



# אפריקה ישראל מגורים

Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2026

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2025	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2026	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'

# אפריקה ישראל מגורים

Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2026

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2025	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2026	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2025

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ



## עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2025

### 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 2025 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 2025 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 25.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026862) (להלן: "הדוח התקופתי").

בדוח רבעוני זה תיחוס 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.

#### 1. עדכון לפרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

##### עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.3.2026:

סוג הפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף			מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון <sup>1</sup>			סה"כ		
	מס' יח"ד לבניה <sup>4</sup>	מס' יח"ד לשיווק <sup>2</sup>	חלק החברה <sup>3</sup>	מס' יח"ד לבניה <sup>4</sup>	מס' יח"ד לשיווק	חלק החברה	יח"ד לבניה <sup>4</sup>	יח"ד לשיווק <sup>2</sup>	יח"ד לשיווק-חלק החברה <sup>3</sup>
פרויקטים בביצוע	2,634	1,968	1,551	23	23	12	2,657	1,991	1,563
פרויקטים בתכנון	3,080	2,330	1,323	94	94	42	3,174	2,424	1,365
עתודות קרקע	3,178	3,134	1,431	964	742	565	4,142	3,876	1,996
פרויקטים של התחדשות עירונית ומותלים <sup>5</sup>	3,941	2,827	1,799	3,365	2,544	2,087	7,306	5,371	3,886
<b>סה"כ</b>	<b>12,833</b>	<b>10,259</b>	<b>6,104</b>	<b>4,446</b>	<b>3,403</b>	<b>2,706</b>	<b>17,279</b>	<b>13,662</b>	<b>8,810</b>

<sup>1</sup> 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.

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

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

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

<sup>5</sup> כולל הסכמי בינוי פינני אשר אחוז החתימה עם בעלי הקרקע 60% ומעלה.

#### עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים

ביום 23.4.2026, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 18 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 25.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026835). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 19.5.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 16.6.2026. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026 והדוח המידי של החברה מיום 20.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-046589). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 19.5.2026 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') ואגרות החוב (סדרה ו') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. להשלמת התמונה יצוין, כי החברה אישרה תכניות כאמור ביום 21.5.2023, ביום 22.5.2024 וביום 19.5.2025, אשר עמדו בתוקפן למשך שנה ממועד אישורן (כאשר תכניות אלה חלו גם על אגרות החוב (סדרה ד') אשר נפרעו במלואן ביום 31.3.2025). עוד יצוין כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכוח תכניות הרכישה האמורות. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 22.5.2023, מיום 23.5.2024, מיום 19.5.2025 ומיום 20.5.2026 (מס' אסמכתאות: 2023-01-054225, 2023-01-054228, 2024-01-053205, 2024-01-053202, 2025-01-034800, 2025-01-034799, 2026-01-046596 ו- 2026-01-046599, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

#### עדכון לפרק השני – מידע אחר

##### עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2026, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	
1,064,965	279,042	303,972	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
886,002	218,147	249,386	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
178,963	60,895	54,586	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2026, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	
23,085	5,653	5,946	הכנסות מדמי שכירות
15,013	2,690	1,822	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
117,365	-	9,558	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
125,437	2,963	13,682	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2026, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	
6,828	2,091	1,606	הכנסות מדמי שכירות
747	41	177	הוצאות נכס מסחרי להשכרה
(3,700)	-	-	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,381	2,050	1,429	רווח לאחר מימון, נטו

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

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל", ובכלל זה, מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על החברה בתקופת הדוח, במהלך הרבעון העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות אינו מהותי.

עדכון לסעיף 7.13.2 – נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- בעלי קרקע	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/המסי	סה"כ שנתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ שנתמו למ"ר בחוזים שנתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-3/26	סה"כ שטרם נמכרו ליום 31.3.26	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	זווחכלכלי צפי מהפויקט
DUO TLV <sup>1</sup>	תל אביב	-2007 2019	12/21	2027	70%	668	510	99	82%	366	64.8	144	1,339,222	482,855	36%	810,291	413,558
סמל צפון- מגרש 122 <sup>2</sup>	תל אביב	,2007 2015 2020	06/24	2030	93%	226	163	108	6%	10	-	153	1,215,597	361,864	30%	449,033	211,805
סביוני גבעת שמואל 1006	גבעת שמואל	,2012 2017	12/25	2029	100%	74	74	111	8%	29	-	45	252,991	50,508	20%	46,938	16,438
סביוני גבעת שמואל 1007	גבעת שמואל	,2012 2017	12/25	2029	100%	74	74	110	8%	32	35.5	42	252,488	50,062	20%	46,938	16,438
בלוך 39-41	תל אביב	2019	08/23	2026	77%	49	24	67	83%	15	-	9	48,401	10,806	22%	15,120	5,495
סביוני גרנדס <sup>2</sup>	נתניה	2020	09/24	2027	100%	126	64	123	57%	31	-	33	175,394	39,449	22%	62,110	28,710
סביוני רמת שרת שלב ב <sup>3</sup>	ירושלים	2008	12/24	2029	50%	278	278	97	10%	37	37.4	241	466,905	174,984	37%	108,708	45,138
סביוני נצר סירני <sup>4</sup>	נס ציונה	2011	09/23	2026	50%	42	42	101	97%	42	-	-	17,725	3,470	20%	23,390	10,240
בוליבה 14 <sup>5</sup>	ירושלים	2018	01/24	2027	100%	216	161	80	40%	153	-	8	238,332	57,911	24%	91,090	58,090
שדרת הסביונים	פתח תקוה	2014	12/24	2027	100%	184	125	101	70%	76	28.8	49	184,689	32,913	18%	77,930	36,547
סביוני השמורה (זלמן שניאור)- שלב א' <sup>6</sup>	נתניה	2019	12/24	2028	100%	256	192	109	15%	124	25.3	68	454,989	92,864	20%	106,484	64,921
(קדמת גונן) שלב א' SOHO <sup>7</sup>	ירושלים	2020	12/24	2029	50%	217	140	100	8%	71	-	69	224,085	56,623	25%	49,996	24,396
זבוטנסקי 135-137	תל אביב	2020	10/25	2028	50%	68	34	99	8%	10	-	24	102,641	27,330	27%	17,652	9,139
גבעת הכלניות שלב א'	קרית אתא	2012	01/26	2028	100%	148	79	113	6%	6	17.1	73	151,894	18,364	12%	6,227 <sup>8</sup>	8(6,773)
<b>סה"כ</b>						<b>2,657</b>	<b>1,991</b>			<b>1,002</b>		<b>989</b>	<b>5,237,149</b>	<b>1,496,333</b>	<b>29%</b>	<b>1,905,680</b>	<b>934,142</b>

<sup>1</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי, מתוכם כ- 7,300 מ"ר לשיווק.  
<sup>2</sup> בפרויקט זה נכללים גם הכנסות עלויות ורווח ממתן שירותי בניה.  
<sup>3</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,860 מ"ר עיקרי. כמו כן, 16 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תב"ע.  
<sup>4</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 1,915 מ"ר עיקרי.  
<sup>5</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 499 מ"ר עיקרי.  
<sup>6</sup> בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 113 מ"ר עיקרי.  
<sup>7</sup> 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.  
<sup>8</sup> כולל עלויות בניית יחידות דיור בעלים עבור שלבים עתידיים.



שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הוגש מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מגורים/ מסחר/ עסקה	מצב תכנוני נוכחי			מצב תכנוני מתוכנן	מספר חוזים מוקדמים רצומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר <sup>1</sup>	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי מהפרויקט	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
								יח"ד כולל	יח"ד לשיוק/מ"ר מסחר ותעסוקה <sup>2</sup>	יח"ד לשיוק/מ"ר מסחר ותעסוקה							
אגמי בראשית שלב א'	נשר	2019	2026	2030	25%	הסכם מימון ושוברים	מגורים	288	288	346	145	16	142,421	24,748	17%	6,826	
קיציס	תל אביב	2019	2026	2029	38%	-	מגורים	178	98	98	15	42	170,340	28,020	16%	13,041	
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלב ב'	קרית אתא	2012	2026	2028	100%	-	מגורים	131	66	83	30	17	165,667	25,659	15%	18,722	
גברילוב	רחובות	2019	2026	2030	50%	-	מגורים	156	126	126	10	24	156,378	30,596	20%	20,376	
								740	740	740	-	8,874					
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב ב'	נתניה	2019	2026	2030	100%	-	מגורים	256	192	192	42	25	521,107	107,051	21%	57,237	
								398	398	398	-	7,980					
מגדלי הרקפת שלב א'	קרית אונו	2021	2026	2030	50%	-	מגורים	318	236	255	-	-	353,172	65,303	18%	58,499	
								220	117	117	-	2,200					
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	ירושלים	2020	2026	2030	50%	-	מגורים	426	278	278	3	35	468,046	87,246	19%	61,991	
								670	670	670	-	14,070					
ביתא רוטשילד B	חיפה	2019	2026	2030	50%	-	מגורים	205	157 <sup>2</sup>	157 <sup>2</sup>	-	-	172,605	29,765	17%	17,050	
								904	904	904	-	4,384					
ביתא רוטשילד A	חיפה	2023	2026	2030	50%	-	מגורים	225	177	177	-	-	194,862	32,372	17%	19,069	
								937	937	937	-	5,057					
מתחם חיל הים	חיפה	2021	2026	2030	50%	-	מגורים	467	348	348	-	-	522,944	129,689	25%	49,108	
								1,200	1,200	1,200	-	10,316					
הכוזרי	הרצליה	2018	2026	2029	50%	-	מגורים	204	138	138	-	-	199,047	40,912	21%	22,401	
								140	140	140	-	1,115					
אזור מגרש 202	אזור	2021	2026	2031	100%	-	מגורים	226	226	226	-	-	534,999	77,717	15%	15,979	
								200	200	200	-	3,910					
סה"כ							מגורים	3,080	2,330	2,424	245		3,659,494	690,434	19%	360,299	
							מסחר	5,409	5,306	5,306							

עבודות שחברה מייעדת לבניה למגורים										
1	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (כולל תקופה), ולא מע"מ לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2026.	שיעור במ"ר	2	כולל 19 יח"ד להשכרה	חוזי רכישה	חוזי תחילת	חוזי סיום	חלק התאגיד	3	בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.
2	כולל 19 יח"ד להשכרה		3	בשנים 2027-2029					4	כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

מטב תכנוני מבוקש/מתוכנן	מטב תכנוני נוכחי		רווח כלכלי צפוי	רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)	האפקטיבי (%)	בניה משוער	בניה משוער					
	יח"ד לשיווק /ייעוד אחר	יח"ד לשיווק /ייעוד אחר												
מתן תוקף לתבי"ע	318	270	95,022	16,107	23%	35,213	152,713	25%	2030	2027	2019	נשר	נשר שלב ב'	
מתן תוקף לתבי"ע. בהליך שינוי תבי"ע	467 יח"ד+ 44,152 למסחר ותעסוקה	406 יח"ד+ 44,152 מ"ר למסחר ותעסוקה		46,350	19%	56,586	292,271	25%	2030	2027	2019	נשר	נשר שלב ג'	
מתן תוקף לתבי"ע. בהליך שינוי תבי"ע	948 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	948 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה		-	-	-	-	25%	-	-	2019	נשר	נשר שלבים עתידיים	
מתן תוקף לתבי"ע. בהליך שינוי תבי"ע	320	251	31,620	42,846	16%	98,480	631,095	100%	2030	2027	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות שלבי ג' וד'	
מתן תוקף לתבי"ע	262 יח"ד+ 2,030 מ"ר למסחר ותעסוקה	262 יח"ד+ 2,030 מ"ר למסחר ותעסוקה	33,413	22,425	14%	88,373	645,271	51%	2031	2027	2008	הרצליה	אולפני הרצליה (מגרשים 104, 101 ו-501)	
מתן תוקף לתבי"ע	96	96	11,138	35,328	26%	59,991	226,878	51%	2031	2027	2024	הרצליה	אולפני הרצליה - מגרש 103	
מתן תוקף לתבי"ע	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	17,634	8,158	16%	44,628	271,742	100%	2031	2028	2021	ירושלים	דינמוטר	
מתן תוקף לתבי"ע	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	5,413	63,535	23%	120,053	527,457	100%	2030	2027	2021	אזור	אזור מגרש 201	
	230 יח"ד דוור מוגן+100 יח"ד דב"י +15,800 מ"ר תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	230 יח"ד דוור מוגן+100 יח"ד דב"י +15,800 מ"ר תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	9,638	-	-	-	-	34%	-	-	2021	אזור	אזור מגרש 203	
גיבוש התכנית	230	-	6,763	-	-	-	-	100%	-	-	2003	קרית ביאליק	ביאליק על הפארק - אפק	
מתן תוקף לתבי"ע	60	60	8,215	-	-	-	-	67%	-	-	2005	רמת גן	רמת מרפא	
זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	145	145	7,707	-	-	-	-	50%	-	-	2020	רמת השרון	פרדס בחיסכון	
-	24	-	6,261	-	-	-	-	100%	-	-	2020	הוד השרון	הוד השרון- אלי שלום	
חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית חדשה במסלול הוועדה המחוזית. התקבלה החלטת הפקדה	120	-	39,058	-	-	-	-	100%	-	-	2018	הוד השרון	עפרון- הוד השרון	
גיבוש התכנית	190 יח"ד+ 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	-	24,558	-	-	-	-	50%	-	-	2022	הרצליה	הרצליה רמגור	
מתן תוקף לתבי"ע	93	93	2,042	57,236	22%	70,939	318,785	80%	2031	2029	2026	הרצליה	קרית המסלול <sup>1</sup>	
	3,546 יח"ד+ 230 יח"ד דוור מוגן+100 יח"ד דב"י + 142,326 מ"ר למסחר ותעסוקה	2,804 יח"ד+ 230 יח"ד דוור מוגן+100 יח"ד דב"י + 112,326 מ"ר למסחר ותעסוקה		291,985	19%	574,263	3,066,212							סה"כ

<sup>1</sup> הפרויקט מוחזק על ידי החברה בשיעור של 80% באמצעות שותפות מוגבלת.

עדכון לסעיף 7.13.5ב' – פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים אחרים:

מזב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2027-2029				מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מסחר/תעסוקה במ"ד מוצע לשיווק	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט <sup>1</sup>	מיקום	הפרויקט
			רווח כלכלי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)										
מתן תוקף לתביע	99%	פינוי בינוי	86,561	27%	134,529	497,129	2031	2027	373	255	152	407	2020	50%	ירושלים	SOHO (קדמת גוון) שלב ג'
מתן תוקף לתביע	90%	פינוי בינוי	16,956	12%	70,186	592,796	2033	2029	1,453	309	74	383	2020	100%	לוד	לאה גולדברג שלב א'
מתן תוקף לתביע	90%	פינוי בינוי	-	-	-	-	2034	2030	947	191	46	237	2020	100%	לוד	לאה גולדברג שלב ב'
מתן תוקף לתביע	98%	פינוי בינוי	1,016	9%	18,818	218,102	2030	2027	220	140	86	226	2021	50%	קרית אונו	מגדלי הרקפת שלב ב'
מתן תוקף לתביע	97%	פינוי בינוי	15,977	13%	40,130	298,270	2030	2027	1,021	258	72	330	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד C
הפקדת התביע להתנגדויות	80%	פינוי בינוי	26,844	26%	36,292	138,195	2032	2028	160	94	39	133	2018	50%	רמת גן	גורי יהודה
מתן תוקף לתביע	85%	פינוי בינוי	44,546	17%	79,943	471,568	2031	2028	-	154	96	250	2018	100%	תל אביב	דרך השלום 71-75
הפקדת התביע להתנגדויות	72%	פינוי בינוי	34,237	20%	61,234	300,882	2033	2029	248	179	82	261	2019	50%	רמת גן	אבא הלל שלב א'
הפקדת התביע להתנגדויות	72%	פינוי בינוי	-	-	-	-	2034	2030	248	179	82	261				אבא הלל שלב ב'
הגעה לרוב הדרוש	63%	פינוי בינוי	47,137	21%	67,315	321,438	2031	2028	783	118	42	160	2018	100%	נתניה	פנחס לבון שלב א'
הגעה לרוב הדרוש	63%	פינוי בינוי	60,320	21%	86,140	411,331	2032	2029	782	151	54	205	2018	100%	נתניה	פנחס לבון שלב ב'

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

עדכון לסעיף 13.5.7ב' – פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים אחרים:

מזב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2027-2029				מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מסחר/ תעסוקה במועד מוצע לשיוק	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכולל בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט <sup>1</sup>	מיקום	הפרויקט
			רווח כלכלי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפיות (חלקנו)										
מתן תוקף לתביע	82%	קומבינציה	17,388	16%	85,450	550,149	-2030 2031	-2027 2028	1,318	309	268	577	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 שלב א' + ב' מגרשים 100-102
מתן תוקף לתביע	52%	קומבינציה	-	-	-	-	-	-	243	57	50	107	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 מגרש ג' 103 שלב ג'
הפקדת התביע להתנגדויות	69%	פינוי בינוי	44,853	13%	44,853	347,139	2032	2029	-	106	59	165	2017	100%	רמת גן	מטולה 9-11
מתן תוקף לתביע	83%	פינוי בינוי	27,423	16%	39,265	242,899	2031	2028	-	93	42	135	2022	100%	מזכרת בתיה	מתחם השוטרים
מתן תוקף לתביע	80%	פינוי בינוי	120,998	21%	250,781	1,167,345	2034	2028	1,800	457	133	590	2021	100%	יחשלים	מתחם הנורית
גיבוש התכנית	-	קומבינציה	-	-	-	-	-	-	-	140	60	200	2021	100%	חדרה	רוזנוסר חדרה
מתן תוקף לתביע	71%	פינוי בינוי	18,084	13%	64,059	502,464	2034	2029	22,240	738	136	874	2019	33%	באר שבע	מתחם רגר שלב א' מתחם רגר שלב ב'
הגעה לרוב הדרוש	83%	פינוי בינוי	-	-	-	-	2034	2030	-	180	36	216	2021	50%	נהריה	ויצמן רמז
הגעה לרוב הדרוש	73%	פינוי בינוי	-	-	-	-	2035	2031	-	337	80	417	2021	50%	נהריה	קרן היסוד
גיבוש התכנית	69%	פינוי בינוי	180,382	22%	263,417	1,203,834	2034	2029	2,630	669	134	803	2023	100%	אשקלון	קיקיון
הגעה לרוב הדרוש	68%	פינוי בינוי	42,688	19%	71,086	366,688	2032	2029	-	134	56	190	2024	100%	יהוד	מרכוס
הגעה לרוב הדרוש	60%	פינוי בינוי	31,668	17%	61,074	358,613	2032	2029	507	123	56	179	2024	100%	ראשון לציון	ברנדיס
			817,078	18%	1,474,572	7,988,842			34,973	5,371	1,935	7,306				סה"כ

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

עדכון לסעיף 7.13.6 – פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – פרטים נוספים :

חברת אפריקה התחדשות הינה חברת בת המוחזקת 80% על ידי החברה, המרכזת את פעילת 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 :

עדכון לסעיף 7.13.6 – פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים												
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			מגורים/מסחר/תעסוקה	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד זכייה / ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
	סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי		שיעור החתמות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט						
ככלל, ביום הפינוי תירשם ההתחייבות לקומבינציה או התחייבות לדיירים.	תבי"ע בתוקף	24	24	מגורים	100%	80%	2019	תל אביב	בביצוע	77%	תמ"א	בלוך 39-41
כני"ל	תבי"ע בתוקף	161	161	מגורים	100%	67%	2018	ירושלים	בביצוע	100%	פינוי בינוי	בוליביה 14
		499	499	מסחר								
כני"ל	תבי"ע בתוקף	34	34	מגורים	100%	67%	2020	תל אביב	בביצוע	50%	תמ"א	ז'בוטינסקי 135-137
כני"ל	תבי"ע בתוקף	192	192	מגורים	100%	67%	2019	נתניה	בביצוע	100%	פינוי בינוי	סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב א'
		113	113	מסחר								
כני"ל	תבי"ע בתוקף	192	192	מגורים	100%	67%	2019	נתניה	בתכנון	100%	פינוי בינוי	סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב ב'
		398	398	מסחר								
כני"ל	תבי"ע בתוקף	140	134	מגורים	100%	67%	2020	ירושלים	בביצוע	50%	פינוי בינוי	SOHO (קדמת גונן) שלב א'
		343	343	מסחר								
כני"ל	תבי"ע בתוקף	278	278	מגורים	100%	67%	2020	ירושלים	בתכנון	50%	פינוי בינוי	SOHO (קדמת גונן) שלב ב'
		670	670	מסחר								
כני"ל	מתן תוקף לתבי"ע	255	255	מגורים	99%	67%	2020	ירושלים	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	SOHO (קדמת גונן) שלב ג'
		373	373	מסחר								
כני"ל	תבי"ע בתוקף	98	98	מגורים	100%	80%	2019	תל אביב	בתכנון	38%	תמ"א	קיציס

עדכון לסעיף 7.13.6 – פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה / ייזום	סטטוס הסכמי של הפרויקט		זכויות בניה		תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים
						שיעור החתמות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	מגורים/מסחר/תעסוקה	מגזר מוצב / ייעוד אחר	

מגדלי הרקפת שלב א'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	קרית אונו	2021	67%	100%	מגורים	236	255	תב"ע בתוקף	כניל
								מסחר	117	117		
מגדלי הרקפת שלב ב'	פינוי בינוי	50%	עבודות ומותלים	קרית אונו	2021	67%	98%	מגורים	140	140	מתן תוקף לתב"ע	כניל
								מסחר	220	220		
גבריא לוב	פינוי בינוי	50%	בתכנון	רחובות	2019	67%	100%	מגורים	126	126	תב"ע בתוקף	כניל
								מסחר	740	740		
מתחם חיל הים	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2021	67%	100%	מגורים	348	348	תב"ע בתוקף	כניל
								מסחר	1,200	1,200		
הכוזרי	פינוי בינוי	50%	בתכנון	הרצליה	2018	67%	100%	מגורים	138	138	תב"ע בתוקף	כניל
								מסחר	140	140		
ביתא רוטשילד A	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2023	67%	100%	מגורים	177	177	תב"ע בתוקף	כניל
								מסחר	937	937		
ביתא רוטשילד B	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2019	67%	100%	מגורים	157	157	תב"ע בתוקף	כניל
								מסחר	904	904		
ביתא רוטשילד C	פינוי בינוי	50%	עבודות ומותלים	חיפה	2019	67%	97%	מגורים	258	258	תב"ע בתוקף	כניל
								מסחר	1,021	1,021		
לאה גולדברג שלב א'	פינוי בינוי	100%	עבודות ומותלים	לוד	2020	67%	90%	מגורים	309	309	מתן תוקף לתב"ע	כניל
								מסחר ותעסוקה	1,453	1,453		
לאה גולדברג שלב ב'	פינוי בינוי	100%	עבודות ומותלים	לוד	2020	67%	90%	מגורים	191	191	מתן תוקף לתב"ע	כניל
								מסחר ותעסוקה	947	947		
גורי יהודה	פינוי בינוי	50%	עבודות ומותלים	רמת גן	2018	67%	80%	מגורים	94	-	הפקדת התב"ע להתנגדויות	כניל
								מסחר	160	-		
דרך השלום 71-75	פינוי בינוי	100%	עבודות ומותלים	תל אביב	2018	67%	85%	מגורים	154	154	מתן תוקף לתב"ע	כניל
אבא הלל שלב א'	פינוי בינוי	50%	עבודות ומותלים	רמת גן	2019	67%	72%	מגורים	-	179	הפקדת התב"ע להתנגדויות	כניל
								מסחר	-	248		
					2019			מגורים	-	179		
								מסחר	-	248		

עדכון לסעיף 7.13.6 – פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה / ייזום	סטטוס הסכמי של הפרויקט		זכויות בניה		תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים		
						שיעור החתמות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	מגורים/מסחר/תעסוקה	מצב טכנוני נוכחי		מצב טכנוני מבוקש / מתוכנן	סטטוס הליכי תכנון

פנחס לבון שלב א'	פינוי בינוי	100%	עבודות ומותלים	נתניה	2018	67%	63%	מגורים	118	הגעה לרוב הדרוש	כני"ל
								מסחר	783		
פנחס לבון שלב ב'	פינוי בינוי	100%	עבודות ומותלים	נתניה	2018	67%	63%	מגורים	151		כני"ל
								מסחר	782		
מטולה 9-11	פינוי בינוי	100%	עבודות ומותלים	רמת גן	2017	67%	69%	מגורים	106	הפקדת התב"ע להתנגדויות	כני"ל
מתחם השוטרים	פינוי בינוי	100%	עבודות ומותלים	מזכרת בתיה	2022	67%	83%	מגורים	93	מתן תוקף לתב"ע	כני"ל
ויצמן רמז	פינוי בינוי	50%	עבודות ומותלים	נהריה	2021	67%	83%	מגורים	180	הגעה לרוב הדרוש	כני"ל
בן צבי נתניה 542 שלבים א' + ב' מגרשים 100-102	פינוי בינוי	50%	עבודות ומותלים	נתניה	2021	67%	82%	מגורים	155	מתן תוקף לתב"ע	כני"ל
								מסחר	659		
בן צבי נתניה 542 שלב ג'	פינוי בינוי	50%	עבודות ומותלים	נתניה	2021	67%	52%	מגורים	28	מתן תוקף לתב"ע	כני"ל
								מסחר	122		
מתחם הנורית	פינוי בינוי	100%	עבודות ומותלים	ירושלים	2021	67%	80%	מגורים	457	מתן תוקף לתב"ע	כני"ל
								מסחר	1,800		
מתחם רגר	פינוי בינוי	33%	עבודות ומותלים	באר שבע	2019	67%	71%	מגורים	738	מתן תוקף לתב"ע	כני"ל
								מסחר	22,240		
קרן היסוד	פינוי בינוי	50%	עבודות ומותלים	נהריה	2021	67%	73%	מגורים	337	הגעה לרוב הדרוש	כני"ל
קיקון	פינוי בינוי	100%	עבודות ומותלים	אשקלון	2023	67%	69%	מגורים	669	גיבוש התכנית	כני"ל
								מסחר	2,630		
מרכוס	פינוי בינוי	100%	עבודות ומותלים	יהוד	2024	67%	68%	מגורים	134	הגעה לרוב הדרוש	כני"ל
ברנדיס	פינוי בינוי	100%	עבודות ומותלים	ראשון לציון	2024	67%	60%	מגורים	123	הגעה לרוב הדרוש	כני"ל
								מסחר	507		

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' יחידות שנמכרו	תחילת בניה צפויה/צפי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי הוכר שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי
בלוך 39-41	25	49	24	-	15	2023	2026	48,401	10,806	22%
בוליביה 14	55	216	161	499	153	2024	2027	238,332	57,911	24%
ז'בוטינסקי 135-137	34	68	34	-	10	2025	2028	102,641	27,330	27%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב א'	64	256	192	113	124	2024	2028	454,989	92,864	20%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב ב'	64	256	192	398	42	2026	2030	529,087	108,690	21%
SOHO (קדמת גונן) שלב א'	77	217	140	343	71	2024	2029	224,085	56,623	25%
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	148	426	278	670	3	2026	2030	482,116	89,869	19%
SOHO (קדמת גונן) שלב ג'	152	407	255	373	-	2027	2031	497,129	134,529	27%
קיצים 16-26	80	178	98	-	15	2026	2029	170,340	28,020	16%
מגדלי הרקפת שלב א'	82	337	255	117	-	2026	2030	355,372	65,710	18%
מגדלי הרקפת שלב ב'	86	226	140	220	-	2027	2030	218,102	18,818	9%
גבריאלוב	30	156	126	740	10	2026	2030	165,252	32,332	20%
מתחם חיל הים	119	467	348	1,200	-	2026	2030	533,260	132,247	25%
הכוזרי	66	204	138	140	-	2026	2029	200,162	41,141	21%
ביתא רוטשילד A	48	225	177	937	-	2026	2030	199,919	33,212	17%
ביתא רוטשילד B	48	205	157 <sup>2</sup>	904	-	2026	2030	176,989	30,521	17%
ביתא רוטשילד C	72	330	258	1,021	-	2027	2030	298,270	40,130	13%
לאה גולדברג שלב א'	74	383	309	1,453	-	2029	2033	592,796	70,186	12%
לאה גולדברג שלב ב'	46	237	191	947	-	2030	2034	-	-	-
גורי יהודה	39	133	94	160	-	2028	2032	138,195	36,292	26%
דרך השלום 71-75	96	250	154	-	-	2028	2031	471,568	79,943	17%
אבא הלל שלב א'	82	261	179	248	-	2029	2033	300,882	61,234	20%
אבא הלל שלב ב'	82	261	179	248	-	2030	2034	-	-	-
פנחס לבון שלב א'	42	160	118	783	-	2028	2031	321,438	67,315	21%
פנחס לבון שלב ב'	54	205	151	782	-	2029	2032	411,331	86,140	21%
מטולה 9-11	59	165	106	-	-	2029	2032	347,139	44,853	13%
מתחם השוטרים	42	135	93	-	-	2028	2031	242,899	39,265	16%
ויצמן רמז	36	216	180	-	-	2030	2034	-	-	-
בן צבי נתניה 542 שלבים א' + ב' מגרשים 100-102	134	289	155	659	-	2027-2028	-2030 2031	275,074	42,725	16%
בן צבי נתניה 542 שלב ב'	25	53	28	122	-	-	-	-	-	-
מתחם הנורית	133	590	457	1,800	-	2028	2034	1,167,345	250,781	21%
מתחם רגר שלב א'	136	874	738	22,240	-	2029	2034	502,464	64,059	13%
מתחם רגר שלב ב'- ג'										
קרן היסוד	80	417	337	-	-	2031	2035	-	-	-
קיקיון	134	803	669	2,630	-	2029	2034	1,203,834	263,417	22%
מרכוס	56	190	134	-	-	2029	2032	366,688	71,086	19%
ברנדיס	56	179	123	507	-	2029	2032	358,613	61,074	17%
<b>סה"כ</b>	<b>2,656</b>	<b>10,024</b>	<b>7,368</b>	<b>40,254</b>	<b>443</b>			<b>11,594,712</b>	<b>2,239,123</b>	<b>19%</b>

ב. מידע נוסף – נתונים על ההכנסות ורווחיות צפויה:

(1) מספר יחיד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה.  
(2) כולל 19 יחיד להשכרה.

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

שם	חלק התאגיד האפקטיבי (בפרויקט %)	חלק התאגיד בשליטה בחברות הפרויקט	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 <sup>(1)</sup>	שיעור החתמות על הסכם			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		
							מ"ר ייעוד אחר / ייעוד אחר	מ"ר ייעוד אחר / ייעוד אחר		מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	סטאטוס הליכי תכנון
פנחס לבון שלב א'	100%	100%	67%	63%	יולי 2021	6 חודשים	-	-	118	71 מ"ר ליח"ד, 783 מ"ר מסחר	הגעה לרוב הדרוש
פנחס לבון שלב ב'	100%	100%	67%	63%	יולי 2021	6 חודשים	-	-	151	96 מ"ר ליח"ד, 782 מ"ר מסחר	הגעה לרוב הדרוש
ברנדיס	100%	100%	67%	60%	ספטמבר 2025	6 חודשים	-	-	123	111 מ"ר ליח"ד, 700 מ"ר מסחר, 507 מ"ר מסחר לשיווק	הגעה לרוב הדרוש

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

שם	סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה <sup>(1)</sup>	מספר דירות לשיווק <sup>(1)</sup>	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	42	160	118	783	2028	2031	321,438	67,315	21%
פנחס לבון שלב ב'	פינני בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	54	205	151	782	2028	2031	411,331	86,140	21%
ברנדיס	פינני בינוי	הגעה לרוב הדרוש	56	179	123	700 מ"ר מסחר, 507 מ"ר מסחר לשיווק	2029	2032	358,613	61,074	17%

וצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה.

### **עדכון לסעיף 7.18 - הון אנושי**

ביום 5.5.2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתה המעודכנים של הגב' רונית אשד לוי כמנכ"לית החברה, בתוקף מיום 1.3.2026. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 30.3.2026 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 5.5.2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-029447 ו- 2026-01-041671, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

### **עדכון לסעיף 7.18.5 - תכנית תגמול הוני**

ביום 12.5.2026, הקצתה החברה 14,709 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 14,709 מניות רגילות של החברה, לגב' רונית אשד לוי, מנכ"לית החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016311), הדוח המידי מיום 13.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-044444), וכן ביאור 6(ד') לדוחות הכספיים ליום 31.3.2025. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. לתאריך הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל- 121,556 כתבי אופציה.



2. עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 15 – פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה ליום 31.3.2026

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 הלוואה/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 159,564,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020, הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.נ.) נומינלי ליום 31.3.2026 כ- 107 מיליון ש"ח.	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה 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 משולמת 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 31.3.2026 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 2,011 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 43.2%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $43.2\% = 1,529 / 3,541$ 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.	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגר ת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
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 סעיף 7.11.2 ב' 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 ו- 29.6.2023 (מס' אסמכתאות: 01-2023-000166 ו- 072006-01-2023, 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 ב' 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: 01-2024-037026). 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 הזכויות בפרויקט האמור וכן העמידה בטוחות נוספות.
4	אג"ח סדרה ו' בסכום קרן כולל של 250,000,000 ש"ח ע.נ.	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 3 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30 לספטמבר 2029; (ב) 40% מקרן אגרות	(1) ההון העצמי של החברה (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות מיום 1.2.2026) לא יפחת מ- 1,000 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%; (3) היחס בין ההון העצמי למאזן (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30 לספטמבר 2030; (ג) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30 לספטמבר 2031.</p> <p>אגרות החוב (סדרה ו') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2026 והתשלום האחרון יחול ביום 30 לספטמבר 2031).</p>	<p>מיום 1.2.2026 לא יפחת משיעור של 20%.</p> <p>ליום 31.3.2026 ההון העצמי של החברה הינו 2,096 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 47.1%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח):</p> $47.1\% = 1,864 / 2,096$ <p>היחס בין ההון העצמי למאזן (כהגדרת מונח זה בטרם הנאמנות מיום 1.2.2026) עומד על כ- 47%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח):</p> $47\% = 2,096 / 4,496$ <p>החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') 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 העצמי של החברה מתחת ל- 1,100 מיליון ש"ח ו/או יחס החוב ל-CAP יעלה על שיעור של 72% ו/או יחס הון עצמי למאזן יפחת מ- 24%; (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.</p>	

3. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.3.2026, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 20.5.2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-046576), 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

31 במרץ 2026

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

ג' סיון התשפ"ו

### דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר - מרץ 2026

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 למרץ 2026 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

### הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

#### 1. כללי

##### 1.1. תחום הפעילות

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

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

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

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

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

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

דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לחתום על הסכם בין חברות בקבוצת החברה, להעברת הנכסים המסחריים הנוספים וכן חלק מהנכסים הנוספים המוחזקים על ידי החברה כנכסים מניבים לחברה ייעודית. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים שונים, ובכלל אלה אישורים של הגורמים המפורטים לעיל ואישור האורגנים של החברות שהנן צד להסכם האמור. המידע בדבר בחינת המהלך בדבר ריכוז הנכסים המניבים, כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, ראשוני לבחינה, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה מהמתואר לעיל, בין היתר, בשל אי קבלת האישורים הנדרשים, ובכלל אלה אישורים של האורגנים של קבוצת החברה, אישורים של רשות המיסים להעברה בפטור ממס בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], אישור של גורמים מממנים וצדדים שלישיים נוספים.

## 1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכמו לסך של כ- 200 מיליון ש"ח לעומת כ- 217 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כלל הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכמו לסך של כ- 246 מיליון ש"ח לעומת כ- 247 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכם לסך של כ- 53 מיליון ש"ח לעומת כ- 59 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכם לסך של כ- 47 מיליון ש"ח לעומת כ- 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2026 הסתכם לסך של כ- 39.7 מיליון ש"ח לעומת כ- 36.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 1.3. צבר פרויקטים

להלן פירוט ליום 31.3.2026 בקשר עם פרויקטים בביצוע ובשיווק טרם ביצוע (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

#### פרויקטים בביצוע<sup>1</sup>:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות כולל <sup>2</sup>	מס' יחידות לשיווק <sup>3</sup>	מס' יחידות מכורות <sup>4</sup> ליום 31.3.2026	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2026 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי <sup>5</sup>
בלוך 39-41, ת"א	77%	49	24	15	42,140	83%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה <sup>6</sup>	50%	42	42	42	57,629	97%	2026
DUO TLV <sup>7</sup>	70%	668	510	366	1,289,694	82%	2027
בוליביה 14, ירושלים <sup>8</sup>	100%	216	161	153	344,954	40%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	76	198,628	70%	2027
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	31	94,391	57%	2027
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	6%	2028
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה <sup>9</sup>	100%	256	192	124	340,643	15%	2028
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	50%	68	34	10	30,030	8%	2028
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלב א'	100%	148	79	6 <sup>10</sup>	10,370	6%	2028
סביוני רמת שרת <sup>12</sup>	50%	278 <sup>11</sup>	278	37	65,044	10%	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים <sup>13</sup>	50%	217 <sup>14</sup>	140	71	107,877	8%	2029
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 <sup>15</sup>	100%	148	148	61 <sup>16</sup>	170,561	8%	2029
סמל צפון 122, ת"א	93%	226	163	10	78,603	6%	2030
<b>סה"כ</b>		<b>2,657</b>	<b>1,991</b>	<b>1,002</b>	<b>2,830,564</b>		

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 תעסוקה בהיקף של כ-1,900 מ"ר עיקרי.  
7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי, מתוכם כ-7,300 לשיווק.  
8 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-499 מ"ר עיקרי, בשנת 2025 נחתם חוזה למכירת המסחר בתמורה לכ-16 מיליון ש"ח.  
9 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-113 מ"ר עיקרי.  
10 לא כולל 26 יחיד לגביהן נחתמו חוזים בעלי תנאים מתלים.  
11 בהתאם לתוכנית המאושרת ולהיתר ניתן לבנות 262 יחיד, יחד עם זאת החברה מקדמת תוספת יחיד 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 יחיד. יחד עם זאת, החברה מקדמת תב"ע לתוספת 7 יחיד.  
15 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-2,500 מ"ר עיקרי.  
16 לא כולל 8 יחיד לגביהן נחתמו חוזים בעלי תנאים מתלים.

**פרויקטים בשיווק טרם ביצוע<sup>1</sup>:**

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יחידות כולל <sup>2</sup>	מס' יח"ד בשיווק ליום 31.03.2026	מס' יח"ד מכורות <sup>4</sup> ליום 31.03.2026	שווי חוזי של מכירות ליום 31.03.2026 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי <sup>5</sup>
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלב ב'	100%	148	83	30	54,137	2028
קיציס, ת"א	38%	178	98	15	24,939	2029
גבריאלוב, רחובות <sup>6</sup>	50%	156	126	10	10,182	2030
אגמי בראשית- שלב א', נשר	25%	346	346	145	62,035	2030
סביוני השמורה (שלב ב'), נתניה <sup>7</sup>	100%	256	192	42	116,455	2030
SOHO בנין 13 (קדמת גונן), ירושלים <sup>8</sup>	50%	216	143	3	4,200	2030
רוטשילד, חיפה <sup>9</sup>	50%	205	139	- <sup>10</sup>	-	2030
<b>סה"כ</b>		<b>1,505</b>	<b>1,127</b>	<b>245</b>	<b>271,948</b>	

**פרויקטים בשיווק טרם ביצוע<sup>10</sup>:**

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 3,118 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,247 יח"ד בהיקף כספי של 3,103 אלפי ש"ח (חלק החברה).

<sup>1</sup> בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך 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 זה.

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

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

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

<sup>5</sup> 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 המצויים בטבלה זו.

<sup>6</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 740 מ"ר עיקרי.

<sup>7</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 399 מ"ר עיקרי.

<sup>8</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 348 מ"ר עיקרי.

<sup>9</sup> בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 280 מ"ר עיקרי, שטחי תעסוקה בהיקף של 400 מ"ר עיקרי ו-19 יח"ד להשכרה.

<sup>10</sup> ליום 31.3.2026 שיווקה 1 יח"ד (בקשת רכישה) בהיקף כספי של כ-1.3 מיליון ש"ח (חלק החברה).

## 2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2025</u>	<u>31.3.2025</u>	<u>31.3.2026</u>	
5,019,181	4,407,618	5,386,165	סך המאזן
			מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך
253,738	186,159	282,516	סחירים ונכסים פיננסיים אחרים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
154,382	220,728	149,874	מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
492,454	503,536	561,693	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1,490,049	1,261,030	1,505,209	מלאי בניינים למכירה
145,227	103,808	164,473	נכסים שוטפים אחרים
			מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה
614,165	753,027	772,015	לזמן ארוך
			נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
1,293,953	809,973	1,358,655	בהקמה
			השקעות והלוואות בחברות כלולות
520,565	512,612	536,955	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,963	11,003	8,760	מוניטין
45,685	45,742	46,015	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות
			שוטפות של אגרות חוב והלוואות
1,159,272	1,091,945	1,681,047	מתאגידים בנקאיים
			מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין
160,916	277,694	124,837	חוזים
-	25,000	18,000	דיבידנד לשלם
531,125	518,180	544,707	התחייבויות שוטפות אחרות
1,092,485	539,162	921,895	התחייבויות שאינן שוטפות
2,075,383	1,955,637	2,095,679	סה"כ הון

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

**מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים** – הגידול במזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.3.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה נטו של 248 מיליון ש"ח ומנגד קיטון מפירעון קרן אגרות חוב (סדרה ה') בסך 107 מיליון ש"ח.

**מלאי בניינים למכירה** – הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.3.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקט "גבעת הכלניות" שלב א' בסך של כ- 39 מיליון ש"ח ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה, וכן מיצירת התחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקט זה בסך של כ-43 מיליון ש"ח.

**מלאי מקרקעין** – הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 31.3.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מרכישת קרקע בפרויקט קרית המסלול, הרצליה בסך של כ- 106 מיליון ש"ח, השקעה בקרקע בפרויקט אזור בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, וכן מיצירת התחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקט "גבעת הכלניות" שלב ב' בסך של כ- 39 מיליון ש"ח. מנגד, קיטון בשל סיווג מקרקעין בפרויקט "גבעת הכלניות" שלב א' בסך של כ- 24 מיליון ש"ח ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה.

**נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה** – הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31.3.2026 לעומת 31.12.2025 נובע בעיקר מתשלום לרמ"י עבור פרויקט ברונפמן הר הצופים, ירושלים, בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, וכן מעלויות בניה שהושקעו בתקופה ומהתאמת השווי ההוגן בפרויקט מורדות ארנונה.

**אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים** – הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 31.3.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר ממיון הלוואות בפרויקט "אזור" ובפרויקט "מורדות ארנונה", ירושלים, מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ- 180 וכ- 247 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף ישנו גידול באשראי בפרויקטים בביצוע.

**התחייבויות שאינן שוטפות** – הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.3.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר ממיון הלוואות בפרויקט "אזור" ובפרויקט "מורדות ארנונה" בירושלים מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ- 180 וכ- 247 מיליון ש"ח, בהתאמה. מנגד גידול כתוצאה מקבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 80 מיליון ש"ח למימון הקרקע בפרויקט "קרית המסלול", הרצליה, וכן מהנפקת אג"ח ו' על סך 250 מ' ש"ח ע.נ..

### 3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2026, 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 31 במרס		
	2025	2025	
784,462	216,940	200,023	הכנסות ממכירת דירות למגורים
7,694	1,091	1,805	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
19,261	5,152	4,844	הכנסות מהשכרה
104,858	21,152	36,807	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומביניציה
9,104	2,240	2,916	הכנסות מדמי ניהול
<b>925,379</b>	<b>246,575</b>	<b>246,395</b>	<b>סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין</b>
714,464	187,313	193,845	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
<b>210,915</b>	<b>59,262</b>	<b>52,550</b>	<b>רווח גולמי</b>
28,550	5,439	6,176	הוצאות מכירה ושיווק
33,975	8,126	8,639	הוצאות הנהלה וכלליות
(103,315)	-	(9,603)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה
3,089	471	230	הוצאות אחרות, נטו
<b>248,616</b>	<b>45,226</b>	<b>47,108</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(37,909)	(4,635)	(10,293)	הוצאות מימון, נטו
26,764	6,466	11,057	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(37,331)	(10,313)	(8,168)	מסים על ההכנסה
<b>200,140</b>	<b>36,744</b>	<b>39,704</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
195,539	34,852	37,671	רווח נקי לתקופה מיוחס לבעלי מניות החברה
4,601	1,892	2,033	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 החברה כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,

והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2026 (באלפי ש"ח):

#### אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
26%	66,835	194,427	261,262	מכירת דירות למגורים
	413	1,392	1,805	מכירת שטחי מסחר
	2,825	35,165	37,990	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	7,009	543	7,552	הכנסות מהשכרה
	2,916	-	2,916	דמי ניהול
	(3,722)	3,722	-	שכר ואחרות
	(23,726)	(41,404)	(65,130)	בניכי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
21%	52,550	193,845	246,395	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,

והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2025 (באלפי ש"ח):

#### אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
27%	67,943	186,155	254,098	מכירת דירות למגורים
	627	464	1,091	מכירת שטחי מסחר
	1,406	20,208	21,614	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	7,346	398	7,744	הכנסות מהשכרה
	2,240	-	2,240	דמי ניהול
	(3,351)	3,351	-	שכר ואחרות
	(16,949)	(23,263)	(40,212)	בניכי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
24%	59,262	187,313	246,575	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2025 (באלפי ש"ח):

**אחוז רווח**

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
26%	245,344	696,662	942,006	מכירת דירות למגורים
	2,722	4,972	7,694	מכירת שטחי מסחר
	6,345	99,816	106,161	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
	28,017	1,896	29,913	בעסקאות קומבינציית דירות
	9,104	-	9,104	הכנסות מהשכרה
				דמי ניהול
	(14,080)	14,080	-	שכר ואחרות
	(66,537)	(102,962)	(169,499)	בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
23%	210,915	714,464	925,379	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה<sup>1</sup>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		החברה
	2025	2025	
215	89	73	מס' יח"ד <sup>2</sup>
561	195	240	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
439	167	201	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה לאחר תאריך הדוח  
 בחודשים אפריל – מאי 2026 שיווקה החברה בהצלחה (חוזי מכר ובקשות רכישה), באתרים שונים של החברה, 76 יחידות דיור, בהיקף כספי כולל של כ-186 מיליון ש"ח כולל מע"מ (לרבות חלק השותפים), במחיר ממוצע של כ- 2.4 מיליון ש"ח ליח"ד כולל מע"מ.

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

3.4 התפלגות מכירות 1-3/2026

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 השמורה (זלמן שניאור) שלב ב', נתניה	42	116,455	3,272
DUO TLV	9	80,147	10,508
אגמי בראשית, נשר	13	20,545	1,865
סביוני רמת שרת, ירושלים	3	11,311	4,449
סביוני גבעת שמואל	2	9,435	5,566
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב א', נתניה	4	9,356	2,760
SOHO (קדמת גונן), ירושלים	3	8,400	3,304
שדרת הסביונים, פ"ת	1	2,000	2,360
אחרים	(4)	(17,421)	-
<b>סה"כ</b>	<b>73</b>	<b>240,228</b>	<b>3,883</b>

3.5 השכרת נכסים

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

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 7,552 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 7,744 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (סכומים אלה כוללים סך של 2,708 אלפי ש"ח, ו- 2,591 אלפי ש"ח, בהתאמה, המוצג לפי שיטת השווי המאזני).

**פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח:**

שם פרויקט	מיקום	מס יח"ד	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 1-3/2026 (חלק החברה)
דיור להשכרה גליל	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	2,900
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס	2,708
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 420 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	בביצוע	-
חלומות וסביונים	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה	מאוכלס	338
שדה דב	תל אביב	390 יח"ד 2,200 מ"ר עיקרי מסחר 2,400 מ"ר עיקרי תעסוקה	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע	-
ברונפמן	ירושלים	170 יח"ד 1,850 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע	-
<b>סה"כ</b>		<b>1,360</b>				

**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 78%.

שם פרויקט	מיקום	היקף במ"ר	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 1-3/2026 (חלק החברה)
שדרות הסביונים	מודיעין	3,159	100%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	1,606

לפרטים נוספים בדבר תוצאות הנכס המסחרי במודיעין ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026.

**3.6 הוצאות מכירה ושיווק**

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 6,176 אלפי ש"ח לעומת כ- 5,439 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות IFRS15 ייזקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

**3.7 הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 8,639 אלפי ש"ח לעומת כ- 8,126 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הראשון לשנת 2026 לעומת הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מפקיעת כתיבי אופציה עם סיום כהונתו של מנכ"ל החברה הקודם בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.8. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 10,293 אלפי ש"ח לעומת כ- 4,635 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון מהלוואות שהתקבלו מבנקים ומאחרים כתוצאה מגידול בהיקף האשראי ומירידה בהכנסות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך סחירים כתוצאה מהקטנת תיק ניירות הערך. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד נרשמה הכנסת מימון חד פעמית בגין ריבית שהתקבלה ממס הכנסה.

### 3.9. חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח בסך של כ- 11,057 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 6,466 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהתקדמות מכירות וביצוע בפרויקט DUO תל אביב.

### 3.10. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 8,168 אלפי ש"ח לעומת כ- 10,313 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## 4. נזילות ומקורות מימון

### 4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.3.2026, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
2,095,679	39%	הון עצמי
921,895	17%	התחייבויות שאינן שוטפות
2,368,591	44%	התחייבויות שוטפות
<u>5,386,165</u>	100%	

4.2. כ- 39% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ-38% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 3,635,879 אלפי ש"ח, המהווים כ- 68% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

יחס ההון החוזר ליום 31.3.2026, ליום 31.3.2025 וליום 31.12.2025 עמד על 1.12, 1.19, ו-1.37 בהתאמה.

4.3. יחס חוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (cap), כהגדרתו בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') לפי נתוני דוח סולו ליום 31.3.2026, ליום 31.3.2025 וליום 31.12.2025 עומד על 43.2%, 37.9% ו-40.82% בהתאמה.

יחס חוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (cap), כהגדרתו בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לפי נתוני הדוחות המאוחדים ליום 31.3.2026 וליום 31.12.2025 עומד על 47.1% ו-42.7% בהתאמה.

4.4 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2026 (באלפי ש"ח) הינה:

		<b>המקורות</b>
	39,704	רווח לתקופה
	<u>(627)</u>	התאמות
39,077		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
247,983		תמורה מהנפקת אגרות חוב
4,508		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
2,058		קיטון בבטוחות סחירות ונכסים פיננסיים אחרים, נטו
<u>204,969</u>		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
<b><u>498,595</u></b>		<b>סה"כ מקורות</b>
		<b>השימוש במזומנים</b>
139,436		עליה במקרקעין
38,770		השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
1,400		דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
107,138		פירעון אגרות חוב
502		גידול ברכוש קבוע
23,094		ריבית ששולמה, נטו
1,427		השקעה בחברות מוחזקות
13,803		הלוואות שניתנו, נטו
137,135		גידול בהון חוזר
<u>5,124</u>		מס הכנסה ששולם, נטו
<b><u>30,766</u></b>		<b>גידול ביתרות המזומנים</b>
<b><u>498,595</u></b>		<b>סה"כ שימושים</b>

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 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
212,238	133,811	243,004	מזומנים ושווי מזומנים
154,382	220,728	149,874	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
41,500	52,348	39,512	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים

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

ליום 31.3.2026 מתקיים בחברה סימן אזהרה הקבוע בתקנה 10(ב)(1)(ד) לתקנות הדוחות, לפיו לחברה קיים גרעון בהון חוזר לתקופה של 12 חודשים (אך לא בדוחות הכספיים של החברה, המבוססים על תקופת המחזור התפעולי האופיינית לפעילות של יזמות נדל"ן למגורים שהינה בת כ-3 עד 4 שנים) ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, שהינו, כפי שיבואר להלן:

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

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

בנוסף, גידול בעסקאות מכר בהן נכללו הסדרי מימון כדוגמת תנאי תשלום "20/80", בהם התשלום מהלקוחות משולם לאחר שקבוצת החברה כבר מכירה בחלק מההוצאות הנדרשות להקמתם של הפרויקטים, יוצרים פערי עיתוי המשפיעים לרעה על תזרים המזומנים של קבוצת החברה. יודגש, כי הואיל והסדרי מימון אלו אינם גורעים מתוקפן המחייב של עסקאות המכר, הם בעלי השלכות מוגבלות על תוצאות פעילותה של קבוצת החברה (בעיקר בהיבט של הוצאות המימון), ועל פי ניסיון העבר, עסקאות אלו מושלמות בשיעור דומה לעסקאות מכר האחרות.

כמו כן, לחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (אך לא בדוחות הכספיים המבוססים על תקופת המחזור התפעולי האופיינית לפעילות של יזמות נדל"ן למגורים שהינה בת כ-3 עד 4 שנים), אשר מסתכם לסך של כ- 350 מיליוני ש"ח (סולו) ולסך של כ- 336 מיליוני ש"ח (מאוחד). הגירעון בהון החוזר כאמור נובע בעיקר מהלוואות של כ- 520 מיליוני ש"ח, המסווגות כהתחייבויות שוטפות, אשר הועמדו לחברה לטובת רכישת הקרקעות בפרויקט אולפני הרצליה (בשנת 2020), בפרויקט עפרון הוד השרון (בשנת 2019) ובפרויקט אזור (בשנים 2021 ו- 2024) (להלן: "הלוואות הקרקע") וכן הלוואה בסך של כ- 247 מיליוני ש"ח למימון רכישת הקרקע וההקמה של פרויקט מורדות ארנונה, שהינו במתכונת של "דיור להשכרה", ואשר הועמדה לחברה בשנים 2019-2026 (להלן: "הלוואת הקמה של פרויקט דיור להשכרה").

יצוין, כי לשם הוזלת עלויות המימון, החברה בוחרת לקצוב את מועד פירעון של הלוואות קרקע לתקופות קצרות יחסית של עד שנתיים, וכפועל יוצא מכך, עם כניסת מועד הפירעון שלהן לטווח של השנה הקרובה הן מסווגות כהלוואות לזמן קצר, ללא הקבלה לסיווג המקרקעין הנרכשים, שכמוסבר לעיל מסווגים כנכס לא שוטף לצורכי בחינת ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים. מכל מקום, על פי ניסיון העבר, על פי רוב הלוואות קרקע מחודשת על ידי הגורם המממן עד לכניסתו לתוקף של הסכם הליווי ביחס לפרויקט, במסגרתו היא נפרעת ומחלפת באשראי לזמן ארוך (וראו לעניין זה להלן, פירוט בדבר הסכמות עקרוניות שכבר התקבלו בידי החברה מטעמם

של בנקים שהעמידו הלוואות כאמור). כמו כן, הלוואת ההקמה של פרויקט דיור להשכרה נלקחת לתקופת ההקמה, שכן עם השלמת שלב ההקמה ותחילת ההשכרות בפרויקט, היא מומרת על פי רוב להלוואה לזמן ארוך המועמדת על ידי משקיעים מוסדיים. הלוואת ההקמה של פרויקט דיור להשכרה נלקחה במקור לתקופה של כ-3 שנים שמועד פירעונה 1.1.2027, ולכן היא מסווגת לזמן קצר אף שהנכס שבגינו נלקחה הינו נכס להשכרה המסווג כנכס לא שוטף, וכאמור בכוונת החברה להמירה להלוואה לזמן ארוך, בסמוך לאחר אכלוס והפעלת הפרויקט הצפויים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026.

להערכת החברה, במהלך תקופת התזרים הפרויקטים אולפני הרצליה ואזור ייכנסו למסגרת של הסכמי ליווי, מכוחם תועמד לקבוצת החברה מסגרת אשראי חלופית, לזמן ארוך, שתכלול את הלוואות הקרקע. בנוסף, להערכת החברה, על בסיס ניסיון העבר, מקום בו יתארכו הליכי הרישוי הנדרשים לצורך הוצאת היתר בנייה באופן שמועד כניסתו של הפרויקט לליווי יידחה, יוארך תוקפה של הלוואת הקרקע, ואילו הלוואת ההקמה של פרויקט דיור להשכרה תוחלף במימון לזמן ארוך.

בנוסף, הגירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים נובע מהלוואות בסך של כ- 266 מיליוני ש"ח בגין פרויקטים בביצוע לגביהם טרם התקיימו התנאים לכניסה לליווי.

לאור האמור לעיל בדבר תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת והגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (הן בסולו והן במאוחד), בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ולהערכת דירקטוריון החברה מובא בזאת דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה, המפרט את התחייבויות החברה ומקורותיה הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, וזאת עד ליום 31.3.2028 (להלן: "**תקופת התזרים**") והכל בהתבסס על המידע הכספי הנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2026 ועל הנחות העבודה המובאות בתחתית הטבלה שלהלן בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

1.1.2028- 31.3.2028	2027	1.4.2026- 31.12.2026	סעיף יתרת פתיחה מקורות סולו:
136,761	150,991	147,259	<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
43,186	232,680	42,608	משיכת עודפים מפרויקטים בייזום
1,500	6,000	6,300	תזרים מהשכרת נכסים
		39,512	<b>תזרים מזומנים מפעילות השקעה:</b>
			מימוש ניירות ערך סחירים
	55,500		<b>תזרים מזומנים מפעילות מימון:</b>
			נטילת אשראי כנגד נכס מניב
			<b>מקורות מחברות מוחזקות:</b>
10,366	26,943	12,576	מפעילות שוטפת במוחזקות - דמי ניהול
50,000	16,000	73,407	מפעילות השקעה במוחזקות - דיבידנדים

			מפעילות השקעה במוחזקות -
133,756	184,110	16,600	החזר הלוואות
<b>238,808</b>	<b>521,233</b>	<b>191,003</b>	<b>סה"כ מקורות</b>
			<b>התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):</b>
			<b>תזרים מזומנים לפעילות שוטפת:</b>
-5,000	-150,268	-35,884	השקעת הון עצמי בפרויקטים
-12,460	-49,165	-37,500	הוצאות שוטפות אחרות
-8,750	-65,000	-4,500	הוצאות מיסים
			<b>תזרים מזומנים לפעילות מימון:</b>
-	-107,138		פרעון אגרות חוב
-	-80,000	-80,000	תשלום דיבידנד לבעלי מניות
-40,055	-38,892	-27,887	הוצאות ריבית
			<b>שימושים לחברות מוחזקות:</b>
			לפעילות השקעה במוחזקות -
-50,000	-45,000	-1,500	מתן הלוואות
<b>-116,265</b>	<b>-535,463</b>	<b>-187,271</b>	<b>סה"כ שימושים</b>
<b>259,304</b>	<b>136,761</b>	<b>150,991</b>	<b>יתרת סגירה</b>

#### הנחות החברה בבסיס תזרים המזומנים החזוי

##### מקורות

- א. משיכת עודפים מפרויקטים - תזרים זה מתבסס על פרויקטים קיימים בלבד. הערכת החברה לגבי פרויקטים בייזום מבוססת על הסכמי מכר חתומים בשיעור גבוה וכן קצב התקדמות ביצוע בהתאם לניסיון החברה.
- ב. תזרים מהשכרת נכסים - תזרים זה מתבסס על חוזים חתומים בנכסים קיימים וכן על בסיס הערכת החברה בדבר יכולתה להתקשר בהסכמים חדשים, וזאת בהתאם לניסיון החברה.
- ג. מימוש ניירות ערך סחירים - תזרים זה מתבסס על שווי תיק ניירות הערך של החברה ליום 31.3.2026. יצוין, כי הרכב ההשקעה של החברה בתיק ניירות הערך שלה הינו סולידי בעיקרו.
- ד. נטילת אשראי כנגד נכס מניב. תזרים זה מתבסס על מימון בגין נכס מניב של החברה בשווי מצטבר של כ- 92.5 מיליון ש"ח, אשר לתאריך הדוח משועבד לבנק מבלי שמועמד כנגדו אשראי. תזרים זה אינו מתבסס על גיוס חוב נוסף, בין בדרך של הנפקת אגרות חוב לציבור ובין בדרך של הנפקת ניירות ערך מסחריים קצרי מועד ("נע"מ") למשקיעים מוסדיים. יצוין, כי לתאריך הדוח דירוג החוב של החברה עומד על A1 ודירוג הנע"מ שלה – על P-1 בעוד שיחס החוב לשווי הנכסים של קבוצת החברה הינו נמוך. עוד יצוין, כי לאור הדירוג הגבוה של החברה והערכת איתנותה הפיננסית הגבוהה של החברה והעודפים הצפויים בפרויקטים, בנקים שעימם החברה עובדת מביעים נכונות להעמיד מסגרות סולו לחברה ככל שהחברה תראה לנכון. לאור כל אלה, להערכת החברה, קיימת לה גמישות מירבית לגיוסי חוב נוספים בסבירות גבוהה.
- ה. מקורות מחברות מוחזקות - תזרים זה מתבסס על זכאותה של החברה לדמי ניהול מתאגידים בבעלותה, וזאת בהתאם להסכמים בין חברתיים, כנגד שירותים אשר החברה מעניקה לתאגידים כאמור. בנוסף, הוא מתבסס על קבלת דיבידנדים והחזר הלוואות מתאגידים כאמור. הערכה זו מתבססת על תחזיות של קבוצת החברה בקשר עם תכניות העבודה של התאגידים האמורים

ובכלל זאת משיכת עודפים מפרויקטים של התאגידים האמורים, יכולתם לגייס אשראי במסגרת של הסכמי ליווי או מימון מחדש של פרויקט דיור להשכרה וכדומה.

### שימושים

1. הארכת מועד של הלוואות הקרקע והמרה של הלוואות ההקמה של פרויקט דיור להשכרה – פירעון הלוואות הקרקע והלוואות ההקמה של פרויקט דיור להשכרה בסך מצטבר של כ- 520 מיליון ש"ח לא הובא בחשבון במהלך תקופת התזרים. כמו כן, בשים לב לדירוג החוב של החברה לא הובא בחשבון פירעון נע"מ במחזור של החברה, בהיקף של כ- 130 מיליון ש"ח.
  2. ההלוואות בגין פרויקטים בביצוע יוארכו עד לעמידה בתנאי הליווי. (לאחר תאריך הדוח התקבל אישור עקרוני של תאגידים בנקאיים להארכת מועד פירעון).
  3. השקעת הון עצמי בפרויקטים - תזרים זה מתבסס על תכניות העבודה של קבוצת החברה ובשים לב לבשלותם של פרויקטים כאמור. עוד יצוין, כי לחברה היכולת לקבוע את אופן מהלך קידום של פרויקטים כאמור ובהתאם את עיתוי השקעת ההון העצמי הנדרשת להם, דבר המקנה לה גמישות נוספת במקרה שהדבר יהא דרוש, לרבות בהתחשב במרכיבי התזרים החזוי.
  4. הוצאות שוטפות אחרות – הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות אחרות שאינן ממומנות מהפרויקטים בליווי.
  5. הוצאות מיסים - על בסיס תכניות העבודה של קבוצת החברה.
  6. פירעון אגרות חוב - בהתאם ללוח הסילוקין הקיים.
  7. דיבידנד לבעלי מניות החברה – בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה ובשים לב לתכניות העבודה של קבוצת החברה.
  8. הוצאות ריבית - בהתאם ללוחות הסילוקין של האשראים השונים אשר הועמדו לקבוצת החברה. דירקטוריון החברה בחן את המקורות הכלולים בתזרים המזומנים לעיל, סבירות ההיקף הכספי של כל מקור כספי והעיתוי הצפוי לקבלתו.
- ההערכות האמורות לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על תחזיות, תחשיבים ותוכניות העבודה של קבוצת החברה והנהלתה ועל הערכותיה בנוגע לפעילות החברה בשנים הקרובות. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובהם עיכובים בקצב התקדמות פרויקטים, שינויים בתוכניות העבודה של קבוצת החברה, שינוי או החמרה במצב הכלכלי במהלך תקופת התזרים החזוי (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקיטון במכירות עקב ירידה בביקושים).

## 5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 5.1. ביום 2.2.2026, השלימה החברה הנפקת אג"ח (סדרה ו') בסך 250,000,000 ש"ח ע.ג. ב- 250,000 יחידות אשר הוצעו בדרך של מכרז על שיעור הריבית. שיעור הריבית השנתית שנקבעה הינה 4.4%. לפרטים נוספים אודות תוצאות ההנפקה ראו דיווח החברה מיום 3.2.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011885). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך הפניה.
- 5.2. ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, עדכון לתנאי כהונתה של הגב' רונית אשד לוי, מנכ"לית החברה, וזאת בכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה. ביום 5.5.2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון תנאי הכהונה כאמור. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 30.3.2026 ודוח תוצאות האסיפה מיום 5.5.2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-029447 ו- 2026-01-04671, בהתאמה) (להלן: "דוחות האסיפה"). המידע המובא בדוחות האסיפה נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.3. ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של שלב ה' בפרויקט גבעת שמואל, וזאת בכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה. ביום 5.5.2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההתקשרות בהסכם הקבלנות האמור. לפרטים נוספים ראו דוחות האסיפה. המידע המובא בדוחות האסיפה נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.4. ביום 24.3.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 23.4.2026. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 25.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026835). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך הפניה.

## היבטי ממשל תאגידי

### 6 תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 108 אלפי ש"ח.

### 7 הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 5 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

### 8 אירועים לאחר תאריך המאזן

- 8.1. בהמשך לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, כאמור בסעיף 5.2 לעיל, ביום 12.5.2026 הקצתה החברה 14,709 כתבי אופציה המירים ל- 14,709 מניות רגילות של החברה, לגב' רונית אשד לוי. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 30.3.2026 ומיום 13.5.2026 (מס' אסמכתאות 2026-01-029434 ו- 2026-01-044444, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.2. ביום 19.5.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 16.6.2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לחלק א' – עדכון לפרק תיאור עסקי החברה.

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

תעודות התחייבות בידי הציבור<sup>1,2</sup>:

סדרה	ה'	ו'
מועד הנפקה	9.2.2020 (וכן הרחבת סדרה מחודש אוגוסט 2020)	פברואר 2026
סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)	159,564 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 130,000)	250,000
סוג ריבית	קבועה	קבועה
סוג הצמדה קרן + ריבית	אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות
ריבית נקובה	2.4%	4.4%
רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	כן	כן
מועדי תשלום ריבית	אחת לחצי שנה מיום 30.9.2020	אחת לחצי שנה מיום 30.9.2026
מועדי תשלום קרן	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.	3 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שסכומי הקרן שלהם ישולמו באופן הבא" (א) 35% מיתרת הקרן תשולם ביום 30.9.2029; (ב) 40% מיתרת קרן תשולם ביום 30.9.2030; (ג) 25% מיתרת הקרן תשולם ביום 30.9.2031.
ע.נ. נומינלי ליום 31.3.26 (אלפי ש"ח)	107,139	250,000
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.3.26 (אלפי ש"ח)	106,811	248,051
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.3.26 (אלפי ש"ח)	-	1,688
שווי שוק ליום 31.3.26 (אלפי ש"ח)	104,835	248,850

סדרות אגרות חוב זו הינן מהותיות כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.

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

## 10 פרטי הנאמן:

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

## דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו את הדוח המידי של החברה מיום 1.2.2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-011199). 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 31.3.2026:

<b>זיהוי נושא ההערכה</b>	<b>שווי פרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה</b>
<b>עיתוי ההערכה</b>	31.03.2026
<b>תאריך התוקף</b>	31.12.2025
<b>שווי הוגן (באלפי ש"ח)</b>	
<b>31.03.2026</b>	513,430
<b>31.12.2025</b>	477,340
<b>זיהוי מעריך השווי</b>	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.
<b>האם מעריך השווי בלתי תלוי?</b>	כן
<b>השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי</b>	לא חלו שינויים.
<b>האם קיים הסכם שיפוי?</b>	לא
<b>מודל הערכת השווי</b>	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.
<b>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות</b>	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 31 במרץ 2026

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2026**

**(בלתי מבוקרים)**

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2026

(בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

6-7

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

8-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

10-15

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

א.ג.נ.,

## 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 31 במרץ, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 (ישראל) של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2025	2026
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

212,238	133,811	243,004	מזומנים ושווי מזומנים
154,382	220,728	149,874	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
41,500	52,348	39,512	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים
109,739	85,053	132,779	חייבים ויתרות חובה
492,454	503,536	561,693	לקוחות ונכסים בגין חוזה
35,488	18,755	31,694	נכסי מסים שוטפים
1,490,049	1,261,030	1,505,209	מלאי בניינים למכירה
<b>2,535,850</b>	<b>2,275,261</b>	<b>2,663,765</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>

**נכסים לא שוטפים**

614,165	753,027	772,015	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
1,293,953	809,973	1,358,655	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
520,565	512,612	536,955	הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,963	11,003	8,760	מוניטין
41,481	41,654	41,729	חייבים לזמן ארוך
4,204	4,088	4,286	רכוש קבוע
<b>2,483,331</b>	<b>2,132,357</b>	<b>2,722,400</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>5,019,181</b>	<b>4,407,618</b>	<b>5,386,165</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

קרן דניאל  
סמנכ"לית הכספים

רונית אשד לוי  
מנהלת כללית

יעקב לוקסנבורג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 במאי 2026

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 31 במרס	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1,159,272	1,091,945	1,681,047
156,024	95,565	98,744
54,214	44,819	56,554
281,029	312,931	332,912
-	25,000	18,000
21,743	19,106	35,219
160,916	277,694	124,837
18,115	45,759	21,278
<u>1,851,313</u>	<u>1,912,819</u>	<u>2,368,591</u>
106,650	106,157	248,051
685,675	288,229	367,097
145,730	12,314	156,503
151,994	129,875	148,081
2,436	2,587	2,163
<u>1,092,485</u>	<u>539,162</u>	<u>921,895</u>
<u>2,943,798</u>	<u>2,451,981</u>	<u>3,290,486</u>
12,667	12,655	12,669
228,959	228,959	228,959
236,363	236,363	236,363
25,466	25,466	25,466
<u>1,488,362</u>	<u>1,371,337</u>	<u>1,508,023</u>
<u>1,991,817</u>	<u>1,874,780</u>	<u>2,011,480</u>
<u>83,566</u>	<u>80,857</u>	<u>84,199</u>
<u>2,075,383</u>	<u>1,955,637</u>	<u>2,095,679</u>
<u>5,019,181</u>	<u>4,407,618</u>	<u>5,386,165</u>

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

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

**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

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

**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

**סה"כ התחייבויות**

**הון**

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

**סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה**

**זכויות שאינן מקנות שליטה**

**סה"כ הון**

**סה"כ התחייבויות והון**

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
925,379	246,575	246,395	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
714,464	187,313	193,845	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
210,915	59,262	52,550	<b>רווח גולמי</b>
28,550	5,439	6,176	הוצאות מכירה ושיווק
33,975	8,126	8,639	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(103,315)	-	(9,603)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
3,089	471	230	הוצאות אחרות, נטו
248,616	45,226	47,108	<b>רווח תפעולי</b>
(84,471)	(19,952)	(22,924)	הוצאות מימון
46,562	15,317	12,631	הכנסות מימון
(37,909)	(4,635)	(10,293)	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
26,764	6,466	11,057	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
237,471	47,057	47,872	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(37,331)	(10,313)	(8,168)	מסים על ההכנסה
200,140	36,744	39,704	<b>רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה</b>
195,539	34,852	37,671	<b>מיוחס ל:</b>
4,601	1,892	2,033	בעלי מניות החברה
200,140	36,744	39,704	זכויות שאינן מקנות שליטה
15.44	2.75	2.97	<b>רווח נקי למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
15.33	2.73	2.94	<b>רווח נקי בסיסי (ש"ח)</b>
12,660,749	12,655,245	12,669,042	<b>רווח נקי מדולל (ש"ח)</b>
12,751,190	12,754,069	12,805,277	<b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:</b>
			בסיסי
			מדולל

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת עודפים	כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,075,383	83,566	1,991,817	1,488,362	25,466	236,363	228,959	12,667	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 (בלתי מבוקר) יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)
39,704	2,033	37,671	37,671	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(18,000)	-	(18,000)	(18,000)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(1,400)	(1,400)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	(2)	-	-	-	2	מימוש כתבי אופציות עלות תשלום מבוסס מניות
(8)	-	(8)	(8)	-	-	-	-	
<u>2,095,679</u>	<u>84,199</u>	<u>2,011,480</u>	<u>1,508,023</u>	<u>25,466</u>	<u>236,363</u>	<u>228,959</u>	<u>12,669</u>	<b>יתרה ליום 31 במרס 2026</b>

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,944,222	78,965	1,865,257	1,361,814	25,466	236,363	228,959	12,655	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
36,744	1,892	34,852	34,852	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(329)	-	(329)	(329)	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>1,955,637</u>	<u>80,857</u>	<u>1,874,780</u>	<u>1,371,337</u>	<u>25,466</u>	<u>236,363</u>	<u>228,959</u>	<u>12,655</u>	<b>יתרה ליום 31 במרס 2025</b>

**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	אלפי ש"ח		קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
			יתרת עודפים	כתבי אופציה			
1,944,222	78,965	1,865,257	1,361,814	25,466	236,363	228,959	12,655
200,140	4,601	195,539	195,539	-	-	-	-
(70,000)	-	(70,000)	(70,000)	-	-	-	-
-	-	-	(12)	-	-	-	12
1,021	-	1,021	1,021	-	-	-	-
<u>2,075,383</u>	<u>83,566</u>	<u>1,991,817</u>	<u>1,488,362</u>	<u>25,466</u>	<u>236,363</u>	<u>228,959</u>	<u>12,667</u>

**יתרה ליום 1 בינואר  
2025**

רווח כולל לשנה  
דיבידנד לבעלי מניות  
החברה  
מימוש כתבי אופציה  
עלות תשלום מבוסס  
מניות

**יתרה ליום 31  
בדצמבר 2025**

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 31 במרס		רווח לתקופה
	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	(בלתי מבוקר)		
200,140	36,744	39,704	רווח לתקופה
			<b>התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:</b>
			<b>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</b>
(103,315)	-	(9,603)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
4,400	1,284	623	פחת והפחתות
(26,764)	(6,466)	(11,057)	חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,313)	(807)	(70)	רווח ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
1,021	(329)	(8)	זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
34,882	6,020	11,201	הוצאות מימון, נטו
1,534	2	119	שינוי בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
37,331	10,313	8,168	הוצאות מסים על ההכנסה
146,916	46,761	39,077	
			<b>שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(41,675)	(17,474)	(9,044)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
8,809	(2,273)	(69,239)	שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזים
(132,715)	(2,434)	(16,806)	שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
20,443	(40,017)	(57,281)	שינוי בקבלנים וספקים
(17,619)	(19,840)	2,032	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(285)	(2,922)	13,476	שינוי בהפרשות
(151)	-	(273)	שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
(163,193)	(84,960)	(137,135)	
(45,960)	3,316	(5,124)	מסים על ההכנסה, נטו
			<b>מזומנים נטו מפעילות שוטפת לפני שינוי בסעיף מלאי מקרקעין</b>
(62,237)	(34,883)	(103,182)	שינוי בסעיף מלאי מקרקעין
(156,170)	(57,276)	(139,436)	
(218,407)	(92,159)	(242,618)	<b>מזומנים נטו - פעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
4,846	3,383	(13,803)	פרעון (מתן) הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים
(259,703)	(21,119)	(38,770)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(1,895)	(703)	(502)	רכישת רכוש קבוע
138,737	126,383	2,058	מימוש בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים, נטו
155,050	88,704	4,508	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
19,753	6,177	5,200	ריבית שהתקבלה
25,262	(1,175)	(1,427)	פרעון (השקעה) בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
82,050	201,650	(42,736)	<b>מזומנים נטו - פעילות השקעה</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	(בלתי מבוקר)		
-	-	247,983	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(129,753)	(129,753)	(107,138)	תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
213,781	32,223	97,993	פרעון אגרות חוב
272,950	-	107,871	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(70,000)	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
-	-	(1,400)	דיבידנד ששולם
(2,943)	(722)	(895)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(79,690)	(21,678)	(28,294)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
204,345	(119,930)	316,120	ריבית ששולמה
67,988	(10,439)	30,766	<b>מזומנים נטו - פעילות מימון</b>
144,250	144,250	212,238	<b>גידול (קיטון), נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>
212,238	133,811	243,004	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
			<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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 ג'1, אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2026, 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" ומבצע "עם כלביא" על החברה בתקופת הדוח, במהלך הרבעון העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה אינו מהותי. לפרטים נוספים ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.
- בתקופת הדוח החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו התקיימה לחימה בין מדינת ישראל וארצות הברית לבין איראן, אשר בעקבותיו המשק פעל בצורה מצומצמת, ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. ניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות המבצע אינו מהותי.
- ג.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 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 שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 במאי 2026.
- ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**

לצורך קביעת השווי הוגן 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 הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

אומדן השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה שבוצע ליום 31 במרץ 2026 בוצע, 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 החילוץ.

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 כ-4%, שכ"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)

ה. 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		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b>				
381.45	147.05	146.48	2.903	ליום 31 במרס 2026
373.10	144.36	143.65	3.718	ליום 31 במרס 2025
379.94	146.63	146.63	3.190	ליום 31 בדצמבר 2025
%	%	%	%	
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</b>				
0.40	0.29	(0.10)	(9.00)	ביום 31 במרס 2026
3.38	1.06	0.29	1.95	ביום 31 במרס 2025
<b>לשנה שנסתיימה</b>				
5.3	2.7	2.4	(12.5)	ביום 31 בדצמבר 2025

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ול-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים. התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- **גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית** - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- **הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים** - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- **גילויים** - דרישות גילוי חדשות התוספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הונניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים יושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026. לא נדרש להציג מחדש תקופות קודמות כדי לשקף את היישום של תיקונים אלה, ההשפעה של היישום לראשונה תוכר כתיאום ליתרות הפתיחה של נכסים פיננסיים ושל התחייבויות פיננסיות וההשפעה המצטברת, אם קיימת, תוכר כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר של ההון, כפי שמתאים) במועד היישום לראשונה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה.

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

## ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 4 - דיבידנדים

ביום 24.3.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה) אשר שולם בחודש אפריל 2026.

ביום 19.5.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.18 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם בחודש יוני 2026.

### ביאור 5 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2026 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין המסווגת בסעיף התחייבויות שוטפות בסך של כ-38,977 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2026 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות שוטפות בסך של כ-43,156 אלפי ש"ח. בשנת 2025 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות שוטפות בסך של כ-48,186 אלפי ש"ח.

### ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 3.2.2026 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 1.2.2026, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 28.8.2025, 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ו'), כל אחת, עומדות לפירעון ב-3 תשלומים שנתיים לא שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 35% מקרן אגרות חוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2029; (ב) 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2030; (ג) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2031. הריבית הנקובה על אגרות החוב (סדרה ו') הינה 4.4% והריבית האפקטיבית 4.58%.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-250,000 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ-247,983 אלפי ש"ח.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינן כדלקמן: (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח<sup>1</sup>; (2) היחס בין החוב נטו<sup>1</sup> לבין סך ההון והחוב נטו<sup>2</sup> (CAP) לא יעלה על 75% (3) היחס שבין (א) ההון העצמי לבין (ב) סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה (כולל התחייבויות לתשלום שכר דירה בעסקאות התחדשות עירונית), עסקאות למתן שירותי בניה ועסקאות תמורות, הלוואות שהועמדו על ידי גופים פיננסיים לפרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מההון העצמי הנדרש בקשר עם הפרויקטים ואשר הינן ללא זכות חזרה ומזומן ושוי מזומן וניירות ערך סחירים ומזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי, (Non-Recourse) לחברה כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו - לא יפחת משיעור של 20%, למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

לפרטים נוספים ראו ביאור 21 א' (4) לדוחות הכספיים השנתיים.

ליום 31 במרס, 2026 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ב. ביום 24.3.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה את התקשרותה של חברת בת של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט סביוני גבעת שמואל (להלן: "פרויקט סביוני גבעת שמואל – שלב ה"), להקמתם של 148 יחידות דיור ו-2,500 מ"ר עיקרי ביעוד למסחר בתמורה פאושלית בסך כולל של כ-205 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד תשומות הבניה שפורסם בחודש דצמבר 2025. ביום 5.5.2026 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההתקשרות בהסכם הקבלנות האמור.

<sup>1</sup> "ההון העצמי" – הינו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בצירוף זכויות שאינן מקנות שליטה והכל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, בתוספת אותן יתרות הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד), אשר מועד פירעון יחול רק לאחר סילוק סופי ומלא של אגרות החוב שבמחזור (לרבות במקרה של פירוק החברה).

<sup>2</sup> "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים: (א) לפירעון הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים אחרים וכל תאגיד אחר שעיקר פעילותו במתן אשראי, שהעמיד הלוואה; (ב) לפירעון אגרות החוב הקיימות במחזור; בניכוי יתרות זילות (מזומנים ושוי מזומנים, לרבות פקדונות ייעודיים משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות לטובת צד ג') וניירות ערך סחירים (למעט ניירות ערך סחירים של לפידות קפיטל בע"מ וחברות בשליטתה) המסווגים בדוחות הכספיים ככספים שוטפים, והשקעות לזמן קצר כפי שופיעו במאזן החברה).

<sup>2</sup> "סך ההון והחוב נטו (CAP)" – החוב נטו בצירוף ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) כמפורט במאזן בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג.ביום 24.3.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, עדכון לתנאי כהונתה של הגב' אשד לוי, מנכ"לית החברה, כך שהחל מיום 1.3.2026, יעמוד שכרה החודשי של הגב' אשד לוי על סך של 110 אלפי ש"ח ברוטו. בנוסף, תהא זכאית למענק שנתי בסכום שלא יעלה על 12 פעמים השכר החודשי (ברוטו) בגין עמידה ביעד רווח וביעד מכירות (כמות יח"ד).

בנוסף, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 14,709 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 14,709 מניות רגילות של החברה, לגב' אשד לוי. הקצאת כתבי האופציה האמורים כפופה לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה ולקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל אלה אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות אשר תנבענה מכתבי האופציה האמורים. ביום 12.5.2026 הוקצו כתבי האופציה האמורים. בעניין תנאי ההענקה ותקופת ההבשלה ראה 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- 1.5
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	252
מחיר מימוש	316.04 – 294.49
תנודתיות צפויה	41.95%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	3.85%

ביום 5.5.2026 אישרה אסיפת בעלי המנות של החברה את עדכון תאי הכהונה כאמור.

### ביאור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח

1. לפרטים אודות אישור הדירקטוריון לחלוקת דיבידנד לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 4 לעיל.
2. ביום 19.5.2026 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') ואגרות החוב (סדרה ו') 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. התכנית נקבעה לתקופה שתסתיים ביום 19.5.2027. להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכח תכנית הרכישה האמורה.

### ביאור 8 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים.
  - היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבון הליווי, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים, לקוחות ונכסים בגין חוזה, חייבים, אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (שאינו צמוד למדד), קבלנים וספקים זכאים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.
- הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר מבוקר	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר מבוקר	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
2025	2025	2026	2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,569	12,796	11,139	8,371	9,991	8,506	חייבים לזמן ארוך (רמה 1)
(151,664)	(134,496)	(138,858)	(155,172)	(152,070)	(154,988)	התחייבויות אחרות (רמה 2)
(344,897)	(205,663)	(353,685)	(215,085)	(213,296)	(356,550)	אגרות חוב (רמה 1)

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

(1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.  
ביאור 8 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ליום 31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)	
רמה 1	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

39,512	-
-	265,223

### נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים  
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)	
רמה 1	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

52,348	-
-	270,631

### נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים  
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	
רמה 1	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

41,500	-
-	258,872

### נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים  
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31.3.2026 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

## ביאור 9 - דיווח מגזרי

### א. כללי:

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

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS8:

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

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

מגזר אחרים – שטחי מסחר להשכרה בפרויקט מודיעין.

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

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות 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.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

ביאור 9 - דיווח מגזרי

**ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026  
(בלתי מבוקר)**

סה"כ	התאמות	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	הכנסות
246,395	(65,129)	1,606	5,946	303,972	הכנסות מחיצוניים
52,550	(27,442)	1,445	5,559	72,988	רווח גולמי
36,815	(32,882)	1,429	13,682	54,586	<b>רווח לאחר הוצאות מימון נטו</b>
11,057					חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
47,872					רווח לפני מיסים על ההכנסה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025  
(בלתי מבוקר)**

סה"כ	התאמות	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	הכנסות
246,575	(40,211)	2,091	5,653	279,042	הכנסות מחיצוניים
59,262	(20,299)	2,050	5,296	72,215	רווח גולמי
40,591	(25,317)	2,050	2,963	60,895	<b>רווח לאחר הוצאות מימון נטו</b>
6,466					חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
47,057					רווח לפני מיסים על ההכנסה

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025  
(מבוקר)**

סה"כ	התאמות	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	הכנסות
925,379	(169,499)	6,828	23,085	1,064,965	הכנסות מחיצוניים
210,915	(80,616)	6,409	21,607	263,515	רווח גולמי
210,707	(96,074)	2,381	125,437	178,963	<b>רווח לאחר הוצאות מימון נטו</b>
26,764					חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

237,471

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)  
ליום 31 במרס 2026

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרס 2026

## תוכן העניינים

### ע מ ד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר):
3 - 4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח הכולל
6	נתונים על תזרימי המזומנים
7-8	מידע נוסף

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרץ, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
19 במאי, 2026

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
65,653	56,437	147,259
13,595	77,463	7,883
41,500	52,348	39,512
364,706	240,368	444,474
80,735	59,744	80,784
<u>1,005,003</u>	<u>965,231</u>	<u>1,056,312</u>
<u>1,571,192</u>	<u>1,451,591</u>	<u>1,776,224</u>
582,249	570,584	623,776
496,501	501,201	496,501
1,278,876	1,137,399	1,326,528
39,923	40,096	40,171
<u>3,541</u>	<u>3,398</u>	<u>3,475</u>
<u>2,401,090</u>	<u>2,252,678</u>	<u>2,490,451</u>
<u><u>3,972,282</u></u>	<u><u>3,704,269</u></u>	<u><u>4,266,675</u></u>

#### נכסים

##### נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

לקוחות ונכסים בגין חוזים

חייבים ויתרות חובה

מלאי בניינים למכירה

##### סה"כ נכסים שוטפים

##### נכסים לא שוטפים

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

נדל"ן להשקעה

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות

חייבים לזמן ארוך

רכוש קבוע

##### סה"כ נכסים לא שוטפים

##### סה"כ נכסים

קֶרֶן דְּנִיָּאל  
סמנכ"לית הכספים

רונית אשד לוי  
מנהלת כללית

יעקב לוקסנבורג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 19 במאי 2026

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,039,260	1,000,472	1,296,260
99,303	45,517	67,424
78,511	58,605	79,115
113,334	149,524	178,034
-	25,000	18,000
11,297	15,735	10,145
52,919	74,245	44,638
18,115	45,759	21,278
<u>1,412,739</u>	<u>1,414,857</u>	<u>1,714,894</u>
106,650	106,157	248,051
348,925	224,429	180,198
11,897	12,314	11,235
98,064	69,537	98,627
2,190	2,195	2,190
<u>567,726</u>	<u>414,632</u>	<u>540,301</u>
<u>1,980,465</u>	<u>1,829,489</u>	<u>2,255,195</u>
12,667	12,655	12,669
228,959	228,959	228,959
236,363	236,363	236,363
25,466	25,466	25,466
<u>1,488,362</u>	<u>1,371,337</u>	<u>1,508,023</u>
<u>1,991,817</u>	<u>1,874,780</u>	<u>2,011,480</u>
<u>3,972,282</u>	<u>3,704,269</u>	<u>4,266,675</u>

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות

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

#### סה"כ התחייבויות שוטפות

#### התחייבויות לא שוטפות

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

#### סה"כ התחייבויות לא שוטפות

#### סה"כ התחייבויות

#### הון

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

#### הון המיוחס לבעלים של החברה

#### סה"כ התחייבויות והון

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
495,625	116,701	151,887
361,062	84,348	110,603
134,563	32,353	41,284
17,094	2,991	3,494
32,044	7,438	7,911
4,736	-	81
189	(436)	51
54,063	9,993	11,537
80,500	22,360	29,747
(72,353)	(18,709)	(19,199)
30,794	9,829	8,131
(41,559)	(8,880)	(11,068)
167,934	24,956	23,745
206,875	38,436	42,424
(11,336)	(3,584)	(4,753)
195,539	34,852	37,671

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין  
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

#### רווח גולמי

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

#### רווח תפעולי

הוצאות מימון  
הכנסות מימון

#### הוצאות מימון, נטו

רווח מחברות מוחזקות, נטו ממס

#### רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ

### נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
195,539	34,852	37,671
4,736	-	81
1,246	296	348
(167,934)	(24,956)	(23,745)
(2,313)	(807)	(70)
860	(438)	(111)
41,046	8,362	10,984
11,336	3,584	4,753
84,516	20,893	29,911
(32,122)	(8,815)	14,009
(127,329)	(2,991)	(79,768)
(69,025)	(1,090)	(11,640)
37,715	(16,071)	(31,879)
(13,028)	1,213	(43)
(6,253)	(1,815)	(1,152)
(5)	-	-
(210,047)	(29,569)	(110,473)
6,984	13,853	(1,027)
(118,547)	5,177	(81,589)
(46,434)	(18,024)	(22,060)
(164,981)	(12,847)	(103,649)
4,845	3,383	(13,803)
(36)	-	(81)
(1,762)	(669)	(282)
138,737	126,383	2,057
-	-	5,600
96,533	32,665	5,712
9,542	3,492	2,600
43,779	1,573	(25,701)
291,638	166,827	(23,898)
-	-	247,983
(129,753)	(129,753)	(107,138)
170,769	17,825	79,577
(70,000)	-	11,111
(2,943)	(722)	(895)
(63,700)	(19,516)	(21,485)
(95,627)	(132,166)	209,153
31,030	21,814	81,606
34,623	34,623	65,653
65,653	56,437	147,259

#### 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 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו  
 דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
 שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
 ריבית שהתקבלה  
 פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

#### מזומנים נטו - פעילות השקעה

#### תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
 פרעון אגרות חוב  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 דיבידנדים ששולמו  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך  
 ריבית ששולמה

#### מזומנים נטו - פעילות מימון

#### גידול, 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 2025 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 2025.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. דיבידנדים

ביום 24.3.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה) אשר שולם בחודש אפריל 2026.

ביום 19.5.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.18 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם בחודש יוני 2026.

ג. אגרות חוב

ביום 3.2.2026 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 1.2.2026, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 28.8.2025, 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ו'), כל אחת, עומדות לפירעון ב-3 תשלומים שנתיים לא שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 35% מקרן אגרות חוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2029; (ב) 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2030; (ג) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2031. הריבית הנקובה על אגרות החוב (סדרה ו') הינה 4.4% והריבית האפקטיבית 4.58%.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 250,000 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 247,983 אלפי ש"ח.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינן כדלקמן: (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח<sup>1</sup>; (2) היחס בין החוב נטו<sup>2</sup> לבין סך ההון והחוב נטו<sup>3</sup> (CAP) לא יעלה על 75% (3) היחס שבין (א) ההון העצמי לבין (ב) סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה (כולל התחייבויות לתשלום שכר דירה בעסקאות התחדשות עירונית), עסקאות למתן שירותי בניה ועסקאות תמורות, הלוואות שהועמדו על ידי גופים פיננסיים לפרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מההון העצמי הנדרש בקשר עם הפרויקטים ואשר הינן ללא זכות חזרה ומזומן ושווי מזומן וניירות ערך סחירים ומזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי, (Non-Recourse) לחברה כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו - לא יפחת משיעור של 20%, למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

<sup>1</sup> "ההון העצמי" – הינו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בצירוף זכויות שאינן מקנות שליטה והכל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, בתוספת אותן יתרות הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד), אשר מועד פירעונן יחול רק לאחר סילוק סופי ומלא של אגרות החוב שבמחזור (לרבות במקרה של פירוק החברה).

<sup>2</sup> "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים: (א) לפירעון הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים אחרים וכל תאגיד אחר שעיקר פעילותו במתן אשראי, שהעמיד הלוואה; (ב) לפירעון אגרות החוב הקיימות במחזור; בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות [אך למעט פקדונות ייעודיים משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות לטובת צד ג'] וניירות ערך סחירים (למעט ניירות ערך סחירים של לפידות קפיטל בע"מ וחברות בשליטתה) המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, והשקעות לזמן קצר כפי שיופיעו במאזן החברה).

<sup>3</sup> "סך ההון והחוב נטו (CAP)" – החוב נטו בצירוף ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) כמפורט במאזן בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

## ג. אגרות חוב (המשך)

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

החברה התחייבה, כי לא תקבל החלטה על חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) במזומן, באם לאחריה (1) יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו (בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה והלוואות בעלים (קרן בלבד) הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') דהיינו שמועד פירעון יחול רק לאחר סילוק סופי ומלא של אגרות החוב שבמחזור לרבות במקרה של פירוק) מתחת ל - 1,100 מיליון ש"ח ו/או (2) יחס החוב ל-CAP כאמור לעיל יעלה על שיעור של 72% ; ו/או (3) יחס הון עצמי למאזן כאמור לעיל יפחת מ- 24% ; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במזומן במקרה בו מתקיים אחד מהבאים: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 1,100 מיליון ש"ח (לאחר תוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') דהיינו שמועד פירעון יחול רק לאחר סילוק סופי ומלא של אגרות החוב שבמחזור לרבות במקרה של פירוק) על פי הדוחות הכספיים שפורסמו עובר למועד החלטה כאמור ו/או (2) יחס החוב ל-CAP כאמור לעיל עולה על שיעור של 72% ; ו/או (3) יחס הון עצמי למאזן כאמור לעיל נמוך מ- 24%. להסרת ספק מובהר, כי חלוקה במזומן לא תיעשה מרווחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

מעבר לאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבצע כל חלוקה לבעלי מניותיה בכפוף לכך שהחברה עומדת בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב ולכך שלא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ואין חשש לקיומה של עילה כאמור וכן אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולת החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה ו').

ליום 31 במרס, 2026 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

לפרטים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחריו, ראו ביאורים 6 ו-7 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2026.

ד.

לכבוד  
הדירקטוריון של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")  
יוני נתניהו ג'  
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 19 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31  
במרץ, 2026 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד  
של החברה ליום 31 במרץ, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו  
תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-  
1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב  
19 במאי, 2026

## **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, בפקוח 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. יוסי בן אליעזר, משנה למנכ"ל;
3. קרן דניאל, סמנכ"לית כספים;
4. עדי לוסקי, סמנכ"לית תכנון;
5. עידן מטלין, סמנכ"ל מחלקה משפטית;
6. איתמר פיטל, מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית;

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

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

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

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

## הצהרות מנהלים:

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

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת מנהל כללי

אני, רונית אשד לוי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות 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, קרן דניאל, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (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.