



אפריקה ישראל מגורים

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 ומיידיים), 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 הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.9.2025 :

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	יח"ד לשיווק-חלק החברה ³
פרויקטים בביצוע	2,811	2,214	1,814	23	23	12	2,834	2,237	1,826
פרויקטים בתכנון	3,427	2,574	1,550	111	111	59	3,538	2,685	1,609
עתודות קרקע	3,077	3,033	1,334	1,003	781	591	4,080	3,814	1,925
פרויקטים של התחדשות עירונית ומתלים ⁵	3,351	2,276	1,295	3,812	3,008	2,489	7,163	5,284	3,784
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 30.9.2025 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016312). 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 30.9.2025 והדוח המידי של החברה מיום 19.5.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-034802). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 21.9.2025, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025 והדוח המידי של החברה מיום 31.8.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065393). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 27.11.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 12 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 23.12.2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025 והדוח המידי של החברה מיום 30.11.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-094017). 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 תכנית 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 תכנית הרכישה האמורות. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 22.5.2023, מיום 23.5.2024 ומיום 19.5.2025 (מס' אסמכתאות: 2023-01-054225, 2023-01-054228, 2024-01-053205, 2024-01-053202, 2025-01-034800 ו- 2025-01-034799, 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 30.9.2025, 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 30.9.2025):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
1-12/2024	1-9/2024	1-9/2025	
1,102,934	799,587	770,242	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
883,017	640,400	629,527	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
219,917	159,187	140,715	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2025, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
1-12/2024	1-9/2024	1-9/2025	
22,065	16,469	17,222	הכנסות מדמי שכירות
17,788	16,429	16,563	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
90,876	-	(50,732)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
95,153	40	51,391	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2025, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025):

נכס מסחרי להשכרה			
1-12/2024	1-9/2024	1-9/2025	
6,066	4,820	5,412	הכנסות מדמי שכירות
307	(35)	264	הוצאות (הכנסות) נכס מסחרי להשכרה
4,550	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,309	4,855	5,148	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 חלק מאתרי החברה והואטה העבודה באתרי החברה. ביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים והחברה המשיכה בפעילותה הסדירה באתרי החברה.

6. עדכון לסעיף 7.11.2 – נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. פרויקטים בביצוע ליום 30.9.2025 – נתונים כלליים (אלפי ש"ח):

פרויקטים בביצוע ליום 30.9.2025 - 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 מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ שנתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 30.9.25	סה"כ הכנסות הוכרו שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
DUO TLV ¹	תל אביב	2007-2019	דצמבר 2021	2027	70%	668	510	99	70%	357 ⁹	153	1,568,329	559,341	36%
סמל צפון- מגרש 122 ²	תל אביב	2007, 2015, 2020	יוני 2024	2029	93%	226	163	108	5%	109 ¹⁰	154	1,216,639	367,345	30%
סמל צפון- מגרש 123				2028	65%	31	31	86	5%	-	31	111,796	36,740	33%
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין) ³	ירושלים	2017	דצמבר 2021	2025	100%	122	88	92	96%	88	-	10,006	2,941	29%
סביון ואירוס	נס ציונה	2018	יוני 2022	2025	100%	216	216	96	96%	216	-	14,235	1,084	8%
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2017	מרץ 2022	2025	100%	119	119	117	99%	119	-	2,576	658	26%
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	נובמבר 2022	2025	100%	84	84	116	89%	84	-	26,558	7,135	27%
בלוך 39-41	תל אביב	2019	אוגוסט 2023	2026	77%	49	24	67	54%	15	9	61,219	14,041	23%
סביון גרדנס ²	נתניה	2020	ספטמבר 2024	2027	100%	126	64	123	37%	29	35	205,413	44,865	22%
סביוני רמת שרת שלב ב' ⁴	ירושלים	2008	דצמבר 2024	2029	50%	278	278	97	5%	33	245	469,926	176,991	38%
סביוני נצר סירני ⁵	נס ציונה	2011	ספטמבר 2024	2026	50%	42	42	101	81%	40	2	28,888	6,832	24%
בוליביה 14 ירושלים ⁶	ירושלים	2018	ינואר 2024	2027	100%	216	161	80	25%	153	8	301,706	72,387	24%
שדרת הסביונים	פתח תקוה	2014	דצמבר 2024	2027	100%	184	125	101	35%	72	53	255,985	43,901	17%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב א' ⁷	נתניה	2019	דצמבר 2024	2028	100%	256	192	109	7%	116	76	478,026	95,345	20%
SOHO (קדמת גוגן) שלב א' ⁸	ירושלים	2020	דצמבר 2024	2029	50%	217	140	100	4%	71	69	227,266	50,202	22%
סה"כ						2,834	2,237			1,402	835	4,978,568	1,479,808	30%

¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי, מתוכם כ- 7,300 לשיווק.

² בפרויקט זה נכללים גם הכנסות עלויות ורווח מממן שירותי בנייה.

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

⁴ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,518 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- 1,915 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-2 יח"ד נוספות, ובנוסף 6 בקשות רכישה פתוחות.

¹⁰ לאחר תאריך הדוח, נחתם חוזה מכר מחייב בהיקף כספי של כ- 11 מיליון ש"ח, ללא מע"מ.

7. עדכון לסעיף 11.3.17ב' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. פרויקטים בתכנון ליום 30.9.2025 - 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 גולמי הוכר	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)
								יח"ד כולל חלק בעלים ¹ / מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד לשייוק/ מ"ר מסחר ותעסוקה	מצב תכנוני מתוכנן				
ז'בוטינסקי 135-137	תל אביב	2020	2025	2028	50%	הסכם ליווי	מגורים	68	34	34	9	66	29,911	28%
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	גבעת שמואל	2012, 2017	2025	2030, 2029	100%	הסכם ליווי	מגורים	148	148	148	64	25	89,176	20%
							מסחר (מ"ר)	2,500	2,500	2,500	-	-	14,396	
קיציס	תל אביב	2019	2025	2029	38%	-	מגורים	178	98	98	21	41	29,518	17%
אגמי בראשית- שלב א'	נשר	2019	2026	2030	25%	הסכם מימון ושוברים	מגורים	288	288	346	126	15	34,046	24%
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) - שלב א'-ב'	קרית אתא	2012	2025	2028	100%	-	מגורים	262	128	162	59	17	43,864	14%
גבריאלוב	רחובות	2019	2026	2030	50%	-	מגורים	156	126	126	10	24	31,019	20%
							מסחר (מ"ר)	740	740	740	-	-	1,762	
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב ב'	נתניה	2019	2026	2030	100%	-	מגורים	256	192	192	-	-	106,017	21%
							מסחר (מ"ר)	398	398	398	-	-	3,703	
מגדלי הרקפת-שלב א'	קרית אונו	2021	2026	2030	50%	-	מגורים	318	236	255	-	-	65,303	18%
							מסחר (מ"ר)	220	117	117	-	-	407	
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	ירושלים	2020	2026	2030	50%	-	מגורים	426	278	278	-	-	117,665	25%
							מסחר (מ"ר)	670	670	670	-	-	2,875	

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

7. המשך עדכון לסעיף 11.3.17' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. המשך פרויקטים בתכנון ליום 30.9.2025 - 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 (%)	הושג מימון - ליווי בנקאי לפרויקט	מגורים/ מסחר/ תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר של חוזים חתומים	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)
								יח"ד כולל חלק בעלים ¹ / מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק/ מ"ר מסחר ותעסוקה ²				
ביתא רוטשילד B	חיפה	2019	2026	2030	50%	-	מגורים	205	157	157	-	-	17%
							מסחר (מ"ר)	904	904	904	-	-	
ביתא רוטשילד A	חיפה	2023	2026	2030	50%	-	מגורים	225	177	177	-	-	17%
							מסחר (מ"ר)	937	937	937	-	-	
מתחם חיל הים	חיפה	2021	2026	2030	50%	-	מגורים	467	348	348	-	-	24%
							מסחר (מ"ר)	1,200	1,200	1,200	-	-	
הכוזרי	הרצליה	2018	2026	2029	50%	-	מגורים	204	138	138	-	-	18%
							מסחר (מ"ר)	140	140	140	-	-	
אזור מגרש 202	אזור	2021	2026	2031	100%	-	מגורים	226	226	226	-	-	27%
							מסחר (מ"ר)	200	200	200	-	-	
סה"כ							מגורים	3,427	2,574	2,685	289		21%
							מסחר (מ"ר)	7,909	7,806	7,806			

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												
שם	מיקום	מועד רכישה	מועד תחילת בניה משוער	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2026-2029			שטח במ"ר	זכויות בנייה		
						הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי באחוזים		מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
נשר שלב ב'	נשר	2019	2026	2029	25%	130,806	31,481	24%	95,022	270	318	תב"ע בתוקף
נשר שלב ג'	נשר	2019	2027	2030	25%	267,942	65,421	24%		406 יח"ד+44,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	467 יח"ד+44,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	תב"ע בתוקף
נשר שלבים עתידיים	נשר	2019	-	-	25%	-	-	-		948 יח"ד+43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	948 יח"ד+43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	תב"ע בתוקף
גבעת הכלניות שלבי ג' וד'	קרית אתא	2012	2027	2030	100%	603,391	99,173	16%	31,620	251	320	תב"ע בתוקף, מקודמת תב"ע להגדלת כמות יח"ד
אולפני הרצליה (מגרשים 101, 102, 104 ו-501)	הרצליה	2008	2027	2031	51%	653,549	104,017	16%	33,413	256 יח"ד+2,050 מ"ר למסחר	256 יח"ד+2,050 מ"ר למסחר	תב"ע בתוקף. עסקת תמורות 43.5% בתוספת אפסקייל
אולפני הרצליה - מגרש 103	הרצליה	2024	2027	2031	51%	225,253	60,906	27%	11,138	94	94	תב"ע בתוקף
דינמומטר	ירושלים	2021	2028	2031	100%	260,907	47,992	18%	17,634	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	תב"ע בתוקף
אזור מגרש 201	אזור	2021	2026	2029	100%	491,955	126,982	26%	5,413	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	תב"ע בתוקף
										230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י מ"ר 15,800+ תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י מ"ר 15,800+ תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	
אזור מגרש 203	אזור	2021	-	-	34%	-	-	-	9,638	-	-	

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

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים												
שם	מיקום	מועד רכישה	מועד תחילת בניה משוער	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2026-2029			שטח במ"ר	זכויות בנייה		
						הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי באחוזים		מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
										יח"ד לשיווק/ייעוד אחר	יח"ד לשיווק/ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
ביאליק על הפארק - אפק	קריית ביאליק	2003	-	-	100%	-	-	-	6,763	-	230	הרשות המקומית מקדמת תכנון חדש. על שטח התכנית הוכרזו סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה
רמת מרפא	רמת גן	2005	-	-	67%	-	-	-	8,215	60	99	תב"ע בתוקף להקמת 60 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע חדשה לבנית 95 יח"ד
פרדס בחיסכון	רמת השרון	2020	-	-	50%	-	-	-	7,707	145	145	זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י
הוד השרון-אלי שלום	הוד השרון	2020	-	-	100%	-	-	-	6,261	-	24	-
עפרון- הוד השרון	הוד השרון	2018	-	-	100%	-	-	-	39,058	-	120	חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית חדשה במסלול הוועדה המחוזית. התקבלה החלטת הפקדה
הרצליה רמגור	הרצליה	2022	-	-	50%	-	-	-	24,558	-	190 יח"ד + 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	התכנית נמצאת בבדיקה לתנאי סף הועדה המחוזית (קומבינציה בשיעור של 46.5%)
סה"כ						2,633,803	535,972	20%		2,703 יח"ד דיור מוגן+ 100 יח"ד דיור מ"ר למסחר ותעסוקה	3,484 יח"ד + 230 מוגן+ 100 יח"ד דיור מ"ר למסחר ותעסוקה	

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

הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט ¹	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/ת עסקה 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 ותנאים מתלים עיקריים
										הכנסות צפיות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)			
SOHO (קדמת גון) שלב ג'	ירושלים	2020	50%	407	152	255	373	2027	2031	493,862	149,951	30%	פינוי בינוי	99%	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
מגדלי הרקפת שלב ב'	קרית אונו	2021	50%	226	86	140	220	2027	2031	218,101	30,603	14%	פינוי בינוי	98%	תב"ע בתוקף
ביתא רוטשילד C	חיפה	2019	50%	330	72	258	1,021	2027	2031	287,123	53,612	19%	פינוי בינוי	97%	תב"ע בתוקף
גורי יהודה	רמת גן	2018	50%	109	39	70	160	2029	2033	98,268	16,678	17%	פינוי בינוי	80%	התכנית פורסמה להפקדה
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%	התכנית נמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה בועדה המחוזית
אבא הלל שלב ב'	רמת גן	2019	50%	256	82	174	533	2030	2034	-	-	-	פינוי בינוי	72%	התכנית נמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה בועדה המחוזית

¹ בפרויקטים שסוג ההתקשרות הוא פינוי בינוי, הכוונה לחלק של חברת אפריקה התחדשות עירונית, המוחזקת בשיעור של 80% על-ידי החברה.

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

הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט ¹	מס' היחידות הכולל אשר מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/עסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2026-2029			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב תכנוני וטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										הכנסות צפיות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)			
פנחס לבון שלב א'	נתניה	2018	100%	175	46	129	783	2028	2031	350,683	76,391	22%	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	22%	פינוי בינוי	63%	התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית
בן צבי נתניה 542 שלב א' + ב' מגרשים 100-102	נתניה	2021	50%	577	268	309	2,396	2027-2028	2030-2031	489,065	69,328	14%	קומבינציה	82%	תב"ע בתוקף
בן צבי נתניה 542 מגרש ג' 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	30%	פינוי בינוי	69%	התכנית לאחר דיון להפקדה בועדה מחוזית
מתחם השוטרים	מזכרת בתיה	2022	100%	135	42	93	-	2029	2032	242,899	53,938	22%	פינוי בינוי	83%	תב"ע בתוקף
מתחם הנורית	ירושלים	2021	100%	590	133	457	1,800	2028	2034	1,167,345	250,781	21%	פינוי בינוי	80%	התקבלה החלטה למתן תוקף לתכנית. החברה משלימה את התנאים
רוזנוסר חדרה	חדרה	2021	100%	200	60	140	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	-	התנאי המתלה העיקרי - גיבוש מדיניות תכנונית ע"י העירייה
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

¹ בפרויקטים שסוג ההתקשרות הוא פינוי בינוי, הכוונה לחלק של חברת אפריקה התחדשות עירונית, המוחזקת בשיעור של 80% על-ידי החברה.

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

הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט ¹	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכולל בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/ת עסוקה 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 (%)			
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	1,158,683	216,423	19%	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			7,428,049	1,429,578	19%			

¹ בפרויקטים שסוג ההתקשרות הוא פינוי בינוי, הכוונה לחלק של חברת אפריקה התחדשות עירונית, המוחזקת בשיעור של 80% על-ידי החברה.

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 לתחילת הפרויקט והתלויות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור החתמות	זכויות בניה			תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים
								מצב תכנוני נוכחי מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי יח"ד / ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון	
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין)	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2017	67%	100%	88 יח"ד + 300 מ"ר שטחי מסחר	88 יח"ד + 300 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	ככלל, ביום הפינוי תירשם ההתחייבות לקומבינציה או התחייבות לדיירים
בולד 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 שטחי מסחר	161 יח"ד + 499 מ"ר שטחי 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 שטחי מסחר	192 יח"ד + 113 מ"ר שטחי 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
SOHO (קדמת גוון) שלב א'	פינוי בינוי	50%	בביצוע	ירושלים	2020	67%	100%	140 יח"ד + 343 מ"ר שטחי מסחר	134 יח"ד + 343 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
SOHO (קדמת גוון) שלב ב'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	ירושלים	2020	67%	100%	278 יח"ד + 670 מ"ר שטחי מסחר	278 יח"ד + 670 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
SOHO (קדמת גוון) שלב ג'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	ירושלים	2020	67%	99%	255 יח"ד + 373 מ"ר שטחי מסחר	255 יח"ד + 373 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 תכנוני / מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	שיעור החתמות	שיעור ההסכמה 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								
כנ"ל	תב"ע בתוקף	34 יח"ד	34 יח"ד	100%	80%	2020	תל אביב	בתכנון	50%	תמ"א	ז'בוטינסקי 135-137
כנ"ל	תב"ע בתוקף	98 יח"ד	98 יח"ד	99%	80%	2019	תל אביב	בתכנון	38%	תמ"א	קיציס
כנ"ל	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	הכוזרי
כנ"ל	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	גבריאילוב
כנ"ל	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	מתחם חיל הים
כנ"ל	תב"ע בתוקף	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	98%	67%	2023	חיפה	בתכנון	50%	פינוי בינוי	ביתא רוטשילד A
כנ"ל	תב"ע בתוקף	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2019	חיפה	בתכנון	50%	פינוי בינוי	ביתא רוטשילד B
כנ"ל	תב"ע בתוקף	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	97%	67%	2019	חיפה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	ביתא רוטשילד C

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 להחלטה 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								
כניל	תבי"ע בתוקף	255 יח"ד + 117 מ"ר שטחי מסחר	236 יח"ד + 117 מ"ר שטחי מסחר	91%	67%	2021	קרית אונו	בתכנון	50%	פינוי בינוי	מגדלי הרקפת שלב א'
כניל	תבי"ע בתוקף	140 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	100 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	98%	67%	2021	קרית אונו	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	מגדלי הרקפת שלב ב'
כניל	תבי"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	90%	67%	2020	לוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	לאה גולדברג שלב א'
כניל		191 יח"ד + 750 מ"ר שטחי מסחר	162 יח"ד + 3,900 מ"ר שטחי מסחר	90%	67%	2020	לוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	לאה גולדברג שלב ב'
כניל	התכנית פורסמה להפקדה	70 יח"ד + 160 מ"ר שטחי מסחר	-	80%	67%	2018	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	גורי יהודה
כניל	תבי"ע בתוקף	154 יח"ד	154 יח"ד	85%	67%	2018	תל אביב	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	דרך השלום 71-75
כניל	התכנית נמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה בועדה המחוזית	174 יח"ד + 532 מ"ר שטחי מסחר	-	72%	67%	2019	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	אבא הלל שלב א
		174 יח"ד + 533 מ"ר שטחי מסחר	-			2019	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	אבא הלל שלב ב
כניל	התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית	129 יח"ד + 789 מ"ר שטחי מסחר	-	63%	67%	2018	נתניה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	פנחס לבון שלב א'
כניל		140 יח"ד + 782 מ"ר שטחי מסחר				2018	נתניה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	פנחס לבון שלב ב'
כניל	התכנית לאחר דיון להפקדה בועדה מחוזית	106 יח"ד	-	69%	67%	2017	רמת גן	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מטולה 9-11
כניל	תבי"ע בתוקף	93 יח"ד	-	83%	67%	2022	מוזכרת בתיה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם השוטרם
כניל	התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית	180 יח"ד	-	83%	67%	2021	נהריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	ויצמן רמז

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 ההסכמה 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								
כנ"ל	תב"ע בתוקף	155 יח"ד + 1,198 מ"ר שטחי מסחר	155 יח"ד + 1,198 מ"ר שטחי מסחר	82%	67%	2021	נתניה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלבים א' + מגרשים 100-102
כנ"ל		28 יח"ד	28 יח"ד	52%		2021	נתניה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלב ג'
כנ"ל	התקבלה החלטה למתן תוקף לתכנית. החברה משלימה את התנאים	457 יח"ד + 1,800 מ"ר שטחי מסחר	-	80%	67%	2021	ירושלים	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם הנורית
כנ"ל	תב"ע בתוקף	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	71%	67%	2019	באר שבע	עתודות ומותלים	33%	פינוי בינוי	מתחם רגר
כנ"ל	התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית	400 יח"ד	-	73%	67%	2021	נחריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	קרן היסוד
כנ"ל	התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדיור בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי	676 יח"ד	-	69%	67%	2023	אשקלון	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	קיקיון
כנ"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 כלליים על הפרויקטים										
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה (1)	מספר דירות לשיווק (1)	מ"ר מסחר / משרדים אחר	מס' שנמכרו יחידות	תחילת בניה / צפי למועד קבלת היתר בניה	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	בביצוע	2025	10,006	2,941	29%
בלוך 39-41	25	49	24	-	15	בביצוע	2026	61,219	14,041	23%
בוליביה 14	55	216	161	499	153	בביצוע	2027	301,706	72,387	24%
סביוני השמורה (זלמן שניאור-שלב א')	64	256	192	113	116	בביצוע	2028	478,026	95,345	20%
סביוני השמורה - (זלמן שניאור-שלב ב')	64	256	192	398	-	2026	2030	530,007	109,720	21%
SOHO (קדמת גונן) שלב א'	77	217	140	343	71	בביצוע	2029	227,266	50,202	22%
SOHO (קדמת גונן) שלב ב')	148	426	278	670	-	2026	2030	491,652	120,540	25%
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	105,740	29,911	28%
קיציס	80	178	98	-	21	2025	2029	169,867	29,518	17%
הכוזרי	66	204	138	140	-	2026	2029	201,284	36,447	18%
גבריאלוב	30	156	126	740	10	2026	2030	165,135	32,781	20%
מתחם חיל הים	119	467	348	1,200	-	2026	2030	555,649	133,235	24%
ביתא רוטשילד A	48	225	177	937	-	2026	2030	199,919	33,710	17%
ביתא רוטשילד B	48	205	157	904	-	2026	2030	176,691	30,179	17%
ביתא רוטשילד C	72	330	258	1,021	-	2027	2031	287,123	53,612	19%
מגדלי הרקפת שלב א'	82	337	255	117	-	2026	2030	355,372	65,710	18%
מגדלי הרקפת שלב ב')	86	226	140	220	-	2027	2031	218,101	30,603	14%
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	-	-	-
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%

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

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות (1) לבנייה	מספר דירות לשיווק (1)	מ"ר מסחר/משרדי/אחר	מס' שנמכרו יחידות	תחילת בנייה / צפי למועד קבלת היתר בנייה	סיום בנייה צפוי	יתרת הכנסות צפויות (חלקנו)	יתרת רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
אבא הלל שלב ב'	82	256	174	533	-	2030	2034	-	-	-
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	489,065	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	1,158,683	216,423	19%
מרכוס	56	190	134	-	-	2029	2032	353,592	69,045	20%
סה"כ	2,634	10,003	7,369	37,903	483			11,457,588	2,286,245	20%

(1) מספר יח"ד 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 בפרויקט (%)	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				
				שיעור הנדרש לתחילת הפרויקט ⁽¹⁾	שיעור החתמות על הסכם			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	סטטוס 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 בינוי 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 בינוי, 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 בבנין 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 ⁽¹⁾	מספר דירות לשיווק ⁽¹⁾	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) חווי 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 8.9.2025, הקצתה החברה 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 30.9.2025. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. לתאריך פרסום הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל- 126,382 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

א. 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. בהתאם, ביום 3 באוגוסט 2025 חתמה החברה על הסכם לפריסת תשלומים, כחלק מרכישת המקרקעין, וכן שולם סך של 132 מיליון ש"ח, סכום המהווה 30% מעלות הקרקע מושא הפרויקט (כולל מע"מ) בתוספת הוצאות הפיתוח בגינה. 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.

ב. ביום 5.11.2025, הוכרזה הצעתה של קבוצת החברה נתקבלה כהצעה הזוכה במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 6.11.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084482). המידע המובא בדוח האמור 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.נ. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.נ. נומינלי ליום 30.9.2025 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 30.9.2025 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,926 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 40.2%. בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $40.2\% = 1,296,040 / 3,222,111$ 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 השעבדים 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 כספי 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 בטווח 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 כספי 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 בטווח 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 30.9.2025, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 30.11.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-094018). 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 בספטמבר 2025

27.11.2025
ג' כסל"ו, התשפ"ו

דוח דירקטוריון

ליום 30 לספטמבר 2025

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 לספטמבר 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, במקרים רבים, 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לסך של כ- 673 מיליון ש"ח וכ- 210 מיליון ש"ח, לעומת כ- 710 מיליון ש"ח וכ- 257 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לסך של כ- 577 מיליון ש"ח וכ- 177 מיליון ש"ח לעומת כ- 631 מיליון ש"ח וכ- 222 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לסך של כ- 163 מיליון ש"ח וכ- 49 מיליון ש"ח, לעומת כ- 170 מיליון ש"ח וכ- 65 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לסך של כ- 166 מיליון ש"ח וכ- 83 מיליון ש"ח, לעומת כ- 122 מיליון ש"ח וכ- 47 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לסך של כ- 122 מיליון ש"ח וכ- 63 מיליון ש"ח, לעומת כ- 96 מיליון ש"ח וכ- 38 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

להלן פירוט ליום 30.9.2025 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	מס' יח"ד מכורות ⁴	שוי חוזי של מכירות ליום 30.9.2025 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין), ירושלים ⁶	100%	122	88	88	195,691	96%	2025
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	216	216	361,834	96%	2025
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	119	119	303,813	99%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	89%	2025
בלוך 39-41, ת"א	77%	49	24	15	42,247	54%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁷	50%	42	42	40	55,171	81%	2026
DUO TLV ⁸	70%	668	510	357	1,248,271	70%	2027
בוליביה 14, ירושלים ⁹	100%	216	161	153	345,391	25%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	72	185,441	35%	2027
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	29	87,309	37%	2027
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ¹⁰	100%	256	192	116	320,111	7%	2028
סביוני רמת שרת ¹²	50%	11278	278	33	57,636	5%	2029
SOHO (קדמת גוון), ירושלים ¹³	50%	14217	140	71	107,877	4%	2029
סמל צפון 122, ת"א	93%	226	163	9	68,700	5%	2029
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	5%	2028
סה"כ		2,834	2,237	1,402	3,601,515		

- 1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
- 2 כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
- 3 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
- 4 כולל חוזים חתומים בלבד, 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 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר עיקרי.
- 7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,915 מ"ר עיקרי.
- 8 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי, מתוכם כ- 7,300 לשיווק.
- 9 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 499 מ"ר עיקרי.
- 10 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 113 מ"ר עיקרי.
- 11 בהתאם לתוכנית המאושרת ולהיתר ניתן לבנות 262 יח"ד, יחד עם זאת החברה מקדמת תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.
- 12 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,518 מ"ר עיקרי.
- 13 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 343 מ"ר עיקרי.
- 14 בהתאם לתוכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יח"ד. יחד עם זאת, החברה מקדמת תב"ע לתוספת 7 יח"ד.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד כולל ²	מס' יח"ד בשיווק ³ ליום 30.9.2025	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 30.9.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2025 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	64	178,267	2029 ו-2030
קיציס, ת"א	38%	178	98	21	34,110	2029
גבריאלוב, רחובות ⁸	50%	156	126	10	10,182	2030
אגמי בראשית- שלב א'1, נשר	25%	232	232	126	54,040	2030
סה"כ		1,078	800	289	405,190	

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 3,037 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,691 יח"ד בהיקף כספי של 4,006,705 אלפי ש"ח (חלק החברה).

עוד יצוין כי במהלך חודש אוקטובר 2025, החלה החברה בשיווק פרויקט ביתא רוטשילד B הכולל 205 יח"ד, מתוכן 157 יח"ד לשיווק, וכן 904 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה.

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 המצוין 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>30.9.2024</u>	<u>30.9.2025</u>	
4,576,774	4,319,464	4,828,847	סך המאזן
322,174	420,172	193,303	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך
			סחירים ונכסים פיננסיים אחרים
309,432	168,130	161,448	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
			בשימוש בחשבונות ליווי
501,263	531,719	490,854	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1,328,158	1,156,127	1,285,932	מלאי בניינים למכירה
78,302	139,332	134,295	נכסים שוטפים אחרים
692,327	736,327	797,142	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה
			לזמן ארוך
787,711	687,511	1,212,804	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
500,642	422,514	497,840	השקעות והלוואות בחברות כלולות
			המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,949	13,041	9,563	מוניטין
44,816	44,591	45,666	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות
1,047,574	1,065,171	1,030,423	שוטפות של אגרות חוב והלוואות
			מתאגידים בנקאיים
331,270	231,681	207,423	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין
			חוזים
579,998	414,013	513,612	התחייבויות שוטפות אחרות
673,710	770,775	1,068,437	התחייבויות שאינן שוטפות
1,944,222	1,837,824	2,008,952	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 30.9.2025 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 30.9.2025 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, כאשר מנגד, בעקבות מיון מלאי בניינים למכירה "חלומות וסביונים" בקרית ביאליק בסך של כ-33 מיליון ש"ח ממלאי בניינים למכירה לזמן ארוך למלאי בניינים למכירה.

מלאי מקרקעין - הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.9.2025 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- 37 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 30.9.2025 לעומת 31.12.2024 נובע בעיקר מרכישת הקרקע בעקבות זכיה במכרז דיור להשכרה שדה דב, כאשר סך של 146 מיליון ש"ח שולמו, ויתרת התשלום, בסך של כ-132 מיליון ש"ח נרשמה כנגד התחייבות פיננסיות אחרות לזמן ארוך. כמו כן, הגידול נובע מעלויות בניה שהושקעו בפרויקט מורדות ארנונה בירושלים וכן מהתאמת השווי ההוגן של הפרויקט, בהתאם להערכת שווי שבוצעה ליום 30.9.2025. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי שבוצעה, ראו נספח א' להלן.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - הקיטון באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 30.9.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר ממיון הלוואות קרקע בפרויקט "אזור" בסך של כ-179 מיליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך. מנגד, גידול באשראי בפרויקטים בביצוע ומיון הלוואות קרקע בהוד השרון על סך של כ-35 מיליון ש"ח והלוואות קרקע בפרויקט אולפני הרצליה בסך של כ-59 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר.

התחייבויות שאינן שוטפות - הגידול בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.9.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מקבלת הלוואה מתאגיד בנקאי לפרויקט דיור להשכרה שדה דב בסך של כ-107 מיליון ש"ח, מהגדלת הלוואה בפרויקט מורדות ארנונה בסך של כ-115 מיליון ש"ח וממיון הלוואות קרקע בפרויקט אזור בסך של כ-179 מיליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך. כמו כן, יצירת התחייבות לתשלום יתרת רכישת המקרקעין בפרויקט דיור להשכרה שדה דב בסך של כ-132 מיליון ש"ח כנגד סעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. לפרטים נוספים ראו ביאור 6ה' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025. מנגד, פירעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ-130 מיליון ש"ח וכן מיון הלוואות קרקע בהוד השרון על סך של כ-35 מיליון ש"ח והלוואות קרקע בפרויקט אולפני הרצליה בסך של כ-59 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר.

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השלישי 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
863,377	222,433	176,631	631,133	577,406	הכנסות ממכירת דירות למגורים
13,951	10,662	450	12,572	2,602	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
17,912	4,668	4,711	13,652	14,684	הכנסות מהשכרה
57,237	17,293	25,953	41,644	71,874	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה
13,999	2,442	2,048	11,037	5,965	הכנסות מדמי ניהול
966,476	257,498	209,793	710,038	672,531	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
733,955	192,984	160,998	540,100	509,585	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
232,521	64,514	48,795	169,938	162,946	רווח גולמי
26,314	6,834	7,571	19,245	20,422	הוצאות מכירה ושיווק
36,284	9,674	8,621	27,193	25,234	הוצאות הנהלה וכלליות
(67,011)	-	(50,732)	-	(50,732)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
2,159	529	611	1,410	2,300	הוצאות אחרות, נטו
234,775	47,477	82,724	122,090	165,722	רווח תפעולי
(27,240)	(4,017)	(9,802)	(18,509)	(28,183)	הוצאות מימון, נטו
54,294	2,312	964	13,363	11,412	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(40,236)	(8,234)	(10,917)	(21,328)	(27,048)	מסים על ההכנסה
221,593	37,538	62,969	95,616	121,903	רווח נקי לתקופה
217,900	36,186	62,077	93,038	117,987	רווח נקי לתקופה מיוחס לבעלי מניות החברה
3,693	1,352	892	2,578	3,916	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, מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי

	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	
27%	689,051	501,335	187,716	מכירת דירות למגורים
	2,602	1,077	1,525	מכירת שטחי מסחר
	72,624	66,822	5,802	ביצוע עבודות בניה
	22,634	1,380	21,254	השכרת נכסים
	5,965	-	5,965	דמי ניהול
	-	9,561	(9,561)	שכר ואחרות
	(120,345)	(70,590)	(49,755)	בניכוי חלק חברות כלולות
24%	672,531	509,585	162,946	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי

	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	
25%	734,334	551,915	182,419	מכירת דירות למגורים
	12,572	5,974	6,598	מכירת שטחי מסחר
	-	77	(77)	מכירת מקרקעין
	41,644	40,537	1,107	ביצוע עבודות בניה
	21,289	1,096	20,193	השכרת נכסים
	11,037	-	11,037	דמי ניהול
	-	9,558	(9,558)	שכר ואחרות
	(110,838)	(69,057)	(41,781)	בניכוי חלק חברות כלולות
24%	710,038	540,100	169,938	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 30.9.2025 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
26%	54,371	154,485	208,856	מכירת דירות למגורים
	241	209	450	מכירת שטחי מסחר
	2,426	23,713	26,139	ביצוע עבודות בניה
	6,844	562	7,406	השכרת נכסים
	2,048	-	2,048	דמי ניהול
	(2,886)	2,886	-	שכר ואחרות
	(14,249)	(20,857)	(35,106)	בניכוי חלק חברות כלולות
23%	<u>48,795</u>	<u>160,998</u>	<u>209,793</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 30.9.2024 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
26%	67,070	194,301	261,371	מכירת דירות למגורים
	5,514	5,148	10,662	מכירת שטחי מסחר
	992	16,301	17,293	ביצוע עבודות בניה
	6,895	348	7,243	השכרת נכסים
	2,442	-	2,442	דמי ניהול
	(2,707)	2,707	-	שכר ואחרות
	(15,692)	(25,821)	(41,513)	בניכוי חלק חברות כלולות
25%	<u>64,514</u>	<u>192,984</u>	<u>257,498</u>	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				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
26%	260,842	756,293	1,017,135	מכירת דירות למגורים
	7,410	6,541	13,951	מכירת שטחי מסחר
	(77)	77	-	מכירת מקרקעין
	1,802	56,047	57,849	ביצוע עבודות בניה
	26,360	1,771	28,131	השכרת נכסים
	13,999	-	13,999	דמי ניהול
	(13,053)	13,053	-	שכר ואחרות
	(64,762)	(99,827)	(164,589)	בניכוי חלק חברות כלולות
24%	232,521	733,955	966,476	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		החברה
	2024	2025	2024	2025	
535	80	34	320	186	מס' יחידות דיור ²
1,505	232	98	970	456	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,093	178	74	761	356	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

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

3.5. התפלגות מכירות 1-9/2025

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	26	44,069	2,000
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה	22	58,228	3,123
בוליביה 14, ירושלים	13	33,240	3,017
SOHO (קדמת גונן), ירושלים	11	27,611	2,962
שדרת הסביונים, פ"ת	17	41,809	2,909
גבריאלוב 144, רחובות	10	20,364	2,403
TLV DUO	8	55,599	8,201
סביוני רמת שרת, ירושלים	9	32,871	4,310
סביוני גבעת שמואל	6	18,012	3,542
סביון גרדנס, נתניה	2	5,510	3,251
קיציס, ת"א	3	16,868	6,635
סה"כ	186	456,253	2,895

בחודשים אוקטובר ונובמבר 2025 שיווקה החברה בהצלחה (חוזי מכר ובקשות רכישה), באתרים שונים של החברה, 54 יחידות דיור, בהיקף כספי כולל של כ-190 מיליון ש"ח כולל מע"מ (לרבות 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- 7,406 אלפי ש"ח וכ- 22,634 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,243 אלפי ש"ח וכ- 21,289 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד ובהתאמה (סכומים אלה כוללים סך של כ- 2,695 אלפי ש"ח, כ- 7,950 אלפי ש"ח, כ- 2,347 אלפי ש"ח וכ- 6,980 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 1-9/2025 (חלק החברה)	עליית ערך צפויה בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבניה ¹ (חלק החברה)
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	8,355	8,430
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס	7,950	6,159
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 420 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	בביצוע	-	6,372
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	מאוכלס	917	-
שדה דב	תל אביב	390 יח"ד 2,200 מ"ר עיקרי מסחר 2,400 מ"ר עיקרי תעסוקה	100%	-	בתכנון	-	-

לפרטים בדבר זכייתה של קבוצת החברה בפרויקט דיור להשכרה ברובע "שדה דב" בתל אביב ראו ביאור 6' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025.

בנוסף לכך, ביום 6.11.2025 נתקבלה הודעה מטעם רשות מקרקעי ישראל, לפיה הצעתה של קבוצת החברה במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים, הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז. החברה תפעל להקמתן של כ-170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה מכוח הקלות תכנוניות מסוימות). מתוך יחידות הדיור האמורות, 25% מהן תושכרנה במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" בשכר דירה מפוקח, במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, והיתרה תושכרנה בשוק החופשי. בנוסף תפעל החברה להקמת שטחים על קרקע מושא המכרז ביעוד למסחר בהיקף של כ- 1,850 מ"ר (שטח עיקרי ושירות). לפרטים נוספים ראו ביאור 7' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025.

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 81%.

שם פרויקט	מיקום	היקף במ"ר	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 1-9/2025
שדרות הסביונים	מודיעין	3,165	100%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	5,412

לפרטים נוספים בדבר תוצאות הנכס המסחרי במודיעין ראו באור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025.

3.7. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 7,571 אלפי ש"ח וכ- 20,422 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,834 אלפי ש"ח וכ- 19,245 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 ייקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

3.8. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 8,621 אלפי ש"ח וכ- 25,234 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 9,674 אלפי ש"ח וכ- 27,193 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 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.

3.9. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 9,802 אלפי ש"ח וכ- 28,183 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 4,017 אלפי ש"ח וכ- 18,509 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון מהלוואות שהתקבלו מבנקים ומאחרים ומירידה 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- 964 אלפי ש"ח וכ- 11,412 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 2,312 אלפי ש"ח וכ- 13,363 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

3.11. מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו לסך של כ- 10,917 אלפי ש"ח וכ- 27,048 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 8,234 אלפי ש"ח וכ- 21,328 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

4 נדילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.9.2025, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
2,008,952	42%	סה"כ הון
1,068,437	22%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,751,458	36%	התחייבויות שוטפות
<u>4,828,847</u>	100%	

4.2. כ- 42% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 42% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 3,295,878 אלפי ש"ח, המהווים כ- 68% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

יחס ההון החוזר ליום 30.9.2025, ליום 30.9.2024 וליום 31.12.2024 עמד על 1.29, 1.41 ו- 1.3 בהתאמה.

4.3. יחס חוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (cap) ליום 30.9.2025, ליום 30.9.2024 וליום 31.12.2024 עומד על 40.2%, 42.2% ו- 37.5% בהתאמה.

4.4. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.9.2025 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות	
רווח לתקופה	121,903
התאמות	(7,791)
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)	114,112
הלוואות שניתנו, נטו	3,706
פרעון הלוואות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	29,964
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	147,984
קיטון בבטוחות סחירות ונכסים פיננסיים אחרים, נטו	134,884
הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר	310,447
סה"כ מקורות	741,097
השימוש במזומנים	
עליה במקרקעין	87,991
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	237,549
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	58,000
פירעון אגרות חוב	129,753
גידול ברכוש קבוע	1,436
ריבית ששולמה, נטו	45,957
גידול בהון חוזר	142,962
מס הכנסה ששולם, נטו	33,637
גידול ביתרות המזומנים	3,812
סה"כ שימושים	741,097

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):

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
מזומנים ושווי מזומנים	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
	148,062	242,843	144,250
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	161,448	168,130	309,432
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים	45,241	177,329	177,924

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

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, החברה נדרשת ליתן התייחסות לעניין "סימני אזהרה" בחברה. התקנה הנ"ל מטילה דרישה על תאגידים לפרסם את פירוט התחייבויותיהם במהלך השנתיים שלאחר מועד הדוח הכספי, ואת המקורות הכספיים מהם הם צופים לפרוע את התחייבויות אלה (להלן: "**דוח תזרים חזוי**"). בהתאם לתקנה הנ"ל, פרסום דוח תזרים חזוי נדרש מתאגידים בהם התקיימו "סימני אזהרה".

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2025 (סולו ומאוחד), לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת (סולו ומאוחד), וכן הון חוזר חיובי (סולו ומאוחד) וגרעון בהון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים (סולו בלבד).

עם זאת, להערכת דירקטוריון החברה, תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת (סולו ומאוחד) וקיומו של גרעון בהון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים (סולו בלבד) אינם מצביעים בהכרח על בעיית נזילות או העדר יכולת פירעון, והם נובעים, בעיקרם, מהיותה חברה העוסקת בפיתוח מקרקעין למגורים ולאור כללי הדיווח החשבונאי, כדלקמן:

לחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (סולו) (אך לא בדוחות הכספיים המבוססים על תקופת המחזור התפעולי האופיינית לפעילות של יזמות נדל"ן למגורים, שהינה בת כ-3 עד 4 שנים וגם לא בהון החוזר המאוחד לתקופה של 12 חודשים). הגירעון בהון החוזר כאמור נובע בעיקר מהלוואות המסווגות כהתחייבויות שוטפות אשר הועמדו למימון מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה.

בנוסף, בהתאם לכללי הדיווח החשבונאי, הוצאות החברה בגין רכישת מקרקעין מסווגות כתזרים מזומנים מפעילות שוטפת אף שהמקרקעין עצמם מסווגים, עד לתחילת ביצוע הפרויקט, כנכס לא שוטף, דבר המשפיע לרעה על סעיף 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 בתזרים 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.

מעבר לאמור לעיל, דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה שמיום 1.10.2025 ועד ליום 31.12.2027 ובהסתמך על כך, קבע כי אין חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בתקופה האמורה בהגיע מועד קיומן, וזאת בשים לב לאמור לעיל וכן מהנימוקים הבאים:

א. לחברה יתרת מזומנים ובטוחות סחירות בסך של כ- 193 מיליון ש"ח.

ב. לחברה זכויות במקרקעין אשר מומנו ממקורות עצמיים ולפיכך ניתן לשעבדן לצורך קבלת מימון.

ג. לחברה יחסים פיננסיים מעולים המאפשרים לה גמישות מלאה בגיוס מקורות אשראי חדשים.

- 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, הענקה 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 מיליוני 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.
- 5.9. 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.
- 5.10. 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 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.
- 5.11. 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.
- 5.12. 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.

5.13. 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. ביום 8.9.2025 הוקצו כתבי האופציה האמורים. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 31.8.2025 ומיום 8.9.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-065395 ו-2025-01-067616, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

5.15. 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. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 25.9.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071994) המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

היבטי ממשל תאגידי

תרומות 6

בתקופה המצטברת של שנת 2025 תרמה החברה סך של כ-1,091 אלפי ש"ח.

הדירקטוריון והנהלת החברה 7

בתקופה המצטברת של שנת 2025 התקיימו 17 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

אירועים לאחר תאריך המאזן 8

8.1. ביום 27.10.2025, גייסה החברה, בדרך של הרחבת סדרה 30,000,000 ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (סדרה 3), רשומים על שם, בני 1 ש"ח ערך נקוב, כל אחד, של החברה, כך שלתאריך פרסום הדוח, עומדת הסדרה האמורה על 130,000,000 ש"ח ערך נקוב, הנושאות ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת שיעור מרווח של 0.2%.

8.2. בהמשך לאמור בסעיף 5.15 לעיל, ביום 2.11.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, מתן התחייבות לשיפוי ביחס למנכ"לית החברה והדירקטורים. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 25.9.2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 2.11.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-071994 ו-2025-01-082892, בהתאמה) המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.3. לפרטים בקשר עם זכייתה של החברה במכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים, ראו הדוח המיידית של החברה מיום 6.11.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084482) וסעיף 3.6 לעיל. המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.4. ביום 27.11.2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 12 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 25.12.2025. לפרטים נוספים ראו סעיף 3 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

9 פרטים אודות תעודות ההתחייבות של התאגיד שבמחזור (באלפי ש"ח)

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 30.9.25 (אלפי ש"ח)
213,624	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)
-	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)
209,928	שווי שוק ליום 30.9.25 (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

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה שבוצעו ליום 30.9.2025:

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה
עיתוי ההערכה	30.9.2025
תאריך התוקף	30.9.2025
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
30.9.2025	443,070
31.12.2024	286,510
זיהוי מעריך השווי	גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין, שותף במשרד שמאים בר-לב תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין. שותף במשרד שמאים בר-לב תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. למיטב ידיעת החברה השמאים הינם בעלי ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	לא
מודל הערכת השווי	מרכיב המגורים להשכרה - גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי. מרכיב המסחר – גישת החילוץ.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6% ו-5%, בהתאמה שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 67 (מפוקח) ל- 78 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור שנתי של 2%.



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2025

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של ראי החשבון

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

11-20

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 בספטמבר, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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 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 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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

144,250	242,843	148,062	מזומנים ושווי מזומנים
309,432	168,130	161,448	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
177,924	177,329	45,241	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים
70,073	129,274	83,723	חייבים ויתרות חובה
501,263	531,719	490,854	לקוחות ונכסים בגין חוזה
8,229	10,058	50,572	נכסי מסים שוטפים
1,328,158	1,156,127	1,285,932	מלאי בניינים למכירה
2,539,329	2,415,480	2,265,832	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

692,327	736,327	797,142	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
787,711	687,511	1,212,804	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
500,642	422,514	497,840	הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,949	13,041	9,563	מוניטין
41,093	40,755	41,552	חייבים לזמן ארוך
3,723	3,836	4,114	רכוש קבוע
2,037,445	1,903,984	2,563,015	סה"כ נכסים לא שוטפים
4,576,774	4,319,464	4,828,847	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

רונית אשד לוי
מנהלת כללית

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 בנובמבר 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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,047,574	1,065,171	1,030,423
135,582	66,798	119,101
66,779	77,436	55,182
327,952	212,851	272,663
22,028	25,134	22,385
331,270	231,681	207,423
27,657	31,794	44,281
1,958,842	1,710,865	1,751,458
213,103	212,907	106,485
322,275	437,972	635,752
12,923	11,414	181,130
122,822	105,798	142,952
2,587	2,684	2,118
673,710	770,775	1,068,437
2,632,552	2,481,640	2,819,895
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	1,256,544	1,422,617
1,865,257	1,759,975	1,926,071
78,965	77,849	82,881
1,944,222	1,837,824	2,008,952
4,576,774	4,319,464	4,828,847

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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
ביום					
31 בדצמבר					
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)		
966,476	257,498	209,793	710,038	672,531	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
733,955	192,984	160,998	540,100	509,585	
232,521	64,514	48,795	169,938	162,946	
26,314	6,834	7,571	19,245	20,422	רווח גולמי
36,284	9,674	8,621	27,193	25,234	הוצאות מכירה ושיווק
					הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(67,011)	-	(50,732)	-	(50,732)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
2,159	529	611	1,410	2,300	הוצאות אחרות, נטו
234,775	47,477	82,724	122,090	165,722	רווח תפעולי
(82,343)	(21,408)	(20,524)	(56,425)	(64,357)	הוצאות מימון
55,103	17,391	10,722	37,916	36,174	הכנסות מימון
(27,240)	(4,017)	(9,802)	(18,509)	(28,183)	הוצאות מימון, נטו
54,294	2,312	964	13,363	11,412	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
261,829	45,772	73,886	116,944	148,951	רווח לפני מסים על ההכנסה
(40,236)	(8,234)	(10,917)	(21,328)	(27,048)	מסים על ההכנסה
221,593	37,538	62,969	95,616	121,903	רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה
217,900	36,186	62,077	93,038	117,987	מיוחס ל:
3,693	1,352	892	2,578	3,916	בעלי מניות החברה
221,593	37,538	62,969	95,616	121,903	זכויות שאינן מקנות שליטה
17.23	2.86	4.90	7.36	9.32	רווח נקי למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ב.
17.16	2.86	4.87	7.35	9.26	המיוחס לבעלי מניות החברה
12,643,536	12,643,536	12,665,583	12,643,536	12,658,872	רווח נקי מדולל (ש"ח)
12,694,813	12,661,816	12,750,433	12,661,816	12,738,406	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
					בסיסי
					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	קרבן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציה אלפי ש"ח	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	117,987	1,361,814	1,865,257	78,965	1,944,222
-	-	-	-	-	117,987	117,987	3,916	121,903
-	-	-	-	-	(58,000)	(58,000)	-	(58,000)
11	-	-	-	-	(11)	-	-	-
-	-	-	-	-	827	827	-	827
12,666	228,959	236,363	25,466	1,422,617	1,422,617	1,926,071	82,881	2,008,952

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025

הון מניות	פרמיה על מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציה אלפי ש"ח	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
-	-	-	-	-	93,038	93,038	2,578	95,616
-	-	-	-	-	(63,000)	(63,000)	-	(63,000)
-	-	236,363	25,466	-	-	261,829	75,271	337,100
-	-	-	-	-	2,406	2,406	-	2,406
12,643	228,959	236,363	25,466	1,256,544	1,256,544	1,759,975	77,849	1,837,824

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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
1,960,417	81,989	1,878,428	1,374,974	25,466	236,363	228,959	12,666
62,969	892	62,077	62,077	-	-	-	-
(15,000)	-	(15,000)	(15,000)	-	-	-	-
566	-	566	566	-	-	-	-
<u>2,008,952</u>	<u>82,881</u>	<u>1,926,071</u>	<u>1,422,617</u>	<u>25,466</u>	<u>236,363</u>	<u>228,959</u>	<u>12,666</u>

לתקופה של שלושה
חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר
2025 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 ביולי 2025
(בלתי מבוקר)

רווח כולל לתקופה
דיבידנד שחולק בידי
החברה

זקיפת הטבה בגין
אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר
2025

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
1,817,901	76,497	1,741,404	1,237,973	25,466	236,363	228,959	12,643
37,538	1,352	36,186	36,186	-	-	-	-
(18,000)	-	(18,000)	(18,000)	-	-	-	-
385	-	385	385	-	-	-	-
<u>1,837,824</u>	<u>77,849</u>	<u>1,759,975</u>	<u>1,256,544</u>	<u>25,466</u>	<u>236,363</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

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

יתרה ליום 1 ביולי
2024

רווח כולל לתקופה
דיבידנד שחולק בידי
החברה

זקיפת הטבה בגין
אופציות לעובדים

יתרה ליום 30
בספטמבר 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	לשנה שהסתיימה
221,593	3,693	217,900	217,900	-	-	-	-	ביום 31 בדצמבר
(83,000)	-	(83,000)	(83,000)	-	-	-	-	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
2,826	-	2,826	2,826	-	-	-	-	יתרה ליום 31
1,944,222	78,965	1,865,257	1,361,814	25,466	236,363	228,959	12,655	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 שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
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)		
221,593	37,538	62,969	95,616	121,903	רווח לתקופה
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(67,011)	-	(50,732)	-	(50,732)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
4,989	1,328	1,085	3,510	3,431	פחת והפחתות
					חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות
(54,294)	(2,312)	(964)	(13,363)	(11,412)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(9,561)	(6,559)	(206)	(7,144)	(2,201)	רווח ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי
2,826	385	566	2,406	827	הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
29,756	8,398	8,291	22,154	25,248	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
40,236	8,234	10,917	21,328	27,048	הוצאות מימון, נטו
168,534	47,012	31,926	124,507	114,112	הוצאות מסים על ההכנסה
					שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
34,349	2,001	3,116	17,441	(15,017)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(133,615)	(19,407)	(10,778)	(164,071)	10,409	שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזים
104,557	23,527	(32,848)	(21,973)	(106,586)	שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות
13,366	(22,288)	(22,587)	(55,419)	(16,481)	מלקוחות
14,921	29,629	9,906	28,221	(15,175)	שינוי בקבלנים וספקים
(6,895)	(7,365)	(8,325)	(3,789)	357	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(222)	-	(365)	(124)	(469)	שינוי בהפרשות
26,461	6,097	(61,881)	(199,714)	(142,962)	שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,424	20,000	(18,472)	5,616	(33,637)	מסים על ההכנסה, נטו
196,419	73,109	(48,427)	(69,591)	(62,487)	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת לפני שינוי
(298,927)	(103,273)	(21,485)	(259,305)	(87,991)	בסעיף מלאי מקרקעין
					שינוי בסעיף מלאי מקרקעין
(102,508)	(30,164)	(69,912)	(328,896)	(150,478)	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(346)	(3,367)	444	(42,208)	3,706	פרעון (מתן) הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים
(73,479)	(32,364)	(167,995)	(41,681)	(237,549)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(1,191)	(252)	(358)	(917)	(1,436)	בהקמה
					רכישת רכוש קבוע
32,250	141,006	18,565	30,428	134,884	מימוש בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
(152,635)	6,987	50,894	(11,333)	147,984	והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים
27,651	7,585	4,905	16,316	15,111	אחרים, נטו
					שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
(42,870)	(13,520)	11,504	(9,341)	29,964	מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(210,620)	106,075	(82,041)	(58,736)	92,664	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 שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	27,965	15,958	435,132	90,343
154,207	59,580	157,300	154,137	222,300
(83,000)	(18,000)	(15,000)	(63,000)	(58,000)
(185,592)	(713)	(739)	(184,873)	(2,196)
337,100	-	-	337,100	-
(73,992)	(20,563)	(19,721)	(57,724)	(61,068)
316,984	48,269	137,798	490,081	61,626
3,856	124,180	(14,155)	102,449	3,812
140,394	118,663	162,217	140,394	144,250
144,250	242,843	148,062	242,843	148,062

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 1 ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 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 חלק מאתרי החברה והואטה העבודה באתרי החברה. ביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים והחברה המשיכה בפעילותה הסדירה באתרי החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 1 ב' 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 ומיידים), התש"ל-1970.
- ג. קביעת שווי ההוגן 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 הביניים. 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 הביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח הביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.
- הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה שבוצעה ליום 30 בספטמבר 2025, בוצעה, עבור מרכיב המגורים להשכרה, לפי גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי, ועבור מרכיב המסחר, לפי גישת החילוף. עבור מרכיב המגורים להשכרה, שיעור ההיוון ששימש את מערכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6% ו-5%, בהתאמה, יתרת שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 8.4%, ש"ד ממוצע למ"ר הינו בין 67 (מפוקח) ל-78 ש"ח למ"ר.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.
- (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		
377.31	146.63	147.47	3.306	תאריך הדוחות הכספיים:
357.65	143.11	143.38	3.710	ליום 30 בספטמבר 2025
360.91	142.85	143.24	3.647	ליום 30 בספטמבר 2024
				ליום 31 בדצמבר 2024
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
4.54	2.65	2.95	(9.35)	ביום 30 בספטמבר 2025
1.69	3.43	3.52	2.29	ביום 30 בספטמבר 2024
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
0.47	0.49	1.36	(1.87)	ביום 30 בספטמבר 2025
0.61	1.30	1.59	(1.30)	ביום 30 בספטמבר 2024
				לשנה שנסתיימה
2.6	3.2	3.4	0.6	ביום 31 בדצמבר 2024

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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 (IAS1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS1").

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

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS1 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 (management-defined measures performance) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדדה 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 מוצמץ לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS34, 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.

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 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.18 ש"ח למניה) אשר שולם בחודש ספטמבר 2025.

ביום 27.11.2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.95 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם ביום 23.12.2025.

ביאור 5 - עסקאות שאינן במזומן

א. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף התחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ-37,137 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 תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2024 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ-102,379 אלפי ש"ח.

ב. בתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 הכירה החברה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבויות פיננסיות ואחרות בסך של כ-132,024 אלפי ש"ח בגין יתרת תשלום עבור רכישת המקרקעין במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב. לפרטים נוספים ראה ביאור 6.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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
הפרמטרים 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%

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 ביעד 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, חתמה קבוצת החברה על הסכם פריסת תשלומים, בקשר עם הפרויקט והמקרקעין, וכן שילמה סך השווה לכ- 132 מיליון ש"ח, המהווה 30% מעלות הקרקע והוצאות הפיתוח בגינה, בתוך כ- 90 יום מהמועד הקובע. החברה מימנה את מחיר הרכישה ממקורותיה העצמיים ובאמצעות אשראי מתאגיד בנקאי בהיקף של כ- 107 מיליון ש"ח.

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.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- 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.
- 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.
- 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.
- ט. 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. ביום 2.11.25, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה.
- י. 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. ביום 8.9.2025 הוקצו כתבי האופציה האמורים. בעניין תנאי ההענקה ותקופת ההבשלה ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים.
- 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% |
- יא. לפרטים אודות אישור הדירקטוריון לחלוקת דיבידנד לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 4 לעיל.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח

א. ביום 27.10.2025, גייסה החברה, בדרך של הרחבת סדרה ניירות ערך מסחריים (סדרה 3), אשר למועד הדוח יתרתם הסתכמה לסך של 100,000,000 ש"ח ערך נקוב, סך של 30,000,000 ש"ח ערך נקוב נוספים, רשומים על שם, בני 1 ש"ח ערך נקוב, כל אחד, של החברה, כך שלתאריך פרסום הדוח עומדת הסדרה האמורה על 130,000,000 ש"ח ערך נקוב, הנושאות ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת שיעור מרווח של 0.2%.

ב. ביום 6.11.2025 נתקבלה הודעה מטעם רשות מקרקעי ישראל, לפיה הצעתה של קבוצת החברה במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים, הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז. בהתאם לתנאי ההצעה תרכוש החברה את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ-31.6 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח). החברה תפעל להקמתן של כ-170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה מכוח הקלות תכנוניות מסוימות). מתוך יחידות הדיור האמורות, 25% מהן תושכרנה במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" בשכר דירה מפוקח, במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, והיתרה תושכרנה בשוק החופשי, והכל בהתאם לתנאי המכרז. בנוסף תפעל החברה להקמת שטחים על קרקע מושא המכרז ביעוד למסחר בהיקף של כ-1,850 מ"ר (שטח עיקרי ושירות). על פי תנאי המכרז, הקרקע מושא הפרויקט תימסר לחברה במועד המוקדם מבין: (1) אישור אכלוס למתחם חדש, של מעונות סטודנטים בגבעת רם (לתאריך הדוח, הקרקע אינה פנויה ומשמשת למעונות סטודנטים, אשר יועברו למתחם החדש כאמור), (2) יום 31.8.2026, (3) 36 חודשים ממועד מתן היתר הבניה למתחם המעונות החדש כאמור. הוצאת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט מיועדת להיות בתוך 60 חודשים ממועד ההכרזה על הצעת החברה כהצעה הזוכה. יצוין, כי לתאריך זה, התב"ע החלה על הקרקע הינה לשכירות לצמיתות. בכוונת החברה לפעול לשינוי התב"ע, כך שזו תהיה לשכירות ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים (או יותר). בהתאם לתנאי המכרז, בכוונת החברה להתקשר בתוך 90 יום ממועד ההכרזה, בהסכם לפריסת תשלומים. בהתאם, התמורה תשולם לאורך תקופה שלא תעלה על 24 חודשים, אשר לאחריה יתקשרו הצדדים בהסכם חכירה בגין הקרקע מושא הפרויקט. בכוונת החברה לממן את תמורת הרכישה ממקורותיה עצמיים ו/או באמצעות מימון פיננסי חיצוני, אשר לתאריך הדוח טרם סוכמו היקפו ו/או תנאיו.

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 הלווי, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - 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			חייבים לזמן ארוך (רמה 1) התחייבויות אחרות (רמה 2) אגרות חוב (רמה 1)
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
מבוקר	(בלתי מבוקר)	מבוקר	(בלתי מבוקר)	מבוקר	(בלתי מבוקר)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,168	11,673	9,569	9,971	8,886		
(136,650)	(134,127)	(151,664)	(151,812)	(156,077)		
(335,688)	(329,682)	(344,897)	(342,419)	(213,624)		

- (1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.
- (2) ליום 30.9.2025 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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	
רמה 1	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
45,241	-
-	252,175

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים
 הלוואות לחברות כלולות

ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	
רמה 1	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
177,329	-
-	229,265

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

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 או הפסד:

ניירות ערך סחירים
 הלוואות לחברות כלולות

ליום 30.9.2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקר)

יזמות פרויקטים	ייזום דיור להשכרה	אחרים אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ	
770,242	17,222	5,412	(120,345)	672,531	הכנסות
201,008	16,106	5,148	(59,316)	162,946	הכנסות מחיצוניים
140,715	51,391	5,148	(59,715)	137,539	רווח גולמי
					רווח לאחר הוצאות מימון נטו
				11,412	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
				148,951	רווח לפני מיסים על ההכנסה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
(בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
710,038	(110,838)	4,820	16,469	799,587
169,938	(51,339)	4,855	15,338	201,084
103,581	(60,501)	4,855	40	159,187
<u>13,363</u>				
<u>116,944</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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
209,793	(35,106)	1,596	5,810	237,493
48,795	(17,135)	1,412	5,432	59,086
72,922	(15,833)	1,412	48,624	38,719
<u>964</u>				
<u>73,886</u>				

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

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

סה"כ	התאמות	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
אלפי ש"ח				

257,498	(41,513)	1,690	5,553	291,768
---------	----------	-------	-------	---------

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

64,514	(18,399)	1,690	5,205	76,018
--------	----------	-------	-------	--------

רווח גולמי

43,460	(15,888)	1,690	(1,391)	59,049
--------	----------	-------	---------	--------

רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון נטו

2,312

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני

45,772

רווח לפני מיסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
(מבוקר)

סה"כ	התאמות	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים
אלפי ש"ח				

966,476	(164,589)	6,066	22,065	1,102,934
---------	-----------	-------	--------	-----------

הכנסות
הכנסות מחיצוניים

232,521	(77,815)	5,758	20,602	283,976
---------	----------	-------	--------	---------

רווח גולמי

207,534	(117,844)	10,309	95,153	219,917
---------	-----------	--------	--------	---------

רווח לאחר הוצאות מימון נטו

54,294

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני

261,829

רווח לפני מיסים על ההכנסה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 30 בספטמבר 2025

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה 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,
27 בנובמבר, 2025

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			<u>נכסים</u>
			<u>נכסים שוטפים</u>
34,623	52,976	27,691	מזומנים ושווי מזומנים
110,128	43,297	27,321	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
177,924	177,329	45,241	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
237,377	306,129	289,965	לקוחות ונכסים בגין חוזים
53,384	105,196	58,714	חייבים ויתרות חובה
994,584	923,410	1,018,724	מלאי בניינים למכירה
1,608,020	1,608,337	1,467,656	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
548,793	591,303	564,220	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
501,201	470,124	501,237	נדל"ן להשקעה
1,110,479	993,438	1,218,925	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
39,535	39,197	39,994	חייבים לזמן ארוך
3,025	3,102	3,497	רכוש קבוע
2,203,033	2,097,164	2,327,873	סה"כ נכסים לא שוטפים
3,811,053	3,705,501	3,795,529	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

רונית אשד לוי
מנהלת כללית

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 27 בנובמבר 2025

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

971,014	905,311	940,156	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
61,588	43,889	72,037	מתאגידים בנקאיים ואחרים
59,164	52,741	63,388	קבלנים וספקים
158,065	105,316	129,364	זכאים ויתרות זכות
17,550	18,984	19,669	התחייבויות למוכרי מקרקעין
94,860	64,404	60,462	הפרשות
27,657	31,794	44,281	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
1,389,898	1,222,439	1,329,357	התחייבויות בגין מסים שוטפים
			סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

213,103	212,907	106,485	אגרות חוב
258,475	437,972	349,652	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
12,923	11,414	13,009	התחייבויות פיננסיות ואחרות
69,202	58,549	69,125	התחייבות בגין מסים נדחים
2,195	2,245	1,830	התחייבות בגין הטבות לעובדים
555,898	723,087	540,101	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,945,796	1,945,526	1,869,458	סה"כ התחייבויות

הון

12,655	12,643	12,666	הון מניות
228,959	228,959	228,959	פרמיה על מניות
236,363	236,363	236,363	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
25,466	25,466	25,466	כתבי אופציה
1,361,814	1,256,544	1,422,617	יתרת עודפים
1,865,257	1,759,975	1,926,071	הון המיוחס לבעלים של החברה
3,811,053	3,705,501	3,795,529	סה"כ התחייבויות והון

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים	
ביום	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
490,267	128,468	112,183	372,087	341,521
350,824	90,105	80,776	268,284	246,556
139,443	38,363	31,407	103,803	94,965
16,225	4,322	4,714	12,189	11,999
33,388	8,780	8,011	25,056	23,520
(31,151)	-	-	-	-
(1,401)	(434)	(100)	(1,067)	(24)
17,061	12,668	12,625	36,178	35,495
122,382	25,695	18,782	67,625	59,470
(76,426)	(20,116)	(18,987)	(53,279)	(56,084)
44,356	14,316	6,832	29,735	24,181
(32,070)	(5,800)	(12,155)	(23,544)	(31,903)
145,493	20,356	56,909	57,119	97,256
235,805	40,251	63,536	101,200	124,823
(17,905)	(4,065)	(1,459)	(8,162)	(6,836)
217,900	36,186	62,077	93,038	117,987

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

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
217,900	36,186	62,077	93,038	117,987
(31,151)	-	-	-	-
1,208	299	316	869	913
(145,493)	(20,356)	(56,909)	(57,119)	(97,256)
(6,848)	(3,845)	(206)	(4,430)	(2,201)
2,468	265	566	2,157	718
34,797	9,897	11,046	24,064	31,906
17,905	4,065	1,459	8,162	6,836
90,786	26,511	18,349	66,741	58,903
18,930	(5,237)	2,685	9,374	(8,601)
20,441	29,391	(31,884)	(48,311)	(52,588)
(48,810)	5,786	(21,302)	(79,643)	(58,166)
(21,259)	(8,829)	(1,523)	(38,958)	10,450
11,874	7,246	1,518	7,714	(12,455)
(5,075)	(5,810)	(7,988)	(3,641)	2,119
(175)	-	(365)	(125)	(365)
(24,074)	22,547	(58,859)	(153,590)	(119,606)
10,696	21,980	(2,565)	13,923	8,711
77,408	71,038	(43,075)	(72,926)	(51,992)
(210,999)	(88,152)	(10,449)	(233,572)	(34,375)
(133,591)	(17,114)	(53,524)	(306,498)	(86,367)
(344)	(3,367)	444	(42,207)	3,705
(549)	(5)	-	(623)	(36)
(1,127)	(241)	(345)	(865)	(1,385)
29,537	18,156	4,601	27,714	134,884
(95,392)	(22,203)	7,883	(28,561)	82,807
18,667	5,083	1,699	10,566	7,208
87,365	(15,890)	(29,831)	111,973	16,601
38,157	(18,467)	(15,549)	77,997	243,784

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

פרעון (מתן) הלוואות 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(130,691)	-	-	(130,691)	(129,753)
(400)	-	-	(400)	-
303,934	19,559	28,486	420,991	77,024
(83,000)	(18,000)	(15,000)	(63,000)	(58,000)
(170,592)	(713)	(740)	(169,873)	(2,194)
154,207	59,580	-	154,137	-
(61,806)	(17,656)	(15,246)	(48,092)	(51,426)
11,652	42,770	(2,500)	163,072	(164,349)
(83,782)	7,189	(71,573)	(65,429)	(6,932)
118,405	45,787	99,264	118,405	34,623
34,623	52,976	27,691	52,976	27,691

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 ג'1(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 החליט דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.18 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש ספטמבר 2025.

ביום 27.11.2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.95 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם ביום 23.12.2025.

ג. לפרטים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחריו, ראו ביאורים 6 ו-7 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 27 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30
בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של
החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה 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
27 בנובמבר, 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 שנסיימה ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 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.

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 השלישי 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 השלישי 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.