



אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2026

חלק א' עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2025

חלק ב' דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026

חלק ג' דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2026

חלק ד' דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 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 ומידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 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 תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת. בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

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 30.6.2026 :

סוג הפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף			מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון ¹			סה"כ		
	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³	יח"ד לבניה ⁴	יח"ד לשיווק ²	יח"ד לשיווק-חלק החברה ³
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 ⁵	3,941	2,827	1,799	5,446	4,296	2,934	9,387	7,123	4,733
סה"כ	12,833	10,259	6,104	6,527	5,155	3,553	19,360	15,414	9,657

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

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

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

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

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

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 30.6.2026 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 25.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026835). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 16.6.2026, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2026 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 20.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-046589). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 12.8.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 8.9.2026 לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2026 והדוח המידי של החברה מיום 13.8.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-075789). 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 30.6.2026, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2026):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	
1,064,965	532,749	599,592	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
886,002	430,753	494,654	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
178,963	101,996	104,938	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2026, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2026):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	
23,085	11,412	11,943	הכנסות מדמי שכירות
15,013	8,645	8,298	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
117,365	-	12,865	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
125,437	2,767	16,510	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2026, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2026):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	
6,828	3,816	3,163	הכנסות מדמי שכירות
747	80	654	הוצאות נכס מסחרי להשכרה
(3,700)	-	-	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,381	3,736	2,509	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-כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי	סה"כ שנתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-6/26	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 30.6.26	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויים לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
DUO TLV ¹	תל אביב	2007-2019	12/21	2027	70%	668	510	99	87%	372	71	138	1,253,490	453,808	36%	815,452	417,853
סמל צפון- מגרש 122 ²	תל אביב	2007, 2015, 2020	06/24	2030	93%	226	163	108	7%	10	-	153	1,213,070	356,060	29%	441,133	203,905
סמל צפון- מגרש 123				2028	65%	31	31	86	7%	-	-	31	111,796	35,726	32%		
סביוני גבעת שמואל 1006	גבעת שמואל	2012, 2017	12/25	2029	100%	74	74	111	12%	32	25	42	246,412	44,761	18%	45,164	14,664
סביוני גבעת שמואל 1007	גבעת שמואל	2012, 2017	12/25	2029	100%	74	74	110	12%	33	34	41	247,376	45,595	18%	45,164	14,664
בלוך 39-41	תל אביב	2019	08/23	2026	77%	49	24	67	93%	15	-	9	44,144	9,600	22%	15,038	5,413
סביון גרדנס ²	נתניה	2020	09/24	2027	100%	126	64	123	66%	31	-	33	163,099	37,229	23%	63,251	27,025
סביוני רמת שרת שלב ב ³	ירושלים	2008	12/24	2029	50%	278	278	97	13%	44	37	234	463,493	172,471	37%	123,581	60,012
סביוני נצר סירני ⁴	נס ציונה	2011	09/23	2026	50%	42	42	101	98%	42	-	-	16,851	3,180	19%	23,405	10,255
בוליביה 14 ⁵	ירושלים	2018	01/24	2027	100%	216	161	80	56%	160	27	1	171,865	40,932	24%	79,786	46,786
שדרת הסביונים	פתח תקווה	2014	12/24	2027	100%	184	125	101	78%	78	27	47	163,364	28,651	18%	76,337	34,954
סביוני השמורה (ולמן שניאור)- שלב א' ⁶	נתניה	2019	12/24	2028	100%	256	192	109	20%	126	26	66	435,644	85,135	20%	100,582	59,019
SOHO (קדמת גוגן) שלב א' ⁷	ירושלים	2020	12/24	2029	50%	217	140	100	13%	71	-	69	218,990	48,776	22%	46,989	21,389
ז'בוטינסקי 135-137	תל אביב	2020	10/25	2028	50%	68	34	99	11%	10	50	24	101,798	27,044	27%	16,336	7,823
גבעת הכלניות שלב א'	קרית אתא	2012	02/26	2029	100%	148	79	113	16%	33	19	46	144,691	15,099	10%	8,227	8(6,773)
סה"כ						2,657	1,991			1,057		934	4,996,083	1,404,067	28%	1,898,445	916,989

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

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

³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,518 מ"ר עיקרי. כמו כן, בהתאם לתוכנית המאושרת ולהיתר ניתן לבנות 262 יח"ד, בחודש יולי 2026 אושרה תוכנית לתוספת יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.

⁴ בפרויקט זה קיימים גם שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 1,915 מ"ר עיקרי.

⁵ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 499 מ"ר עיקרי.

⁶ בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 113 מ"ר עיקרי.

⁷ 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.

⁸ כולל עלויות בניית יחידות דיור בעלים עבור שלבים עתידיים.

עדכון לסעיף 7.13.3 - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון- נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם	הפרויקט	מיקום	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/ תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי			מצב תכנוני מתוכנן	מספר חזאים רעומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
									יח"ד כולל	יח"ד לשיווק/ מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק/ מסחר ותעסוקה							
אגמי בראשית שלב א'	קציס	נשר	2019	2026	2030	25%	הסכם מימון ושוברים	מגורים	288	288	288	346	159	16	148,034	27,901	19%	4,962
		תל אביב	2019	2026	2029	38%	הסכם ליווי	מגורים	178	98	98	98	17	41	170,936	24,455	14%	13,041
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלב ב'		קרית אתא	2012	2026	2029	100%	-	מגורים	131	66	83	31	17	165,585	22,433	14%	18,722	
גבריאלוב	רחובות	2019	2026	2030	50%	-	מגורים	156	126	126	8	24	156,428	28,842	18%	20,376		
							מסחר	740	740	-	-	8,874	1,636					
סביוני השמורה (זלמן שניאור)- שלב ב'	נתניה	2019	2026	2030	100%	-	מגורים	256	192	192	49	25	529,822	114,965	22%	57,237		
							מסחר	399	399	-	-	7,980	1,732					
מגדלי הרקפת שלב א'	קרית אונו	2021	2027	2031	50%	-	מגורים	318	236	255	-	-	339,353	48,080	14%	58,499		
							מסחר	220	117	-	-	2,200	312					
SOHO(קדמת גונן) שלב ב'	ירושלים	2020	2026	2031	50%	-	מגורים	426	278	278	8	32	456,217	78,755	17%	61,991		
							מסחר	625	625	-	-	14,070	2,429					
ביתא רוטשילד B	חיפה	2019	2026	2030	50%	-	מגורים	205	157	157	3	20	171,682	23,128	13%	17,050		
							מסחר	680	680	-	-	4,384	591					
ביתא רוטשילד A	חיפה	2023	2027	2031	50%	-	מגורים	225	177	177	-	-	194,862	32,372	17%	19,069		
							מסחר	937	937	-	-	5,057	840					
מתחם חיל הים	חיפה	2021	2026	2031	50%	-	מגורים	467	348	348	14	28	504,231	110,701	22%	49,108		
							מסחר	918	918	-	-	10,317	2,276					
הכוזרי	הרצליה	2018	2026	2030	50%	-	מגורים	204	138	138	-	-	196,455	37,884	19%	22,401		
							מסחר	140	140	-	-	1,115	215					
אזור מגרש 202	אזור	2021	2027	2031	100%	הסכם מימון קרקע	מגורים	226	226	226	-	-	536,728	75,636	15%	64,932		
							מסחר	200	200	-	-	3,910	551					
סה"כ							מגורים	3,080	2,330	2,424	289			3,628,240	635,734	18%	407,388	
							מסחר	4,859	4,756	4,756								

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנתיימה ביום 30.6.2026.

² כולל 19 יח"ד להשכרה.

³ בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

⁴ כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

עבודות שחברה מייעדת לבניה למגורים													
שם	מיקום	מועד רכישה	מועד תחילת בניה משוער	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2027-2029				שטח במ"ר	זכויות בנייה		
						הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח כלכלי צפוי		מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
נשר שלב ב'	נשר	2019	2027	2030	25%	152,713	35,213	23%	16,107	95,022	יח"ד לשיווק /ייעוד אחר	יח"ד לשיווק /ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
נשר שלב ג'	נשר	2019	2027	2030	25%	292,271	56,586	19%	46,350		406 יח"ד + 44,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	467 יח"ד + 44,152 למסחר ותעסוקה	מתן תוקף לתב"ע. בהליך שינוי תב"ע
נשר שלבים עתידיים	נשר	2019	-	-	25%	-	-	-	-		948 יח"ד + 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	948 יח"ד + 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	מתן תוקף לתב"ע. בהליך שינוי תב"ע
גבעת הכלניות שלבי ג' וד'	קרית אתא	2012	2027	2030	100%	631,095	98,480	16%	42,846	31,620	251	320	מתן תוקף לתב"ע. בהליך שינוי תב"ע
אולפני הרצליה (מגרשים 104, 101 ו-501)	הרצליה	2008	2027	2031	51%	645,271	88,373	14%	22,425	33,413	262 יח"ד + 2030 מ"ר למסחר ותעסוקה	262 יח"ד + 2030 מ"ר למסחר ותעסוקה	מתן תוקף לתב"ע
אולפני הרצליה - מגרש 103	הרצליה	2024	2027	2031	51%	226,878	59,991	26%	35,328	11,138	96	96	מתן תוקף לתב"ע
דינמומטר	ירושלים	2021	2028	2031	100%	271,742	44,628	16%	8,158	17,634	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	מתן תוקף לתב"ע
אזור מגרש 201	אזור	2021	2027	2030	100%	527,457	120,053	23%	63,535	5,413	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	מתן תוקף לתב"ע
אזור מגרש 203	אזור	2021	-	-	34%	-	-	-	-	9,638	230 יח"ד דיור מוגן + 100 מ"ר תעסוקה + 15,800 מ"ר למסחר	230 יח"ד דיור מוגן + 100 מ"ר תעסוקה + 15,800 מ"ר למסחר	מתן תוקף לתב"ע
ביאליק על הפארק - אפק	קריית ביאליק	2003	-	-	100%	-	-	-	-	6,763	-	230	גיבוש התכנית
רמת מרפא	רמת גן	2005	-	-	67%	-	-	-	-	8,215	60	60	מתן תוקף לתב"ע
פרדס בחיסכון	רמת השרון	2020	-	-	50%	-	-	-	-	7,707	145	145	זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י
הוד השרון- אלי שלום	הוד השרון	2020	-	-	100%	-	-	-	-	6,261	-	24	-
עפרון- הוד השרון	הוד השרון	2018	-	-	100%	-	-	-	-	39,058	-	120	התוכנית הופקדה להתנגדויות
הרצליה רמגור	הרצליה	2022	-	-	50%	-	-	-	-	24,558	-	190 יח"ד + 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	גיבוש התכנית
קרית המסלול	הרצליה	2026	2029	2031	80%	318,785	70,939	22%	57,236	2,042	93	93	מתן תוקף לתב"ע
סה"כ						3,066,212	574,263	19%	291,985		2,804 יח"ד + 230 יח"ד דיור מוגן+ 100 יח"ד דב"י + 112,326 מ"ר למסחר ותעסוקה	3,546 יח"ד + 230 יח"ד דיור מוגן+ 100 יח"ד דב"י + 142,326 מ"ר למסחר ותעסוקה	

עדכון לסעיף 7.13.5ב' – פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים אחרים:																
מזב טכנוני 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/תע סוקה/ מלונאות במ"ר מוצע לשיווק	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
			רווח כלכלי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפיות (חלקנו)										
מתן תוקף לתב"ע	99%	פינוי בינוי	86,561	27%	134,529	497,129	2032	2027	373	255	152	407	2020	50%	ירושלים	SOHO (קדמת גונן) שלב ג'
מתן תוקף לתב"ע	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 לתב"ע	90%	פינוי בינוי	-	-	-	-	2034	2030	947	191	46	237	2020	100%	לוד	לאה גולדברג שלב ב'
מתן תוקף לתב"ע	98%	פינוי בינוי	1,016	10%	19,987	209,679	2031	2027	220	140	86	226	2021	50%	קרית אונו	מגדלי הרקפת שלב ב'
מתן תוקף לתב"ע	97%	פינוי בינוי	15,977	13%	40,130	298,270	2030	2027	1,021	258	72	330	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד C
מתן תוקף לתב"ע	80%	פינוי בינוי	26,844	26%	36,292	138,195	2032	2028	160	94	39	133	2018	50%	רמת גן	גורי יהודה
מתן תוקף לתב"ע	85%	פינוי בינוי	44,546	17%	79,943	471,568	2031	2028	-	154	96	250	2018	100%	תל אביב	דרך השלום 71-75
הפקדת התב"ע להתנגדויות ¹	72%	פינוי בינוי	34,262	20%	61,103	300,882	2033	2029	248	179	82	261	2019	50%	רמת גן	אבא הלל שלב א'
הפקדת התב"ע להתנגדויות ¹	72%	פינוי בינוי	-	-	-	-	2034	2030	248	179	82	261				אבא הלל שלב ב'
גיבוש התכנית	63%	פינוי בינוי	47,137	21%	67,315	321,438	2031	2028	783	118	42	160	2018	100%	נתניה	פנחס לבון שלב א'
גיבוש התכנית	63%	פינוי בינוי	60,320	21%	86,140	411,331	2032	2029	782	151	54	205	2018		נתניה	פנחס לבון שלב ב'
מתן תוקף לתב"ע	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' + מגרשים 100-102
מתן תוקף לתב"ע	52%	קומבינציה	-	-	-	-	-	-	243	57	50	107	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542 מגרש 103 שלב ג'

¹ בחודש אוגוסט אושרה תב"ע.

עדכון לסעיף 7.13.5ב' – פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים אחרים:																
הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/תע סוקה/ מלונאות במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2027-2029				סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב טכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח כלכלי			
מטולה 9-11	רמת גן	100%	2017	165	59	106	-	2029	2032	347,139	44,853	13%	44,853	פינוי בינוי	69%	הפקדת התב"ע להתנגדויות
מתחם השוטרים	מזכרת בתיה	100%	2022	135	42	93	-	2028	2031	242,899	39,265	16%	27,423	פינוי בינוי	83%	מתן תוקף לתב"ע
מתחם הנורית	ירושלים	100%	2021	590	133	457	1,800	2028	2034	1,167,345	250,781	21%	120,998	פינוי בינוי	80%	מתן תוקף לתב"ע
רוזנווסר חדרה	חדרה	100%	2021	200	60	140	-	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	-	גיבוש התכנית
מתחם רגר שלב א'	באר שבע	33%	2019	874	136	738	22,240	2029	2034	502,464	64,059	13%	18,084	פינוי בינוי	71%	מתן תוקף לתב"ע
		שלב ב'														
ויצמן רמז	נהריה	50%	2021	216	36	180	-	2030	2034	-	-	-	28,987	פינוי בינוי	83%	הגעה לרוב הדרוש
קרן היסוד	נהריה	50%	2021	417	80	337	-	2031	2035	-	-	-	-	פינוי בינוי	73%	הגעה לרוב הדרוש
קיקיון	אשקלון	100%	2023	745	134	611	2,000	2029	2034	1,206,837	238,987	20%	175,643	פינוי בינוי	69%	גיבוש התכנית
מרכוס	יהוד	100%	2024	190	56	134	-	2029	2032	366,688	71,086	19%	42,688	פינוי בינוי	68%	הגעה לרוב הדרוש
ברנדיס	ראשון לציון	100%	2024	179	56	123	507	2029	2032	358,613	61,074	17%	31,668	פינוי בינוי	66%	גיבוש התכנית
עין עבדת, מצפה רמון	מצפה רמון	50%	2026	2,139	329	1,810	6,289	2032	2042	-	-	-	-	פינוי בינוי	67%	חברת עמידר בתהליכי החתמה אשר יביאו להגעה לרוב הדרוש
סה"כ				9,387	2,264	7,123	40,632			7,983,422	1,451,177	18%	841,351			

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 בפרויקטי התחדשות עירונית.

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

א. נתונים כלליים:

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים												
שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה \ ייזום	סטטוס הסכמי של הפרויקט			זכויות בנייה			תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים
						שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור החתמות	מגורים/מסחר/תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטטוס הליכי תכנון	
בלוך 39-41	תמ"א	77%	בביצוע	תל אביב	2019	80%	100%	מגורים	24	24	תב"ע בתוקף	כנ"ל
בוליביה 14	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2018	67%	100%	מגורים	161	161	תב"ע בתוקף	כנ"ל
							100%	מסחר	499	499		
ז'בוטינסקי 135-137	תמ"א	50%	בביצוע	תל אביב	2020	67%	100%	מגורים	34	34	תב"ע בתוקף	כנ"ל
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב א'	פינוי בינוי	100%	בביצוע	נתניה	2019	67%	100%	מגורים	192	192	תב"ע בתוקף	כנ"ל
							100%	מסחר	113	113		
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב ב'	פינוי בינוי	100%	בתכנון	נתניה	2019	67%	100%	מגורים	192	192	תב"ע בתוקף	כנ"ל
							100%	מסחר	399	399		
SOHO(קדמת גונן) שלב א'	פינוי בינוי	50%	בביצוע	ירושלים	2020	67%	100%	מגורים	140	134	תב"ע בתוקף	כנ"ל
							100%	מסחר	343	343		
SOHO(קדמת גונן) שלב ב'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	ירושלים	2020	67%	100%	מגורים	278	278	תב"ע בתוקף	כנ"ל
							100%	מסחר	625	625		
SOHO(קדמת גונן) שלב ג'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	ירושלים	2020	67%	99%	מגורים	255	255	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
							99%	מסחר	373	373		
קיציס	תמ"א	38%	בתכנון	תל אביב	2019	80%	100%	מגורים	98	98	תב"ע בתוקף	כנ"ל
מגדלי הרקפת שלב א'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	קרית אונו	2021	67%	100%	מגורים	255	236	תב"ע בתוקף	כנ"ל
							100%	מסחר	117	117		
מגדלי הרקפת שלב ב'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	קרית אונו	2021	67%	98%	מגורים	140	140	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
							98%	מסחר	220	220		
גבריאילוב	פינוי בינוי	50%	בתכנון	רחובות	2019	67%	100%	מגורים	126	126	תב"ע בתוקף	כנ"ל
							100%	מסחר	740	740		
מתחם חיל הים	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2021	67%	100%	מגורים	348	348	תב"ע בתוקף	כנ"ל

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 בנייה			תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים
						שיעור החתמות	מגורים/מסחר/תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטטוס הליכי תכנון		
											יח"ד / ייעוד אחר	
								מסחר	918	918		
הכוזרי	פינוי בינוי	50%	בתכנון	הרצליה	2018	67%	100%	מגורים	138	138	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								מסחר	140	140		
								מגורים	177	177		
ביתא רוטשילד A	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2023	67%	100%	מסחר	937	937	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								מגורים	157	157		
								מסחר	680	680		
ביתא רוטשילד B	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2019	67%	100%	מגורים	157	157	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								מסחר	680	680		
								מגורים	258	258		
ביתא רוטשילד C	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	חיפה	2019	67%	97%	מסחר	1,021	1,021	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								מגורים	309	309		
								מסחר ותעסוקה	1,453	1,453		
לאה גולדברג שלב א'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	לוד	2020	67%	90%	מגורים	309	309	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מסחר ותעסוקה	1,453	1,453		
								מגורים	191	191		
לאה גולדברג שלב ב'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	לוד	2020	67%	90%	מסחר ותעסוקה	947	947	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מגורים	-	-		
								מסחר	160	160		
גורי יהודה	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	רמת גן	2018	67%	80%	מגורים	-	-	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מסחר	-	-		
								מגורים	154	154		
71-75 דרך השלום	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	תל אביב	2018	67%	85%	מגורים	154	154	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מגורים	-	-		
								מסחר	-	-		
								מסחר	-	-		
אבא הלל שלב א'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	רמת גן	2019	67%	72%	מגורים	-	-	הפקדת התב"ע להתנגדויות	כנ"ל
								מסחר	-	-		
								מגורים	-	-		
								מסחר	-	-		
אבא הלל שלב ב'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	רמת גן	2019	67%	63%	מגורים	-	-	גביוש התכנית	כנ"ל
								מסחר	-	-		
								מגורים	-	-		
								מסחר	-	-		
פנחס לבון שלב א'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	נתניה	2018	67%	69%	מגורים	-	-	הפקדת התב"ע להתנגדויות	כנ"ל
								מסחר	-	-		
								מגורים	-	-		
								מסחר	-	-		
פנחס לבון שלב ב'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	נתניה	2018	67%	82%	מגורים	155	155	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מסחר	659	659		
								מגורים	28	28		
								מסחר	122	122		
מטולה 9-11	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	רמת גן	2017	67%	83%	מגורים	-	-	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								מסחר	-	-		
								מגורים	-	-		
								מסחר	-	-		
מתחם השוטרים	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	מזכרת בתיה	2022	67%	83%	מגורים	-	-	הגעה לרוב הדרוש	כנ"ל
								מסחר	-	-		
								מגורים	-	-		
								מסחר	-	-		
ויצמן רמז	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נהריה	2021	67%	82%	מגורים	155	155	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מסחר	659	659		
								מגורים	28	28		
								מסחר	122	122		
בן צבי נתניה 542 שלבים א' + ב' מגרשים 100-102	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נתניה	2021	67%	52%	מגורים	28	28	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מסחר	122	122		
								מגורים	28	28		
								מסחר	122	122		

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים												
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בנייה			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	מגורים/מסחר/תעסוקה	שיעור החתמות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט						
		יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר									
כנ"ל	מתן תוקף לתב"ע	457	-	מגורים	80%	67%	2021	ירושלים	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם הנורית
		1,800	-	מסחר								
כנ"ל	מתן תוקף לתב"ע	738	738	מגורים	71%	67%	2019	באר שבע	עתודות ומותלים	33%	פינוי בינוי	מתחם רגר
		22,240	22,240	מסחר								
כנ"ל	הגעה לרוב הדרוש	337	-	מגורים	73%	67%	2021	נהריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	קרן היסוד
כנ"ל	גיבוש התכנית	611	-	מגורים	69%	67%	2023	אשקלון	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	קיקיון
		2,000	-	מסחר								
כנ"ל	הגעה לרוב הדרוש	134	-	מגורים	68%	67%	2024	יהוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מרכוס
כנ"ל	גיבוש התכנית	123	-	מגורים	66%	67%	2024	ראשון לציון	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	ברנדיס
		507	-	מסחר								
כנ"ל	חברת עמידר בתהליכי החתמה אשר יביאו להגעה לרוב הדרוש	1,810	-	מגורים	67%	67%	2026	מצפה רמון	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	עין עבדת, מצפה רמון
		1,048		מסחר								
		5,241		מלונאות								

ב. מידע נוסף – נתונים על ההכנסות ורווחיות צפויה :

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה (1)	מספר דירות לשיווק (1)	מ"ר מסחר / משרדים / אחר	מס' יחידות שנמכרו	תחילת בניה צפויה/צפי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי
בלוק 39-41	25	49	24	-	15	Aug-23	2026	44,144	9,600	22%
בוליביה 14	55	216	161	499	160	Jan-24	2027	171,865	40,932	24%
זיבוטינסקי-135-137	34	68	34	-	10	Oct-25	2028	101,798	27,044	27%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב א'	64	256	192	113	126	Dec-24	2028	435,644	85,135	20%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב ב'	64	256	192	399	49	2026	2030	537,802	116,697	22%
SOHO (קדמת גונן) שלב א'	77	217	140	343	71	Dec-24	2029	218,990	48,776	22%
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	148	426	278	625	8	2026	2031	470,287	81,184	17%
SOHO (קדמת גונן) שלב ג'	152	407	255	373	-	2027	2032	497,129	134,529	27%
קיציס	80	178	98	-	17	2026	2029	170,936	24,455	14%
מגדלי הרקפת שלב א'	63	318	255	117	-	2027	2031	341,553	48,391	14%
מגדלי הרקפת שלב ב'	86	226	140	220	-	2027	2031	209,679	19,986	10%
גבריאילוב	30	156	126	740	8	2026	2030	165,302	30,478	18%
מתחם חיל הים	119	467	348	918	14	2026	2031	514,548	112,977	22%
הכוזרי	66	204	138	140	-	2026	2030	197,570	38,099	19%
ביתא רוטשילד A	48	225	177	937	3	2027	2031	199,919	33,212	17%
ביתא רוטשילד B	48	205	157	680	-	2026	2030	176,066	23,719	13%
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	61,103	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 השוטרם	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 ג'	25	54	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	745	611	2,000	-	2029	2034	1,206,837	238,987	20%
מרכוס	56	190	134	-	-	2029	2032	366,688	71,086	19%
ברנדיס	56	179	123	507	-	2029	2032	358,613	61,074	17%
עין עבדת, מצפה רמון	329	2,139	1,810	6,289	-	2032	2042	-	-	-
סה"כ	2,966	12,087	9,120	45,363	481			11,454,771	2,129,153	

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

נתונים נוספים אודות פרויקטי פינני בינוי בהם החברה טרם הגיעה לרוב החתימות הדרוש⁽¹⁾:

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 ⁽¹⁾	שיעור החתמות על הסכם הדיירים			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	
							יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר		יח"ד / ייעוד אחר
פנחס לבון שלב א'	100%	100%	67%	63%	יולי 2021	6 חודשים	-	-	71 מ"ר ליח"ד, 783 מ"ר מסחר	הגעה לרוב הדרוש
פנחס לבון שלב ב'	100%	100%	67%	63%	יולי 2021	6 חודשים	-	-	96 מ"ר ליח"ד, 782 מ"ר מסחר	הגעה לרוב הדרוש
ברנדיס	100%	100%	67%	66%	ספטמבר 2025	6 חודשים	-	-	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 ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חזיקות 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. הטבלה כוללת הסכמי בינוי אשר אחוז החתימה עם בעלי הקרקע 60% ומעלה.

שם	סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה ⁽¹⁾	מספר דירות לשיווק ⁽²⁾	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	2032	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%

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

עדכון לסעיף 7.18 - הון אנושי

א. 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: 029447-01-2026 ו- 01-2026-041671, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ב. ביום 12.8.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, חידוש תוקפו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה. החברה פועלת לפרסום דוח זימון אסיפה. מובהר, כי תנאי כתב השיפוי תואם את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

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: 016311-01-2025), הדוח המידי מיום 13.5.2026 (מס' אסמכתא: 044444-01-2026), וכן ביאור 6(ג') לדוחות הכספיים ליום 30.6.2026. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

לתאריך הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל- 108,589 כתבי אופציה.

2. עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 15 – פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה ליום 30.6.2026

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 ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של 159,564,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020, הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.נ. נומינלי ליום 30.6.2026 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.	(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%.	
			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).	ליום 30.6.2026 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 2,020 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 44.57%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): 1,625/3,645=44.57%.	
				החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת 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 בטוח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 1.1.2023 ו- 29.6.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-000166 ו- 2023-01-072006, 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 בטוח של עד 0.7% ו- 1%. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037026). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי המלווה כאמור את זכויותיה בקרקע מושא פרויקט "סמל" צפון וכן את הזכויות בפרויקט האמור וכן העמידה בטוחות נוספות.
4.	אג"ח סדרה ו' בסכום קרן כולל של 250,000,000 ש"ח ע.ג.	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 החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30 לספטמבר 2030; (ג) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30 לספטמבר 2031. 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).	(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 מיום 1.2.2026) לא יפחת משיעור של 20%. ליום 30.6.2026 ההון העצמי של החברה הינו 2,108 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 49.4%, בהתאם לתחשיב להלן	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				(אלפי ש"ח): $2,058/4,166 = 49.4\%$ היחס בין ההון העצמי למאזן (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות מיום 1.2.2026) עומד על כ- 45%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $2,108/4,721 = 45\%$ 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 השעבודים השוטפים.	

3. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.6.2026, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 13.8.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-075790), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2026

12.8.2026
כ"ט אב התשפ"ו

דוח דירקטוריון
ליום 30 ביוני 2026

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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

כלל הכנסות החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 הסתכמו לסך של כ- 494 מיליון ש"ח וכ- 247 מיליון ש"ח, לעומת כ- 463 מיליון ש"ח וכ- 216 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 הסתכמו לסך של כ- 399 מיליון ש"ח וכ- 199 מיליון ש"ח לעומת כ- 401 מיליון ש"ח וכ- 184 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 הסתכמו לסך של כ- 107 מיליון ש"ח וכ- 54 מיליון ש"ח, לעומת כ- 114 מיליון ש"ח וכ- 55 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

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

הרווח התפעולי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 הסתכמו לסך של כ- 87 מיליון ש"ח וכ- 40 מיליון ש"ח, לעומת כ- 83 מיליון ש"ח וכ- 38 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 הסתכמו לסך של כ- 66 מיליון ש"ח וכ- 27 מיליון ש"ח, לעומת כ- 59 מיליון ש"ח וכ- 22 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

להלן פירוט ליום 30.6.2026 בקשר עם פרויקטים בביצוע ובשיווק טרם ביצוע (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד כולל ²	מס' יח"ד לשיווק ³ ליום 30.6.2026	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 30.6.2026	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2026 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
בלוך 39-41, ת"א	77%	49	24	15	42,247	93%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁶	50%	42	42	42	57,629	98%	2026
DUO TLV ⁷	70%	668	510	372	1,338,612	87%	2027
בוליביה 14, ירושלים ⁸	100%	216	161	160	361,653	56%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	78	203,289	78%	2027
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	31	94,391	66%	2027
סביוני השמורה, שלב א' (זלמן שניאור), נתניה ⁹	100%	256	192	126	345,414	20%	2028
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	50%	68	34	10	30,030	11%	2028
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלב א'	100%	148	79	33	57,228	16%	2029
סביוני רמת שרת ¹¹	50%	278 ¹⁰	278	44	79,756	13%	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים בנין 15 ¹²	50%	217 ¹³	140	71	107,877	13%	2029
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 ¹⁴	100%	148	148	65 ¹⁵	180,523	12%	2029
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	7%	2028
סמל צפון 122, ת"א	93%	226	163	10	78,603	7%	2030
סה"כ		2,657	1,991	1,057	2,977,252		

- 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 בהתאם לתוכנית המאושרת ולהיתר ניתן לבנות 262 יח"ד, בחודש יולי 2026 אושרה תוכנית לתוספת יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.
- 11 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-1,518 מ"ר עיקרי.
- 12 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-343 מ"ר עיקרי.
- 13 בהתאם לתוכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יח"ד. יחד עם זאת, החברה מקדמת תב"ע לתוספת 7 יח"ד.
- 14 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-2,500 מ"ר עיקרי.
- 15 לא כולל 7 יח"ד לגביהן נחתמו חוזים בעלי תנאים מתלים.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד כולל ²	מס' יח"ד בשיווק ³ ליום 30.6.2026	מס' יח"ד מכורות ⁴ ליום 30.6.2026	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2026 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלב ב' ⁶	100%	148	83	31	55,637	2029
קיציס, ת"א	38%	178	98	17	28,226	2029
גבריאלוב, רחובות ⁷	50%	156	126	8	8,268	2030
אגמי בראשית- שלב א', נשר	25%	346	346	159	68,005	2030
סביוני השמורה (שלב ב'), נתניה ⁸	100%	256	192	49	135,675	2030
רוטשילד, חיפה ⁹	50%	205	138	3	2,297	2030
SOHO בנין 13 (קדמת גון), ירושלים ¹⁰	50%	216	143	8	14,077	2031
מתחם חיל הים, חיפה ¹¹	50%	467	348	14	16,326	2031
סה"כ		1,972	1,474	289	328,511	

סה"כ יח"ד לשיווק בבצוע ובשיווק טרם ביצוע – 3,465 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,346 יח"ד בהיקף כספי של 3,305,763 אלפי ש"ח (חלק החברה).

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בבצועם של פרויקטים אלה במהלך 2026-2027. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

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

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

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

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

⁶ ביוני 2026 התקבל היתר בניה.

⁷ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 740 מ"ר עיקרי.

⁸ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 399 מ"ר עיקרי.

⁹ 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.

¹⁰ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 348 מ"ר עיקרי.

¹¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 918 מ"ר עיקרי.

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

<u>31.12.2025</u>	<u>30.6.2025</u>	<u>30.6.2026</u>	
5,019,181	4,540,492	5,559,905	סך המאזן
253,738	225,817	230,079	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך
			סחירים ונכסים פיננסיים אחרים
154,382	212,342	127,011	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
492,454	480,076	668,147	מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
1,490,049	1,274,852	1,485,706	לקוחות ונכסים בגין חוזה
145,227	120,841	187,153	מלאי בניינים למכירה
			נכסים שוטפים אחרים
614,165	805,651	889,605	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה
			לזמן ארוך
1,293,953	859,538	1,382,385	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
			בהקמה
520,565	505,646	535,025	השקעות והלוואות בחברות כלולות
8,963	10,280	8,628	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
45,685	45,449	46,166	מוניטין
			נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות
1,159,272	1,262,001	1,779,976	שוטפות של אגרות חוב והלוואות
			מתאגידים בנקאיים
160,916	242,031	105,916	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין
531,125	557,504	608,933	חוזים
1,092,485	518,539	957,568	התחייבויות שוטפות אחרות
2,075,383	1,960,417	2,107,512	התחייבויות שאין שוטפות
			סה"כ הון

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הקיטון במזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 30.6.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מפירעון קרן אגרות חוב (סדרה ה') בסך 107 מיליון ש"ח, השלמת תשלום בגין רכישת מקרקעין "קרית המסלול, הרצליה" ו "ברונפמן, הר הצופים", וכן תשלום דיבידנד ומנגד גידול מהנפקת אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה נטו של 248 מיליון ש"ח.

לקוחות ונכסים בגין חוזה - הגידול בלקוחות ונכסים בגין חוזה ליום 30.6.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מהכנסות שהוכרו בתקופת הדוח.

מלאי בניינים למכירה - הקיטון בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.6.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מזקיפת עלויות לרווח והפסד עם התקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים בעיקר בפרויקט "בוליביה 14, ירושלים" ופרויקט "DUO TLV, תל אביב", מנגד יש גידול כתוצאה מסיווג המקרקעין בפרויקט "גבעת הכלניות" שלב א' בסך של כ- 24 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 30.6.2026 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- 116 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 30.6.2026 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, ירושלים.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 30.6.2026 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 30.6.2026 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..

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
784,462	183,835	198,889	400,775	398,912	הכנסות ממכירת דירות למגורים
7,694	1,061	2,525	2,152	4,330	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
19,261	4,821	4,816	9,973	9,660	הכנסות מהשכרה
104,858	24,769	38,771	45,921	75,578	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
9,104	1,677	2,128	3,917	5,044	הכנסות מדמי ניהול
925,379	216,163	247,129	462,738	493,524	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
714,464	161,274	192,704	348,587	386,549	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
210,915	54,889	54,425	114,151	106,975	רווח גולמי
28,550	7,412	8,933	12,851	15,109	הוצאות מכירה ושיווק
33,975	8,487	9,173	16,613	17,812	הוצאות הנהלה וכלליות
(103,315)	-	(3,262)	-	(12,865)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
3,089	1,218	75	1,689	305	הוצאות אחרות, נטו
248,616	37,772	39,506	82,998	86,614	רווח תפעולי
(37,909)	(13,746)	(14,247)	(18,381)	(24,540)	הוצאות מימון, נטו
26,764	3,982	8,262	10,448	19,319	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(37,331)	(5,818)	(6,882)	(16,131)	(15,050)	מסים על ההכנסה
200,140	22,190	26,639	58,934	66,343	רווח נקי לתקופה
195,539	21,058	23,646	55,910	61,317	רווח נקי לתקופה מיוחס לבעלי מניות החברה
4,601	1,132	2,993	3,024	5,026	רווח נקי לתקופה מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

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

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

3.3. להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2026 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
26%	132,380	379,197	511,577	הכנסות ממכירת דירות למגורים
	851	3,479	4,330	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
	7,897	70,744	78,641	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	13,961	1,145	15,106	הכנסות מהשכרת נכסים
	5,044	-	5,044	הכנסות מדמי ניהול
	(6,884)	6,884	-	שכר ואחרות, נטו
	(46,274)	(74,900)	(121,174)	בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22%	106,975	386,549	493,524	סה"כ

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

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

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מעסקות בניה ומקרקעין, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2026 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	גולמי
26%	250,315	184,770	65,545	
	2,525	2,087	438	
	40,651	35,579	5,072	
	7,554	602	6,952	
	2,128	-	2,128	
	-	3,162	(3,162)	
	(56,044)	(33,496)	(22,548)	
22%	247,129	192,704	54,425	

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

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

אחוז רווח	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	גולמי
29%	226,097	160,695	65,402	
	1,061	404	657	
	24,871	22,901	1,970	
	7,484	420	7,064	
	1,677	-	1,677	
	-	3,324	(3,324)	
	(45,027)	(26,470)	(18,557)	
25%	216,163	161,274	54,889	

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

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 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
				ביצוע עבודות בניה לבעלי
				קרקע בעסקאות קומבינציית
	6,345	99,816	106,161	דירות
	28,017	1,896	29,913	הכנסות מהשכרת נכסים
	9,104	-	9,104	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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		החברה
	2025	2026	2025	2026	
215	63	71	152	144	מס' יחידות דיור ²
561	163	210	358	450	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
439	115	134	282	336	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה לאחר תאריך הדוח
בחודשים יולי – אוגוסט 2026 שיווקה החברה בהצלחה (חוזי מכר ובקשות רכישה), באתרים שונים של החברה, 57 יחידות דיור, בהיקף כספי כולל של כ- 191,975 מיליון ש"ח כולל מע"מ (לרבות חלק השותפים), במחיר ממוצע של כ- 3.4 מיליון ש"ח ליח"ד כולל מע"מ.
למועד פרסום הדוח, כ-75% מהדירות המיועדות לאכלוס בשנים 2026 - 2027 כבר נמכרו. כמו-כן, כ-53% מהדירות המיועדות לאכלוס בשנת 2028 כבר נמכרו.

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

3.5. התפלגות מכירות 1-6/2026

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)	54	147,573	3,225
DUO TLV	12	111,715	10,985
אגמי בראשית, נשר	27	44,426	1,942
מתחם חיל הים, חיפה	14	32,652	2,752
סביוני רמת שרת, ירושלים	11	43,764	4,695
SOHO (קדמת גונן), ירושלים	8	28,153	4,153
סביוני גבעת שמואל	6	19,396	3,815
בוליביה	6	13,660	2,686
שדרת הסביונים, פ"ת	4	8,695	2,565
גבעת הכלניות - קרית אתא	3	6,703	2,637
ביתא רוטשילד B, חיפה	3	4,593	1,807
אחרים	(4)	(11,137)	-
סה"כ	144	450,193	3,689

3.6. השכרת נכסים

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

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 7,554 אלפי ש"ח וכ- 15,106 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,484 אלפי ש"ח וכ- 15,228 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד ובהתאמה (סכומים אלה כוללים סך של כ- 2,738 אלפי ש"ח, כ- 5,446 אלפי ש"ח, כ- 2,663 אלפי ש"ח וכ- 5,255 אלפי ש"ח, בהתאמה, המוצג לפי שיטת השווי המאזני).

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

שם פרויקט	מיקום	מס יח"ד	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 1-6/2026 (חלק החברה)
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	5,829
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס	5,446
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 420 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	באיכלוס	-
חלומות וסביונים	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה	מאוכלס	668
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	-
סה"כ		1,360				

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 88%.

שם פרויקט	מיקום	היקף במ"ר	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 1-6/2026
שדרות הסביונים	מודיעין	3,159	100%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	3,163

לפרטים נוספים בדבר תוצאות הנכס המסחרי במודיעין ראו באור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2026.

3.7. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 8,933 אלפי ש"ח וכ- 15,109 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,412 אלפי ש"ח וכ- 12,851 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

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

3.8. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 9,173 אלפי ש"ח וכ- 17,812 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 8,487 אלפי ש"ח וכ- 16,613 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בחציון הראשון לשנת 2026 לעומת החציון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מפקיעת כתבי אופציה עם סיום כהונתו של מנכ"ל החברה הקודם בתקופה המקבילה אשתקד.

3.9. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 14,247 אלפי ש"ח וכ- 24,540 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 13,746 אלפי ש"ח וכ- 18,381 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון מהלוואות שהתקבלו מבנקים ומאחרים כתוצאה מגידול בהיקף האשראי.

3.10. חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 8,262 אלפי ש"ח וכ- 19,319 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 3,982 אלפי ש"ח וכ- 10,448 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

3.11. מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו לסך של כ- 6,882 אלפי ש"ח וכ- 15,050 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 5,818 אלפי ש"ח וכ- 16,131 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2026, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
2,107,512	38%	הון עצמי
957,568	17%	התחייבויות שאינן שוטפות
2,494,825	45%	התחייבויות שוטפות
<u>5,559,905</u>	100%	

4.2. כ- 36% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 37% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 3,757,696 אלפי ש"ח, המהווים כ- 68% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

יחס ההון החוזר ליום 30.6.2026, ליום 30.6.2025 וליום 31.12.2025 עמד על 1.08, 1.12 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 30.6.2026, ליום 30.6.2025 וליום 31.12.2025 עומד על 44.57%, 38.56% 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 30.6.2026 וליום 31.12.2025 עומד על 49.4% ו- 42.7% בהתאמה.

4.4. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30.6.2026 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות	
רווח לתקופה	66,343
התאמות	<u>12,330</u>
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)	78,673
תמורה מהנפקת אגרות חוב	247,983
פרעון הלוואות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	7,183
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	27,371
קיטון בבטוחות סחירות ונכסים פיננסיים אחרים, נטו	6,367
הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר	318,198
קיטון ביתרות המזומנים	18,299
סה"כ מקורות	<u>704,074</u>
השימוש במזומנים	
עליה במקרקעין	178,185
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	52,163
דיבידנד ששולם למיעוט	1,400
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	33,000
פירעון אגרות חוב	107,138
גידול ברכוש קבוע	1,086
ריבית ששולמה, נטו	41,809
הלוואות שניתנו, נטו	24,158
גידול בהון חוזר	253,471
מס הכנסה ששולם, נטו	<u>11,664</u>
סה"כ שימושים	<u>704,074</u>

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 30 ביוני		
	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
212,238	162,217	193,939	מזומנים ושווי מזומנים
154,382	212,342	127,011	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
41,500	63,600	36,140	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 30.6.2026 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, נובע ממאפייני הפעילות של החברה.

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

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

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

כמו כן, לחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (אך לא בדוחות הכספיים המבוססים על תקופת המחזור התפעולי האופיינית לפעילות של יזמות נדל"ן למגורים שהינה בת כ-3 עד 4 שנים), אשר מסתכם לסך של כ-98 מיליוני ש"ח (סולו) ולסך של כ-217 מיליוני ש"ח (מאוחד). הגירעון בהון החוזר כאמור נובע בעיקר מהלוואות של כ-310 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-272 מיליוני ש"ח למימון רכישת הקרקע וההקמה של פרויקט מורדות ארנונה, שהינו במתכונת של "דיור להשכרה", ואשר הועמדה לחברה בשנים 2019-2026 (להלן: "**הלוואות הקמה של פרויקט דיור להשכרה**").

יצוין, כי לשם הוזלת עלויות המימון, החברה בוחרת לקצוב את מועד פירעון של הלוואות קרקע לתקופות קצרות יחסית של עד שנתיים, וכפועל יוצא מכך, עם כניסת מועד הפירעון שלהן לטווח של השנה הקרובה הן מסווגות כהלוואות לזמן קצר, ללא הקבלה לסיווג המקרקעין הנרכשים, שכמוסבר לעיל מסווגים כנכס לא שוטף לצורכי בחינת ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים. מכל מקום, על פי ניסיון העבר, על פי רוב הלוואות קרקע מחודשת

על ידי הגורם המממן עד לכניסתו לתוקף של הסכם הליווי ביחס לפרויקט, במסגרתו היא נפרעת ומוחלפת באשראי לזמן ארוך. 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. 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 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.

לאור האמור לעיל בדבר תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת והגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (בסולו ובמאוחד), בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ולהערכת דירקטוריון החברה מובא בזאת דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה, המפרט את התחייבויות החברה ומקורותיה הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, וזאת עד ליום 30.6.2028 (להלן: "תקופת התזרים") והכל בהתבסס על המידע הכספי הנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2026 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 - 30.6.2028	2027	1.7.2026 - 31.12.2026	סעיף
140,475	158,963	125,524	יתרת פתיחה
			מקורות סולו:
			תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:
86,372	242,680	70,908	משיכת עודפים מפרויקטים בייזום
3,000	6,000	4,500	תזרים מהשכרת נכסים
			תזרים מזומנים מפעילות השקעה:
		36,140	מימוש ניירות ערך סחירים
			תזרים מזומנים מפעילות מימון:
	55,500		נטילת אשראי כנגד נכס מניב
			מקורות מחברות מוחזקות:
22,334	30,146	8,384	מפעילות שוטפת במוחזקות - דמי ניהול
50,000	16,000	41,407	מפעילות השקעה במוחזקות - דיבידנדים
133,756	184,110	1,500	מפעילות השקעה במוחזקות - החזר הלוואות
295,462	534,436	162,839	סה"כ מקורות
			התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):
			תזרים מזומנים לפעילות שוטפת:
(5,000)	(173,318)	(43,134)	השקעת הון עצמי בפרויקטים
(24,920)	(49,165)	(22,000)	הוצאות שוטפות אחרות
(17,500)	(65,000)	(3,000)	הוצאות מיסים
			תזרים מזומנים לפעילות מימון:
	(107,138)		פרעון אגרות חוב
(60,000)	(80,000)	(38,000)	תשלום דיבידנד לבעלי מניות
(28,967)	(33,304)	(22,266)	הוצאות ריבית
			שימושים לחברות מוחזקות:
(50,000)	(45,000)	(1,000)	לפעילות השקעה במוחזקות - מתן הלוואות
(186,387)	(552,925)	(129,400)	סה"כ שימושים
249,550	140,475	158,963	יתרת סגירה

הנחות החברה בבסיס תזרים המזומנים החזוי

מקורות

- משיכת עודפים מפרויקטים - תזרים זה מתבסס על פרויקטים קיימים בלבד. הערכת החברה לגבי פרויקטים בייזום מבוססת על הסכמי מכר חתומים בשיעור גבוה וכן קצב התקדמות ביצוע בהתאם לניסיון החברה.
- תזרים מהשכרת נכסים - תזרים זה מתבסס על חוזים חתומים בנכסים קיימים וכן על בסיס הערכת החברה בדבר יכולתה להתקשר בהסכמים חדשים, וזאת בהתאם לניסיון החברה.
- מימוש ניירות ערך סחירים - תזרים זה מתבסס על שווי תיק ניירות הערך של החברה ליום 30.6.2026. יצוין, כי הרכב ההשקעה של החברה בתיק ניירות הערך שלה הינו סולידי בעיקרו.
- 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.
- 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 לגיוס אשראי במסגרת של הסכמי ליווי או מימון מחדש של פרויקט דיור להשכרה וכדומה.

שימושים

- הארכת מועד של הלוואות הקרקע והמרה של הלוואות ההקמה של פרויקט דיור להשכרה – פירעון הלוואות הקרקע והלוואות ההקמה של פרויקט דיור להשכרה בסך מצטבר של כ- 582 מיליון ש"ח לא הובא בחשבון במהלך תקופת התזרים, כמוסבר לעיל. כמו כן, בשים לב לדירוג החוב של החברה לא הובא בחשבון פירעון נע"מ במחזור של החברה, בהיקף של כ- 130 מיליון ש"ח.

- ההלוואות בגין פרויקטים בביצוע יוארכו עד לעמידה בתנאי הליווי (לאחר תאריך הדוח התקבל אישור עקרוני של תאגידים בנקאיים להארכת מועד פירעון).
 - 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 קידומם של פרויקטים כאמור ובהתאם את עיתוי השקעת ההון העצמי הנדרשת להם, דבר המקנה לה גמישות נוספת במקרה שהדבר יהא דרוש, לרבות בהתחשב במרכיבי התזרים החזוי.
 - הוצאות שוטפות אחרות – הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות אחרות שאינן ממומנות מהפרויקטים בליווי.
 - הוצאות מיסים - על בסיס תכניות העבודה של קבוצת החברה.
 - פירעון אגרות חוב - בהתאם ללוח הסילוקין הקיים.
 - דיבידנד לבעלי מניות החברה – בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה ובשים לב לתכניות העבודה של קבוצת החברה.
 - הוצאות ריבית - בהתאם ללוחות הסילוקין של האשראים השונים אשר הועמדו לקבוצת החברה.
- דירקטוריון החברה בחן את המקורות הכלולים בתזרים המזומנים לעיל, סבירות ההיקף הכספי של כל מקור כספי והעיתוי הצפוי לקבלתו.
- ההערכות האמורות לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על תחזיות, תחשיבים ותוכניות העבודה של קבוצת החברה והנהלתה ועל הערכותיה בנוגע לפעילות החברה בשנים הקרובות. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובהם עיכובים בקצב התקדמות פרויקטים, שינויים בתוכניות העבודה של קבוצת החברה, שינוי או החמרה במצב הכלכלי במהלך תקופת התזרים החזוי (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי 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 ההפניה.
- 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 סעיף 4 לחלק א' – עדכון לפרק תיאור עסקי החברה.
- 5.5 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.
- 5.6 ביום 19.5.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 16.6.2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לחלק א' – עדכון לפרק תיאור עסקי החברה.

היבטי ממשל תאגידי

6 תרומות

במחצית הראשונה של שנת 2026 תרמה החברה סך של כ- 483 אלפי ש"ח.

7 הדירקטוריון והנהלת החברה

במחצית הראשונה של שנת 2026 התקיימו 10 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

8 אירועים לאחר תאריך המאזן

8.1. ביום 12.8.2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 8.9.2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 3 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

8.2. ביום 12.8.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, חידוש תוקפו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה. החברה פועלת לפרסום דוח זימון אסיפה. מובהר, כי תנאי כתב השיפוי תואם את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

8.3. ביום 12.8.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של אפריקה התחדשות בע"מ (במסגרת מיזם משותף בחלקים שווים עם צמח המרמן בע"מ), בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ (ביחד עם צמח המרמן בע"מ, בחלקים שווים ביניהם) לפיו דניה סיבוס בע"מ וצמח המרמן בע"מ יעניקו יחד, כקבלן ראשי אחד, שירותי קבלנות להקמת פרויקט "חיל הים" בשכונת בת גלים בחיפה. בתמורה לשירותי הקבלנות, יהיו דניה סיבוס בע"מ וצמח המרמן בע"מ זכאיות יחד לתמורה פאושלית בסך כולל של 588 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבנייה לחודש דצמבר 2025) ובתוספת מע"מ כדין. החברה פועלת לפרסום דוח זימון אסיפה.

8.4. ביום 12.8.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את הארכת התקשרותה של החברה בהסכם שירותי חשבות שכר, כוח אדם ושימוש בתוכנות שכר ונוכחות לעובדי החברה עם דניה סיבוס בע"מ, בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות כפי שאושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 7.1.2024. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 13.8.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-075788). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

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

תעודות התחייבות בידי הציבור^{1,2}:

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.ג. נומינלי ליום 30.6.26 (אלפי ש"ח)	107,139	250,000
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 30.6.26 (אלפי ש"ח)	106,893	248,161
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.6.26 (אלפי ש"ח)	641	4,430
שווי שוק ליום 30.6.26 (אלפי ש"ח)	106,635	257,950

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

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

10 פרטי הנאמן:

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

דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

11 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.

12 עובדי החברה

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

רונית אשד לוי

מנהלת כללית

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה שבוצעו ליום 30.6.2026:

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה
עיתוי ההערכה	30.6.2026
תאריך התוקף	31.12.2025
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
30.6.2026	532,430
31.12.2025	477,340
זיהוי מעריך השווי	גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין, שותף במשרד שמאים בר-לב תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין. שותף במשרד שמאים בר-לב תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. למיטב ידיעת החברה השמאים הינם בעלי ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	לא
מודל הערכת השווי	מרכיב המגורים להשכרה - גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי. מרכיב המסחר – גישת החילוץ.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6% ו-5%, בהתאמה שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 67 (מפוקח) ל- 78 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור שנתי של 2%.



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2026

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2026**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של ראי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

6-8

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

9-10

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

11-18

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 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 (ישראל) של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום ניהול 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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 30
ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 12 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי
נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו
באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים)
התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
12 באוגוסט, 2026

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

212,238	162,217	193,939	מזומנים ושווי מזומנים
154,382	212,342	127,011	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
41,500	63,600	36,140	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים
109,739	86,172	141,186	חייבים ויתרות חובה
492,454	480,076	668,147	לקוחות ונכסים בגין חוזה
35,488	34,669	45,967	נכסי מסים שוטפים
1,490,049	1,274,852	1,485,706	מלאי בניינים למכירה
2,535,850	2,313,928	2,698,096	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

614,165	805,651	889,605	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
1,293,953	859,538	1,382,385	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
520,565	505,646	535,025	הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,963	10,280	8,628	מוניטין
41,481	41,325	41,787	חייבים לזמן ארוך
4,204	4,124	4,379	רכוש קבוע
2,483,331	2,226,564	2,861,809	סה"כ נכסים לא שוטפים
5,019,181	4,540,492	5,559,905	סה"כ נכסים

ק"ר דניאל	רונית אשד לוי	יעקב לוקסנבורג
סמנכ"לית הכספים	מנהלת כללית	יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 באוגוסט 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 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

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

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

1,159,272	1,262,001	1,779,976
156,024	141,688	121,660
54,214	46,236	51,806
281,029	293,700	375,602
21,743	30,710	37,038
160,916	242,031	105,916
18,115	45,170	22,827
1,851,313	2,061,536	2,494,825
106,650	106,320	248,161
685,675	226,450	387,299
145,730	49,571	158,798
151,994	133,715	161,147
2,436	2,483	2,163
1,092,485	518,539	957,568
2,943,798	2,580,075	3,452,393
12,667	12,666	12,669
228,959	228,959	228,959
236,363	236,363	236,363
25,466	25,466	25,466
1,488,362	1,374,974	1,516,863
1,991,817	1,878,428	2,020,320
83,566	81,989	87,192
2,075,383	1,960,417	2,107,512
5,019,181	4,540,492	5,559,905

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
925,379	216,163	247,129	462,738	493,524	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
714,464	161,274	192,704	348,587	386,549	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
210,915	54,889	54,425	114,151	106,975	רווח גולמי
28,550	7,412	8,933	12,851	15,109	הוצאות מכירה ושיווק
33,975	8,487	9,173	16,613	17,812	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(103,315)	-	(3,262)	-	(12,865)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
3,089	1,218	75	1,689	305	הוצאות אחרות, נטו
248,616	37,772	39,506	82,998	86,614	רווח תפעולי
(84,471)	(23,881)	(27,089)	(43,833)	(50,013)	הוצאות מימון
46,562	10,135	12,842	25,452	25,473	הכנסות מימון
(37,909)	(13,746)	(14,247)	(18,381)	(24,540)	הוצאות מימון, נטו
26,764	3,982	8,262	10,448	19,319	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
237,471	28,008	33,521	75,065	81,393	רווח לפני מסים על ההכנסה
(37,331)	(5,818)	(6,882)	(16,131)	(15,050)	מסים על ההכנסה
200,140	22,190	26,639	58,934	66,343	רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה
195,539	21,058	23,646	55,910	61,317	מיוחס ל:
4,601	1,132	2,993	3,024	5,026	בעלי מניות החברה
200,140	22,190	26,639	58,934	66,343	זכויות שאינן מקנות שליטה
15.44	1.66	1.87	4.42	4.84	רווח נקי למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלי מניות החברה
15.33	1.66	1.87	4.39	4.81	רווח נקי בסיסי (ש"ח)
12,660,749	12,655,725	12,669,249	12,655,426	12,669,146	רווח נקי מדולל (ש"ח)
12,751,190	12,707,950	12,675,056	12,731,739	12,748,885	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
					בסיסי
					מדולל

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת עודפים	כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)								
2,075,383	83,566	1,991,817	1,488,362	25,466	236,363	228,959	12,667	יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)
66,343	5,026	61,317	61,317	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(33,000)	-	(33,000)	(33,000)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
(1,400)	(1,400)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	(2)	-	-	-	2	מימוש כתבי אופציות
186	-	186	186	-	-	-	-	זקיפת הטבות אופציות לעובדים
<u>2,107,512</u>	<u>87,192</u>	<u>2,020,320</u>	<u>1,516,863</u>	<u>25,466</u>	<u>236,363</u>	<u>228,959</u>	<u>12,669</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2026
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	יתרת עודפים	כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)								
1,944,222	78,965	1,865,257	1,361,814	25,466	236,363	228,959	12,655	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
58,934	3,024	55,910	55,910	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(43,000)	-	(43,000)	(43,000)	-	-	-	-	דיבידנד שחולק בידי החברה
-	-	-	(11)	-	-	-	11	מימוש כתבי אופציות
261	-	261	261	-	-	-	-	זקיפת הטבות אופציות לעובדים
<u>1,960,417</u>	<u>81,989</u>	<u>1,878,428</u>	<u>1,374,974</u>	<u>25,466</u>	<u>236,363</u>	<u>228,959</u>	<u>12,666</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

הון מניות	פרמיה על מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציה אלפי ש"ח	יתרת עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)								
12,669	228,959	236,363	25,466	1,508,023	2,011,480	84,199	2,095,679	יתרה ליום 1 באפריל 2026 (מבוקר)
-	-	-	-	23,646	23,646	2,993	26,639	רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	(15,000)	(15,000)	-	(15,000)	דיבידנד שחולק בידי החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	מימוש כתבי אופציות
-	-	-	-	194	194	-	194	זקיפת הטבות אופציות לעובדים
12,669	228,959	236,363	25,466	1,516,863	2,020,320	87,192	2,107,512	יתרה ליום 30 ביוני 2026

הון מניות	פרמיה על מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציה אלפי ש"ח	יתרת עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)								
12,655	228,959	236,363	25,466	1,371,337	1,874,780	80,857	1,955,637	יתרה ליום 1 באפריל 2025 (מבוקר)
-	-	-	-	21,058	21,058	1,132	22,190	רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	(18,000)	(18,000)	-	(18,000)	דיבידנד שחולק בידי החברה
11	-	-	-	(11)	(11)	-	-	מימוש כתבי אופציות
-	-	-	-	590	590	-	590	זקיפת הטבות אופציות לעובדים
12,666	228,959	236,363	25,466	1,374,974	1,878,428	81,989	1,960,417	יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

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

יתרה ליום 1 בינואר 2025
רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי החברה
מימוש כתבי אופציה
זקיפת הטבות אופציות לעובדים

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		לתקופה של שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	200,140	22,190	26,639	58,934
				66,343
	(103,315)	-	(3,262)	-
	4,400	1,062	623	2,346
	(26,764)	(3,982)	(8,262)	(10,448)
	(2,313)	(1,188)	(937)	(1,995)
	1,021	590	194	261
	34,882	11,407	18,272	17,431
	1,534	(472)	(553)	(474)
	37,331	5,818	6,882	16,131
	146,916	35,425	39,596	82,186
				78,673
	(41,675)	(659)	2,084	(18,133)
	8,809	23,460	(106,454)	21,187
	(132,715)	(71,304)	(33,401)	(73,738)
	20,443	46,123	22,916	6,106
	(17,619)	(5,241)	(3,300)	(25,081)
	(285)	11,604	1,819	8,682
	(151)	(104)	-	(104)
	(163,193)	3,879	(116,336)	(81,081)
	(45,960)	(18,481)	(6,540)	(15,165)
				(11,664)
	(62,237)	20,823	(83,280)	(14,060)
	(156,170)	(9,230)	(38,749)	(66,506)
	(218,407)	11,593	(122,029)	(80,566)
				(364,647)
	4,846	(121)	(10,355)	3,262
	(259,703)	(48,435)	(13,393)	(69,554)
	(1,895)	(375)	(584)	(1,078)
				(1,086)
	138,737	(10,064)	4,309	116,319
				6,367
	155,050	8,386	22,863	97,090
	19,753	4,029	4,382	10,206
				9,582
	25,262	19,635	8,610	18,460
	82,050	(26,945)	15,832	174,705
				(26,904)

רווח לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות

חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

הוצאות מימון, נטו

שינוי בהתחייבויות למוכרי מקרקעין

הוצאות מסים על ההכנסה

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזים

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, נטו

מזומנים נטו מפעילות שוטפת לפני שינוי בסעיף מלאי מקרקעין

שינוי בסעיף מלאי מקרקעין

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

פרעון (מתן) הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

רכישת רכוש קבוע

מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסיים אחרים, נטו

שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

ריבית שהתקבלה

פרעון הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים נטו - פעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	247,983
(129,753)	-	-	(129,753)	(107,138)
213,781	42,162	70,628	74,385	168,621
272,950	65,000	43,514	65,000	151,385
(70,000)	(43,000)	(33,000)	(43,000)	(33,000)
-	-	-	-	(1,400)
(2,943)	(735)	(913)	(1,457)	(1,808)
(79,690)	(19,669)	(23,097)	(41,347)	(51,391)
204,345	43,758	57,132	(76,172)	373,252
67,988	28,406	(49,065)	17,967	(18,299)
144,250	133,811	243,004	144,250	212,238
212,238	162,217	193,939	162,217	193,939

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
דיבידנד ששולם
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
פרעון הלוואות לזמן ארוך
ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

גידול (קיטון), נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 נתניה 1 ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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 1 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 עקב 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 שישמשו 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 ומידיים), התש"ל-1970.
- ג.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 12 באוגוסט 2026.
- ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**

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

אומדן השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה שבוצע ליום 30 ביוני 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-3%, 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	תאריך הדוחות הכספיים
מדד ידוע		מדד בגין	מדד ידוע	היציג של הדולר	
נקודות		נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 דולר)	
%		%	%	%	ליום 30 ביוני 2026
388.59		148.33	148.33	2.978	ליום 30 ביוני 2025
375.54		145.92	145.49	3.37	ליום 31 בדצמבר 2025
379.94		146.63	146.63	3.190	שיעורי השינוי:
%		%	%	%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
2.28		1.16	1.16	(6.65)	ביום 30 ביוני 2026
4.05		2.15	1.57	(7.62)	ביום 30 ביוני 2025
1.87		0.87	1.26	2.58	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
0.65		1.08	1.28	(9.39)	ביום 30 ביוני 2026
5.3		2.7	2.4	(12.5)	ביום 30 ביוני 2025
					לשנה שנסתיימה
					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:

- **גרעיה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות רשאית 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 התווספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים** לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

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 שולם בחודש יוני 2026.

ביום 12.8.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם בחודש ספטמבר 2026.

ביאור 5 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2026 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין המסווגת בסעיף התחייבויות שוטפות בסך של כ-115,531 אלפי ש"ח וכ-76,554 אלפי ש"ח, בהתאמה.

כמו כן, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2026 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות 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 השוטפות בסך של כ-48,186 אלפי ש"ח.

בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2025 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף התחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ-37,762 אלפי ש"ח.

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.ב. 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"ח¹; (2) היחס בין החוב נטו¹ לבין סך ההון והחוב נטו² (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 ושיוי 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 30 ביוני, 2026 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

¹ "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).

² "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 ושיוי 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).

³ "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)

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 בייעוד 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.

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 המניות של החברה את עדכון תנאי הכהונה כאמור.

ד. 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 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח

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

ב. בהמשך לאמור בביאור 35 ג' (3) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 12.8.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את הארכת התקשרותה של החברה בהסכם שירותי חשבות שכר, כוח אדם ושימוש בתוכנות שכר ונוכחות לעובדי החברה עם דניה סיבוס בע"מ ל- 6 חודשים נוספים, עד ליום 31.12.2026, בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות כפי שאושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 7.1.2024.

ג. בהמשך לאמור בביאור 35 ג' (9) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 12.8.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, חידוש תוקפו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

ד. ביום 12.8.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (במסגרת מיזם משותף בחלקים שווים עם צמח המרמן בע"מ), בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ (ביחד עם צמח המרמן בע"מ, בחלקים שווים ביניהם) לפיו דניה סיבוס בע"מ וצמח המרמן בע"מ יעניקו יחד, כקבלן ראשי אחד, שירותי קבלנות להקמת פרויקט "חיל הים" בשכונת בת גלים בחיפה. בתמורה לשירותי הקבלנות, יהיו דניה סיבוס בע"מ וצמח המרמן בע"מ זכאיות יחד לתמורה פאושלית בסך כולל של 588 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבנייה לחודש דצמבר 2025) ובתוספת מע"מ כדין.

ה. ביום 12.8.2026, אישר דירקטוריון החברה את הארכת התקשרותה עם אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה) (להלן: "**אפריקה השקעות**") בהסכם שירותי ניהול פרויקט שמעניקה החברה באמצעות מנהל פרויקט וגורמים נוספים ממחלקת הנדסה של החברה, וזאת לצורך ליווי ההקמה של פרויקט עירוב שימושים הכולל משרדים, דיור מוגן, מסחר ועוד, של אפריקה השקעות בסביון (להלן: "**השירותים**" ו- "**הפרויקט**", בהתאמה).

ההתקשרות האמורה הינה עד ליום 31.8.2028. בתמורה לשירותים, תהיה זכאית החברה לסך של 25,700 ש"ח בחודש (בתוספת מע"מ כדין), בתוקף החל מיום 1.8.2024. לגבי תשלומים החל מחודש אוגוסט 2026 - סכום זה יהיה צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש יוני 2026.

ו. ביום 12.8.2026, אישר דירקטוריון החברה תשלום בסך של כ- 11.32 מיליון ש"ח לדניה סיבוס, בו החליפה דניה סיבוס את הקבלן הראשי, בשל אי עמידתו בלוחות הזמנים שנקבעו. לאחר כניסתה של דניה סיבוס בנעלי הקבלן ובמהלך השלמת העבודות, התגלו ליקויי ביצוע, חוסרים בחומרי גלם אשר מחייבים ביצוע מחדש של עבודות שכבר בוצעו (אך לא הושלמו) וכן עבודות נוספות שלא היו ידועות במועד אישור ההתקשרות המקורית (ובכלל אלה, עבודות בשל דרישת רשויות כתנאי למתן אישור אכלוס) ובגין אלה התשלום האמור. להשלמת התמונה יצוין, כי התשלום האמור הינו בנוסף לתשלום בסך של כ- 9.66 מיליון ש"ח אשר אושרו לדניה סיבוס במועד החלפת הקבלן כאמור.

ז. ביום 12.8.2026, אישר דירקטוריון החברה תוספת תשלום של עד 22 מיליון ש"ח, בכפוף לעמידה בלוחות זמנים, למיזם משותף של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "**דניה סיבוס**") ואלקטרה בניה בע"מ, בחלקים שווים ביניהם, המשמש כקבלן הראשי בפרויקט DUO, בו מחזיקה החברה (במישרין ובעקיפין) בכ- 70%. תוספת התשלום נובעת מייקור בעלויות ההקמה הנובע מהשלכות מלחמת חרבות ברזל על שוק הבניה בישראל.

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 וזכאים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

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

שווי הוגן			ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר מבוקר	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר מבוקר	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
2025	2025	2026	2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,071	11,831	10,235	8,371	8,878	7,842	חייבים לזמן ארוך (רמה 1)
(141,499)	(138,730)	(143,218)	(155,172)	(153,992)	(156,916)	התחייבויות אחרות (רמה 2)
(212,349)	(209,328)	(364,585)	(215,085)	(214,741)	(360,125)	אגרות חוב (רמה 1)

(1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	
רמה 1	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

36,140	-
-	259,033

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

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

49,636	-
-	260,946

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 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

ביאור 9 - דיווח מגזרי

א. כללי:

פעילות החברה הינה בשני מגזרי פעילות. פעילותה 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. תוצאות חברות כלולות מוצגות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן שכן כך נסקרים הנתונים על ידי ה-CODM של הקבוצה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - דיווח מגזרי

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026
(בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח					
493,524	(121,174)	3,163	11,943	599,592	הכנסות הכנסות מחיצוניים
106,975	(53,096)	2,813	11,148	146,110	רווח גולמי
62,074	(61,883)	2,509	16,510	104,938	רווח לאחר הוצאות מימון נטו
19,319					חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
81,393					רווח לפני מיסים על ההכנסה

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

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

סה"כ	התאמות	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח					
462,738	(85,239)	3,816	11,412	532,749	הכנסות הכנסות מחיצוניים
114,151	(42,181)	3,736	10,674	141,922	רווח גולמי
64,617	(43,882)	3,736	2,767	101,996	רווח לאחר הוצאות מימון נטו
10,448					חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
75,065					רווח לפני מיסים על ההכנסה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

יזמות פרויקטים	יזום דיור להשכרה	אחרים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח				
295,620	5,997	1,557	(56,045)	247,129
73,122	5,589	1,368	(25,654)	54,425
50,352	2,828	1,080	(29,001)	25,259
				<u>8,262</u>
				<u>33,521</u>

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

רווח גולמי

רווח לאחר הוצאות מימון נטו

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

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

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

רווח גולמי

רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון נטו

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)					
סה"כ	התאמות	אחרים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח					
925,379	(169,499)	6,828	23,085	1,064,965	הכנסות הכנסות מחיצוניים
210,915	(80,616)	6,409	21,607	263,515	רווח גולמי
210,707	(96,074)	2,381	125,437	178,963	רווח לאחר הוצאות מימון נטו
<u>26,764</u>					חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>237,471</u>					רווח לפני מיסים על ההכנסה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2026

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

עמוד

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

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

א.ג.ג.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
12 באוגוסט, 2026

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

65,653	99,264	125,524	מזומנים ושווי מזומנים
13,595	35,204	17,300	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
41,500	49,636	36,140	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
364,706	258,081	512,310	לקוחות ונכסים בגין חוזים
80,735	62,182	85,321	חייבים ויתרות חובה
1,005,003	987,684	1,044,934	מלאי בניינים למכירה
1,571,192	1,492,051	1,821,529	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

582,249	581,343	737,403	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
496,501	501,237	496,501	נדל"ן להשקעה
1,278,876	1,129,654	1,256,044	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
39,923	39,767	40,229	חייבים לזמן ארוך
3,541	3,468	3,616	רכוש קבוע
2,401,090	2,255,469	2,533,793	סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

3,972,282	3,747,520	4,355,322
-----------	-----------	-----------

קרן דניאל
סמנכ"לית הכספים

רונית אשד לוי
מנהלת כללית

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 12 באוגוסט 2026

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,039,260	1,030,377	1,360,603
99,303	73,561	66,396
78,511	63,450	34,100
113,334	140,644	238,309
-	-	-
11,297	27,657	11,464
52,919	71,274	46,284
18,115	45,170	22,827
1,412,739	1,452,133	1,779,983
106,650	106,320	248,161
348,925	226,450	194,873
11,897	12,652	11,577
98,064	69,342	98,218
2,190	2,195	2,190
567,726	416,959	555,019
1,980,465	1,869,092	2,335,002
12,667	12,655	12,669
228,959	228,959	228,959
236,363	236,363	236,363
25,466	25,466	25,466
1,488,362	1,374,985	1,516,863
1,991,817	1,878,428	2,020,320
3,972,282	3,747,520	4,355,322

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2025	2025	2026	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
495,625	112,637	128,866	229,338	280,753
361,062	81,432	91,182	165,780	201,785
134,563	31,205	37,684	63,558	78,968
17,094	4,294	5,491	7,285	8,985
32,044	8,071	8,768	15,509	16,679
4,736	-	11	-	92
189	512	(33)	76	18
54,063	12,877	14,237	22,870	25,774
80,500	18,328	23,447	40,688	53,194
(72,353)	(18,388)	(22,971)	(37,097)	(42,170)
30,794	7,520	8,417	17,349	16,548
(41,559)	(10,868)	(14,554)	(19,748)	(25,622)
167,934	15,391	17,420	40,347	41,165
206,875	22,851	26,313	61,287	68,737
(11,336)	(1,793)	(2,667)	(5,377)	(7,420)
195,539	21,058	23,646	55,910	61,317

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

לתקופה של שישה חודשים	לתקופה של שלושה חודשים		לשנה שהסתיימה	
שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני		ביום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2025	2025	2026	2025	2026
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	
61,317	21,058	23,646	195,539	
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה				
92	-	11	4,736	
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:				
729	597	381	1,246	
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה				
(41,165)	(40,347)	(17,420)	(167,934)	
פחת והפחתות				
(1,007)	(1,995)	(937)	(2,313)	
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו ממס				
83	152	194	860	
רווח ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח				
28,315	20,860	17,331	41,046	
והפסד - ניירות ערך סחירים				
7,420	5,377	2,667	11,336	
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים				
55,784	40,554	25,873	84,516	
הוצאות מימון, נטו				
19,920	(11,286)	5,911	(32,122)	
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד				
(147,604)	(20,704)	(67,836)	(127,329)	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
(16,821)	(36,864)	(5,181)	(69,025)	
שינוי בחייבים ויתרות חובה				
(32,907)	11,973	(1,028)	37,715	
שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזה				
65,773	(13,973)	65,816	(13,028)	
שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות				
167	10,107	1,319	(6,253)	
שינוי בקבלנים וספקים				
-	-	-	(5)	
שינוי בזכאים ויתרות זכות				
(111,472)	(60,747)	(999)	(210,047)	
שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו				
(2,554)	11,276	(1,527)	6,984	
מסים על ההכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו				
(58,242)	(8,917)	23,347	(118,547)	
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת לפני שינוי בסעיף מלאי				
(53,698)	(23,926)	(31,638)	(46,434)	
מקרקעין				
(111,940)	(32,843)	(8,291)	(164,981)	
שינוי במלאי מקרקעין				
(24,157)	3,261	(10,354)	4,845	
מזומנים נטו - פעילות שוטפת				
(92)	(36)	(11)	(36)	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
(804)	(1,040)	(522)	(1,762)	
פרעון (מתן) הלוואות למוכרי מקרקעין, נטו				
80,600	-	75,000	-	
השקעה בנדל"ן להשקעה				
6,367	130,283	4,310	138,737	
רכישת רכוש קבוע				
(3,705)	74,924	(9,417)	96,533	
דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני				
4,597	5,509	1,997	9,542	
מימוש בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות				
(124,117)	46,432	(98,416)	43,779	
ערך סחירים, נטו				
(61,311)	259,333	(37,413)	291,638	
שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש				
בחשבונות ליווי				
ריבית שהתקבלה				
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו				
מזומנים נטו - פעילות השקעה				

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים	
ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2025	2025	2026	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	247,983
(129,753)	-	-	(129,753)	(107,138)
170,769	30,713	61,420	48,538	140,997
-	-	12,602	-	23,713
(70,000)	(43,000)	(33,000)	(43,000)	(33,000)
(2,943)	(732)	(913)	(1,454)	(1,808)
(63,700)	(16,664)	(16,140)	(36,180)	(37,625)
(95,627)	(29,683)	23,969	(161,849)	233,122
31,030	42,827	(21,735)	64,641	59,871
34,623	56,437	147,259	34,623	65,653
65,653	99,264	125,524	99,264	125,524

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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'10 (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 שולם בחודש יוני 2026.

ביום 12.8.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם בחודש ספטמבר 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"ח¹; (2) היחס בין החוב נטו² לבין סך ההון והחוב נטו³ (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.

¹ "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).

² "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).

³ "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) כמפורט במאזן בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

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 30 ביוני, 2026 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ד. לפרטים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחריו, ראו ביאורים 6 ו-7 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 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, בפיקוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רונית אשד לוי, מנכ"לית;
2. יוסי בן אליעזר, משנה למנכ"ל;
3. קרן דניאל, סמנכ"לית כספים;
4. עדי לוסקי, סמנכ"לית תכנון;
5. עידן מטליון, סמנכ"ל מחלקה משפטית;

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

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

בדוח 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 וההנהלה 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 וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

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

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, רונית אשד לוי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, 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 השני 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.