



אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2025

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2024
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025
חלק ד'	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2024

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה")

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 016322-01-2025) (להלן: "הדוח התקופתי").

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת. בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

עדכון לפרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללות בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.6.2025:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף			מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון ¹			סה"כ	
	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק	חלק החברה	יח"ד לבניה ⁴	יח"ד לשיווק ²
פרויקטים בביצוע	2,811	2,214	1,814	23	23	12	2,834	2,237
פרויקטים בתכנון	3,201	2,348	1,324	111	111	59	3,312	2,459
עתודות קרקע	3,303	3,259	1,560	1,003	781	591	4,306	4,040
פרויקטים של התחדשות עירונית ומותלים ⁵	3,351	2,276	1,295	3,812	3,008	2,489	7,163	5,284
סה"כ	12,666	10,097	5,993	4,949	3,923	3,151	17,615	14,020
								9,144

¹ הנתונים המתייחסים להלן לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל וודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן או באופן חלקי.

² לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות קומבינציה, לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות תמ"א 38 ולא כולל זכויות החברה בפרויקטי דיור להשכרה.

³ לא כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

⁴ כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

⁵ כולל הסכמי בינוי פינוי אשר אחוז החתימה עם בעלי הקרקע 60% ומעלה.

2. עדכון לסעיף 3 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך החודשים מאי 2025 ויוני 2025, מימשו עובדי החברה (לרבות נושאי משרה בה ועובדים שסיימו את העסקתם קודם למועד המימוש כאמור) 32,399 כתבי אופציה המירים למניות, אשר הוקצו במסגרת תכנית תגמול הוני לעובדי החברה, כמפורט בסעיף 7.18 לדוח התקופתי, ל- 10,338 מניות של החברה.

3. עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים ותכנית רכישה

ביום 27.4.2025, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 1016312-01-2025). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 26.6.2025, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של כ- 18 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025 והדוח המידי של החברה מיום 19.5.2025 (מס' אסמכתא: 1034802-01-2025). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 28.8.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 21.9.2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025 והדוח המידי של החברה מיום 31.8.2025 (מס' אסמכתא: 1065393-01-2025). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 18.5.2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. להשלמת התמונה יצוין, כי החברה אישרה תכניות כאמור ביום 21.5.2023 וביום 22.5.2024, אשר עמדו בתוקפן למשך שנה ממועד אישורן (כאשר תכניות אלה חלו גם על אגרות החוב (סדרה ד')) אשר נפרעו במלואן ביום 31.3.2025. עוד יצוין כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכוח תכניות הרכישה האמורות. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 22.5.2023, מיום 23.5.2024 ומיום 19.5.2025 (מס' אסמכתאות: 1054225-01-2023, 1054228-01-2024, 1053202-01-2024, 1034800-01-2025 ו- 1034799-01-2025, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

עדכון לפרק השני – מידע אחר

4. עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
1,102,934	507,819	532,749	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
883,017	407,681	430,753	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
219,917	100,138	101,996	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
22,065	10,916	11,412	הכנסות מדמי שכירות
17,788	9,485	8,645	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
90,876	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
95,153	1,431	2,767	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
6,066	3,130	3,816	הכנסות מדמי שכירות
307	(35)	80	הוצאות (הכנסות) נכס מסחרי להשכרה
4,550	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,309	3,165	3,736	רווח לאחר מימון, נטו

5. עדכון לסעיף 6.2.1 – סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה – המצב הביטחוני והמדיני בישראל

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופת הדוח, העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה אינו מהותי. האמור הינו גם ביחס להשפעות מבצע "עם כלביא", במסגרתו פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים, כאשר במהלך תקופה זו נסגרו אתרי החברה/ הוואטה העבודה באתרי החברה.

6. עדכון לסעיף 7.11.2 – נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. פרויקטים בביצוע ליום 30.6.2025 – נתונים כלליים (אלפי ש"ח) :

פרויקטים בביצוע ליום 30.6.2025 - נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)															
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד-כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי	סה"כ שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-6/2025	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 30.6.25	סה"כ הכנסות הוכרו	סה"כ רווח הוכר גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
DUO TLV ¹	תל אביב	2007-2019	דצמבר 2021	2027	70%	668	510	99	65%	354	70.9	156	1,638,311	581,703	36%
סמל צפון- מגרש 122 ²	תל אביב	2007, 2015, 2020	יוני 2024	2029	93%	226	163	108	4%	9	-	154	1,217,762	367,769	30%
סמל צפון- מגרש 123				2028	65%	31	31	86	4%	-	-	31	111,796	36,902	33%
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין) ³	ירושלים	2017	דצמבר 2021	2025	100%	122	88	92	92%	88	-	-	18,376	5,435	30%
סביון ואירוס	נס ציונה	2018	יוני 2022	2025	100%	216	216	96	92%	216	-	-	30,246	2,398	8%
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2017	מרץ 2022	2025	100%	119	119	117	93%	119	-	-	23,055	5,913	26%
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	נובמבר 2022	2025	100%	84	84	116	81%	84	-	-	43,088	11,584	27%
בלוך 39-41	תל אביב	2019	אוגוסט 2023	2026	77%	49	24	67	46%	15	-	9	84,296	19,705	23%
סביון גרדנס ²	נתניה	2020	ספטמבר 2024	2027	100%	126	64	123	27%	29	26.5	35	253,896	47,932	19%
סביוני רמת שרת שלב ב ⁴	ירושלים	2008	דצמבר 2024	2029	50%	278	278	97	4%	30	37.6	248	470,607	178,324	38%
סביוני נצר סירני ⁵	נס ציונה	2011	ספטמבר 2024	2026	50%	42	42	101	67%	40	29.0	2	36,860	9,316	25%
בוליביה 14 ירושלים ⁶	ירושלים	2018	ינואר 2024	2027	100%	216	161	80	20%	150	30.0	11	319,192	78,333	25%
שדרת הסביונים	פתח תקוה	2014	דצמבר 2024	2027	100%	184	125	101	23%	64	27.0	61	281,420	48,222	17%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב א' ⁷	נתניה	2019	דצמבר 2024	2028	100%	256	192	109	3%	108	25.6	84	490,515	97,315	20%
SOHO (קדמת גוגן) שלב א' ⁸	ירושלים	2020	דצמבר 2024	2029	50%	217	140	100	3%	64	34.8	76	227,010	49,898	22%
סה"כ						2,834	2,237			1,370		867	5,246,430	1,540,749	29%

¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי.

² בפרויקט זה נכללים גם הכנסות עלויות ורווח ממיתון שירותי בניה.

³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר עיקרי.

⁴ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,860 מ"ר עיקרי. כמו כן, 16 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תב"ע.

⁵ בפרויקט זה קיימים גם שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 1,900 מ"ר עיקרי.

⁶ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 499 מ"ר עיקרי.

⁷ בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 113 מ"ר עיקרי.

⁸ בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 343 מ"ר עיקרי, כמו כן 7 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תב"ע.

⁹ דירות שהתמורה בגינן עלתה על 5% במהלך תקופת הדוח. לאחר תאריך הדוח, נחתמו חוזי מכר מחייבים ביחס ל-3 יח"ד נוספות, וכן נחתמה בקשת רכישה.

ב. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים בביצוע ליום 30.6.2025 :
DUO סמל דרום

2024 שנת	30.6.2025	DUO סמל דרום - אלפי ש"ח	
631,089	631,181	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	זאתה שנתה
89,579	95,710	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
416,557	504,445	עלויות מצטברות בגין בניה	
68,758	68,758	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,205,983	1,300,093	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	זאתה שנתה
47,229	41,043	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
372,754	308,500	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
419,983	349,543	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
54%	65%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
2027		מועד השלמת בניה צפוי	

זכויות החברה בפרויקט מוחזקות במישרין על ידי החברה וכן על ידי רמ -נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירס בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (להלן, ביחד: "**חברות קבוצת החברה**"), בשיעורים המפורטים לעיל. העלות המצטברת והעלות המשוערת לפרויקט מהוות את חלקה היחסי המשוקלל של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות. הנתונים לעיל ולהלן מתייחסים לחלק חברות קבוצת החברה בפרויקט, המהווה כ-74.26% מהזכויות במגרשים.

סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	באלפי ש"ח
877,480	611,867	עד ליום 30.6.2025
122,273	42,415	לתקופה שמיום 1.7.2025 עד ליום 31.12.2025
250,945	81,529	שנת 2026
91,253	116,068	שנת 2027
-	408,236	שנת 2028
-	81,836	שנת 2029 ואילך
1,341,951	1,341,951	סה"כ

יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות ומקדמות שיוכרו עולים לכדי מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל קרות איזה מהסיכונים המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי.

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
866,155	רווח גולמי צפוי
(401,469)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
464,686	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
569,004	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
(56,148)	הון עצמי שטרם הושקע (עודף הון עצמי)
(85,074)	התאמות אחרות לעודפים
892,468	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
892,468	יתרת עודפים למשיכה
2026-2027	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים

פרויקט מהותי- סביוני גבעת שמואל

שנת 2024	30.6.2025	מגרשים 1004 ו-1005 - בביצוע	
134,862	134,146	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
38,967	40,926	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
152,736	189,512	עלויות מצטברות בגין בניה	
5,722	5,722	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
332,287	370,306	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
2,621	1,142	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
65,220	30,849	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
67,841	31,991	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
72%	88%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	מועד השלמת בניה צפוי	

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה :

מגרשים 1004 ו-1005 - התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
142,592	רווח גולמי צפוי
(49,211)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
93,381	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
80,423	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע
(46,090)	התאמות אחרות לעודפים
127,714	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
41,920	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
85,794	יתרת עודפים למשיכה
2025	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים

מגרשים 1006 ו-1007 - בתכנון	30.6.2025	שנת 2024
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	124,249	94,702
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	8,852	5,886
עלויות מצטברות בגין בניה	5,606	5,500
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	14,262	12,409
סה"כ עלות מצטברת בספרים	152,969	118,497
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	1,102	30,636
עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	26,812	29,535
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	223,674	215,729
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווות בעתיד (אומדן)	1,500	3,000
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	253,088	278,900
שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	-	-
מועד השלמת בניה צפוי	2029-2030	2029

יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות ומקדמות שיוכרו עולים לכדי מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל קרות איזה מהסיכונים המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי.

באלפי ש"ח	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים
עד ליום 30.6.2025	478,747	448,471
לתקופה שמיום 1.7.2025 עד ליום 31.12.2025	74,632	130,588
שנת 2026	53,920	10,389
שנת 2027	68,657	54,982
שנת 2028	27,707	62,117
שנת 2029 ואילך	11,001	8,117
סה"כ	714,664	714,664

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה :

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
103,936	רווח גולמי צפוי
(40,322)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
63,614	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
55,500	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
5,500	הון עצמי שטרם הושקע
(14,618)	התאמות אחרות לעודפים
109,996	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
109,996	יתרת עודפים למשיכה
2029-2030	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים

פרויקט מהותי- סמל צפון

שנת 2024	30.6.2025	סמל צפון - אלפי ש"ח	
338,912	338,959	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות עתידיות
39,986	45,419	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
9,417	16,577	עלויות מצטברות בגין בניה	
33,472	33,472	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
421,787	434,427	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
18,120	16,377	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות עתידיות
58,429	54,991	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
409,470	423,970	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
486,019	495,338	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
1.8%	2.8%	שיעור השלמה [כספית] (לא כולל קרקע) (%)	
2029	2028-2029	מועד השלמת בניה צפוי	

זכויות החברה בפרויקט מוחזקות במישרין על ידי החברה וכן על ידי רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (להלן ביחד "השותפים"), בשיעורים המפורטים לעיל. העלות המצטברת והעלות המשוערת לפרויקט מהוות את חלקה היחסי המשוקלל של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות.

סמל צפון - אלפי ש"ח	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים
עד ליום 30.6.2025	2,732	12,198
לתקופה שמיום 1.7.2025 עד ליום 31.12.2025	8,345	4,032
שנת 2026	29,973	1,528
שנת 2027	3,828	5,295
שנת 2028	11,659	44,576
שנת 2029 ואילך	11,092	-
סה"כ	67,630	67,630

יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות ומקדמות שיוכרו עולים לכדי מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל קרות איזה מהסיכונים המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי. התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
405,939	רווח גולמי צפוי
(143,135)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
262,804	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
233,162	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
4,599	הון עצמי שטרם הושקע
(47,368)	התאמות אחרות לעודפים
453,197	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
453,197	יתרת עודפים למשיכה
2028-2029	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים

7. עדכון לסעיף 11.3.7ב' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. פרויקטים בתכנון ליום 30.6.2025 - נתונים צפויים (אלפי ש"ח):

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון - ליווי בנקאי לפרויקט	מגורים/ מסחר/ תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי			מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר של חוזים חתומים	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
								יח"ד כולל חלק בעלים ¹ / מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק/ מ"ר מסחר ותעסוקה ²	יח"ד/ מ"ר מסחר ותעסוקה					
ז'בוטינסקי 135-137	תל אביב	2020	2025	2028	50%	הסכם ליווי	מגורים	68	34	34	9	66	103,950	27,250	26%
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	גבעת שמואל	2017, 2012	2025	2029, 2030	100%	הסכם ליווי	מגורים	148	148	148	63	25	438,994	89,467	20%
							מסחר (מ"ר)	2,500	2,500	2,500	-	-	71,000	14,470	
אגמי בראשית- שלב א'	נשר	2019	2025	2030	25%	הסכם מימון ושוברים	מגורים	288	288	346	123	15	141,835	34,076	24%
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) - שלבים א'-ב'	קרית אתא	2012	2025	2028	100%	-	מגורים	262	128	162	59	17	313,225	53,069	17%
גבריאלוב	רחובות	2019	2025	2030	50%	-	מגורים	156	126	126	9	24	156,282	31,373	20%
							מסחר (מ"ר)	740	740	740	-	-	8,874	1,978	
קיציס	תל אביב	2019	2025	2029	38%	-	מגורים	178	98	98	18	40	169,905	30,081	18%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב ב'	נתניה	2019	2025	2030	100%	-	מגורים	256	192	192	-	-	493,242	99,107	20%
							מסחר (מ"ר)	398	398	398	-	-	17,904	3,597	
מגדלי הרקפת שלב א'	קרית אונו	2021	2025	2029	50%	-	מגורים	318	236	255	-	-	353,172	65,303	18%
							מסחר (מ"ר)	220	117	117	-	-	2,200	407	
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	ירושלים	2020	2026	2030	50%	-	מגורים	426	278	278	-	-	477,660	114,933	24%
							מסחר (מ"ר)	670	670	670	-	-	11,725	2,821	
ביתא רוטשילד A	חיפה	2023	2026	2030	50%	-	מגורים	225	177	177	-	-	194,863	32,495	17%
							מסחר (מ"ר)	937	937	937	-	-	5,057	836	

¹ בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.
² כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

7. המשך עדכון לסעיף 7.11.3ב' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. המשך פרויקטים בתכנון ליום 30.6.2025 - נתונים צפויים (אלפי ש"ח):

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון - ליווי בנקאי לפרויקט	מגורים/ מסחר/ תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי			מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר של חוזים חתומים	סה"כ רווח שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
								יח"ד כולל חלק בעלים ¹	יח"ד לשיווק/ מסחר ותעסוקה ²	יח"ד/ מ"ר מסחר ותעסוקה					
ביתא רוטשילד B	חיפה	2019	2025	2029	50%	-	מגורים	205	157	157	-	-	181,646	38,294	21%
							מסחר (מ"ר)	904	904	904	-	-	4,613	972	
מתחם חיל הים	חיפה	2021	2026	2029	50%	-	מגורים	467	348	348	-	-	557,869	144,125	26%
							מסחר (מ"ר)	1,200	1,200	1,200	-	-	11,880	3,069	
הכוזרי	הרצליה	2018	2026	2029	50%	-	מגורים	204	138	138	-	-	200,800	43,455	22%
							מסחר (מ"ר)	140	140	140	-	-	1,115	211	
סה"כ							מגורים	3,201	2,348	2,459	281		3,917,811	831,389	21%
							מסחר (מ"ר)	7,709	7,606	7,606					

¹ בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

² כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

8. עדכון לסעיף 7.11.4 - עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים												
זכויות בנייה			שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה	מיקום	שם
				בשנים 2026-2029								
מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)	25%	2029	2026	2019	נשר	
יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון										
270	318	תב"ע בתוקף	95,022	24%	31,481	130,806	25%	2029	2026	2019	נשר	אגמי בראשית- שלב ב'
406 יח"ד+44,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	467 יח"ד+44,152 למסחר ותעסוקה	תב"ע בתוקף		24%	65,421	267,942	25%	2030	2027	2019	נשר	אגמי בראשית- שלב ג'
948 יח"ד + 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	948 יח"ד + 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	תב"ע בתוקף		-	-	-	25%	-	-	2019	נשר	אגמי בראשית- שלבם עתידיים
251	320	תב"ע בתוקף תב"ע בתוקף, מקודמת תב"ע להגדלת כמות יח"ד.	31,620	16%	99,173	603,391	100%	2028	2026	2012	קרית אתא	סביוני הגבעה (גבעת הכלניות)- שלבם ג' וד'
256	256	תב"ע בתוקף	33,413	17%	112,717	680,617	51%	2030	2026	2008	הרצליה	אולפני הרצליה (מגרשים 104, 101, 102)
94	94	תב"ע בתוקף	11,138	28%	61,054	217,854	51%	2030	2026	2024	הרצליה	אולפני הרצליה מגרש 103
תב"ע בתוקף	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	5,413	26%	126,982	491,955	100%	2029	2026	2021	אזור	אזור מגרש 201
	226 יח"ד + 200 מ"ר למסחר	226 יח"ד + 200 מ"ר למסחר	4,230	27%	140,002	513,785	100%	2029	2026	2023	אזור	אזור מגרש 202
	230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י 15,800 מ"ר תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י 15,800 מ"ר תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	9,638	-	-	-	34%	-	-	2021	אזור	אזור מגרש 203
תב"ע בתוקף	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	17,634	19%	47,992	258,907	100%	2031	2028	2021	ירושלים	דינמוטר
תב"ע בתוקף להקמת 60 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע חדשה לבנית 99 יח"ד	99	60	8,215	-	-	-	67%	-	-	2005	רמת גן	רמת מרפא

8. המשך עדכון לסעיף 7.11.4 - עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים												
זכויות בנייה			שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה משוער	מיקום	שם
				בשנים 2026-2029								
מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)						
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר										
הרשות המקומית מקדמת תכנון חדש. על שטח התכנית הוכרזו סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה	230	-	6,763	-	-	-	100%	-	-	2003	קריית ביאליק	ביאליק על הפארק - אפק
חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית חדשה במסלול הוועדה המחוזית. התקבלה החלטת הפקדה	120	-	39,058	-	-	-	100%	-	-	2018	הוד השרון	עפרון
זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	145	145	7,707	-	-	-	50%	-	-	2020	רמת השרון	פרדס בחיסכון
-	24	-	6,261	-	-	-	100%	-	-	2020	הוד השרון	הוד השרון- אלי שלום
מסמכי התכנית נמצאים בשלבי עריכה בתיאום עם רמ"י. (קומבינציה בשיעור של 46.5%).	190 יח"ד+ 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	-	24,558	-	-	-	50%	-	-	2022	הרצליה	הרצליה רמגור
	3,710 יח"ד+ 230 יח"ד דיור מוגן+ 100 יח"ד דב"י + 140,696 מ"ר למסחר ותעסוקה	2,929 יח"ד+ 230 יח"ד דיור מוגן+ 100 יח"ד דב"י + 110,496 מ"ר למסחר ותעסוקה		22%	684,822	3,165,257						סה"כ

9. עדכון לסעיף 7.11.5 – פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים אחרים:

הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2026-2029			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										הכנסות צפיות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)			
SOHO (קדמת ג' - שלב ג')	ירושלים	2020	50%	407	152	255	373	2027	2031	493,862	149,951	30%	פינוי בינוי	99%	תב"ע בתוקף
מנדלי חרפת שלב ב'	קרית אונו	2021	50%	226	86	140	220	2027	2030	218,101	30,603	14%	פינוי בינוי	91%	תב"ע בתוקף
ביתא רוטשילד C	חיפה	2019	50%	330	72	258	1,021	2027	2030	287,123	53,612	19%	פינוי בינוי	97%	תב"ע בתוקף
לאה גולדברג שלב א'	לוד	2020	100%	383	74	309	1,150	2029	2033	592,796	67,679	11%	פינוי בינוי	90%	תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקידום תכנית לתוספת יחידות דיור
לאה גולדברג שלב ב'	לוד	2020	100%	237	46	191	750	2030	2034	-	-	-	פינוי בינוי	90%	תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקידום תכנית לתוספת יחידות דיור
גורי יהודה	רמת גן	2018	50%	109	39	70	160	2029	2033	98,268	16,678	17%	פינוי בינוי	80%	תכנית לפני דיון להפקדה בוועדה מחוזית
דרך השלום 71-75	תל אביב	2018	100%	250	96	154	-	2028	2031	452,985	69,557	15%	פינוי בינוי	85%	תב"ע בתוקף
אבא הלל שלב א'	רמת גן	2019	50%	256	82	174	532	2029	2033	260,663	44,505	17%	פינוי בינוי	72%	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום
אבא הלל שלב ב'	רמת גן	2019	50%	256	82	174	533	2030	2034	-	-	-	פינוי בינוי	72%	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום

9. המשך עדכון לסעיף 7.11.5 – פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים אחרים:

הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2026-2029			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב טכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)			
בן צבי נתניה 542 שלבים א' + ב' מגרשים 100-102	נתניה	2021	50%	577	268	309	2,396	2027-2028	2030-2031	489,064	69,328		קומבינציה	82%	תב"ע בתוקף
בן צבי נתניה 542 מגרש 103 שלב ג'	נתניה	2021	50%	107	50	57	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	52%	תב"ע בתוקף
מטולה 9-11	רמת גן	2017	100%	165	59	106	-	2028	2031	378,934	114,123		פינוי בינוי	69%	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים החברה משלימה את התנאים לפרסום
מתחם השוטרים	מזכרת בתיה	2022	100%	135	42	93	-	2029	2032	242,899	53,938		פינוי בינוי	83%	תב"ע בתוקף
מתחם הנורית	ירושלים	2021	100%	590	133	457	1,800	2028	2034	1,167,345	250,781		פינוי בינוי	80%	התקיים דיון בהתנגדויות לתכנית
רוזנוסר חדרה	חדרה	2021	100%	200	60	140	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	-	התנאי המתלה העיקרי - גיבוש מדיניות תכנונית ע"י העירייה
פנחס לבון שלב א'	נתניה	2018	100%	175	46	129	783	2028	2031	350,683	76,391		פינוי בינוי	63%	התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית
פנחס לבון שלב ב'	נתניה	2018	100%	190	50	140	782	2029	2032	380,586	82,905		פינוי בינוי	63%	התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית

9. המשך עדכון לסעיף 7.11.5 – פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים אחרים:

הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2026-2029			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב טכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										הכנסות צפיות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)			
מתחם רגר שלב א' מתחם רגר שלב ב'	באר שבע	2019	33%	874	136	738	22,240	2027-2028	2030-2031	502,464	64,059	13%	פינוי בינוי	71%	תב"ע בתוקף
ויצמן רמז	נהריה	2021	50%	216	36	180	-	2030	2034	-	-	-	פינוי בינוי	83%	התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית
קרן היסוד	נהריה	2021	50%	480	80	400	-	2031	2035	-	-	-	פינוי בינוי	73%	התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית
קיקיון	אשקלון	2023	100%	810	134	676	-	2029	2034	1,123,827	182,967	16%	פינוי בינוי	69%	התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדיור בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי
מרכוס	יהוד	2024	100%	190	56	134	-	2029	2032	353,592	69,045	20%	פינוי בינוי	68%	הרשות המקומית החליטה לאחד את המתחם סמוך ולקדם תוכנית להתחדשות עירונית במסלול רשויות
סה"כ				7,163	1,879	5,284	32,740			7,393,192	1,396,122	19%			

10. עדכון לסעיף 7.11.6 – פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – ריכוז נתונים:

חברת אפריקה התחדשות הינה חברת בת המוחזקת 80% על ידי החברה, המרכזת את פעילות קבוצת החברה בפרויקטים של פינוי בינוי ושל תמ"א 38.

כל הפרויקטים בטבלאות להלן כלולים גם בטבלאות המפורטות לעיל. כל הנתונים הכספיים מוצגים במונחי חלקה של אפריקה התחדשות.

א. נתונים כלליים:

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה \ ייזום	שיעור הנדרש להחלפת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט			זכויות בניה	
							החתמות שיעור	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטטוס הליכי תכנון	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים
סביוני קטמון החדשה (סן מרטינ)	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2017	67%	100%	88 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	88 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	ככלל, ביום הפינוי תירשם ההתחייבות לקומביניציה או התחייבות לדיירים
בלוך 39-41	תמ"א	77%	בביצוע	תל אביב	2019	80%	100%	24 יח"ד	24 יח"ד	תב"ע בתוקף	כנ"ל
בוליביה 14	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2018	67%	100%	161 יח"ד + 499 מ"ר מסחר	161 יח"ד + 499 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב א'	פינוי בינוי	100%	בביצוע	נתניה	2019	67%	100%	192 יח"ד + 113 מ"ר מסחר	192 יח"ד + 113 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב ב'	פינוי בינוי	100%	בתכנון	נתניה	2019	67%	100%	192 יח"ד + 398 מ"ר שטחי מסחר	192 יח"ד + 398 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
ז'בוטינסקי 135-137	תמ"א	50%	בתכנון	תל אביב	2020	80%	100%	34 יח"ד	34 יח"ד	תב"ע בתוקף	כנ"ל
קיציס	תמ"א	38%	בתכנון	תל אביב	2019	80%	99%	98 יח"ד	98 יח"ד	תב"ע בתוקף	כנ"ל
ביתא רוטשילד A	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2023	67%	98%	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
ביתא רוטשילד B	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2019	67%	100%	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
ביתא רוטשילד C	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	חיפה	2019	67%	97%	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
מגדלי הרקפת שלב א'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	קרית אונו	2021	67%	91%	236 יח"ד + 117 מ"ר שטחי מסחר	255 יח"ד + 117 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
מגדלי הרקפת שלב ב'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	קרית אונו	2021	67%	91%	100 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	140 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל

10. המשך עדכון לסעיף 7.11.6 – פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – ריכוז נתונים:

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים											
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			סטטוס הסכמי של הפרויקט							
	סטטוס הליכי תכנון	מצב טכנוני מבוקש / מתוכנן	מצב טכנוני נוכחי	שיעור ההתמנות	שיעור הנדרש להסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	מועד זכייה \ ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
		יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר								
גבריאליב	תב"ע בתוקף	126 יח"ד + 740 מ"ר שטחי מסחר	126 יח"ד + 740 מ"ר שטחי מסחר	77%	67%	2019	רחובות	בתכנון	50%	פינוי בינוי	
SOHO (קדמת גון) - שלב א'	תב"ע בתוקף	140 יח"ד + 343 מ"ר שטחי מסחר	134 יח"ד + 343 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2020	ירושלים	בביצוע	50%	פינוי בינוי	
SOHO (קדמת גון) - שלב ב'	תב"ע בתוקף	278 יח"ד + 670 מ"ר שטחי מסחר	278 יח"ד + 670 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2020	ירושלים	בתכנון	50%	פינוי בינוי	
SOHO (קדמת גון) - שלב ג'	תב"ע בתוקף	255 יח"ד + 373 מ"ר שטחי מסחר	255 יח"ד + 373 מ"ר שטחי מסחר	99%	67%	2020	ירושלים	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	
הכוזרי	תב"ע בתוקף	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2018	הרצליה	בתכנון	50%	פינוי בינוי	
לאה גולדברג שלב א'	תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקידום תכנית לתוספת יחידות דיור	309 יח"ד + 1,150 מ"ר שטחי מסחר	243 יח"ד + 3,745 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה	90%	67%	2020	לוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	
לאה גולדברג שלב ב'		191 יח"ד + 750 מ"ר שטחי מסחר	162 יח"ד + 3,900 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה	90%	67%	2020	לוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	
מתחם חיל הים	תב"ע בתוקף	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2021	חיפה	בתכנון	50%	פינוי בינוי	
גורי יהודה	תב"ע בתוקף. התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום	70 יח"ד + 160 מ"ר שטחי מסחר	-	80%	67%	2018	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	
דרך השלום 71-75	תב"ע בתוקף	154 יח"ד	154 יח"ד	85%	67%	2018	תל אביב	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	
אבא הלל שלב א'	תב"ע בתוקף. התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום	348 יח"ד + 1,065 מ"ר שטחי מסחר	-	72%	67%	2019	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	
אבא הלל שלב ב'						2019	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	
פנחס לבון שלב א'	תב"ע בתוקף. התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית	269 יח"ד + 1,565 מ"ר שטחי מסחר	-	63%	67%	2018	נתניה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	
פנחס לבון שלב ב'						2018	נתניה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	

10. המשך עדכון לסעיף 7.11.6 – פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – ריכוז נתונים:

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים											
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			סטטוס הסכמי של הפרויקט							
	סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	שיעור החתמות	שיעור הנדרש להסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	מועד זכייה \ ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
		יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר								
כני"ל	תב"ע בתוקף	1,198 + יח"ד	155 יח"ד + 1,198 מ"ר שטחי מסחר	82%	67%	2021	נתניה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלבים א' + ב' מגרשים 100-102
כני"ל											
כני"ל		28	28	52%		2021	נתניה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלב ג'
כני"ל	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום	106 יח"ד	-	69%	67%	2017	רמת גן	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מטולה 9-11
כני"ל	תב"ע בתוקף	93 יח"ד	-	83%	67%	2022	מזכרת בתיה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם השוטרים
כני"ל	התקיים דיון בהתנגדויות לתכנית	1,800 + יח"ד	457 יח"ד + 1,800 מ"ר מסחר	80%	67%	2021	ירושלים	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם הנורית
כני"ל	תב"ע בתוקף	22,240 + יח"ד	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	71%	67%	2019	באר שבע	עתודות ומותלים	33%	פינוי בינוי	מתחם רגר
כני"ל	התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית	180 יח"ד	-	83%	67%	2021	נהריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	ויצמן רמז
כני"ל	התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית	400 יח"ד	-	73%	67%	2021	נהריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	קרן היסוד
כני"ל	התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדירור בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי	676 יח"ד	-	69%	67%	2023	אשקלון	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	קיקיון
כני"ל	הרשות המקומית החליטה לאחד את המתחם סמוך ולקדם תוכנית להתחדשות עירונית במסלול רשויות	134 יח"ד	-	68%	67%	2024	יהוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מרכוס

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינוי בינוי עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ו-2008, כך שהרוב הדרוש למיזמי התחדשות עירונית, מסוג תמ"א 38, לשם פניה למפקח על המקרקעין כדי שיאשר ביצוע פרויקט בבניין מסוים הופחת כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

ב. מידע נוסף – נתונים על ההכנסות ורווחיות צפויה :

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים על הכנסות ורווחיות צפויה										שם
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות (לכנייה 1)	מספר דירות (לשיווק 1)	מ"ר מסחר / משרדים / אחר	מס' יחידות שנמכרו	תחילת בניה / צפי למועד קבלת היתר הבניה	סיום בניה צפוי	יתרת הכנסות צפויות (חלקנו)	יתרת רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין)	34	122	88	300	88	דצמ - 21	2025	18,376	5,435	30%
בלוך 39-41	25	49	24	-	15	אוג - 23	2026	84,296	19,705	23%
בוליביה 14	55	216	161	499	150	ינו - 24	2027	319,192	78,333	25%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב א'	64	256	192	113	108	דצמ - 24	2028	490,515	97,315	20%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב ב'	64	256	192	398	-	2025	2030	511,146	102,705	20%
SOHO (קדמת גונן) - שלב א'	77	217	140	345	64	דצמ - 24	2029	227,010	49,898	22%
SOHO (קדמת גונן) - שלב ב'	148	426	278	670	-	2026	2030	489,385	117,754	24%
SOHO (קדמת גונן) - שלב ג'	152	407	255	373	-	2027	2031	493,862	149,951	30%
ז'בוטינסקי 135-137	34	68	34	-	9	2025	2028	103,950	27,250	26%
קיציס	80	178	98	-	18	2025	2029	169,905	30,081	18%
מתחם חיל הים	119	467	348	1,200	-	2026	2029	569,749	147,194	26%
הכוזרי	66	204	138	140	-	2026	2029	201,915	43,666	22%
לאה גולדברג שלב א'	74	383	309	1,150	-	2029	2033	592,796	67,679	11%
לאה גולדברג שלב ב'	46	237	191	750	-	2030	2034	-	-	-
מגדלי הרקפת- שלב א'	82	337	255	117	-	2025	2029	355,372	65,710	18%
מגדלי הרקפת- שלב ב'	86	226	140	220	-	2027	2030	218,101	30,603	14%
ביתא רוטשילד A	48	225	177	937	-	2026	2030	199,920	33,331	17%
ביתא רוטשילד B	48	205	157	904	-	2025	2029	186,259	39,266	21%
ביתא רוטשילד C	72	330	258	1,021	-	2027	2030	287,123	53,612	19%
גבריאלוב	30	156	126	740	9	2025	2030	165,156	33,352	20%
גורי יהודה	39	109	70	160	-	2029	2033	98,268	16,678	17%
דרך השלום 71-75	96	250	154	-	-	2028	2031	452,985	69,557	15%
אבא הלל שלב א'	82	256	174	532	-	2029	2033	260,663	44,505	17%
אבא הלל שלב ב'	82	256	174	533	-	2030	2034	-	-	-

(1) מספר יח"ד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה.

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים על הכנסות ורווחיות צפויה										
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות (לבנייה (1)	מספר דירות (לשיווק (1)	מ"ר מסחר/ משרדים/ אחר	מס' יחידות שנמכרו	תחילת בניה צפי/ למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	יתרת הכנסות צפויות (חלקנו)	יתרת רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
פנחס לבון שלב א'	46	175	129	783	-	2028	2031	350,683	76,391	22%
פנחס לבון שלב ב'	50	190	140	782	-	2029	2032	380,586	82,905	22%
בן צבי נתניה 542 שלבים א'+ב' מגרשים 100-102	134	289	155	1,198	-	2027-2028	2030-2031	489,064	69,328	14%
בן צבי נתניה 542 שלב ג'	25	53	28	-	-	-	-	-	-	-
מטולה 9-11	59	165	106	-	-	2028	2031	378,934	114,123	30%
מתחם השוטרים	42	135	93	-	-	2029	2032	242,899	53,938	22%
מתחם הנורית	133	590	457	1,800	-	2028	2034	1,167,345	250,781	21%
מתחם רגר שלב א'	136	874	738	22,240	-	2027-2028	2030-2031	502,464	64,059	13%
מתחם רגר שלב ב'										
ויצמן רמז	36	216	180	-	-	2030	2034	-	-	-
קרן היסוד	80	480	400	-	-	2031	2035	-	-	-
קיקיון	134	810	676	-	-	2029	2034	1,123,827	182,967	16%
מרכוס	56	190	134	-	-	2029	2032	353,592	69,045	20%
סה"כ	2,634	10,003	7,369	37,905	461			11,485,338	2,287,117	20%

(1) מספר יחיד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה.

נתונים נוספים אודות פרויקט פינני בינוי בהם החברה טרם הגיעה לרוב החתימות הדרוש* :

שם	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	חלק התאגיד בשליטה בחברות הפרויקט	שטח במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת ביצוע ההחלטות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש הפרויקט	זכויות בניה				
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		
								יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	סטאטוס הליכי תכנון
פנחס לבון שלב א'	100%	100%	18,330	67%	63%	יולי 2021	6 חודשים	-	-	134	96 מ"ר ליח"ד, 750 מ"ר מסחר	שלבי תיאום תכנון מול העירייה - צפויים להגיש סט מסמכי תכנית
פנחס לבון שלב ב'	100%	100%	18,330	67%	63%	יולי 2021	6 חודשים	-	-	135	96 מ"ר ליח"ד, 750 מ"ר מסחר	שלבי תיאום תכנון מול העירייה - צפויים להגיש סט מסמכי תכנית

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינני עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינני, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ו-2008, כך שהרוב הדרוש למיזמי התחדשות עירונית, מסוג תמ"א 38, לשם פניה למפקח על המקרקעין כדי שיאשר ביצוע פרויקט בבניין מסוים הופחת כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

שם	סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה ^(א)	מספר דירות לשיווק ^(א)	מ"ר מסחר / משרדים / שימושים אחרים חלק החברה	הערכת החברה למועד קבלת היתר בניה ותחילת בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
פנחס לבון שלב א'	פינני בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	48	175	134	750	2028	2031	-	-	-
פנחס לבון שלב ב'	פינני בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	48	175	135	750	2028	2031	-	-	-

(1) מספר יח"ד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה.

10. עדכון לסעיף 7.14 - שיווק והפצה

בשים לב לתמורות שחלו בשוק הנדל"ן ועל מנת להיענות למקובלות השוק, בשנים 2023 ו-2024 והמחצית הראשונה של שנת 2025, גדל מספר העסקאות של קבוצת החברה בהן נכללו הסדרי מימון כדוגמת תנאי תשלום "20/80" (עד ליתרת תשלום בשיעור של 70% למועד המסירה) (להלן: "הטבת 20/80") או סבסוד תשלומי הריבית (כולם או חלקם) בגין הלוואות רוכשים (להלן: "הטבת הלוואה") (כאשר היקפה הממוצע של ההלוואה כאמור הינו כ-300 אלפי ש"ח), ואלו היוו שיעור משמעותי מכלל העסקאות. להשלמת התמונה יצוין, כי בחלק מהפרויקטים ניתנת הגנה (חלקית או מלאה) מפני שינויים בשיעור מדד תשומות הבניה. עוד יצוין, כי בחלק מהעסקאות, ניתנת יותר מהטבה אחת.

בתקופות הרלוונטיות, עיקר העסקאות נעשו תוך מתן הטבת 20/80 (כ-80% מכלל העסקאות) ומיעוטן תוך מתן הטבת הלוואה (כ-10% מכלל העסקאות).

ביחס להטבת 20/80 יצוין, כי להערכת החברה החשש שבסמוך למועד המסירה, הרוכשים לא יעמדו ביתרת התשלום (בין אם בשל היעדר יכולת כלכלית ובין אם בשל שינויים בתנאי השוק, לפיה יתייחסו לתשלום ששולם כתשלום עבור "אופציה" לרכישת דירה, ויבחרו שלא "לממש את האופציה") הינו חשש בסבירות נמוכה, בין היתר בשל הסכום האבסולוטי המשמעותי שרוכשים נדרשים לשלם במועד ההתקשרות בהסכם המכר ושאותו הם יהיו בחשיפה להפסיד. יחד עם זאת, להערכת החברה, בשים לב לאמור לעיל, גם אם סיכון זה יתממש בקנה מידה נרחב, היקף השפעתו לרעה על קבוצת החברה נמוך יחסית, וזאת מהסיבות הבאות: (1) חוזי המכר בהם מתקשרת קבוצת החברה כוללים סעיף פיצוי מוסכם, במקרה של הפרה על ידי הרוכש במהלך התקופה של 18 חודשים קודם למועד המסירה, בשיעור של 10% - 15% משווי הדירה (יצוין, כי קיים סעיף פיצוי מוסכם גם במקרה של הפרה קודם לתקופה האמורה, בשיעור נמוך יותר, בין היתר, בשל היכולת של החברה למכור את הדירה בשנית, תוך תזמון מיטבי לחברה); (2) ככלל, הפרויקטים של קבוצת החברה ממוקמים באזורי ביקוש, מאפיין המביא לקבוצת החברה לקוחות בעלי איתנות פיננסית גבוהה יחסית ואף מגדיל את סיכויי המכירה החוזרת של כל דירה כאמור; (3) בשים לב לשלב המוקדם של שיווק הפרויקטים, קיימת השבחה טבעית ומובנית של הפרויקט, ולכן גם אם תחול בשוק ירידה במחירי הדירות, בשים לב לחלק ששולם וההשבחה הטבעית כאמור, ניתן יהיה למכור את הדירה במחיר דומה למחיר החוזי (לרבות בתוספת הפיצוי המוסכם אשר נותר בידי קבוצת החברה).

ביחס להטבת הלוואה, למיטב ידיעת החברה, התאגיד הבנקאי המעמיד את ההלוואה בוחן את יכולת ההחזר של הרוכש הן ביחס להלוואה האמורה והן ביחס למשכנתא אשר אותה צפוי ליטול הרוכש לצורך תשלום התמורה, וזאת בהתאם להנחיות בנק ישראל. בשים לב לאמור לעיל, להערכת החברה, במקרה כאמור, החשיפה לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם, לרבות אם נלווית לה הטבת 20/80, הינה נמוכה.

11. עדכון לסעיף 7.18 - הון אנושי

ביום 7.4.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתה של הגב' רונית אשד לוי כמנכ"לית החברה, בתוקף מיום 15.3.2025. כמו כן, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, תשלום מענק פרישה מיוחד למר מיכאל קליין, אשר סיים את כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 14.3.2025. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה המשלים מיום 26.3.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 7.4.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020929 ו-2025-01-025877, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

12. עדכון לסעיף 7.18.5 - תכנית תגמול הוני

ביום 1.4.2025, הקצתה החברה 22,018 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 22,018 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה כפופי מנכ"ל. ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה הענקת של 12,492 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 12,492 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה בחברה בת של החברה. לפרטים נוספים ראו דוחות הצעה פרטית מיום 12.3.2025 ומיום 31.8.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-016311 ו-2025-01-065395 בהתאמה) וכן ביאור 6(ד') ו-7(ג') לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. לתאריך פרסום הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל-116,497 כתבי אופציה (מבלי להביא בחשבון את כתבי האופציה שאושרה הענקתם אך טרם הוקצו, כאמור לעיל). למידע בקשר עם כמות כתבי האופציה שמומשו במהלך החודשים מאי 2025 ויוני 2025, ראו סעיף 2 לעיל.

13. עדכון לסעיף 8 - דיור להשכרה

ביום 2.7.2025, התקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, לפיה לאחר כניסתה לתוקף של תכנית תא/2/4444, השתכללה זכייתה של החברה ברכישת קרקע להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 27.3.2025 ומיום 2.7.2025 (מס' אסמכתאות : 2025-01-021349 ו- 2025-01-047938, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

14. עדכון לסעיף 14 – מימון

בהמשך לעמדת סגל רשות ניירות ערך מיום 30.10.2011 בעניין "אירוע אשראי בר דיווח", להלן פרטים נוספים בעניין הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של כ- 159,564,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג. נומינלי ליום 30.6.2025 כ- 214 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027. אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 30.6.2025 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,878 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 38.56% בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $38.56\% = 1,179,043 / 3,057,471$ החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	
2	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספית עד סך של 660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.11.2.1 ו-15 לדוח התקופתי.	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 1.1.2023, מיום 29.6.2023 ומיום 1.4.2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-000166, 2023-01-072006 ו- 2024-01-030916, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת הקונסורציום המלווה כאמור על זכויותיה בקרקע מושא פרויקט DUO וכן על הזכויות בפרויקט DUO וכן העמידה בטוחות נוספות.
3	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט "סמל" צפון בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 1.22 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספית עד סך של 550 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2.3 לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של 0.7% עד 1%. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037026). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי המלווה כאמור את זכויותיה בקרקע מושא פרויקט "סמל" צפון וכן את הזכויות בפרויקט האמור וכן העמידה בטוחות נוספות.

15. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.6.2025, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 31.8.2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-065396). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2025

28.8.2025
ד' אלול התשפ"ה

דוח דירקטוריון

ליום 30 ליוני 2025

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ליוני 2025 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1 כללי

1.1 תחום הפעילות

עיקר פעילותה של החברה הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים (הכוללים, לעתים, גם שטחי מסחר ומשרדים), על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. החל מיום 31.12.2016 תחום זה הינו מגזר פעילות.

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין והחל ממועד זה הנכס נכלל במסגרת פעילות נכס מסחר להשכרה – פעילות אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה.

כמו כן, פועלת החברה להקמתם של נכסים מסחריים ו/או נכסי תעסוקה נוספים, והכל במסגרת פרויקטים קיימים של החברה שעיקרם למגורים (להלן: "הנכסים המסחריים הנוספים").

יצוין, כי לתאריך הדוח, ככלל, הנכסים המסחריים הנוספים מיועדים למכירה ולפיכך מוחזקים כמלאי עסקי של קבוצת החברה. עם זאת, ביום 31.12.2024, הנחה דירקטוריון החברה את הנהלת החברה, לבחון מהלך לריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה בת ייעודית, והכל כמפורט להלן:

בשים לב להערכת החברה, כי המגמה התכנונית, התומכת בהקמתם של פרויקטים בעירוב שימושים תימשך ואף תגדל בהיקפיה, יחול גידול בנכסים המסחריים אותם תקים קבוצת החברה. לפיכך, הסמיך הדירקטוריון את הנהלת החברה לבחון את ריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה ייעודית ולבצע שינוי מבני (ככל הנדרש) בקבוצת החברה לצורך ריכוז של הנכסים המניבים המוקמים על ידי קבוצת החברה. לצורך זאת, ולשם בחינת המהלך האמור מול צדדים

שלישיים, ובכלל אלה, רשות המיסים, גורמים מממנים וצדדים שלישיים נוספים, הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לחתום על הסכם בין חברות בקבוצת החברה, להעברת הנכסים המסחריים הנוספים וכן חלק מהנכסים הנוספים המוחזקים על ידי החברה כנכסים מניבים לחברה ייעודית. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים שונים, ובכלל אלה אישורים של הגורמים המפורטים לעיל ואישור האורגנים של החברות שהנן צד להסכם האמור.

המידע בדבר בחינת המהלך בדבר ריכוז הנכסים המניבים, כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, ראשוני לבחינה, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה מהמתואר לעיל, בין היתר, בשל אי קבלת האישורים הנדרשים, ובכלל אלה אישורים של האורגנים של קבוצת החברה, אישורים של רשות המיסים להעברה בפטור ממס בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], אישור של גורמים מממנים וצדדים שלישיים נוספים.

1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

כלל הכנסות החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכמו לסך של כ- 463 מיליון ש"ח וכ- 216 מיליון ש"ח, לעומת כ- 453 מיליון ש"ח וכ- 244 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכמו לסך של כ- 401 מיליון ש"ח וכ- 184 מיליון ש"ח לעומת כ- 409 מיליון ש"ח וכ- 219 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכמו לסך של כ- 114 מיליון ש"ח וכ- 55 מיליון ש"ח, לעומת כ- 105 מיליון ש"ח וכ- 60 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

לפרטים בדבר התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה ראו סעיף 3.3 להלן.

הרווח התפעולי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכמו לסך של כ- 83 מיליון ש"ח וכ- 38 מיליון ש"ח, לעומת כ- 75 מיליון ש"ח וכ- 44 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכמו לסך של כ- 59 מיליון ש"ח וכ- 22 מיליון ש"ח, לעומת כ- 58 מיליון ש"ח וכ- 35 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

להלן פירוט ליום 30.6.2025 בקשר עם פרויקטים בביצוע ובשיווק טרם ביצוע (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד כולל ²	מס' יח"ד לשיווק ³ ליום 30.6.2025	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 30.6.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2025 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין), ירושלים ⁶	100%	122	88	88	195,691	92%	2025
סביוני ואירוס, נס ציונה	100%	216	216	216	361,834	92%	2025
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	119	119	303,813	93%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	81%	2025
בלוך 39-41, ת"א	77%	49	24	15	42,247	46%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁷	50%	42	42	40	55,171	67%	2026
DUO TLV ⁸	70%	668	510	354	1,235,944	65%	2027
בוליביה 14, ירושלים ⁹	100%	216	161	150	337,666	20%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	64	166,017	23%	2027
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	29	87,309	27%	2027
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ¹⁰	100%	256	192	108	298,977	3%	2028
סביוני רמת שרת ¹²	50%	11278	278	30	52,031	4%	2029
SOHO (קדמת גון), ירושלים ¹³	50%	14217	140	64	98,109	3%	2029
סמל צפון 122, ת"א	93%	226	163	9	68,700	4%	2029
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	4%	2028
סה"כ		2,834	2,237	1,370	3,525,532		

- לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
- 1 כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
- 2 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
- 3 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
- 4 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.
- 5 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר עיקרי.
- 6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,900 מ"ר עיקרי.
- 7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי.
- 8 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 499 מ"ר עיקרי.
- 9 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 113 מ"ר עיקרי.
- 10 בהתאם לתוכנית המאושרת ולהיתר ניתן לבנות 262 יח"ד, יחד עם זאת החברה מקדמת תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.
- 11 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,860 מ"ר עיקרי.
- 12 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 343 מ"ר עיקרי.
- 13 בהתאם לתוכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יח"ד. יחד עם זאת, החברה מקדמת תב"ע לתוספת 7 יח"ד.
- 14

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד כולל ²	מס' יח"ד בשיווק ³ ליום 30.6.2025	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 30.6.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2025 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁵
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	50%	68	34	9	26,519	2028
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א'-ב'	100%	296	162 ⁶	59	102,072	2028
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 ⁷	100%	148	148	63	175,818	2029 ו-2030
קיציס, ת"א	38%	178	98	18	27,784	2029
גבריאילוב, רחובות ⁸	50%	156	126	9	9,038	2030
אגמי בראשית- שלב א', נשר	25%	232	232	123	52,665	2030
סה"כ		1,078	800	281	393,896	

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 3,037 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,651 יח"ד בהיקף כספי של 3,919,428 אלפי ש"ח (חלק החברה).

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך 2025-2026. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

² כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

³ לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

⁴ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

⁵ מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.

⁶ כולל 34 יח"ד שאושרו בהקלה.

⁷ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר עיקרי.

⁸ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 740 מ"ר עיקרי.

2.1. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן באלפי ש"ח:

<u>31.12.2024</u>	<u>30.6.2024</u>	<u>30.6.2025</u>	
4,576,774	4,232,077	4,540,492	סך המאזן
322,174	430,439	225,817	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים
309,432	175,117	212,342	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
501,263	512,312	480,076	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1,328,158	1,161,374	1,274,852	מלאי בניינים למכירה
78,302	136,257	120,841	נכסים שוטפים אחרים
692,327	703,272	805,651	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
787,711	653,980	859,538	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
500,642	403,092	505,646	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,949	14,021	10,280	מוניטין
44,816	42,213	45,449	נכסים בלתי שוטפים אחרים
1,047,574	1,033,772	1,262,001	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
331,270	271,931	242,031	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
579,998	362,840	557,504	התחייבויות שוטפות אחרות
673,710	745,633	518,539	התחייבויות שאינן שוטפות
1,944,222	1,817,901	1,960,417	סה"כ הון

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הקיטון במזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ- 130 מיליון ש"ח.

מלאי בניינים למכירה - הקיטון בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מהתקדמות ההכרה בהכנסה בפרויקטים "סביוני גבעת שמואל", "DUO" בתל אביב, "מגדל סביון סיטי" בנתניה, "חלומות וסביונים" בקרית ביאליק ו- "סביון ואירוס" בנס ציונה.

מלאי מקרקעין - הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מיצירה לראשונה של התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך כנגד סעיף מלאי מקרקעין בפרויקט "ז'בוטינסקי 135-137" בתל אביב על סך של כ- 38 מיליון ש"ח וכן מעלויות שהושקעו בתקופת הדוח בפרויקטים "סביוני גבעת שמואל" ו"סביוני הגבעה" בקרית אתא.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 30.6.2025 לעומת 31.12.2024 נובע בעיקר מעלויות בנייה שהושקעו בפרויקט מורדות ארנונה בירושלים.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מהלוואה בפרויקט דיור להשכרה "מורדות ארנונה" בירושלים שהועמדה בתקופה בסך 65 מיליון ש"ח ומהלוואה על סך 64 מיליון ש"ח בפרויקט זה שמויינה מזמן ארוך לזמן קצר, וכן ממיון הלוואות קרקע בהוד השרון על סך של כ- 35 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר.

התחייבויות שאינן שוטפות - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ- 130 מיליון ש"ח וכן ממיון הלוואה בפרויקט דיור להשכרה "מורדות ארנונה" בירושלים על סך 64 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר וממיון הלוואות קרקע בהוד השרון על סך של כ- 35 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר.

3 תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני של שנת 2025, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2024	2025	
2024	2024	2025	2024	2025	
863,377	218,987	183,835	408,700	400,775	הכנסות ממכירת דירות למגורים
13,951	1,056	1,061	1,910	2,152	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
17,912	4,539	4,820	8,984	9,973	הכנסות מהשכרה
57,237	12,001	24,770	24,351	45,921	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
13,999	7,783	1,677	8,595	3,917	הכנסות מדמי ניהול
966,476	244,366	216,163	452,540	462,738	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
733,955	184,628	161,274	347,116	348,587	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
232,521	59,738	54,889	105,424	114,151	רווח גולמי
26,314	6,560	7,412	12,411	12,851	הוצאות מכירה ושיווק
36,284	8,576	8,487	17,519	16,613	הוצאות הנהלה וכלליות
(67,011)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,159	259	1,218	881	1,689	הוצאות אחרות, נטו
234,775	44,343	37,772	74,613	82,998	רווח תפעולי
(27,240)	(11,930)	(13,746)	(14,492)	(18,381)	עלויות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
2024	2024	2025	2024	2025	
54,294	7,880	3,982	11,051	10,448	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(40,236)	(5,618)	(5,818)	(13,094)	(16,131)	מסים על ההכנסה
221,593	34,675	22,190	58,078	58,934	רווח נקי לתקופה
217,900	33,922	21,058	56,852	55,910	רווח נקי לתקופה מיוחס לבעלי מניות החברה
3,693	753	1,132	1,226	3,024	רווח נקי לתקופה מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן").

בהתאם לתקן, החברה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל בהתאם לשיעור ההשלמה בכל מועד דיווח של הדירות ושטחי המסחר.

3.3. להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקאות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
28%	133,345	346,850	480,195	הכנסות ממכירת דירות למגורים
	1,284	868	2,152	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
	3,376	43,109	46,485	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	14,410	818	15,228	הכנסות מהשכרת נכסים
	3,917	-	3,917	הכנסות מדמי ניהול
	(6,675)	6,675	-	שכר ואחרות, נטו
	(35,506)	(49,733)	(85,239)	בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25%	<u>114,151</u>	<u>348,587</u>	<u>462,738</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
24%	115,348	357,615	472,963	מכירת דירות למגורים
	1,084	826	1,910	מכירת שטחי מסחר
	(76)	76	-	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
				קרקע בעסקאות קומבינציית
	115	24,236	24,351	דירות
	13,298	748	14,046	הכנסות מהשכרה
	8,595	-	8,595	דמי ניהול
	(6,851)	6,851	-	שכר ואחרות
				בניכוי חלק חברות כלולות
				המטופלות לפי שיטת השווי
	(26,089)	(43,236)	(69,325)	המאזני
23%	<u>105,424</u>	<u>347,116</u>	<u>452,540</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מעסקות בניה ומקרקעין, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
29%	65,402	160,695	226,097	מכירת דירות למגורים
				מכירת שטחי מסחר
	657	404	1,061	ומלונאות
				ביצוע עבודות בניה
				לבעלי קרקע
				בעסקאות קומבינציית
	1,970	22,901	24,871	דירות
	7,064	420	7,484	הכנסות מהשכרה
	1,677	-	1,677	דמי ניהול
	(3,324)	3,324	-	שכר ואחרות
				בניכוי חלק חברות
				כלולות המטופלות
				לפי שיטת השווי
	(18,558)	(26,470)	(45,027)	המאזני
25%	<u>54,889</u>	<u>161,274</u>	<u>216,163</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	גולמי
25%	257,824	194,594	63,230	
	1,056	154	902	
	-	75	(75)	
	12,001	11,903	98	
	7,089	660	6,429	
	7,783	-	7,783	
	-	3,259	(3,259)	
	(41,387)	(26,017)	(15,370)	
24%	244,366	184,628	59,738	

מכירת דירות למגורים
מכירת שטחי מסחר
מכירת מקרקעין
ביצוע עבודות בניה לבעלי
קרקע בעסקאות קומבינציית
דירות
הכנסות מהשכרה
דמי ניהול
שכר ואחרות
בניכוי חלק חברות כלולות
המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
סה"כ

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2024 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	גולמי
26%	1,017,135	756,293	260,842	
	13,951	6,541	7,410	
	-	77	(77)	
	57,849	56,047	1,802	
	28,131	1,771	26,360	
	13,999	-	13,999	
	-	13,053	(13,053)	
	(164,589)	(99,827)	(64,762)	
24%	966,476	733,955	232,521	

מכירת דירות למגורים
מכירת שטחי מסחר
מכירת מקרקעין
ביצוע עבודות בניה לבעלי
קרקע בעסקאות קומבינציית
דירות
הכנסות מהשכרה
דמי ניהול
שכר ואחרות
בניכוי חלק חברות כלולות
המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
סה"כ

3.4. להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		החברה מס' יחידות דיור ² היקף כספי (מיליוני ש"ח) היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
2024	2024	2025	2024	2025	
535	122	63	240	152	
1,505	395	163	738	358	
1,093	280	115	583	282	

3.5. התפלגות מכירות 1-6/2025

שם הפרויקט	יח"ד שנמכרו	היקף כספי לא כולל מע"מ (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע ליח"ד כולל מע"מ (אלפי ש"ח)
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות), קרית אתא	59	102,072	2,041
אגמי בראשית, נשר	23	38,572	1,979
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה	13	34,814	3,160
בוליביה 14, ירושלים	10	25,515	3,011
SOHO (קדמת גונן), ירושלים	10	25,213	2,975
שדרת הסביונים, פ"ת	9	22,384	2,935
גבריאלוב 144, רחובות	9	18,076	2,370
TLV DUO	6	48,157	9,471
סביוני רמת שרת, ירושלים	6	21,780	4,283
סביוני גבעת שמואל	5	15,563	3,673
סביון גרדנס, נתניה	2	5,510	3,251
סה"כ	152	357,656	2,777

בחודשים יולי ואוגוסט 2025 שיווקה החברה בהצלחה (חוזי מכר ובקשות רכישה), באתרים שונים של החברה, 31 יחידות דיור, בהיקף כספי כולל של כ-112 מיליון ש"ח כולל מע"מ (לרבות חלק השותפים), במחיר ממוצע של כ-3.6 מיליון ש"ח ליח"ד כולל מע"מ.
למועד פרסום הדוח, כ-98% מהדירות המיועדות לאכלוס בשנים 2025-2026 כבר נמכרו. כמו-כן, כ-70% מהדירות המיועדות לאכלוס בשנת 2027 כבר נמכרו.

¹ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
² כולל חלק השותפים.

3.6. השכרת נכסים

במסגרת פעילות זו, החברה (בעצמה או באמצעות חברות בשליטתה) מתמקדת בעיקר בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה".

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 7,484 אלפי ש"ח וכ- 15,228 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,089 אלפי ש"ח וכ- 14,046 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד ובהתאמה (סכומים אלה כוללים סך של כ- 2,663 אלפי ש"ח, כ- 5,255 אלפי ש"ח, כ- 2,550 אלפי ש"ח וכ- 5,062 אלפי ש"ח, בהתאמה, המוצג לפי שיטת השווי המאזני).

פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח (כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני):

שם פרויקט	מיקום	מס יח"ד	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 1-6/2025 (חלק החברה)	עליית ערך צפויה בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבניה ¹ (חלק החברה)
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	5,539	8,430
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס	5,255	6,159
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 420 מ"ר למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	בביצוע	-	6,970
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	מאוכלס	618	-
שדה דב	תל אביב	390 יח"ד 2,200 מ"ר מסחר 2,400 מ"ר תעסוקה	100%	-	בתכנון	-	-

לפרטים בדבר זכייתה של קבוצת החברה בפרויקט דיור להשכרה ברובע "שדה דב" בתל אביב, ראו ביאור 6ה' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025.

¹ עליית ערך בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבנייה, חושבה ע"י חלוקת ההפרש שבין שווי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות הנוכחיים לבין השווי המהווה הצפוי במועד סיום הבנייה, בשנות ההשכרה.

פרויקט של שטחי מסחר למועד הדוח:

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין ולמועד הדוח החברה פועלת לתפעולו והשכרתו לשוכרים שונים. שיעור התפוסה למועד הדוח הינו 85%.

שם פרויקט	מיקום	היקף במ"ר	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 1-6/2025
שדרות הסביונים	מודיעין	3,165	100%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	3,816

לפרטים נוספים בדבר תוצאות הנכס המסחרי במודיעין ראו באור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025.

3.7. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 7,412 אלפי ש"ח וכ- 12,851 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,560 אלפי ש"ח וכ- 12,411 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות IFRS15 ייזקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

3.8. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 8,487 אלפי ש"ח וכ- 16,613 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 8,576 אלפי ש"ח וכ- 17,519 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות במחצית הראשונה לשנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מפקיעתם של כתבי אופציה אשר הוקצו למר מיכאל קליין, אשר פקעו עם סיום כהונתו כמנכ"ל החברה, וכן מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נכללו דמי ניהול בסך של כ- 900 אלפי ש"ח שנרשמו בגין שנת 2023. מנגד יש עליה בתרומות שתרמה החברה בתקופת הדוח לטובת שיפוץ בתיהם של תושבי עוטף עזה, אשר נפגעו במהלך מלחמת חרבות ברזל.

3.9. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 13,746 אלפי ש"ח וכ- 18,381 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 11,930 אלפי ש"ח וכ- 14,492 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מהפרשי שער פקדון מט"ח, מירידה בהכנסות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך סחירים כתוצאה מהקטנת תיק ניירות הערך ומנגד יש ירידה בהוצאות מימון בשל עליה בהכנסות מרכיב מימון משמעותי הגלום בחוזי מכירת דירות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד.

3.10. חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 3,982 אלפי ש"ח וכ- 10,448 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,880 אלפי ש"ח וכ- 11,051 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

3.11. מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו לסך של כ- 5,818 אלפי ש"ח וכ- 16,131 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 5,618 אלפי ש"ח וכ- 13,094 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

4. נדילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2025, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,960,417	43%	סה"כ הון
518,539	12%	התחייבויות שאינן שוטפות
2,061,536	45%	התחייבויות שוטפות
4,540,492	100%	

4.2. כ- 43% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 44% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,940,041 אלפי ש"ח, המהווים כ- 65% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

יחס ההון החוזר ליום 30.6.2025, ליום 30.6.2024 וליום 31.12.2024 עמד על 1.12, 1.45 ו- 1.3 בהתאמה.

4.3. יחס חוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (cap) ליום 30.6.2025, ליום 30.6.2024 וליום 31.12.2024 עומד על 38.56%, 41.05% ו- 37.5% בהתאמה.

4.4. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) הינה:

	המקורות
58,934	רווח לתקופה
23,252	התאמות
82,186	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
3,262	הלוואות שהתקבלו, נטו
18,460	פרעון הלוואות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
97,090	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
116,319	קיטון בבטוחות סחירות, נטו
137,928	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
455,245	סה"כ מקורות

השימוש במזומנים	
עליה במקרקעין	66,506
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	69,554
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	43,000
פירעון אגרות חוב	129,753
גידול ברכוש קבוע	1,078
ריבית ששולמה, נטו	31,141
גידול בהון חוזר	81,081
מס הכנסה ששולם, נטו	15,165
גידול ביתרות המזומנים	17,967
סה"כ שימושים	455,245

4.5. להלן יתרות המזומנים ושווי המזומנים, נכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים (באלפי ש"ח):

מזומנים ושווי מזומנים מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	118,663	162,217	144,250
	175,117	212,342	309,432
	311,776	63,600	177,924

4.6. גילוי בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

ליום 30.6.2025 מתקיים בחברה סימן אזהרה הקבוע בתקנה 10(ב)(1)(ד) לתקנות הדוחות, לפיו לחברה קיים גרעון בהון חוזר לתקופה של 12 חודשים (אך לא בדוחות הכספיים של החברה, המבוססים על תקופת המחזור התפעולי האופיינית לפעילות של יזמות נדל"ן למגורים שהינה בת כ-3 עד 4 שנים) ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, שהינו, כפי שיבואר להלן, נובע ממאפייני הפעילות של החברה.

לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת (סולו ומאוחד), אשר נובע, בעיקרו, ממאפייני הפעילות של חברה ביזמות נדל"ן למגורים בשילוב עם כללי הדיווח החשבונאי, כמוסבר להלן:

על פי כללי החשבונאות, הוצאות קבוצת החברה בגין רכישות מקרקעין מסווגות כתזרים מזומנים מפעילות שוטפת אף שהמקרקעין עצמם מסווגים, עד סמוך לתחילת ביצוע הפרויקט, כנכס לא שוטף. באופן סיווג זה קיים עיוות אינהרנטי משמעותי, שמשפיע לרעה על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת;

בנוסף, גידול בעסקאות מכר בהן נכללו הסדרי מימון כדוגמת תנאי תשלום "20/80", בהם התשלום מהלקוחות משולם לאחר שקבוצת החברה כבר מכירה בחלק מההוצאות הנדרשות להקמתם של הפרויקטים, יוצרים פערי עיתוי המשפיעים לרעה על תזרים המזומנים של קבוצת

החברה. יודגש, כי הואיל והסדרי מימון אלו אינם גורמים מתוקפן המחייב של עסקאות המכר, הם בעלי השלכות מוגבלות על תוצאות פעילותה של קבוצת החברה (בעיקר בהיבט של הוצאות המימון), ועל פי ניסיון העבר, עסקאות אלו מושלמות בשיעור דומה לעסקאות מכר האחרות.

כמו כן, לחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (אך לא בדוחות הכספיים המבוססים על תקופת המחזור התפעולי האופיינית לפעילות של יזמות נדל"ן למגורים שהינה בת כ-3 עד 4 שנים), אשר מסתכם לסך של כ- 265 מיליוני ש"ח (סולו) ולסך של כ- 200 מיליוני ש"ח (מאוחד). הגירעון בהון החוזר כאמור נובע בעיקר מהלוואות של כ- 255 מיליוני ש"ח, המסווגות כהתחייבויות שוטפות, אשר הועמדו לחברה לטובת רכישת הקרקעות בפרויקט אולפני הרצליה (בשנת 2020), בפרויקט עפרון הוד השרון (בשנת 2019) ובפרויקט אזור (בשנים 2021 ו-2024) (להלן: "**הלוואות הקרקע**") וכן הלוואה בסך של כ- 129 מיליוני ש"ח למימון רכישת הקרקע וההקמה של פרויקט מורדות ארנונה, שהינו במתכונת של "דיור להשכרה", ואשר הועמדה לחברה בשנים 2019-2025 (להלן: "**הלוואת הקמה של פרויקט דיור להשכרה**").

יצוין, כי לשם הוזלת עלויות המימון, החברה בוחרת לקצוב את מועד פירעון של הלוואות קרקע לתקופות קצרות יחסית של עד שנתיים, וכפועל יוצא מכך, עם כניסת מועד הפירעון שלהן לטווח של השנה הקרובה הן מסווגות כהלוואות לזמן קצר, ללא הקבלה לסיווג המקרקעין הנרכשים, שכמוסבר לעיל מסווגים כנכס לא שוטף לצורכי בחינת ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים. מכל מקום, על פי ניסיון העבר, על פי רוב הלוואות קרקע מחודשת על ידי הגורם המממן עד לכניסתו לתוקף של הסכם הליווי ביחס לפרויקט, במסגרתו היא נפרעת ומוחלפת באשראי לזמן ארוך (וראו לעניין זה להלן, פירוט בדבר הסכמות עקרוניות שכבר התקבלו בידי החברה מטעם של בנקים שהעמידו הלוואות כאמור). כמו כן, הלוואת ההקמה של פרויקט דיור להשכרה נלקחת לתקופת ההקמה, שכן עם השלמת שלב ההקמה ותחילת ההשכרות בפרויקט, היא מומרת על פי רוב להלוואה לזמן ארוך המועמדת על ידי משקיעים מוסדיים. הלוואת ההקמה של פרויקט דיור להשכרה נלקחה במקור לתקופה של כ-3 שנים שמועד פירעונה 30.6.2026, ולכן היא מסווגת לראשונה לזמן קצר אף שהנכס שבגינה נלקחה הינו נכס להשכרה המסווג כנכס לא שוטף, וכאמור בכוונת החברה להמירה להלוואה לזמן ארוך, בסמוך לאחר אכלוס והפעלת הפרויקט הצפויים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026.

להערכת החברה, במהלך תקופת התזרים הפרויקטים אולפני הרצליה ואזור ייכנסו למסגרת של הסכמי ליווי, מכוחם תועמד לקבוצת החברה מסגרת אשראי חלופית, לזמן ארוך, שתכלול את הלוואות הקרקע, ואילו הלוואת ההקמה של פרויקט דיור להשכרה תוחלף במימון לזמן ארוך. בנוסף, להערכת החברה, על בסיס ניסיון העבר, מקום בו יתארכו הליכי הרישוי הנדרשים לצורך הוצאת היתר בנייה באופן שמועד כניסתו של הפרויקט לליווי יידחה, יוארך תוקפה של הלוואת הקרקע. הערכה זו נתמכת בכך, שהבנקים שהעמידו את הלוואות הקרקע ואת הלוואת ההקמה של פרויקט דיור להשכרה בסך מצטבר של כ- 309 מיליון ש"ח הודיעו לחברה על הסכמתם העקרונית להארכת מועד הפירעון של הלוואות אלו לאחר יום 1.1.2027, כך שנראה, כי הן לא יסווגו כהתחייבויות שוטפות של החברה ליום 30.9.2025.

לאור האמור לעיל בדבר תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת והגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (הן בסולו והן במאוחד), בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ולהערכת דירקטוריון החברה מובא בזאת דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה, המפרט את התחייבויות החברה ומקורותיה הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, וזאת עד ליום 30.6.2027 (להלן: "תקופת התזרים") והכל בהתבסס על המידע הכספי הנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025 ועל הנחות העבודה המובאות בתחתית הטבלה שלהלן בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סעיף	1.7.2025 - 31.12.2025	2026	1.1.2027 - 30.6.2027
יתרת פתיחה	99,264	209,282	171,458
מקורות סולו:			
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:			
משיכת עודפים מפרויקטים בייזום	35,922	75,248	224,088
תזרים מהשכרת נכסים	5,100	9,600	6,500
תזרים מזומנים מפעילות השקעה:			
מימוש ניירות ערך סחירים		49,636	
תזרים מזומנים מפעילות מימון:			
הנפקת אגרות חוב/נע"מ/ נטילת אשראי כנגד נכס מניב	50,000	50,000	62,400
מקורות מחברות מוחזקות:			
מפעילות שוטפת במוחזקות - דמי ניהול	5,639	10,883	12,048
מפעילות השקעה במוחזקות - דיבידנדים	73,884	26,000	16,000
מפעילות השקעה במוחזקות - החזר הלוואות	15,431	93,000	1,250
סה"כ מקורות	185,976	314,367	322,286
התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):			
תזרים מזומנים לפעילות שוטפת:			
השקעת הון עצמי בפרויקטים	-500	-75,811	-84,827
הוצאות שוטפות אחרות	-22,000	-49,470	-25,074
הוצאות מיסים	-6,000	-10,000	-57,600
תזרים מזומנים לפעילות מימון:			
פרעון אגרות חוב		-107,139	-107,138
תשלום דיבידנד לבעלי מניות	-37,000	-80,000	-50,000
הוצאות ריבית	-10,457	-29,772	-20,041
סה"כ שימושים	-75,957	-352,192	-344,680
יתרת סגירה	209,282	171,458	149,064

הנחות החברה בבסיס תזרים המזומנים החזוי

מקורות

- משיכת עודפים מפרויקטים - תזרים זה מתבסס על פרויקטים קיימים בלבד. הערכת החברה לגבי פרויקטים בייזום מבוססת על הסכמי מכר חתומים בשיעור גבוה וכן קצב התקדמות ביצוע בהתאם לניסיון החברה.
- תזרים מהשכרת נכסים - תזרים זה מתבסס על חוזים חתומים בנכסים קיימים וכן על בסיס הערכת החברה בדבר יכולתה להתקשר בהסכמים חדשים, וזאת בהתאם לניסיון החברה.
- מימוש ניירות ערך סחירים - תזרים זה מתבסס על שווי תיק ניירות הערך של החברה ליום 30.6.2025. יצוין, כי הרכב ההשקעה של החברה בתיק ניירות הערך שלה הינו סולידי בעיקרו.
- הנפקת אגרות חוב/נע"מ/ נטילת אשראי כנגד נכס מניב - תזרים זה מתבסס על מימון בגין נכס מניב של החברה בשווי מצטבר של כ- 96 מיליון ש"ח, אשר לתאריך הדוח משועבד לבנק מבלי שמועמד כנגדו אשראי. כמו כן, תזרים זה מתבסס על הערכתה של החברה בדבר יכולתה לגייס חוב, בין בדרך של הנפקת אגרות חוב לציבור ובין בדרך של הנפקת ניירות ערך מסחריים קצרי מועד ("נע"מ") למשקיעים מוסדיים. היקפי הגיוס המוערכים הינם נמוכים ביחס להיקפי פעילותה של החברה ומאסת הנכסים הכוללת של קבוצת החברה. יצוין, כי לתאריך הדוח דירוג החוב של החברה עומד על A1 ודירוג הנע"מ שלה – על P-1 בעוד שיחס החוב לשווי הנכסים של קבוצת החברה הינו נמוך. עוד יצוין, כי לאור הדירוג הגבוה של החברה והערכת איתנותה הפיננסית הגבוהה של החברה והעודפים הצפויים בפרויקטים, בנקים שערים החברה עובדת מביעים נכונות להעמיד מסגרות סולו לחברה ככל שהחברה תראה לנכון. לאור כל אלה, להערכת החברה, קיימת לה גמישות מירבית לגיוסי חוב נוספים בסבירות גבוהה.
- מקורות מחברות מוחזקות - תזרים זה מתבסס על זכאותה של החברה לדמי ניהול מתאגידים בבעלותה, וזאת בהתאם להסכמים בין חברתיים, כנגד שירותים אשר החברה מעניקה לתאגידים כאמור. בנוסף, הוא מתבסס על קבלת דיבידנדים והחזר הלוואות מתאגידים כאמור. הערכה זו מתבססת על תחזיות של קבוצת החברה בקשר עם תכניות העבודה של התאגידים האמורים ובכלל זאת משיכת עודפים מפרויקטים של התאגידים האמורים, יכולתם לגייס אשראי במסגרת של הסכמי ליווי או מימון מחדש של פרויקט דיור להשכרה וכדומה.

שימושים

- הארכת מועד של הלוואות הקרקע והמרה של הלוואות ההקמה של פרויקט דיור להשכרה – בהתאם למוסבר לעיל, פירעון הלוואות הקרקע והלוואות ההקמה של פרויקט דיור להשכרה בסך מצטבר של 384 מיליון ש"ח לא הובא בחשבון במהלך תקופת התזרים. כמו כן, בשים לב לדירוג החוב של החברה לא הובא בחשבון פירעון נע"מ במחזור של החברה, בהיקף של כ- 100 מיליון ש"ח.
- השקעת הון עצמי בפרויקטים - תזרים זה מתבסס על תכניות העבודה של קבוצת החברה ובשים לב לבשלותם של פרויקטים כאמור. עוד יצוין, כי לחברה היכולת לקבוע את אופן מהלך קידום של פרויקטים כאמור ובהתאם את עיתוי השקעת ההון העצמי הנדרשת להם, דבר המקנה לה גמישות נוספת במקרה שהדבר יהא דרוש, לרבות בהתחשב במרכיבי התזרים החזוי.
- הוצאות שוטפות אחרות – הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות אחרות שאינן ממומנות מהפרויקטים בליווי.
- הוצאות מיסים - על בסיס תכניות העבודה של קבוצת החברה.
- פירעון אגרות חוב - בהתאם ללוח הסילוקין הקיים.
- דיבידנד לבעלי מניות החברה – בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה ובשים לב לתכניות העבודה של קבוצת החברה.

- הוצאות ריבית - בהתאם ללוחות הסילוקין של האשראים השונים אשר הועמדו לקבוצת החברה.

דירקטוריון החברה בחן את המקורות הכלולים בתזרים המזומנים לעיל, סבירות ההיקף הכספי של כל מקור כספי והעיתוי הצפוי לקבלתו.

ההערכות האמורות לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על תחזיות, תחשיבים ותוכניות העבודה של קבוצת החברה והנהלתה ועל הערכותיה בנוגע לפעילות החברה בשנים הקרובות. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובהם עיכובים בקצב התקדמות פרויקטים, שינויים בתוכניות העבודה של קבוצת החברה, שינוי או החמרה במצב הכלכלי במהלך תקופת התזרים החזוי (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקישור במכירות עקב ירידה בביקושים).

5 אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1. ביום 18.2.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תשלום מענק למר מיכאל קליין, מנכ"ל החברה היוצא, כאמור לעיל, וכן את תנאי כהונתה של הגב' רונית אשד לוי כמנכ"לית החברה. ביום 7.4.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטות האמורות. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה המשלים מיום 26.3.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 7.4.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020929 ו- 2025-01-025877, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.2. ביום 11.3.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 27.4.2025. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016312). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.3. ביום 11.3.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של חברה בשליטה משותפת של אפריקה התחדשות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט SOHO קדמת גון בירושלים. ביום 6.5.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 25.3.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 6.5.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020402 ו- 2025-01-031788, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.4. ביום 11.3.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקת של 22,018 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 22,018 מניות רגילות של החברה, לשני נושאי משרה בחברה. הקצאת כתבי האופציה האמורים כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל אלה אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות אשר תנבענה מכתבי האופציה האמורים. לאחר קבלת האישורים הנדרשים, ביום 1.4.2025 הוקצו כתבי האופציה האמורים. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016311). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5.5. ביום 26.3.2025 נתקבלה הודעה מטעם רשות מקרקעי ישראל, לפיה הצעתה של קבוצת החברה במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב (להלן: "המכרז" ו- "הפרויקט", בהתאמה), הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז, בכפוף לכניסתה של תכנית תא/2/4444 לתוקף אשר תסדיר את ייעוד המקרקעין מושא המכרז. בהתאם לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ- 281 מיליון ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח; מתוכה סך של כ- 66 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה). לפרטים נוספים

ראו הדוח המידי של החברה מיום 27.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021349). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.6. ביום 18.5.2025, אישר דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 26.6.2025. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

5.7. לפרטים בדבר תכנית רכישה עצמית של מניות החברה ותכנית רכישה עצמית של אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 1 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

5.8. ביום 18.5.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם עם אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "אפריקה השקעות"), מכוחו תעניק החברה שירותי ניהול להקמתו של פרויקט "גני יהודה" של אפריקה השקעות, בהיקף של 342 יחידות דיור. בתמורה, תהיה זכאית החברה לסך השווה ל- 2.7% מתקבולי המכירות בתוספת מע"מ כדין.

היבטי ממשל תאגידי

תרומות 6

במחצית הראשונה של שנת 2025 תרמה החברה סך של כ- 833 אלפי ש"ח.

הדירקטוריון והנהלת החברה 7

במחצית הראשונה של שנת 2025 התקיימו 12 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

אירועים לאחר תאריך המאזן 8

8.1. בהמשך לאמור בסעיף 5.8 לעיל, ביום 2.7.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה בהסכם שירותי ניהול להקמתו של פרויקט "גני יהודה" של אפריקה השקעות.

8.2. בהמשך לאמור בסעיף 5.5 לעיל, ביום 2.7.2025, התקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, לפיה לאחר כניסתה לתוקף של תכנית תא/2/4444, השתכללה זכייתה של החברה ברכישת קרקע להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 27.3.2025 ומיום 2.7.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-021349 ו- 2025-01-047938, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.3. ביום 29.6.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט סמל צפון בתל-אביב. ביום 11.8.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 31.7.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 11.8.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-057201 ו- 2025-01-059500, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.4. ביום 29.6.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של אפריקה התחדשות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט "סביוני השמורה" בנתניה. ביום 11.8.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 31.7.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 11.8.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-057201 ו- 2025-01-059500, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.5. ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 12,492 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 12,492 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה בקבוצת החברה. הקצאת כתבי האופציה האמורים כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל אלה אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות אשר תנבענה מכתבי האופציה האמורים. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 31.8.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065395). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

8.6. ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 21.9.2025. לפרטים נוספים ראו סעיף 3 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

8.7. ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מתן התחייבות לשיפוי לנושאי המשרה בחברה. אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון הינו גם ביחס למנכ"לית החברה והדירקטורים, וזאת בכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה. החברה פועלת לפרסום דוח זימון אסיפה.

תעודות התחייבות בידי הציבור^{1,2}:

ה'	סדרה
9.2.2020 (וכן הרחבת סדרה מחודש אוגוסט 2020)	מועד הנפקה
159,564 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 130,000)	סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)
קבועה	סוג ריבית
אגרות החוב אינן צמודות	סוג הצמדה קרן + ריבית
2.4%	ריבית נקובה
כן	רישום למסחר בבורסה (כן/לא)
אחת לחצי שנה מיום 30.9.2020	מועדי תשלום ריבית
7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שסכומי הקרן שלהן ישולמו ב- 31 למרץ בכל אחת מהשנים 2021 – 2027, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2026 ו- 31.3.2027.	מועדי תשלום קרן
214,277	ע.נ. נומינלי ליום 30.6.25 (אלפי ש"ח)
213,459	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 30.6.25 (אלפי ש"ח)
1,282	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.6.25 (אלפי ש"ח)
209,328	שווי שוק ליום 30.6.25 (אלפי ש"ח)

סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.

¹ לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות, לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.
² אין לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם.

10 פרטי הנאמן:

סדרה	ה'
שם הנאמן	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ
שם האחראי על הסדרה:	אורי לזר
דרכי התקשרות:	
טלפון:	03-6237777
פקס:	03-5613824
דוא"ל :	ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר:	יגאל אלון 94, תל אביב

דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו את הדוח המידי של החברה מיום 26.12.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627688). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

11 עובדי החברה

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

רונית אשד לוי

מנהלת כללית

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2025**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2025**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח סקירה של ראי החשבון</u>
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-18	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 (ישראל) של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

144,250	118,663	162,217	מזומנים ושווי מזומנים
309,432	175,117	212,342	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
177,924	311,776	63,600	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים
70,073	128,181	86,172	חייבים ויתרות חובה
501,263	512,312	480,076	לקוחות ונכסים בגין חוזה
8,229	8,076	34,669	נכסי מסים שוטפים
1,328,158	1,161,374	1,274,852	מלאי בניינים למכירה
2,539,329	2,415,499	2,313,928	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

692,327	703,272	805,651	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
787,711	653,980	859,538	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
500,642	403,092	505,646	הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,949	14,021	10,280	מוניטין
41,093	38,281	41,325	חייבים לזמן ארוך
3,723	3,932	4,124	רכוש קבוע
2,037,445	1,816,578	2,226,564	סה"כ נכסים לא שוטפים
4,576,774	4,232,077	4,540,492	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

רונית אשד לוי
מנהלת כללית

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 באוגוסט 2025

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,047,574	1,033,772	1,262,001
135,582	89,085	141,688
66,779	50,307	46,236
327,952	187,384	293,700
22,028	32,499	30,710
331,270	271,931	242,031
27,657	3,565	45,170
1,958,842	1,668,543	2,061,536
213,103	212,711	106,320
322,275	375,905	226,450
12,923	52,521	49,571
122,822	101,811	133,715
2,587	2,685	2,483
673,710	745,633	518,539
2,632,552	2,414,176	2,580,075
12,655	12,643	12,666
228,959	228,959	228,959
236,363	236,363	236,363
25,466	25,466	25,466
1,361,814	1,237,973	1,374,974
1,865,257	1,741,404	1,878,428
78,965	76,497	81,989
1,944,222	1,817,901	1,960,417
4,576,774	4,232,077	4,540,492

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב
והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
קבלנים וספקים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות למוכרי מקרקעין
הפרשות
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות פיננסיות ואחרות
התחייבות בגין מסים נדחים
התחייבות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
כתבי אופציה
יתרת עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
966,476	244,366	216,163	452,540	462,738	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
733,955	184,628	161,274	347,116	348,587	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
232,521	59,738	54,889	105,424	114,151	רווח גולמי
26,314	6,560	7,412	12,411	12,851	הוצאות מכירה ושיווק
36,284	8,576	8,487	17,519	16,613	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(67,011)	-	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
2,159	259	1,218	881	1,689	הוצאות אחרות, נטו
234,775	44,343	37,772	74,613	82,998	רווח תפעולי
(82,343)	(19,674)	(23,881)	(35,017)	(43,833)	הוצאות מימון
55,103	7,744	10,135	20,525	25,452	הכנסות מימון
(27,240)	(11,930)	(13,746)	(14,492)	(18,381)	הוצאות מימון, נטו
54,294	7,880	3,982	11,051	10,448	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
261,829	40,293	28,008	71,172	75,065	רווח לפני מסים על ההכנסה
(40,236)	(5,618)	(5,818)	(13,094)	(16,131)	מסים על ההכנסה
221,593	34,675	22,190	58,078	58,934	רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה
217,900	33,922	21,058	56,852	55,910	מיוחס ל:
3,693	753	1,132	1,226	3,024	בעלי מניות החברה
221,593	34,675	22,190	58,078	58,934	זכויות שאינן מקנות שליטה
17.23	2.68	1.66	4.50	4.42	רווח נקי למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ב.
17.16	2.68	1.66	4.50	4.39	המיוחס לבעלי מניות החברה
12,643,536	12,643,536	12,655,725	12,643,536	12,655,426	רווח נקי מדולל (ש"ח)
12,694,813	12,645,640	12,707,950	12,643,640	12,731,739	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
					בסיס
					מדולל

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציה	יתרת עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,655	228,959	236,363	25,466	1,361,814	1,865,257	78,965	1,944,222	
-	-	-	-	55,910	55,910	3,024	58,934	
-	-	-	-	(43,000)	(43,000)	-	(43,000)	
11	-	-	-	(11)	-	-	-	
-	-	-	-	261	261	-	261	
12,666	228,959	236,363	25,466	1,374,974	1,878,428	81,989	1,960,417	

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
רווח כולל לתקופה
דיבידנד שחולק בידי החברה
מימוש כתבי אופציות
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
יתרה ליום 30 ביוני 2025

הון מניות	פרמיה על מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציה	יתרת עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,643	228,959	-	-	-	1,224,100	1,465,702	-	1,465,702
-	-	-	-	-	56,852	56,852	1,226	58,078
-	-	-	-	-	(45,000)	(45,000)	-	(45,000)
-	-	-	-	25,466	-	261,829	75,271	337,100
-	-	-	-	-	2,021	2,021	-	2,021
12,643	228,959	236,363	25,466	1,237,973	1,741,404	76,497	1,817,901	

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
רווח כולל לתקופה
דיבידנד שחולק בידי החברה
הקצאת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
יתרה ליום 30 ביוני 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	כתבי אופציה אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל הון אלפי ש"ח
12,655	228,959	236,363	25,466	1,371,337	1,874,780	80,857	1,955,637
-	-	-	-	21,058	21,058	1,132	22,190
-	-	-	-	(18,000)	(18,000)	-	(18,000)
11	-	-	-	(11)	-	-	-
-	-	-	-	590	590	-	590
<u>12,666</u>	<u>228,959</u>	<u>236,363</u>	<u>25,466</u>	<u>1,374,974</u>	<u>1,878,428</u>	<u>81,989</u>	<u>1,960,417</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר)

רווח כולל לתקופה דיבידנד שחולק בידי החברה

מימוש כתבי אופציות זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2025

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	כתבי אופציה אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל הון אלפי ש"ח
12,643	228,959	236,363	25,466	1,218,241	1,721,672	75,744	1,797,416
-	-	-	-	33,922	33,922	753	34,675
-	-	-	-	(15,000)	(15,000)	-	(15,000)
-	-	-	-	810	810	-	810
<u>12,643</u>	<u>228,959</u>	<u>236,363</u>	<u>25,466</u>	<u>1,237,973</u>	<u>1,741,404</u>	<u>76,497</u>	<u>1,817,901</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)

רווח כולל לתקופה דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת עודפים	כתבי אופציה	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,465,702	-	1,465,702	1,224,100	-	-	228,959	12,643
221,593	3,693	217,900	217,900	-	-	-	-
(83,000)	-	(83,000)	(83,000)	-	-	-	-
337,101	75,272	261,829	-	25,466	236,363	-	-
-	-	-	(12)	-	-	-	12
2,826	-	2,826	2,826	-	-	-	-
<u>1,944,222</u>	<u>78,965</u>	<u>1,865,257</u>	<u>1,361,814</u>	<u>25,466</u>	<u>236,363</u>	<u>228,959</u>	<u>12,655</u>

לשנה שהסתיימה
 ביום 31 בדצמבר
 2024 (מבוקר)
 יתרה ליום 1 בינואר
 2024
 רווח כולל לשנה
 דיבידנד שחולק בידי
 החברה
 הקצאת מניות לבעלי
 זכויות שאינן מקנות
 שליטה
 מימוש כתבי אופציה
 זקיפת הטבה בגין
 אופציות לעובדים
 יתרה ליום 31
 בדצמבר 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
221,593	34,675	22,190	58,078	58,934	רווח לתקופה
(67,011)	-	-	-	-	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
4,989	1,052	1,062	2,182	2,346	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
					פחת והפחתות
(54,294)	(7,880)	(3,982)	(11,051)	(10,448)	חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(9,561)	1,545	(1,188)	(585)	(1,995)	הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
2,826	810	590	2,021	261	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
29,756	10,168	10,935	13,756	16,957	הוצאות מימון, נטו
40,236	5,618	5,818	13,094	16,131	הוצאות מסים על ההכנסה
168,534	45,988	35,425	77,495	82,186	
34,349	998	(659)	15,440	(18,133)	שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(133,615)	(60,941)	23,460	(144,664)	21,187	שינוי בחייבים ויתרות חובה
104,557	(48,009)	(71,304)	(45,500)	(73,738)	שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזים
13,366	9,667	46,123	(33,131)	6,106	שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
14,921	(9,715)	(5,241)	(1,408)	(25,081)	שינוי בקבלנים וספקים
(6,895)	5,789	11,604	3,576	8,682	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(222)	-	(104)	(124)	(104)	שינוי בהפרשות
26,461	(102,211)	3,879	(205,811)	(81,081)	שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,424	(7,291)	(18,481)	(14,384)	(15,165)	מסים על ההכנסה, נטו
196,419	(63,514)	20,823	(142,700)	(14,060)	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת לפני שינוי בסעיף מלאי מקרקעין
(298,927)	(97,383)	(9,230)	(156,032)	(66,506)	שינוי בסעיף מלאי מקרקעין
(102,508)	(160,897)	11,593	(298,732)	(80,566)	
(346)	(49,956)	(121)	(38,841)	3,262	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
(73,479)	(7,284)	(48,435)	(9,317)	(69,554)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(1,191)	(462)	(375)	(665)	(1,078)	פרעון (מתן) הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים
32,250	(8,733)	(10,064)	(110,578)	116,319	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(152,635)	(3,277)	8,386	(18,320)	97,090	רכישת רכוש קבוע
27,651	3,243	4,029	8,731	10,206	מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים, נטו
(42,870)	7,332	19,635	4,179	18,460	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(210,620)	(59,137)	(26,945)	(164,811)	174,705	ריבית שהתקבלה
					פרעון (השקעה) בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
					מזומנים נטו - פעילות השקעה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(130,691)	-	-	(130,691)	(129,753)
298,952	257,248	42,162	407,167	74,385
154,207	78,599	65,000	94,557	65,000
(83,000)	(45,000)	(43,000)	(45,000)	(43,000)
(185,592)	(168,151)	(735)	(184,160)	(1,457)
337,100	-	-	337,100	-
(73,992)	(13,369)	(19,669)	(37,161)	(41,347)
316,984	109,327	43,758	441,812	(76,172)
3,856	(110,707)	28,406	(21,731)	17,967
140,394	229,370	133,811	140,394	144,250
144,250	118,663	162,217	118,663	162,217

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
דיבידנד ששולם
פרעון הלוואות לזמן ארוך
תמורה מהקצאת מניות בחברה מאוחדת
והנפקת כתבי אופציה למניות לבעלי מניות
שאינו מקנות זכויות שליטה
ריבית ששולמה
מזומנים נטו - פעילות מימון
גידול (קיטון), נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

- א.** אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניהו 1ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים (הכוללים, לעיתים, גם שטחי מסחר ומשרדים). הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. במסגרת פעילות זו פועלת החברה להקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ב.** בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופת הדוח, העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה אינו מהותי. האמור הינו גם ביחס להשפעות מבצע "עם כלביא", במסגרתו פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים, כאשר במהלך תקופה זו נסגרו אתרי החברה/הואטה העבודה באתרי החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- ג.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**
- הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**
- לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.
- ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**
- (1) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי). בהתאם לתנאי העסקה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה :

(2) להלן נתונים על המדד:

מדד תשומות בבניה	מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
מדד ידוע	מדד בגין	מדד ידוע		
נקודות	נקודות	נקודות		
375.54	145.92	145.49	3.37	תאריך הדוחות הכספיים:
355.49	141.27	141.14	3.76	ליום 30 ביוני 2025
360.91	142.85	143.24	3.65	ליום 30 ביוני 2024
				ליום 31 בדצמבר 2024
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
4.05	2.15	1.57	(7.62)	ביום 30 ביוני 2025
1.08	2.10	1.91	3.64	ביום 30 ביוני 2024
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
0.65	1.08	1.28	(9.39)	ביום 30 ביוני 2025
0.77	1.13	1.62	2.12	ביום 30 ביוני 2024
				לשנה שנסתיימה
2.6	3.2	3.4	0.6	ביום 31 בדצמבר 2024

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (measures performance management-defined) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - דיבידנדים

- ביום 11.3.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.98 ש"ח למניה) אשר שולם בחודש אפריל 2025.
- ביום 18.5.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש יוני 2025.
- ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.18 ש"ח למניה) אשר עתיד להשתלם ביום 21.9.2025.

ביאור 5 - עסקאות שאינן במזומן

- בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2025 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף התחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ-37,762 אלפי ש"ח. בשנת 2024 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ-258,905 אלפי ש"ח.
- כמו כן, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2024 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף התחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ-41,015 אלפי ש"ח ובמלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן קצר בסך של כ-61,364 אלפי ש"ח.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. בהמשך לאמור בביאור 35ג' (13) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 18.2.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תשלום מענק פרישה מיוחד בסך של 780,000 ש"ח למר מיכאל קליין, מנכ"ל החברה היוצא, וכן את תנאי כהונתה של רונית אשד לוי, מנכ"לית החברה. לפרטים אודות תנאי כהונתה של מנכ"לית החברה, ראו ביאור 37' לדוחות הכספיים השנתיים.
- ביום 7.4.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטות האמורות.
- ב. בהמשך לאמור בביאור 11' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 6.5.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 11.3.2025 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 5.3.2025, את התקשרותה, באמצעות חברת הפרויקט, בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי בשלב א' של פרויקט SOHO קדמת גון בירושלים, בתמורה לסכום פאושלי של 238 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש מאי 2024 (חלק החברה 119 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ כדין.
- ג. בהמשך לאמור בביאור 35ג' (11) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 13.3.2025 סיים מר מיכאל קליין את כהונתו כמנכ"ל החברה, וביום 14.3.2025 החלה הגב' רונית אשד לוי את כהונתה כמנכ"לית החברה.
- ד. ביום 11.3.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 22,018 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-22,018 מניות רגילות של החברה, לשני נושאי משרה בחברה. בעניין תנאי ההענקה ותקופת ההבשלה ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים.
- כתבי האופציה האמורים הוקצו ביום 31.3.2025, לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות שתנבענה מכתבי האופציה האמורים.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ-2.3
פרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	250.4
מחיר מימוש	277.48-297.78
תנודתיות צפויה	41.05%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.26%

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ה. ביום 26.3.2025 נתקבלה הודעה מטעם רשות מקרקעי ישראל, לפיה הצעתה של קבוצת החברה במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב (להלן: "המכרז" ו- "הפרויקט", בהתאמה), הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז, בכפוף לכניסתה של תכנית תא/2/4444 לתוקף אשר תסדיר את ייעוד המקרקעין מושא המכרז. בהתאם, לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ- 281 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח; מתוכה סך של כ- 66 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה).

החברה תפעל להקמתן של כ- 390 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה מכוח הקלות תכנוניות מסוימות), אשר מחציתן תושכרנה במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" בשכר דירה מפוקח, בהתאם לתנאי המכרז, במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, והיתרה תושכרנה בשוק החופשי. בנוסף תפעל החברה להקמת שטחים על קרקע מושא המכרז ביועד למסחר בהיקף של כ- 2,200 מ"ר ותעסוקה בהיקף של כ- 2,400 מ"ר. על פי תנאי המכרז, קרקע מושא הפרויקט תימסר לחברה בתוך 24 חודשים ממועד כניסתה לתוקף של התכנית האמורה והכרזה סופית על הזוכים במכרז (להלן: "המועד הקובע"). כמו כן, על פי תנאי המכרז, הוצאת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט תיעשה בתוך 72 חודשים מהמועד הקובע.

בהתאם לתנאי המכרז, הסכם הרכישה של הקרקע צפוי להיחתם בתוך כ- 90 יום מהמועד הקובע. בכוונת החברה לממן את מחיר הרכישה ממקורותיה עצמיים ובאמצעות מימון פיננסי חיצוני, אשר לתאריך הדוח טרם סוכמו היקפו ו/או תנאיו. לפרטים נוספים ראה ביאור 7' להלן.

ו. ביום 18.5.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם עם אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "אפריקה השקעות"), מכוחו תעניק החברה שירותי ניהול להקמתו של פרויקט "גני יהודה" של אפריקה השקעות, בהיקף של 342 יחידות דיור. בתמורה, תהיה זכאית החברה לסך השווה ל- 2.7% מתקבולי המכירות בתוספת מע"מ כדין.

ז. ביום 29.6.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט סמל צפון בתל-אביב. ביום 11.8.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה.

ח. ביום 29.6.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של אפריקה התחדשות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט "סביוני השמורה" בנתניה. ביום 11.8.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה.

ביאור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח

א. ביום 2.7.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותי ניהול להקמתו של פרויקט "גני יהודה" של אפריקה השקעות. לפרטים נוספים ראו סעיף 6' לעיל.

ב. ביום 2.7.2025, התקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, לפיה לאחר כניסתה לתוקף של תכנית תא/2/4444, השתכללה זכייתה של החברה ברכישת קרקע להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב. לפרטים נוספים ראו ביאור 6' לעיל.

ג. ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 12,492 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 12,492 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה בקבוצת החברה. הקצאת כתבי האופציה האמורים כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל אלה אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות אשר תנבענה מכתבי האופציה האמורים.

ד. ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מתן התחייבות לשיפוי לנושאי המשרה בחברה. אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון הינו גם ביחס למנכ"לית החברה והדירקטורים, וזאת בכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה.

ה. ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 12,492 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 12,492 מניות רגילות של החברה, לשני נושאי משרה בחברה. בעניין תנאי ההענקה ותקופת ההבשלה ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח (המשך)

ה. (המשך)

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 1.3
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	242.1
מחיר מימוש	268.78 – 288.45
תנודתיות צפויה	42.55%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.03%

ו. לפרטים אודות אישור הדירקטוריון לחלוקת דיבידנד לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 4 לעיל.

ביאור 8 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים.
- היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבון הליווי, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים, לקוחות ונכסים בגין חוזה, חייבים, אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (שאינו צמוד למדד), קבלנים וספקים וזכאים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר מבוקר	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר מבוקר	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
2024	2024	2025	2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,168	11,541	11,831	9,569	9,896	8,878	חייבים לזמן ארוך (רמה 1)
(136,650)	(131,514)	(138,730)	(151,664)	(149,447)	(153,992)	התחייבויות אחרות (רמה 2)
(335,688)	(330,265)	(209,328)	(344,897)	(344,237)	(214,741)	אגרות חוב (רמה 1)

- (1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.
 (2) ליום 30.6.2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן פירוט של מכשירים פיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	
רמה 1	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

49,636	-
-	260,946

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	
רמה 1	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

311,776	-
-	186,952

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	
רמה 1	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

177,924	-
-	266,363

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 30.6.2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ביאור 9 - דיווח מגזרי

א. כללי:

פעילות החברה הינה בשני מגזרי פעילות. פעילות העיקרית של החברה הינה תחת מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים. כמו כן לחברה מגזר ייזום והפעלת נכסים להשכרה.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS8:

מגזר יזמות פרויקטים – איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל.

מגזר ייזום דיור להשכרה – הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל.

מגזר אחרים – שטחי מסחר להשכרה בפרויקט מודיעין.

נכסים לא מיוחסים והתאמות - פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של החברה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.
 תוצאות המגזר נמדדות על בסיס רווח לאחר הוצאות מימון, נטו, מאחר שההנהלה סבורה כי מדד זה הינו הרלוונטי ביותר להערכה.

תוצאות חברות כלולות מוצגות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן שכן כך נסקרים הנתונים על ידי ה-CODM של הקבוצה.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקר)

<u>יזמות</u> <u>פרויקטים</u>	<u>יזום דיור</u> <u>להשכרה</u>	<u>אחרים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>
532,749	11,412	3,816	(85,239)	462,738
141,922	10,674	3,736	(42,181)	114,151
101,996	2,767	3,736	(43,882)	64,617
				<u>10,448</u>
				<u>75,065</u>

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

רווח גולמי

רווח לאחר הוצאות מימון נטו

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(בלתי מבוקר)

<u>יזמות</u> <u>פרויקטים</u>	<u>יזום דיור</u> <u>להשכרה</u>	<u>אחרים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>
507,819	10,916	3,130	(69,325)	452,540
125,066	10,133	3,165	(32,940)	105,424
100,138	1,431	3,165	(44,613)	60,121
				<u>11,051</u>
				<u>71,172</u>

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

רווח גולמי

רווח לאחר הוצאות מימון נטו

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - דיווח מגדרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקר)

<u>יזמות</u> <u>פרויקטים</u>	<u>ייזום דיור</u> <u>להשכרה</u>	<u>אחרים</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>
אלפי ש"ח				
253,707	5,759	1,725	(45,028)	216,163
69,707	5,378	1,686	(21,882)	54,889
41,101	(196)	1,686	(18,565)	24,026
				3,982
				28,008

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

רווח גולמי

רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון נטו

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(בלתי מבוקר)

<u>יזמות</u> <u>פרויקטים</u>	<u>ייזום דיור</u> <u>להשכרה</u>	<u>אחרים</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>
אלפי ש"ח				
278,664	5,485	1,604	(41,387)	244,366
71,938	5,032	1,396	(18,628)	59,738
57,828	(1,523)	1,396	(25,288)	32,413
				7,880
				40,293

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

רווח גולמי

רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון נטו

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
(מבוקר)

<u>יזמות</u> <u>פרויקטים</u>	<u>ייזום דיור</u> <u>להשכרה</u>	<u>אחרים</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>
אלפי ש"ח				
1,102,934	22,065	6,066	(164,589)	966,476
283,976	20,602	5,758	(77,815)	232,521
219,917	95,153	10,309	(117,844)	207,534
				54,294
				261,829

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

רווח גולמי

רווח לאחר הוצאות מימון נטו

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2025

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר):

3 - 4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על הרווח הכולל

6-7

נתונים על תזרימי המזומנים

8

מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ
אור יהודה

א.ג.ב.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות
ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 (ישראל) של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
28 באוגוסט, 2025

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			<u>נכסים</u>
			<u>נכסים שוטפים</u>
34,623	45,787	99,264	מזומנים ושווי מזומנים
110,128	21,094	35,204	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
177,924	191,640	49,636	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
237,377	335,520	258,081	לקוחות ונכסים בגין חוזים
53,384	96,817	62,182	חייבים ויתרות חובה
994,584	872,091	987,684	מלאי בניינים למכירה
1,608,020	1,562,949	1,492,051	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
548,793	562,497	581,343	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
501,201	470,119	501,237	נדל"ן להשקעה
1,110,479	953,778	1,129,654	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
39,535	36,723	39,767	חייבים לזמן ארוך
3,025	3,160	3,468	רכוש קבוע
2,203,033	2,026,277	2,255,469	סה"כ נכסים לא שוטפים
3,811,053	3,589,226	3,747,520	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

רונית אשד לוי
מנהלת כללית

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 28 באוגוסט 2025

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
971,014	882,388	1,030,377
61,588	52,718	73,561
59,164	47,663	63,450
158,065	69,535	140,644
17,550	24,794	27,657
94,860	65,044	71,274
27,657	3,565	45,170
1,389,898	1,145,707	1,452,133
213,103	212,711	106,320
258,475	375,905	226,450
12,923	52,521	12,652
69,202	58,733	69,342
2,195	2,245	2,195
555,898	702,115	416,959
1,945,796	1,847,822	1,869,092
12,655	12,643	12,666
228,959	228,959	228,959
236,363	236,363	236,363
25,466	25,466	25,466
1,361,814	1,237,973	1,374,974
1,865,257	1,741,404	1,878,428
3,811,053	3,589,226	3,747,520

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
מתאגידים בנקאיים ואחרים
קבלנים וספקים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות למוכרי מקרקעין
הפרשות
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות פיננסיות ואחרות
התחייבות בגין מסים נדחים
התחייבות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
כתבי אופציה
יתרת עודפים

הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
490,267	138,462	112,637	243,619	229,338
350,824	100,214	81,432	178,179	165,780
139,443	38,248	31,205	65,440	63,558
16,225	4,034	4,294	7,867	7,285
33,388	7,947	8,071	16,276	15,509
(31,151)	-	-	-	-
(1,401)	(458)	512	(633)	76
17,061	11,523	12,877	23,510	22,870
122,382	26,725	18,328	41,930	40,688
(76,426)	(19,590)	(18,388)	(33,163)	(37,097)
44,356	5,355	7,520	15,419	17,349
(32,070)	(14,235)	(10,868)	(17,744)	(19,748)
145,493	22,223	15,391	36,763	40,347
235,805	34,713	22,851	60,949	61,287
(17,905)	(791)	(1,793)	(4,097)	(5,377)
217,900	33,922	21,058	56,852	55,910

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח מחברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של
החברה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
217,900	33,922	21,058	56,852	55,910
(31,151)	-	-	-	-
1,208	283	301	570	597
(145,493)	(22,223)	(15,391)	(36,763)	(40,347)
(6,848)	1,545	(1,188)	(585)	(1,995)
2,468	807	590	1,892	152
34,797	11,103	12,498	14,167	20,860
17,905	791	1,793	4,097	5,377
90,786	26,228	19,661	40,230	40,554
18,930	5,256	(2,471)	14,611	(11,286)
20,441	(38,946)	(17,713)	(77,702)	(20,704)
(48,810)	(66,011)	(35,774)	(85,429)	(36,864)
(21,259)	(748)	28,044	(30,129)	11,973
11,874	(2,380)	(15,186)	468	(13,973)
(5,075)	4,546	11,922	2,169	10,107
(175)	-	-	(125)	-
(24,074)	(98,283)	(31,178)	(176,137)	(60,747)
10,696	(4,827)	(2,577)	(8,057)	11,276
77,408	(76,882)	(14,094)	(143,964)	(8,917)
(210,999)	(93,144)	(5,902)	(145,420)	(23,926)
(133,591)	(170,026)	(19,996)	(289,384)	(32,843)
(344)	(49,953)	(122)	(38,840)	3,261
(549)	(98)	(36)	(618)	(36)
(1,127)	(429)	(371)	(624)	(1,040)
29,537	(7,490)	3,900	9,558	130,283
(95,392)	7,864	42,259	(6,358)	74,924
18,667	1,908	2,017	5,483	5,509
87,365	(604)	44,859	127,863	46,432
38,157	(48,802)	92,506	96,464	259,333

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת:
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים
בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך
סחירים
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
הוצאות מימון, נטו
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזה
שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות
מלקוחות
שינוי בקבלנים וספקים
שינוי בזכאים ויתרות זכות
שינוי בהפרשות
שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מסים על ההכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו

**מזומנים, נטו מפעילות שוטפת לפני שינוי
בסעיף מלאי מקרקעין**
שינוי במלאי מקרקעין

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

פרעון (מתן) הלואות למוכרי מקרקעין, נטו
השקעה בנדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
ריבית שהתקבלה

פרעון (מתן) הלואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(130,691)	-	-	(130,691)	(129,753)
(400)	-	-	(400)	-
303,934	250,873	30,713	401,432	48,538
(83,000)	(45,000)	(43,000)	(45,000)	(43,000)
(170,592)	(168,151)	(732)	(169,160)	(1,454)
154,207	78,599	-	94,557	-
(61,806)	(11,306)	(16,664)	(30,436)	(36,180)
11,652	105,015	(29,683)	120,302	(161,849)
(83,782)	(113,813)	42,827	(72,618)	64,641
118,405	159,600	56,437	118,405	34,623
34,623	45,787	99,264	45,787	99,264

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב
 עלויות עסקה בגין מכירת מניות לבעלי
 זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה
 מוחזקת
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
 ואחרים, נטו
 דיבידנדים ששולמו
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

**גידול (קיטון), נטו במזומנים ושווי
 מזומנים**

**מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
 התקופה**

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור לג' (10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. דיבידנדים

ביום 11.3.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.98 ש"ח למניה) אשר שולם בחודש אפריל 2025.

ביום 18.5.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש יוני 2025.

ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.18 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם ביום 21.9.2025.

ג. לפרטים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחריו, ראו ביאורים 6 ו-7 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

לכבוד
הדירקטוריון של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")
יוני נתניהו וג'
אור יהודה

א.ג.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ מחודש
אוגוסט 2025**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן
בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט, 2025:

(1) דוח סקירה מיום 28 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני,
2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של
החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך
בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
28 באוגוסט, 2025

חלק ד' –

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):**

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):
ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רונית אשד לוי, מנכ"לית;
2. אהרן פרנקל, סמנכ"ל כספים;
3. איתמר פיטל, מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית;
4. יוסי בן אליעזר, סמנכ"ל הנדסה;
5. תמיר לולו, סמנכ"ל שיווק ומכירות;
6. עדי לוסקי, סמנכ"לית תכנון;
7. עידן מטלין, סמנכ"ל מחלקה משפטית;

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן: "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 במרץ 2025 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, רונית אשד לוי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת ביניים");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע הכספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אהרן פרנקל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.