אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2026

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2025
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 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 ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 25.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026862) (להלן: "**הדוח התקופתי**").

בדוח רבעוני זה 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 30.9.2026:

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	חלק החברה	יח"ד לבניה[4]	יח"ד לשיווק[1][2]	יח"ד לשיווק-חלק החברה[1][3]
פרויקטים בביצוע	2,756	2,025	1,621	7	7	4	2,763	2,032	1,625
פרויקטים בתכנון	2,949	2,264	1,257	77	77	25	3,026	2,341	1,282
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	5,442	4,292	2,930	9,383	7,119	4,729
סה"כ	**12,824**	**10,250**	**6,108**	**6,490**	**5,118**	**3,524**	**19,314**	**15,368**	**9,632**

ביום 28.9.2026, החליט דירקטוריון החברה לקדם שינוי מבנה הכולל פיצול אופקי של עיקר פעילות הנכסים המניבים של החברה לחברה ייעודית וחלוקת מניותיה כדיבידנד בעין לבעלי מניות החברה, באופן שהחברה הייעודית תהפוך לחברה אחות של החברה ומניותיה יירשמו למסחר בבורסה. במסגרת הפיצול מיועדות להיות מועברות זכויות החברה בפרויקטים של דיור להשכרה ובנכסי מקרקעין המיועדים למסחר ו/או לתעסוקה, לצד ההתחייבויות המיוחסות להם. המועד הקובע לפיצול הוא ביום 30.9.2026. לצורך הפיצול הוגשה לרשות המסים

[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.

בקשה לקבלת החלטת מיסוי בהסכם לפי סעיף 105א'(1) לפקודת מס הכנסה. ביצוע הפיצול כפוף, בין היתר, לקיום מבחני החלוקה, לקבלת האישורים וההסכמות הנדרשים, לקבלת החלטת מיסוי, לקבלת היתר לפרסום תשקיף פיצול ולאישור הבורסה לרישום מניות החברה הייעודית למסחר, ואין ודאות כי יושלם. לפרטים נוספים בדבר הרקע למהלך הפיצול, ראו הדוח המיידי של החברה מיום 1.1.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-000089) ומיום 29.9.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-089044) וסעיף 12.1 לחלק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2025, שפורסם ביום 31.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-030936). המידע המובא בדיווחים האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

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 30.9.2026 והדוח המיידי 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 30.9.2026 והדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 20.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-046589). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 8.9.2026, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 18 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2026 והדוח המיידי של החברה מיום 13.8.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-075789). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 18.11.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 10 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 17.12.2026. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2026 והדוח המיידי של החברה מיום 19.11.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-102592). 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 המיידיים 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.

<u>עדכון לפרק השני – מידע אחר</u>

עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2026, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2026):

	בתחום הפעילות ייזום ובניה		
	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	849,502	770,242	1,064,965
הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין	708,158	629,527	886,002
רווח לאחר מימון, נטו	141,344	140,715	178,963

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2026, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2026):

	בתחום הפעילות דיור להשכרה		
	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
הכנסות מדמי שכירות	20,074	17,222	23,085
הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה	17,793	16,563	15,013
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	20,583	50,732	117,365
רווח לאחר מימון, נטו	22,864	51,391	125,437

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2026, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2026):

	נכס מסחרי להשכרה		
	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
הכנסות מדמי שכירות	4,525	5,412	6,828
הוצאות נכס מסחרי להשכרה	486	264	747
הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	(3,700)
רווח לאחר מימון, נטו	4,039	5,148	2,381

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 יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-9/26	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 30.9.26	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
DUO TLV[1]	תל אביב	2007-2019	12/21	2027	70%	668	510	99	91%	374	73	136	1,188,426	433,036	36%	815,988	407,297
סמל צפון- מגרש 122[2]	תל אביב	2007, 2015, 2020	06/24	2030	93%	226	163	108	7%	11	77	152	1,211,046	348,275	29%	421,406	184,177
סמל צפון- מגרש 123				2029	65%	31	31	86	7%	-	-	31	111,796	35,519	32%		
סביוני גבעת שמואל 1006	גבעת שמואל	2012, 2017	12/25	2029	100%	74	74	111	17%	33	25	41	241,733	43,788	18%	44,500	14,000
סביוני גבעת שמואל 1007	גבעת שמואל	2012, 2017	12/25	2029	100%	74	74	110	17%	34	31	40	242,305	44,456	18%	44,500	14,000
בלוך 39-41	תל אביב	2019	08/23	2026	77%	49	24	67	96%	15	-	9	42,526	9,253	22%	14,879	5,254
סביון גרדנס[2]	נתניה	2020	09/24	2027	100%	126	64	123	75%	31	-	33	150,022	35,023	23%	62,466	26,240
סביוני רמת שרת שלב ב[3]	ירושלים	2008	12/24	2029	50%	278	278	97	17%	45	37	233	458,663	169,823	37%	121,797	58,227
בוליביה 14 [5]	ירושלים	2018	01/24	2027	100%	216	161	80	70%	160	27	1	124,023	29,562	24%	79,045	46,045
שדרת הסביונים	פתח תקוה	2014	12/24	2027	100%	184	125	101	86%	80	26	45	145,817	25,604	18%	74,585	34,405
סביוני השמורה (זלמן שניאור)- שלב א' [6]	נתניה	2019	12/24	2028	100%	256	192	109	29%	127	25	65	406,690	79,807	20%	99,091	57,528
SOHO (קדמת גונן) שלב א' [7]	ירושלים	2020	12/24	2029	50%	217	140	100	18%	72	30	68	214,353	47,034	22%	46,247	20,647
ז'בוטינסקי 135-137	תל אביב	2020	10/25	2028	50%	68	34	99	16%	12	59	22	100,279	26,441	26%	16,005	7,492
גבעת הכלניות שלב א'	קרית אתא	2012	02/26	2029	100%	148	79	113	21%	34	18	45	141,646	14,103	10%	[8]6,227	[8](6,773)
גבעת הכלניות שלב ב'	קרית אתא	2012	09/26	2029	100%	148	83	116	4%	33	18	50	154,650	26,411	17%	15,794	2,794
סה"כ						**2,763**	**2,032**			**1,061**		**971**	**4,933,975**	**1,368,135**	**28%**	**1,862,530**	**871,333**

[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 ממתן 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	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הוגש מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מגורים/ מסחר/ת עסוקה תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		מספר חזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר [1]	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
								יח"ד כולל חלק בעלים[3]/ מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק/ מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק/ מ"ר מסחר ותעסוקה [4]							
אגמי בראשית שלב א'	נשר	2019	2027	2030	25%	הסכם מימון ושוברים	מגורים	288	288	346		166	16	145,150	25,017	17%	12,891
קיציס	תל אביב	2019	2026	2029	38%	הסכם ליווי	מגורים	178	98	98		20	41	170,839	23,233	14%	13,041
גבריאלוב	רחובות	2019	2027	2030	50%	-	מגורים	156	126	126		20	22	151,346	30,822	20%	20,376
							מסחר	740	740	740		-	-	8,874	1,807		
סביוני השמורה (זלמן שניאור)- שלב ב'	נתניה	2019	2027	2030	100%	-	מגורים	256	192	192		60	25	530,386	110,904	21%	57,237
							מסחר	399	399	399		-	-	7,980	1,669		
מגדלי הרקפת שלב א'	קרית אונו	2021	2027	2031	50%	-	מגורים	318	236	255		-	-	339,353	44,247	13%	58,499
							מסחר	220	117	117		-	-	2,200	287		
SOHO(קדמת גונן) שלב ב'	ירושלים	2020	2026	2031	50%	הסכם ליווי	מגורים	426	278	278		13	32	452,558	77,806	17%	61,991
							מסחר	625	625	625		-	-	14,070	2,419		
ביתא רוטשילד B	חיפה	2019	2027	2030	50%	-	מגורים	205	157 [2]	157 [2]		10	21	171,446	20,953	12%	17,050
							מסחר	680	680	680		-	-	4,384	536		
ביתא רוטשילדA	חיפה	2023	2027	2031	50%	-	מגורים	225	177	177		-	-	194,862	32,372	17%	19,069
							מסחר	937	937	937		-	-	5,057	840		
מתחם חיל הים	חיפה	2021	2027	2031	50%	-	מגורים	467	348	348		27	28	497,710	101,146	20%	49,108
							מסחר	918	918	918		-	-	10,182	2,069		
הכוזרי	הרצליה	2018	2027	2030	50%	-	מגורים	204	138	138		7	34	196,838	34,648	18%	22,401
							מסחר	140	140	140		-	-	1,115	196		
אזור מגרש 202	אזור	2021	2027	2031	100%	הסכם מימון קרקע	מגורים	226	226	226		-	-	536,728	74,262	14%	64,014
							מסחר	200	200	200		-	-	3,910	541		
סה"כ							**מגורים**	**2,949**	**2,264**	**2,341**		**323**		**3,444,988**	**585,774**	**17%**	**395,677**
							מסחר	**4,859**	**4,756**	**4,756**							

[1] מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנסתיימה ביום 30.9.2026.
[2] כולל 19 יח"ד להשכרה.
[3] בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.
[4] כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים													
שם	מיקום	מועד רכישה	מועד תחילת בניה משוער	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 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
											יח"ד לשיווק /ייעוד אחר	יח"ד לשיווק /ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
נשר שלב ב'	נשר	2019	2027	2030	25%	152,713	35,213	23%	16,107	95,022	270	318	מתן תוקף לתב"ע
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, 102, 101 ו-501)	הרצליה	2008	2027	2031	51%	645,271	79,570	12%	3,650	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	53,787	24%	42,013	11,138	96	96	מתן תוקף לתב"ע
דינמומטר	ירושלים	2021	2028	2031	100%	271,742	41,026	15%	19,716	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 יח"ד דב"י / 15,800 מ"ר תעסוקה + 1,236 מ"ר למסחר	230 יח"ד דיור מוגן + 100 יח"ד דב"י / 15,800 מ"ר תעסוקה + 1,236 מ"ר למסחר	מתן תוקף לתב"ע
ביאליק על הפארק - אפק	קריית ביאליק	2003	-	-	100%	-	-	-	-	6,763	-	230	גיבוש התכנית
רמת מרפא	רמת גן	2005	-	-	67%	122,779	31,803	26%	17,648	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	100% [1]	322,820	77,084	24%	46,976	2,042	93	93	מתן תוקף לתב"ע
סה"כ						**3,193,026**	**593,602**	**19%**	**298,841**		**2,804 יח"ד+ 230 יח"ד דיור מוגן+ 112,326 מ"ר למסחר ותעסוקה**	**3,546 יח"ד+ 230 יח"ד דיור מוגן+ 142,326 מ"ר למסחר ותעסוקה**	

1 הפרויקט מוחזק ע"י אפריקה מגורים שותפות מוגבלת, המוחזקת 80% ע"י החברה. כל הנתונים הכספיים מוצגים במונחי חלקה של אפריקה מגורים שותפות מוגבלת.

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/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2027-2029				סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח כלכלי			
SOHO (קדמת גונן) שלב ג'	ירושלים	50%	2020	407	152	255	373	2027	2032	497,128	127,799	26%	67,644	פינוי בינוי	99%	מתן תוקף לתב"ע
לאה גולדברג שלב א'	לוד	100%	2020	383	74	309	1,453	2029	2033	592,796	70,186	12%	16,956	פינוי בינוי	90%	מתן תוקף לתב"ע
לאה גולדברג שלב ב'	לוד	100%	2020	237	46	191	947	2030	2034	-	-	-	-	פינוי בינוי	90%	מתן תוקף לתב"ע
מגדלי הרקפת שלב ב'	קרית אונו	50%	2021	226	86	140	220	2027	2030	209,679	19,987	10%	1,016	פינוי בינוי	98%	מתן תוקף לתב"ע
ביתא רוטשילד C	חיפה	50%	2019	330	72	258	1,021	2027	2030	298,270	40,130	13%	15,977	פינוי בינוי	97%	מתן תוקף לתב"ע
גורי יהודה	רמת גן	50%	2018	133	39	94	160	2028	2032	142,143	31,926	22%	41,138	פינוי בינוי	80%	מתן תוקף לתב"ע
דרך השלום 71- 75	תל אביב	100%	2018	250	96	154	-	2028	2031	471,568	79,943	17%	44,546	פינוי בינוי	85%	מתן תוקף לתב"ע
אבא הלל שלב א'	רמת גן	50%	2019	261	82	179	248	2029	2033	303,904	56,181	18%	30,657	פינוי בינוי	72%	הפקדת התב"ע להתנגדויות
אבא הלל שלב ב'				261	82	179	248	2030	2034	-	-	-	-	פינוי בינוי	72%	הפקדת התב"ע להתנגדויות
פנחס לבון שלב א'	נתניה	100%	2018	160	42	118	783	2028	2031	344,459	65,227	19%	38,346	פינוי בינוי	63%	גיבוש התכנית
פנחס לבון שלב ב'	נתניה		2018	205	54	151	782	2029	2032	440,791	83,468	19%	49,070	פינוי בינוי	63%	גיבוש התכנית
בן צבי נתניה 542 שלב א' +ב' מגרשים 102-100	נתניה	50%	2021	577	268	309	1,318	2027-2028	2030-2031	531,410	99,445	19%	38,145	קומבינציה	82%	מתן תוקף לתב"ע
בן צבי נתניה 542 מגרש 103 שלב ג'	נתניה	50%	2021	107	50	57	243	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	52%	מתן תוקף לתב"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/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2027-2029				סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
מטולה 11-9	רמת גן	100%	2017	165	59	106	-	2029	2032	351,335	82,537	23%	56,978	פינוי בינוי	69%	הפקדת התב"ע להתנגדויות
מתחם השוטרים	מזכרת בתיה	100%	2022	135	42	93	-	2028	2031	242,898	43,614	18%	26,505	פינוי בינוי	83%	מתן תוקף לתב"ע
מתחם הנורית	ירושלים	100%	2021	590	133	457	1,800	2028	2034	1,167,345	229,703	20%	128,171	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
מתחם רגר 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	175	56	119	108	2029	2032	297,642	47,943	16%	29,617	פינוי בינוי	67%	גיבוש התכנית
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				**9,383**	**2,264**	**7,119**	**40,233**			**7,967,357**	**1,452,221**	**18%**	**850,168**			

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 פעילות 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 כללים:

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	
									יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר		
בלוך 41-39	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
								מסחר	499	499		
ז'בוטינסקי 137-135	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
								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
								מסחר	399	399		
SOHO(קדמת גונן) שלב א'	פינוי בינוי	50%	בביצוע	ירושלים	2020	67%	100%	מגורים	140	133	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								מסחר	343	343		
SOHO(קדמת גונן) שלב ב'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	ירושלים	2020	67%	100%	מגורים	278	278	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								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
								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
								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
								מסחר	220	220		
גבריאלוב	פינוי בינוי	50%	בתכנון	רחובות	2019	67%	100%	מגורים	126	126	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								מסחר	740	740		
מתחם חיל הים	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2021	67%	100%	מגורים	348	348	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								מסחר	918	918		

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	
									יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר		
הכוזרי	פינוי בינוי	50%	בתכנון	הרצליה	2018	67%	100%	מגורים	138	138	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								מסחר	140	140		
ביתא רוטשילדA	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2023	67%	100%	מגורים	177	177	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								מסחר	937	937		
ביתא רוטשילדB	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2019	67%	100%	מגורים	157	157	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								מסחר	680	680		
ביתא רוטשילדC	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	חיפה	2019	67%	97%	מגורים	258	258	תב"ע בתוקף	כנ"ל
								מסחר	1,021	1,021		
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		
לאה גולדברג שלב ב'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	לוד	2020	67%	90%	מגורים	191	191	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מסחר ותעסוקה	947	947		
גורי יהודה	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	רמת גן	2018	67%	80%	מגורים	94	-	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מסחר	160	-		
דרך השלום 71-75	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	תל אביב	2018	67%	85%	מגורים	154	154	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
אבא הלל שלב א'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	רמת גן	2019	67%	72%	מגורים	179	-	הפקדת התב"ע להתנגדויות	כנ"ל
								מסחר	248	-		
אבא הלל שלב ב'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	רמת גן	2019			מגורים	179	-		
								מסחר	248	-		
פנחס לבון שלב א'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	נתניה	2018	67%	63%	מגורים	118	-	גיבוש התכנית	כנ"ל
								מסחר	783	-		
פנחס לבון שלב ב'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	נתניה	2018			מגורים	151	-		כנ"ל
								מסחר	782	-		
מטולה 9-11	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	רמת גן	2017	67%	69%	מגורים	106	-	הפקדת התב"ע להתנגדויות	כנ"ל
מתחם השוטרים	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	מזכרת בתיה	2022	67%	83%	מגורים	93	-	תב"ע בתוקף	כנ"ל
ויצמן רמז	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נהריה	2021	67%	83%	מגורים	180	-	הגעה לרוב הדרוש	כנ"ל
בן צבי נתניה 542 שלבים א' +ב' מגרשים 100-102	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נתניה	2021	67%	82%	מגורים	155	155	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מסחר	659	659		
בן צבי נתניה 542 שלב ג'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נתניה	2021		52%	מגורים	28	28	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מסחר	122	122		
מתחם הנורית	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	ירושלים	2021	67%	80%	מגורים	457	-	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מסחר	1,800	-		

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	
									יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר		
מתחם רגר	פינוי בינוי	33%	עתודות ומותלים	באר שבע	2019	67%	71%	מגורים	738	738	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
								מסחר	22,240	22,240		
קרן היסוד	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נהריה	2021	67%	73%	מגורים	-	337	הגעה לרוב הדרוש	כנ"ל
קיקיון	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	אשקלון	2023	67%	69%	מגורים	-	611	גיבוש התכנית	כנ"ל
								מסחר	-	2,000		
מרכוס	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	יהוד	2024	67%	68%	מגורים	-	134	הגעה לרוב הדרוש	כנ"ל
ברנדיס	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	ראשון לציון	2024	67%	66%	מגורים	-	119	גיבוש התכנית	כנ"ל
								מסחר	-	108		
עין עבדת, מצפה רמון	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	מצפה רמון	2026	67%	67%	מגורים	-	1,810	חברת עמידר בתהליכי החתמה אשר יביאו להגעה לרוב הדרוש	כנ"ל
								מסחר		1,048		
								מלונאות		5,241		

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 משרדים / מסחר / 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
בלוך 41-39	25	49	24	-	15	2023	2026	42,526	9,253	22%
בוליביה 14	55	216	161	499	160	2024	2027	124,023	29,562	24%
ז'בוטינסקי 137-135	34	68	34	-	12	2025	2028	100,279	26,441	26%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב א'	64	256	192	113	127	2024	2028	406,690	79,807	20%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) – שלב ב'	64	256	192	399	60	2027	2030	538,366	112,573	21%
SOHO (קדמת גונן) שלב א'	77	217	140	343	72	2024	2029	214,353	47,034	22%
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	148	426	278	625	13	2026	2031	466,628	80,225	17%
SOHO (קדמת גונן) שלב ג'	152	407	255	373	-	2027	2032	497,128	127,799	26%
קיציס	80	178	98	-	20	2026	2029	170,839	23,233	14%
מגדלי הרקפת שלב א'	82	337	255	117	-	2027	2031	341,553	44,534	13%
מגדלי הרקפת שלב ב'	86	226	140	220	-	2027	2030	209,679	19,987	10%
גבריאלוב	30	156	126	740	20	2027	2030	160,220	32,629	20%
מתחם חיל הים	119	467	348	918	27	2027	2031	507,891	103,215	20%
הכוזרי	66	204	138	140	7	2027	2030	197,953	34,844	18%
ביתא רוטשילדA	48	225	177	937	-	2027	2031	199,919	33,213	17%
ביתא רוטשילדB	48	205	157	680	10	2027	2030	175,830	21,488	12%
ביתא רוטשילדC	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	142,143	31,926	22%
דרך השלום 75-71	96	250	154	-	-	2028	2031	471,568	79,943	17%
אבא הלל שלב א'	82	261	179	248	-	2029	2033	303,904	56,181	18%
אבא הלל שלב ב'	82	261	179	248	-	2030	2034	-	-	-
פנחס לבון שלב א'	42	160	118	783	-	2028	2031	344,459	65,227	19%
פנחס לבון שלב ב'	54	205	151	782	-	2029	2032	440,791	83,468	19%
מטולה 11-9	59	165	106	-	-	2029	2032	351,335	82,537	23%
מתחם השוטרים	42	135	93	-	-	2028	2031	242,898	43,614	18%
ויצמן רמז	36	216	180	-	-	2030	2034	-	-	-
בן צבי נתניה 542 שלבים א' +ב' מגרשים 102-100	134	289	155	659	-	2027-2028	2030-2031	265,705	49,723	19%
בן צבי נתניה 542 שלב ג'	25	53	28	122	-	-	-	-	-	-
מתחם הנורית	133	590	457	1,800	-	2028	2034	1,167,345	229,703	20%
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	175	119	108	-	2029	2032	297,642	47,943	16%
עין עבדת, מצפה רמון	329	2,139	1,810	6289		2032	2042	-	-	-
סה"כ	**2,985**	**12,101**	**9,116**	**44,964**	**543**			**11,348,722**	**2,080,550**	

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

נתונים נוספים אודות פרויקטי פינוי 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 ההחתמות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש הפרויקט	זכויות בניה			
			שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט[1]	שיעור החתמות הדיירים על הסכם			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	
							יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד/ ייעוד אחר	סטאטוס הליכי תכנון
פנחס לבון שלב א'	100%	100%	67%	63%	יולי 2021	6 חודשים	-	-	118	71 מ"ר ליח"ד, 783 מ"ר מסחר	הגעה לרוב הדרוש
פנחס לבון שלב ב'	100%	100%	67%	63%	יולי 2021	6 חודשים	-	-	151	96 מ"ר ליח"ד, 782 מ"ר מסחר	הגעה לרוב הדרוש
ברנדיס	100%	100%	67%	66%	ספטמבר 2025	6 חודשים	-	-	119	111 מ"ר ליח"ד 262 מ"ר מסחר, 108 מ"ר מסחר לשיווק	הגעה לרוב הדרוש

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינוי בינוי עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ו-2008, כך שהרוב הדרוש למיזמי התחדשות עירונית, מסוג תמ"א 38, לשם פניה למפקח על המקרקעין כדי שיאשר ביצוע פרויקט בבניין מסוים הופחת כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.
הטבלה כוללת הסכמי בינוי פינוי 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'	פינוי בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	42	160	118	783	2028	2031	344,459	65,227	19%
פנחס לבון שלב ב	פינוי בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	54	205	151	782	2029	2032	440,791	83,468	19%
ברנדיס	פינוי בינוי	הגעה לרוב הדרוש	56	175	119	262 מ"ר מסחר, 108 מ"ר מסחר לשיווק	2029	2032	297,642	47,943	16%

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

ב. ביום 14.10.2026 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, חידוש תוקפו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה. מובהר, כי תנאי כתב השיפוי תואם את הוראות מדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 27.8.2026 ודוח משלים על תוצאות האסיפה מיום 15.10.2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-080487 ו- 2026-01-093993, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה

ג. ביום 18.6.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, הענקתם של כתבי פטור לנושאי המשרה בחברה, ובכלל אלה מר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה. החברה פועלת לפרסום דוח זימון אסיפה. מובהר, כי תנאי כתב הפטור תואם את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

ד. ביום 18.11.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את חידוש התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "**לפידות**"), מכוחו תעניק לפידות לחברה: (א) שירותי דירקטורים בתמורה לגמול דירקטורים בהתאם לתקנות הגמול; ו- (ב) השירותים הנוספים (כהגדרתם להלן) בתמורה לסכום חודשי בסך של 65,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023 (להיום, סך של 70,615 ש"ח).

ה. ביום 18.11.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר סיווגה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם אפריקה השקעות, מכוחו תעניק החברה לאפריקה השקעות שירותי תב"ע ורישום מקרקעין. השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין של החברה. בתמורה, תהיה זכאית החברה לסך של 103,000 ש"ח לכל שנה משנות ההסכם כאמור. ההסכם יעמוד בתוקפו עד ליום 30.11.2031.

עדכון לסעיף 7.18.5 - תכנית תגמול הוני

ביום 12.5.2026, הקצתה החברה 14,709 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 14,709 מניות רגילות של החברה, לגב' רונית אשד לוי, מנכ"לית החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016311), הדוח המיידי מיום 13.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-044444), וכן ביאור 6(ג') לדוחות הכספיים ליום 30.9.2026. 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. <u>עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה</u>

עדכון לסעיף 15 – פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה ליום 30.9.2026

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 30.9.2026 כ-107 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027. אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 30.9.2026 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- 46.48%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): 46.48%=1,755/3,775. 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 7.11.2ב׳ לדוח התקופתי.	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים 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 7.11.2.3ב׳ לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של 0.7% עד 1%. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידי 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.נ.	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 3 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ו׳) תשולם ביום 30 לספטמבר 2029; (ב) 40% מקרן אגרות 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 30.9.2026 ההון העצמי של החברה הינו 2,110 מיליון ש״ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 52.1%, 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): 52.1%=2,296/4,407. היחס בין ההון העצמי למאזן (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות מיום 1.2.2026) עומד על כ- 45%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): 45%=2,110/4,721. 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. **<u>מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.9.2026, לפי מועדי פירעון</u>**

ראו תז126 מיום 19.11.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-102593), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 בספטמבר 2026

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

18/11/2026
ח' כסלו התשפ"ז

דוח דירקטוריון

ליום 30 בספטמבר 2026

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "**החברה**") לתקופה של שלושה חודשים ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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. <u>תמצית דוח על הרווח הכולל</u>

כלל הכנסות החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 הסתכמו לסך של כ- 710 מיליון ש"ח וכ- 216 מיליון ש"ח, לעומת כ- 673 מיליון ש"ח וכ- 210 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 הסתכמו לסך של כ- 567 מיליון ש"ח וכ- 168 מיליון ש"ח לעומת כ- 577 מיליון ש"ח וכ- 177 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 הסתכמו לסך של כ- 154 מיליון ש"ח וכ- 47 מיליון ש"ח, לעומת כ- 163 מיליון ש"ח וכ- 49 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

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

הרווח התפעולי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 הסתכמו לסך של כ- 126 מיליון ש"ח וכ- 40 מיליון ש"ח, לעומת כ- 166 מיליון ש"ח וכ- 83 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הנקי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 הסתכמו לסך של כ- 86 מיליון ש"ח וכ- 20 מיליון ש"ח, לעומת כ- 122 מיליון ש"ח וכ- 63 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. <u>צבר פרויקטים</u>

להלן פירוט ליום 30.9.2026 בקשר עם פרויקטים בביצוע ובשיווק טרם ביצוע (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

<u>פרויקטים בביצוע</u>[1]:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד כולל[2]	מס' יח"ד לשיווק[3] ליום 30.9.2026	מס' יח"ד מכורות[4] ליום 30.9.2026	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2026 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי[5]
בלוך 41-39, ת"א	77%	49	24	15	42,247	96%	2026
DUO TLV[7]	70%	668	510	374	1,353,388	91%	2027
בוליביה 14, ירושלים[8]	100%	216	161	160	361,605	70%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	80	207,653	86%	2027
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	31	94,391	75%	2027
סביוני השמורה, שלב א' (זלמן שניאור), נתניה[9]	100%	256	192	127	348,261	29%	2028
ז'בוטינסקי 137-135, ת"א	50%	68	34	12	35,101	16%	2028
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלב א'	100%	148	79	34	59,041	21%	2029
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלב ב'	100%	148	83	33	59,366	4%	2029
סביוני רמת שרת[11]	50%	278[10]	278	45	81,472	17%	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים בניין 15[12]	50%	217[13]	140	72	109,636	18%	2029
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007[14]	100%	148	148	67[15]	185,413	17%	2029
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	7%	2029
סמל צפון 122, ת"א	93%	226	163	11	88,428	7%	2030
סה"כ		**2,763**	**2,032**	**1,061**	**3,026,002**		

[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. כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
[4] מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.
[5] בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי, מתוכם כ-7,300 לשיווק.
[7] 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.
[8] בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 113 מ"ר עיקרי.
[9] בהתאם לתוכנית המאושרת ולהיתר ניתן לבנות 262 יח"ד, בחודש יולי 2026 אושרה תוכנית לתוספת יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.
[10] בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,518 מ"ר עיקרי.
[11] בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 343 מ"ר עיקרי.
[12] בהתאם לתכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יח"ד. יחד עם זאת, החברה מקדמת תב"ע לתוספת 7 יח"ד.
[13] בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר עיקרי.
[14] לא כולל 7 יח"ד לגביהן נחתמו חוזים בעלי תנאים מתלים.
[15]

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע[1]:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד כולל[2]	מס' יח"ד בשיווק[3] ליום 30.9.2026	מס' יח"ד מכורות[4] ליום 30.9.2026	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2026 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי[5]
קיציס, ת"א	38%	178	98	20	33,203	2029
גבריאלוב, רחובות[6]	50%	156	126	20	19,433	2030
אגמי בראשית- שלב א', נשר	25%	346	346	166	70,975	2030
סביוני השמורה (שלב ב'), נתניה[7]	100%	256	192	60	169,825	2030
רוטשילד, חיפה[8]	50%	205	138	10	8,803	2030
הכוזרי, הרצליה[9]	50%	204	138	7	8,386	2030
SOHO בנין 13 (קדמת גונן), ירושלים[10]	50%	216	143	13	22,038	2031
מתחם חיל הים, חיפה[11]	50%	467	348	27	33,192	2031
סה"כ		**2,028**	**1,529**	**323**	**365,855**	

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 3,561 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,384 יח"ד בהיקף כספי של 3,391,858 אלפי ש"ח (חלק החברה).

[1] בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך 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 המצוין בטבלה זו.

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

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

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

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

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

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

[8] 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.

[9] בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-140 מ"ר עיקרי.

[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 ניתוח המצב הכספי

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

	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
סך המאזן	5,679,180	4,828,847	5,019,181
מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ונכסים פיננסים אחרים	171,171	193,303	253,738
מזומנים ונכסים פיננסים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	108,936	161,448	154,382
לקוחות ונכסים בגין חוזה	790,333	490,854	492,454
מלאי בניינים למכירה	1,556,322	1,285,932	1,490,049
נכסים שוטפים אחרים	178,716	134,295	145,227
מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	857,322	797,142	614,165
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	1,400,954	1,212,804	1,293,953
השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	556,206	497,840	520,565
מוניטין	8,628	9,563	8,963
נכסים בלתי שוטפים אחרים	50,592	45,666	45,685
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים	2,070,815	1,030,423	1,159,272
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים	103,991	207,423	160,916
דיבידנד לשלם	-	-	-
התחייבויות שוטפות אחרות	687,468	513,612	531,125
התחייבויות שאינן שוטפות	706,940	1,068,437	1,092,485
סה"כ הון	2,109,966	2,008,952	2,075,383

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הקיטון במזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 30.9.2026 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", תשלום דיבידנדים וכן השקעת הון עצמי בפרוייקטים, ומנגד גידול מהנפקת אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה נטו של 248 מיליון ש"ח.

לקוחות ונכסים בגין חוזה - הגידול בלקוחות ונכסים בגין חוזה ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מהכנסות שהוכרו בתקופת הדוח.

מלאי בניינים למכירה - גידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר כתוצאה מסיווג המקרקעין בפרויקט "גבעת הכלניות" שלבים א' וב' בסך של כ- 50 מיליון ש"ח ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה, וכן מיצירת התחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקט זה בסך של כ-86 מיליון ש"ח בניכוי זקיפת עלויות לרווח והפסד עם

התקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים בעיקר בפרויקט "בוליביה 14, ירושלים" ופרויקט "DUO TLV, תל אביב".

מלאי מקרקעין – הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.9.2026 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" בסך של כ- 73 מיליון ש"ח. מנגד, קיטון בשל סיווג מקרקעין בפרויקט "גבעת הכלניות" שלבים א' וב' בסך של כ- 50 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 30.9.2026 לעומת 31.12.2025 נובע בעיקר מעלויות בניה שהושקעו בתקופה ומהתאמת השווי ההוגן בפרויקט מורדות ארנונה, ירושלים, וכן מתשלום לרמ"י עבור פרויקט ברונפמן הר הצופים, ירושלים, בסך של כ 14 מיליון ש"ח.

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 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר ממיון הלוואות בפרויקט "אזור", בפרויקט "מורדות ארנונה", ירושלים וקרקע בשדה דב מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ- 180, כ- 274 מיליון ש"ח וכ- 107 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף, התקבל אשראי בסך 73 מיליון ש"ח למימון הנכס המניב במודיעין וכן ישנו גידול באשראי בפרויקטים בביצוע.

התחייבויות למוכרי מקרקעין - הגידול בהתחייבויות למוכרי מקרקעין ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר ממיון התחייבות בגין קרקע לדיור להשכרה "שדה דב" בת"א בסך של כ-139 מיליון ש"ח וכן מיצירת התחייבות למוכרי מקרקעין בפרויקט "גבעת הכלניות" בסך של כ- 158 מיליון ש"ח.

התחייבויות שאינן שוטפות - הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר ממיון הלוואות בפרויקט "אזור" ובפרויקט "מורדות ארנונה" בירושלים מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ- 180 וכ- 274 מיליון ש"ח, בהתאמה. מנגד גידול כתוצאה מקבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-80 מיליון ש"ח למימון הקרקע בפרויקט "קרית המסלול", הרצליה, וכן מהנפקת אג"ח ו' על סך 250 מ' ש"ח ע.נ..

3 **תוצאות פעילות**

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2026, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
הכנסות ממכירת דירות למגורים	567,147	577,406	168,235	176,631	784,462
הכנסות ממכירת שטחי מסחר	6,414	2,602	2,084	450	7,694
הכנסות מהשכרה	16,396	14,684	6,736	4,711	19,261
ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה	112,855	71,874	37,277	25,953	104,858
הכנסות מדמי ניהול	7,146	5,965	2,102	2,048	9,104
סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	**709,958**	**672,531**	**216,434**	**209,793**	**925,379**
עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין	555,847	509,585	169,298	160,998	714,464
רווח גולמי	**154,111**	**162,946**	**47,136**	**48,795**	**210,915**
הוצאות מכירה ושיווק	21,720	20,422	6,611	7,571	28,550
הוצאות הנהלה וכלליות	26,202	25,234	8,390	8,621	33,975
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה	(20,583)	(50,732)	(7,718)	(50,732)	(103,315)
הוצאות אחרות, נטו	291	2,300	(14)	611	3,089
רווח תפעולי	**126,481**	**165,722**	**39,867**	**82,724**	**248,616**
הוצאות מימון, נטו	(44,072)	(28,183)	(19,532)	(9,802)	(37,909)
חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,נטו	22,734	11,412	3,415	964	26,764
מסים על ההכנסה	(18,795)	(27,048)	(3,745)	(10,917)	(37,331)
רווח נקי לתקופה	**86,348**	**121,903**	**20,005**	**62,969**	**200,140**
רווח נקי לתקופה מיוחס לבעלי מניות החברה	78,877	117,987	17,560	62,077	195,539
רווח נקי לתקופה מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	7,471	3,916	2,445	892	4,601

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

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

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

3.3. להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2026 (באלפי ש"ח):

	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	אחוז רווח גולמי
הכנסות ממכירת דירות למגורים	718,268	534,803	183,465	26%
הכנסות ממכירת שטחי מסחר	6,414	5,155	1,259	
ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות	117,674	105,432	12,242	
הכנסות מהשכרת נכסים	24,599	1,992	22,607	
הכנסות מדמי ניהול	7,146	-	7,146	
שכר ואחרות, נטו	-	11,220	(11,220)	
בניכוי חלק חברות כלולות	(164,143)	(102,755)	(61,388)	
סה"כ	709,958	555,847	154,111	22%

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 (באלפי ש"ח):

	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	אחוז רווח גולמי
הכנסות ממכירת דירות למגורים	689,051	501,335	187,716	27%
הכנסות ממכירת שטחי מסחר	2,602	1,077	1,525	
ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות	72,624	66,822	5,802	
הכנסות מהשכרת נכסים	22,634	1,380	21,254	
הכנסות מדמי ניהול	5,965	-	5,965	
שכר ואחרות, נטו	-	9,561	(9,561)	
בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(120,345)	(70,590)	(49,755)	
סה"כ	672,531	509,585	162,946	24%

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מעסקות בניה ומקרקעין, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2026 (באלפי ש"ח):

	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	גולמי גולמי
מכירת דירות למגורים	206,691	156,336	50,355	24%
מכירת שטחי מסחר ומלונאות	2,084	1,676	408	
ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות	39,033	34,688	4,345	
השכרת דירות	9,493	847	8,646	
דמי ניהול	2,102	-	2,102	
שכר ואחרות	-	3,607	(3,607)	
בניכוי חלק חברות כלולות	(42,969)	(27,856)	(15,113)	
סה"כ	216,434	169,298	47,136	22%

להלן התפלגות הכנסות ורווח הגולמי של החברה, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מעסקות בניה ומקרקעין, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 (באלפי ש"ח):

	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	אחוז רווח גולמי
מכירת דירות למגורים	208,856	154,485	54,371	26%
מכירת שטחי מסחר	450	209	241	
ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות	26,139	23,713	2,426	
הכנסות מהשכרת נכסים	7,406	562	6,844	
דמי ניהול	2,048	-	2,048	
שכר ואחרות	-	2,886	(2,886)	
בניכוי חלק חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(35,106)	(20,857)	(14,249)	
סה"כ	209,793	160,998	48,795	23%

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

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

3.4. להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה[1]

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
החברה					
מס' יחידות דיור[2]	220	186	76	34	215
היקף כספי (מיליוני ש"ח)	651	456	201	98	561
היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)	451	356	115	74	439

<u>להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה לאחר תאריך הדוח</u>

בחודשים אוקטובר – נובמבר 2026 שיווקה החברה בהצלחה (חוזי מכר ובקשות רכישה), באתרים שונים של החברה, 56 יחידות דיור, בהיקף כספי כולל של כ- 214 מיליון ש"ח כולל מע"מ (לרבות חלק השותפים), במחיר ממוצע של כ- 3.8 מיליון ש"ח ליח"ד כולל מע"מ, מתוכן 5 יח"ד בפרויקט DUO בהיקף כספי כולל של כ-44.5 מיליון ש"ח.

למועד פרסום הדוח, כ-75% מהדירות המיועדות לאכלוס בשנים 2026 - 2027 כבר נמכרו. כמו-כן, כ-62% 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. <u>התפלגות מכירות 1-9/2026</u>

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)	66	184,570	3,300
DUO TLV	12	111,715	10,985
אגמי בראשית, נשר	35	57,990	1,955
מתחם חיל הים, חיפה	27	66,384	2,901
סביוני רמת שרת, ירושלים	11	43,764	4,695
SOHO (קדמת גונן), ירושלים	14	47,593	4,011
סביוני גבעת שמואל	8	24,286	3,582
בוליביה, ירושלים	6	13,612	2,677
שדרת הסביונים, פ"ת	5	11,025	2,602
גבעת הכלניות, קרית אתא	5	10,432	2,462
פארק רוטשילד B, חיפה	10	17,606	2,077
הכוזרי, הרצליה	7	16,773	2,827
גבריאלוב 144, רחובות	10	18,501	2,183
סמל צפון, ת"א	1	10,593	12,500
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	2	10,215	6,027
קיציס, ת"א	1	5,635	6,649
סה"כ	**220**	**650,694**	**3,490**

.

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- 9,493 אלפי ש"ח וכ- 24,599 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,406 אלפי ש"ח וכ- 22,634 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד ובהתאמה (סכומים אלה כוללים סך של כ- 2,757 אלפי ש"ח, כ- 8,203 אלפי ש"ח, כ- 2,695 אלפי ש"ח וכ-7,950 אלפי ש"ח, בהתאמה, המוצג לפי שיטת השווי המאזני).

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

שם פרויקט	מיקום	מס' יח"ד	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	הכנסות 1-9/2026 (חלק החברה)
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	8,785
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס	8,203
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 420 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	באיכלוס	2,069
חלומות וסביונים	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה	מאוכלס	1,017
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**				**20,074**

<u>פרויקט של שטחי מסחר למועד הדוח:</u>

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 1-9/2026
שדרות הסביונים	מודיעין	3,159	100%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	4,525

לפרטים נוספים בדבר תוצאות הנכס המסחרי במודיעין ראו באור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2026.

3.7. **הוצאות מכירה ושיווק**

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 6,611 אלפי ש"ח וכ- 21,720 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,571 אלפי ש"ח וכ- 20,422 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

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

3.8. **הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 8,390 אלפי ש"ח וכ- 26,202 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 8,621 אלפי ש"ח וכ- 25,234 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2026 לעומת התקופה המקבילה 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- 19,532 אלפי ש"ח וכ- 44,072 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 9,802 אלפי ש"ח וכ- 28,183 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון מהלוואות שהתקבלו מבנקים ומאחרים כתוצאה מגידול בהיקף האשראי וכן מזקיפת הוצאות מימון בגין פרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה, ירושלים לרווח והפסד החל מהרבעון השלישי של שנת 2026, עם תחילת איכלוס הפרויקט.

3.10. **חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 3,415 אלפי ש"ח וכ- 22,734 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 964 אלפי ש"ח וכ- 11,412 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

3.11. **מסים על ההכנסה**

הוצאות המסים בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו לסך של כ- 3,745 אלפי ש"ח וכ- 18,795 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 10,917 אלפי ש"ח וכ- 27,048 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

4 **נזילות ומקורות מימון**

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.9.2026, כדלקמן:

	%	אלפי ש"ח
הון עצמי	37%	2,109,966
התחייבויות שאינן שוטפות	12%	706,940
התחייבויות שוטפות	51%	2,862,274
	100%	5,679,180

4.2. כ- 36% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) (כ-36% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 3,814,598 אלפי ש"ח, המהווים כ- 67% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

יחס ההון החוזר ליום 30.9.2026, ליום 30.9.2025 וליום 31.12.2025 עמד על 0.98, 1.29 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 30.9.2026, ליום 30.9.2025 וליום 31.12.2025 עומד על 46.48%, 40.22% 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 30.9.2026 וליום 31.12.2025 עומד על 52.1% ו-42.7%, בהתאמה.

4.4. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30.9.2026 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות		
רווח לתקופה	86,348	
התאמות	16,455	
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)		102,803
תמורה מהנפקת אגרות חוב		247,983
שינוי במזומנים ונכסים פיננסים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי		45,446
קיטון בבטוחות סחירות ונכסים פיננסים אחרים, נטו		2,621
הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר		496,650
קיטון ביתרות המזומנים		**80,901**
סה"כ מקורות		**976,404**
השימוש במזומנים		
עליה במקרקעין		211,035
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה		59,508
דיבידנד ששולם למיעוט		1,400
דיבידנד ששולם לבעלי המניות		51,000
פירעון אגרות חוב		107,138
גידול ברכוש קבוע		1,492
ריבית ששולמה, נטו		60,658
השקעה בחברות מוחזקות		6,775
הלוואות שניתנו, נטו		28,455
גידול בהון חוזר		418,601
מס הכנסה ששולם, נטו		30,342
סה"כ שימושים		**976,404**

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

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	131,337	148,062	212,238
מזומנים ונכסים פיננסים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	108,936	161,448	154,382
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסים אחרים	39,834	45,241	41,500

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

ליום 30.9.2026 מתקיים בחברה סימן אזהרה הקבוע בתקנה 10(ב)(1)(ד) לתקנות הדוחות, לפיו לחברה קיים גרעון בהון החוזר (מאוחד) ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים 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 גורעים מתוקפן המחייב של עסקאות המכר, הם בעלי השלכות מוגבלות על תוצאות פעילותה של קבוצת החברה (בעיקר בהיבט של הוצאות המימון), ועל פי ניסיון העבר, עסקאות אלו מושלמות בשיעור דומה לעסקאות מכר האחרות.

כמו כן, לחברה גירעון בהון החוזר (מאוחד), אשר מסתכם לסך של כ- 57 מיליוני ש"ח ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים, אשר מסתכם לסך של כ- 97 מיליוני ש"ח (סולו) ולסך של כ- 246 מיליוני ש"ח (מאוחד). הגירעון בהון החוזר כאמור נובע בעיקר מהלוואות של כ- 418 מיליוני ש"ח, המסווגות כהתחייבויות שוטפות, אשר הועמדו לחברה לטובת רכישת הקרקעות בפרויקט אולפני הרצליה (בשנים 2020 ו- 2024), בפרויקט עפרון הוד השרון (בשנת 2019), בפרויקט אזור (בשנים 2021 ו- 2024) וקרקע לדיור להשכרה בשדה דב (בשנת 2025) (להלן: "**הלוואות הקרקע**") וכן הלוואה בסך של כ- 274 מיליוני ש"ח למימון רכישת הקרקע וההקמה של פרויקט מורדות ארנונה, שהינו במתכונת של "דיור להשכרה", ואשר הועמדה לחברה בשנים 2019-2026 (להלן: "**הלוואת הקמה של פרויקט דיור להשכרה**").

יצוין, כי לשם הוזלת עלויות המימון, החברה בוחרת לקצוב את מועד פירעונן 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 הלוואת 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 במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026.

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

לאור האמור לעיל בדבר תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת והגרעון בהון החוזר (מאוחד) ובהון 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 30.9.2028 (להלן: "**תקופת התזרים**") והכל בהתבסס על המידע הכספי הנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2026 ועל הנחות העבודה המובאות בתחתית הטבלה שלהלן בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בשים לב להחלטת דירקטוריון החברה מיום 28.9.2026 להתקשר בהסכם לפיצול אופקי של עיקר פעילות הנכסים המניבים של החברה (להלן: "**הפעילות המתפצלת**") בתוקף ליום 30.9.2026 בכפוף לקבלת כל האישורים וההסכמות הנדרשים, כמפורט בסעיף 1 לחלק עדכון תיאור עסקי החברה, דוח תזרים המזומנים החזוי להלן, נערך על בסיס תרחיש של השלמת מהלך הפיצול האמור (קרי, בנטרול של מקורות ושימושים המיוחסים לפעילות המתפצלת). לעניין זה יצויין, כי היקף המקורות המיוחסים לפעילות המתפצלת במהלך תקופת התזרים עולה על היקף השימושים הצפויים במהלכה, ולפיכך התרחיש שלהלן הינו מחמיר יותר בהשוואה לתרחיש לפיו מהלך הפיצול כאמור לא יושלם.

סעיף	1.10.2026 - 31.12.2026	2027	1.1.2028 - 30.9.2028
יתרת פתיחה	**115,588**	**175,932**	**133,346**
מקורות סולו:			
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:			
משיכת עודפים מפרויקטים בייזום	67,615	195,317	252,389
תזרים מהשכרת נכסים	1,500	6,000	9,000
תזרים מזומנים מפעילות השקעה:			
מימוש ניירות ערך סחירים	39,834		
מקורות מחברות מוחזקות:			
מפעילות שוטפת במוחזקות - דמי ניהול	3,538	15,000	15,000
מפעילות השקעה במוחזקות - דיבידנדים	-	12,000	16,000
מפעילות השקעה במוחזקות - החזר הלוואות	4,750	113,743	63,896
סה"כ מקורות	**117,237**	**342,060**	**356,285**
התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):			
תזרים מזומנים לפעילות שוטפת:			
השקעת הון עצמי בפרויקטים	-13,250	-62,339	-109,346
הוצאות שוטפות אחרות	-26,000	-49,165	-37,380
הוצאות מיסים	-1,500	-65,000	-26,250
תזרים מזומנים לפעילות מימון:			
פרעון אגרות חוב		-107,138	0
תשלום דיבידנד לבעלי מניות	-10,000	-70,000	-52,500
הוצאות ריבית	-3,643	-33,004	-30,722
שימושים לחברות מוחזקות:			
לפעילות השקעה במוחזקות - מתן הלוואות	-2,500	2,000	0
סה"כ שימושים	**-56,893**	**-384,646**	**-256,198**
יתרת סגירה	**175,932**	**133,346**	**233,433**

<u>הנחות החברה בבסיס תזרים המזומנים החזוי</u>

<u>מקורות</u>

- 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 30.9.2026. יצוין, כי הרכב ההשקעה של החברה בתיק ניירות הערך שלה הינו סולידי בעיקרו.
- 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 ויכולתם לגיוס אשראי במסגרת של הסכמי ליווי וכדומה.

<u>שימושים</u>

- הארכת מועד של הלוואות הקרקע והמרה של הלוואת ההקמה של פרויקט דיור להשכרה – פירעון הלוואות הקרקע והלוואת ההקמה של פרויקט דיור להשכרה בסך מצטבר של כ- 692 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.
- 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 <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח</u>

5.1. ביום 2.2.2026, השלימה החברה הנפקת אג"ח (סדרה ו') בסך 250,000,000 ש"ח ע.נ. 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 המיידיים 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.

5.7. 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 המיידי של החברה מיום 13.8.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-075788). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.8. ביום 12.8.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 8.9.2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לחלק א' – עדכון לפרק תיאור עסקי החברה.

5.9. ביום 28.9.2026, החליט דירקטוריון החברה לקדם שינוי מבנה הכולל פיצול אופקי של עיקר פעילות הנכסים המניבים של החברה לחברה ייעודית וחלוקת מניותיה כדיבידנד בעין לבעלי מניות החברה, באופן שהחברה הייעודית תהפוך לחברה אחות של החברה ומניותיה יירשמו למסחר בבורסה. במסגרת הפיצול מיועדות להיות מועברות זכויות החברה בפרויקטים של דיור להשכרה ובנכסי מקרקעין המיועדים למסחר ו/או לתעסוקה, לצד ההתחייבויות המיוחסות להם. המועד הקובע לפיצול הוא ביום 30.9.2026. לצורך הפיצול הוגשה לרשות המסים בקשה לקבלת החלטת מיסוי בהסכם לפי סעיף 105א'(1) לפקודת מס הכנסה. ביצוע הפיצול כפוף, בין היתר, לקיום מבחני החלוקה, לקבלת האישורים וההסכמות הנדרשים, לקבלת החלטת מיסוי, לקבלת היתר לפרסום תשקיף פיצול ולאישור הבורסה לרישום מניות החברה הייעודית למסחר, ואין ודאות כי יושלם. לפרטים נוספים בדבר הרקע למהלך הפיצול, ראו הדוח המיידי

של החברה מיום 1.1.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-000089) ומיום 29.9.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-089044) וסעיף 12.1 לחלק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2025, שפורסם ביום 31.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-030936). המידע המובא בדיווחים האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

היבטי ממשל תאגידי

6 **תרומות**

בתקופת הדוח המצטברת תרמה החברה סך של כ- 483 אלפי ש"ח.

7 **הדירקטוריון והנהלת החברה**

בתקופת הדוח המצטברת התקיימו 14 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

8 **אירועים לאחר תאריך המאזן**

8.1. ביום 14.10.2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, חידוש תוקפו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 27.8.2026 ודוח משלים על תוצאות האסיפה מיום 15.10.2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-080487 ו- 2026-01-093993, בהתאמה) (להלן: "**דוחות האסיפה**"). המידע המובא בדוחות האסיפה נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.2. ביום 14.10.2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, 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. לפרטים נוספים ראו דוחות האסיפה. המידע המובא בדוחות האסיפה נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.3. ביום 18.11.2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 10 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 17.12.2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 3 לחלק עדכון לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

8.4. ביום 18.11.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, מתן כתב פטור מאחריות, על ידי החברה, לדירקטורים המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, לרבות דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים, לרבות מר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה וכן לגב' רונית אשד לוי, מנכ"לית החברה. החברה פועלת לזימונה של אסיפת בעלי מניות של החברה.

8.5. ביום 18.11.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את חידוש התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "**הסכם לפידות**" ו- "**לפידות**", בהתאמה), מכוחו תעניק לפידות לחברה: (א) שירותי דירקטורים בתמורה לגמול דירקטורים בהתאם לתקנות הגמול; ו- (ב) השירותים הנוספים (כהגדרתם להלן) בתמורה לסכום חודשי בסך של 65,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023 (להיום, סך של 70,615 ש"ח).

8.6. ביום 18.11.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר סיווגה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם אפריקה השקעות, מכוחו תעניק החברה לאפריקה השקעות שירותי תב"ע ורישום מקרקעין. השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין של החברה. בתמורה, תהיה זכאית החברה לסך של 103,000 ש"ח וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ספטמבר 2026 לכל שנה משנות ההסכם כאמור. ההסכם יעמוד בתוקפו עד ליום 30.11.2031.

9 **<u>פרטים אודות תעודות ההתחייבות של התאגיד שבמחזור (באלפי ש"ח)</u>**

<u>תעודות התחייבות בידי הציבור[1] [2]:</u>

סדרה	ה'	ו'
מועד הנפקה	9.2.2020 (וכן הרחבת סדרה מחודש אוגוסט 2020)	פברואר 2026
סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)	159,564 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ- 130,000)	250,000
סוג ריבית	קבועה	קבועה
סוג הצמדה קרן + ריבית	אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות
ריבית נקובה	2.4%	4.4%
רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	כן	כן
מועדי תשלום ריבית	אחת לחצי שנה מיום 30.9.2020	אחת לחצי שנה מיום 30.9.2026
מועדי תשלום קרן	7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שסכומי הקרן שלהן ישולמו ב- 31 למרץ בכל אחת מהשנים 2021 – 2027, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2026 ו- 31.3.2027.	3 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שסכומי הקרן שלהם ישולמו באופן הבא" (א) 35% מיתרת הקרן תשולם ביום 30.9.2029; (ב) 40% מיתרת קרן תשולם ביום 30.9.2030; (ג) 25% מיתרת הקרן תשולם ביום 30.9.2031.
ע.נ. נומינלי ליום 30.9.26 (אלפי ש"ח)	107,139	250,000
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 30.9.26 (אלפי ש"ח)	106,975	248,273
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.9.26 (אלפי ש"ח)	-	-
שווי שוק ליום 30.9.26 (אלפי ש"ח)	106,292	247,825

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 **<u>פרטי הנאמן:</u>**

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

<u>דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור</u>

11 לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו את הדוח המיידי של החברה מיום 1.2.2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-011199). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

12 **<u>עובדי החברה</u>**

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

יעקב לוקסנבורג	**רונית אשד לוי**
יו"ר הדירקטוריון	**מנהלת כללית**

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה שבוצעו ליום 30.9.2026:

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה
עיתוי ההערכה	30.9.2026
תאריך התוקף	30.9.2026
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
30.9.2026	545,960
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- 77 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור שנתי של 2%.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2026

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון	2
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	6-8
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-10
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	11-21

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

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 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

תל-אביב,
18 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future with confidence

לכבוד
הדירקטוריון של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")
יוני נתניהו 1ג'
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 18 בנובמבר, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 בנובמבר, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
18 בנובמבר, 2026

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	131,337	148,062	212,238
מזומנים ונכסים פיננסים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	108,936	161,448	154,382
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסים אחרים	39,834	45,241	41,500
לקוחות ונכסים בגין חוזה	790,333	490,854	492,454
חייבים ויתרות חובה	134,703	83,723	109,739
נכסי מסים שוטפים	44,013	50,572	35,488
מלאי בניינים למכירה	1,556,322	1,285,932	1,490,049
סה"כ נכסים שוטפים	2,805,478	2,265,832	2,535,850
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין	857,322	797,142	614,165
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	1,400,954	1,212,804	1,293,953
הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	556,206	497,840	520,565
מוניטין	8,628	9,563	8,963
חייבים לזמן ארוך	46,125	41,552	41,481
רכוש קבוע	4,467	4,114	4,204
סה"כ נכסים לא שוטפים	2,873,702	2,563,015	2,483,331
סה"כ נכסים	5,679,180	4,828,847	5,019,181

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 18 בנובמבר 2026

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,070,815	1,030,423	1,159,272
קבלנים וספקים	90,154	119,101	156,024
זכאים ויתרות זכות	56,900	55,182	54,214
התחייבויות למוכרי מקרקעין	483,060	272,663	281,029
הפרשות	43,362	22,385	21,743
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים	103,991	207,423	160,916
התחייבויות בגין מסים שוטפים	13,992	44,281	18,115
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,862,274	1,751,458	1,851,313
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	248,273	106,485	106,650
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	281,592	635,752	685,675
התחייבויות פיננסיות ואחרות	21,817	181,130	145,730
התחייבות בגין מסים נדחים	153,095	142,952	151,994
התחייבות בגין הטבות לעובדים	2,163	2,118	2,436
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	706,940	1,068,437	1,092,485
סה"כ התחייבויות	3,569,214	2,819,895	2,943,798
הון			
הון מניות	12,669	12,666	12,667
פרמיה על מניות	228,959	228,959	228,959
קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	236,363	236,363	236,363
כתבי אופציה	25,466	25,466	25,466
יתרת עודפים	1,516,872	1,422,617	1,488,362
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	2,020,329	1,926,071	1,991,817
זכויות שאינן מקנות שליטה	89,637	82,881	83,566
סה"כ הון	2,109,966	2,008,952	2,075,383
סה"כ התחייבויות והון	5,679,180	4,828,847	5,019,181

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	709,958	672,531	216,434	209,793	925,379
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	555,847	509,585	169,298	160,998	714,464
רווח גולמי	154,111	162,946	47,136	48,795	210,915
הוצאות מכירה ושיווק	21,720	20,422	6,611	7,571	28,550
הוצאות הנהלה וכלליות, נטו	26,202	25,234	8,390	8,621	33,975
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(20,583)	(50,732)	(7,718)	(50,732)	(103,315)
הוצאות אחרות, נטו	291	2,300	(14)	611	3,089
רווח תפעולי	126,481	165,722	39,867	82,724	248,616
הוצאות מימון	(79,302)	(64,357)	(29,289)	(20,524)	(84,471)
הכנסות מימון	35,230	36,174	9,757	10,722	46,562
הוצאות מימון, נטו	(44,072)	(28,183)	(19,532)	(9,802)	(37,909)
חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	22,734	11,412	3,415	964	26,764
רווח לפני מסים על ההכנסה	105,143	148,951	23,750	73,886	237,471
מסים על ההכנסה	(18,795)	(27,048)	(3,745)	(10,917)	(37,331)
רווח לתקופה ורווח כולל לתקופה	86,348	121,903	20,005	62,969	200,140
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	78,877	117,987	17,560	62,077	195,539
זכויות שאינן מקנות שליטה	7,471	3,916	2,445	892	4,601
	86,348	121,903	20,005	62,969	200,140
רווח נקי למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלי מניות החברה					
רווח נקי בסיסי (ש"ח)	6.23	9.32	1.39	4.90	15.44
רווח נקי מדולל (ש"ח)	6.20	9.26	1.39	4.87	15.33
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:					
בסיסי	12,669,181	12,658,872	12,669,251	12,665,583	12,660,749
מדולל	12,726,729	12,738,406	12,677,575	12,750,433	12,751,190

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציה	יתרת עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח							
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	12,667	228,959	236,363	25,466	1,488,362	1,991,817	83,566	2,075,383
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	78,877	78,877	7,471	86,348
דיבידנד שחולק בידי החברה	-	-	-	-	(51,000)	(51,000)	-	(51,000)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	(1,400)	(1,400)
מימוש כתבי אופציה	2	-	-	-	(2)	-	-	-
זקיפת הטבות אופציות לעובדים	-	-	-	-	635	635	-	635
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	12,669	228,959	236,363	25,466	1,516,872	2,020,329	89,637	2,109,966

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציה	יתרת עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח							
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	12,655	228,959	236,363	25,466	1,361,814	1,865,257	78,965	1,944,222
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	117,987	117,987	3,916	121,903
דיבידנד שחולק בידי החברה	-	-	-	-	(58,000)	(58,000)	-	(58,000)
מימוש כתבי אופציה	11	-	-	-	(11)	-	-	-
זקיפת הטבות אופציות לעובדים	-	-	-	-	827	827	-	827
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	12,666	228,959	236,363	25,466	1,422,617	1,926,071	82,881	2,008,952

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציה	יתרת עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח							
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 ביולי 2026	12,669	228,959	236,363	25,466	1,516,863	2,020,320	87,192	2,107,512
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	17,560	17,560	2,445	20,005
דיבידנד שחולק בידי החברה	-	-	-	-	(18,000)	(18,000)	-	(18,000)
זקיפת הטבות אופציות לעובדים	-	-	-	-	449	449	-	449
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	12,669	228,959	236,363	25,466	1,516,872	2,020,329	89,637	2,109,966

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציה	יתרת עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח							
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 ביולי 2025	12,666	228,959	236,363	25,466	1,374,974	1,878,428	81,989	1,960,417
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	62,077	62,077	892	62,969
דיבידנד שחולק בידי החברה	-	-	-	-	(15,000)	(15,000)	-	(15,000)
זקיפת הטבות אופציות לעובדים	-	-	-	-	566	566	-	566
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	12,666	228,959	236,363	25,466	1,422,617	1,926,071	82,881	2,008,952

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציה	יתרת עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח (מבוקר)							
יתרה ליום 1 בינואר 2025	12,655	228,959	236,363	25,466	1,361,814	1,865,257	78,965	1,944,222
רווח כולל לשנה	-	-	-	-	195,539	195,539	4,601	200,140
דיבידנד שחולק בידי החברה	-	-	-	-	(70,000)	(70,000)	-	(70,000)
מימוש כתבי אופציה	12	-	-	-	(12)	-	-	-
זקיפת הטבות אופציות לעובדים	-	-	-	-	1,021	1,021	-	1,021
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	12,667	228,959	236,363	25,466	1,488,362	1,991,817	83,566	2,075,383

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		מבוקר
רווח לתקופה	86,348	121,903	20,005	62,969	200,140
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(20,583)	(50,732)	(7,718)	(50,732)	(103,315)
פחת והפחתות	1,564	3,431	318	1,085	4,400
חלק הקבוצה בריווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(22,734)	(11,412)	(3,415)	(964)	(26,764)
רווח ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים	(955)	(2,201)	52	(206)	(2,313)
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים	635	827	449	566	1,021
הוצאות מימון, נטו	39,853	25,248	10,380	8,291	34,882
שינוי בהתחייבויות למוכרי מקרקעין	(120)	-	314	-	1,534
הוצאות מסים על ההכנסה	18,795	27,048	3,745	10,917	37,331
	102,803	114,112	24,130	31,926	146,916
שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
שינוי בחייבים ויתרות חובה	542	(15,017)	7,502	3,116	(41,675)
שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזים	(297,879)	10,409	(122,186)	(10,778)	8,809
שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות	(85,079)	(106,586)	(34,872)	(32,848)	(132,715)
שינוי בקבלנים וספקים	(65,871)	(16,481)	(31,506)	(22,587)	20,443
שינוי בזכאים ויתרות זכות	8,340	(15,175)	9,608	9,906	(17,619)
שינוי בהפרשות	21,619	357	6,324	(8,325)	(285)
שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו	(273)	(469)	-	(365)	(151)
	(418,601)	(142,962)	(165,130)	(61,881)	(163,193)
מסים על ההכנסה, נטו	(30,342)	(33,637)	(18,678)	(18,472)	(45,960)
מזומנים נטו מפעילות שוטפת לפני שינוי בסעיף מלאי מקרקעין	(346,140)	(62,487)	(159,678)	(48,427)	(62,237)
שינוי בסעיף מלאי מקרקעין	(211,035)	(87,991)	(32,850)	(21,485)	(156,170)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	(557,175)	(150,478)	(192,528)	(69,912)	(218,407)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
פרעון (מתן) הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים	(28,455)	3,706	(4,297)	444	4,846
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(59,508)	(237,549)	(7,345)	(167,995)	(259,703)
רכישת רכוש קבוע	(1,492)	(1,436)	(406)	(358)	(1,895)
מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים ונכסים פיננסים אחרים, נטו	2,621	134,884	(3,746)	18,565	138,737
שינוי במזומנים ונכסים פיננסים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	45,446	147,984	18,075	50,894	155,050
ריבית שהתקבלה	11,867	15,111	2,285	4,905	19,753
פרעון הלוואות לחברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(6,775)	29,964	(13,958)	11,504	25,262
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(36,296)	92,664	(9,392)	(82,041)	82,050

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	247,983	-	-	-	-
פרעון אגרות חוב	(107,138)	(129,753)	-	-	(129,753)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	346,199	90,343	177,578	15,958	213,781
קבלת הלוואות לזמן ארוך	153,188	222,300	1,803	157,300	272,950
דיבידנד ששולם	(51,000)	(58,000)	(18,000)	(15,000)	(70,000)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,400)	-	-	-	-
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(2,737)	(2,196)	(929)	(739)	(2,943)
ריבית ששולמה	(72,525)	(61,068)	(21,134)	(19,721)	(79,690)
מזומנים נטו - פעילות מימון	512,570	61,626	139,318	137,798	204,345
גידול (קיטון), נטו במזומנים ושווי מזומנים	(80,901)	3,812	(62,602)	(14,155)	67,988
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	212,238	144,250	193,939	162,217	144,250
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	131,337	148,062	131,337	148,062	212,238

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניהו 1ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 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 1ג' 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 שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 18 בנובמבר 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 לשוויו ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו 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 בספטמבר 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 מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6% ו- 5%, בהתאמה, יתרת שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו כ-2.3%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 67 (מפוקח) ל- 77 ש"ח למ"ר.

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:

	שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	מדד בישראל		מדד תשומות בבניה
		מדד ידוע	מדד בגין	מדד ידוע
		נקודות	נקודות	נקודות
תאריך הדוחות הכספיים:				
ליום 30 בספטמבר 2026	3.063	149.74	149.04	390.46
ליום 30 בספטמבר 2025	3.306	147.47	146.63	377.31
ליום 31 בדצמבר 2025	3.190	146.63	146.63	379.94
שיעורי השינוי:	%	%	%	%
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה				
ביום 30 בספטמבר 2026	(3.98)	2.12	1.64	2.77
ביום 30 בספטמבר 2025	(9.35)	2.95	2.65	4.54
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה				
ביום 30 בספטמבר 2026	2.85	0.95	0.48	0.48
ביום 30 בספטמבר 2025	(1.96)	1.36	0.49	0.47
לשנה שנסתיימה				
ביום 31 בדצמבר 2025	(12.5)	2.4	2.7	5.3

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

א. תיקונים ל-IFRS 9 *מכשירים פיננסים* ול- IFRS 7 *מכשירים פיננסיים: גילויים*

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

- **גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית -** ישות 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.

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, 'הצגה וגילוי בדוחות כספיים'

בהמשך למפורט בביאור 3א. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש"), נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מצויה בהליך בחינת כלל השפעות התקן החדש, לרבות השפעות התיקונים לתקנים אחרים שנכללו במסגרתו, על דוחותיה הכספיים ועל הגילויים הנכללים בהם. בהתבסס על תוצאות הבחינה שבוצעה עד כה, החברה מעריכה כי ההשפעות המהותיות הצפויות של התקן החדש על הדוחות הכספיים המאוחדים הן כדלקמן :

1) פעילות עסקית עיקרית מוגדרת

החברה בחנה את הוראות התקן החדש בדבר פעילות עסקית עיקרית מוגדרת והגיעה למסקנה כי היא עומדת בהגדרת פעילות עסקית עיקרית של השקעה בנדל"ן מניב. בהתאם לכך, הכנסות והוצאות בגין הנדל"ן המניב, לרבות רווחים או הפסדים בגין שינויים בשווי הוגן של הנדל"ן האמור, אשר היו מסווגים בקטגוריה אחרת אלמלא מסקנה זו, יסווגו החל ממועד יישום התקן החדש בקטגורית תפעול.

2) השפעות מהותיות על הסיווג בדוח רווח או הפסד ובסיכומי ביניים הכלולים בו

- חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות - כיום, החברה מסווגת את חלקה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כחלק מהרווח התפעולי. לאחר יישום התקן החדש, חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות יסווג בקטגוריית ההשקעה.
- סיכומי ביניים- כיום, החברה מציגה בדוח על הרווח או הפסד סיכום ביניים של רווח (הפסד) גולמי, רווח (הפסד) תפעולי, רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס) ורווח (הפסד) נקי. לאחר יישום התקן החדש, החברה תמשיך להציג את הסיכומי ביניים כאמור בתוספת רווח (הפסד) לפני מימון ומסים על הכנסה.
- הכנסות מימון מנכסים בגין חוזים עם לקוחות בעסקאות שבהם קיים רכיב מימון משמעותי ללקוח - כיום, החברה מסווגת הכנסות מימון מנכסים בגין חוזים עם לקוחות בעסקאות שבהם קיים רכיב מימון משמעותי ללקוח בסעיף הכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש, הכנסות מימון כאמור יסווגו בקטגוריית התפעול.

3) מדדי ביצוע מוגדרים על ידי ההנהלה (MPMs - management-defined performance measures)

החברה בוחנת את כלל המדדים המפורסמים על ידה מחוץ לדוחות הכספיים על מנת לקבוע האם הם עונים להגדרת מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה בהתאם להוראות התקן החדש. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בחינה זו טרם הושלמה.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, 'הצגה וגילוי בדוחות כספיים'

4) השפעות אפשריות על עניינים נוספים הקשורים לעסקי החברה אמות מידה פיננסיות

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשת לעמוד בהן. ליישום התקן החדש לא צפויה להיות השפעה בהקשר זה.

5) תגמולים לנושאי משרה ולעובדים

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על מנגנוני תגמול לנושאי משרה ולעובדים המבוססים על נתונים או על מדדים חשבונאיים. להערכת החברה, יישום התקן החדש אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על מנגנוני התגמול כאמור.

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 שולם בחודש ספטמבר 2026.

ביום 18.11.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.79 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם בחודש דצמבר 2026.

ביאור 5 - עסקאות שאינן במזומן

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2026 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין המסווגת בסעיף התחייבויות שוטפות בסך של כ-115,531 אלפי ש"ח.

בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2025 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף התחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ-37,137 אלפי ש"ח.

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2026 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין המסווגת בסעיף התחייבויות שוטפות בסך של כ-43,156 אלפי ש"ח.

בשנת 2025 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 48,186 אלפי ש"ח.

כמו כן, בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2026 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסעיף התחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ-9,529 אלפי ש"ח. בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2025 ובשנת 2025 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסעיף התחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ-132,024 אלפי ש"ח.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 3.2.2026 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 1.2.2026, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 28.8.2025, 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ו'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 3 תשלומים שנתיים לא שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 35% מקרן אגרות חוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2029; (ב) 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2030; (ג) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2031. הריבית הנקובה על אגרות החוב (סדרה ו') הינה 4.4% והריבית האפקטיבית 4.58%.
תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 250,000 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 247,983 אלפי ש"ח.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינן כדלקמן: (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח[1]; (2) היחס בין החוב נטו[1] לבין סך ההון והחוב נטו[2] (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 פיננסים 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.
לפרטים נוספים ראו ביאור 21 א'(4) לדוחות הכספיים השנתיים.

ליום 30 בספטמבר, 2026 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ב. ביום 24.3.2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה את התקשרותה של חברת בת של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט סביוני גבעת שמואל (להלן: "פרויקט סביוני גבעת שמואל – שלב ה"), להקמתם של 148 יחידות דיור ו- 2,500 מ"ר עיקרי 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.

---

[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 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.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. (המשך)

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	294.49 – 316.04
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.

ה. 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.

ו. 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.

ביום 14.10.2026 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את חידוש תוקפו של כתב השיפוי.

ז. 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. ביום 14.10.2026 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההתקשרות בהסכם הקבלנות האמור.

ח. 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).

ט. 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.

י. 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.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

יא. 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.

יב. ביום 28.9.2026, החליט דירקטוריון החברה לקדם שינוי מבנה הכולל פיצול אופקי של עיקר פעילות הנכסים המניבים של החברה לחברה ייעודית וחלוקת מניותיה כדיבידנד בעין לבעלי מניות החברה, באופן שהחברה הייעודית תהפוך לחברה אחות של החברה ומניותיה יירשמו למסחר בבורסה. במסגרת הפיצול מיועדות להיות מועברות זכויות החברה בפרויקטים של דיור להשכרה ובנכסי מקרקעין המיועדים למסחר ו/או לתעסוקה, לצד ההתחייבויות המיוחסות להם. המועד הקובע לפיצול הוא ביום 30.9.2026. לצורך הפיצול הוגשה לרשות המסים בקשה לקבלת החלטת מיסוי בהסכם לפי סעיף 105א'(1) לפקודת מס הכנסה. ביצוע הפיצול כפוף, בין היתר, לקיום מבחני החלוקה, לקבלת האישורים וההסכמות הנדרשים, לקבלת החלטת מיסוי, לקבלת היתר לפרסום תשקיף פיצול ולאישור הבורסה לרישום מניות החברה הייעודית למסחר, ואין ודאות כי יושלם.

ביאור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר מועד הדיווח

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

ב. ביום 18.11.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, מתן כתב פטור מאחריות, על ידי החברה, לדירקטורים המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, לרבות דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים, לרבות מר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה וכן לגב' רונית אשד לוי, מנכ"לית החברה. החברה פועלת לזימונה של אסיפת בעלי מניות של החברה.

ג. ביום 18.11.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את חידוש התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "**הסכם לפידות**" ו- "**לפידות**", בהתאמה), מכוחו תעניק לפידות לחברה: (א) שירותי דירקטורים בתמורה לגמול דירקטורים בהתאם לתקנות הגמול; ו- (ב) השירותים הנוספים (כהגדרתם להלן) בתמורה לסכום חודשי בסך של 65,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023 (להיום, סך של 70,615 ש"ח).

ד. ביום 18.11.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר סיווגה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם אפריקה השקעות, מכוחו תעניק החברה לאפריקה השקעות שירותי תב"ע ורישום מקרקעין. השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין של החברה. בתמורה, תהיה זכאית החברה לסך של 103,000 ש"ח וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ספטמבר 2026 לכל שנה משנות ההסכם כאמור. ההסכם יעמוד בתוקפו עד ליום 30.11.2031.

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 פיננסים אחרים, לקוחות ונכסים בגין חוזה, חייבים, אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (שאינו צמוד למדד), קבלנים וספקים וזכאים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ביאור 8 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

	ערך בספרים			שווי הוגן		
	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר מבוקר	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר מבוקר
	2026	2025	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חייבים לזמן ארוך (רמה 1)	8,234	8,886	8,371	9,642	12,036	11,071
התחייבויות אחרות (רמה 2)	(158,422)	(156,077)	(155,172)	(140,105)	(143,310)	(141,499)
אגרות חוב (רמה 1)	(355,248)	(213,624)	(215,085)	(354,117)	(209,928)	(212,349)

השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.

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

	30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)	
	רמה 1	רמה 3
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:		
ניירות ערך סחירים	39,834	-
הלוואות לחברות כלולות	-	276,799

	30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	
	רמה 1	רמה 3
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:		
ניירות ערך סחירים	45,241	-
הלוואות לחברות כלולות	-	252,175

ביאור 8 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	
	רמה 1	רמה 3
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:		
ניירות ערך סחירים	41,500	-
הלוואות לחברות כלולות	-	258,872

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 ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.
תוצאות המגזר נמדדות על בסיס רווח לאחר הוצאות מימון, נטו, מאחר שההנהלה סבורה כי מדד זה הינו הרלוונטי ביותר להערכה. תוצאות חברות כלולות מוצגות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן שכן כך נסקרים הנתונים על ידי ה-CODM של הקבוצה.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)				
	יזמות פרויקטים	ייזום דיור להשכרה	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
הכנסות מחיצוניים	849,502	20,074	4,525	(164,143)	709,958
רווח גולמי	203,795	18,446	4,161	(72,291)	154,111
רווח לאחר הוצאות מימון נטו	141,344	22,864	4,040	(85,839)	82,409
חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					22,734
רווח לפני מיסים על ההכנסה					105,143

ביאור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)

	יזמות פרויקטים	ייזום דיור להשכרה	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
הכנסות מחיצוניים	249,910	8,131	1,362	(42,969)	216,434
רווח גולמי	57,685	7,298	1,348	(19,195)	47,136
רווח לאחר הוצאות מימון נטו	36,406	6,354	1,531	(23,956)	20,335
חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					3,415
רווח לפני מיסים על ההכנסה					23,750

ביאור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

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

	יזמות פרויקטים	ייזום דיור להשכרה	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
הכנסות מחיצוניים	237,493	5,810	1,596	(35,106)	209,793
רווח גולמי	59,086	5,432	1,412	(17,135)	48,795
רווח לאחר הוצאות מימון נטו	38,719	48,624	1,412	(15,833)	72,922
חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					964
רווח לפני מיסים על ההכנסה					73,886

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

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

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 30 ספטמבר 2026

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ספטמבר 2026

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר):	
נתונים על המצב הכספי	3 - 4
נתונים על הרווח הכולל	5
נתונים על תזרימי המזומנים	6-7
מידע נוסף	8-9

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future with confidence

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל-אביב,
18 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	115,588	27,691	65,653
מזומנים ונכסים פיננסים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	13,854	27,321	13,595
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים	39,834	45,241	41,500
לקוחות ונכסים בגין חוזים	561,414	289,965	364,706
חייבים ויתרות חובה	97,196	58,714	80,735
מלאי בניינים למכירה	1,127,891	1,018,724	1,005,003
סה"כ נכסים שוטפים	1,955,777	1,467,656	1,571,192
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין	687,689	564,220	582,249
נדל"ן להשקעה	496,501	501,237	496,501
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	1,286,054	1,218,925	1,278,876
חייבים לזמן ארוך	40,921	39,994	39,923
רכוש קבוע	3,669	3,497	3,541
סה"כ נכסים לא שוטפים	2,514,834	2,327,873	2,401,090
סה"כ נכסים	4,470,611	3,795,529	3,972,282

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 18 בנובמבר 2026

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,479,546	940,156	1,039,260
קבלנים וספקים	55,358	72,037	99,303
זכאים ויתרות זכות	48,432	63,388	78,511
התחייבויות למוכרי מקרקעין	223,848	129,364	113,334
הפרשות	18,583	19,669	11,297
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים	53,387	60,462	52,919
התחייבויות בגין מסים שוטפים	13,992	44,281	18,115
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,893,146	1,329,357	1,412,739
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	248,273	106,485	106,650
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	196,247	349,652	348,925
התחייבויות פיננסיות ואחרות	11,897	13,009	11,897
התחייבות בגין מסים נדחים	98,529	69,125	98,064
התחייבות בגין הטבות לעובדים	2,190	1,830	2,190
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	557,136	540,101	567,726
סה"כ התחייבויות	2,450,282	1,869,458	1,980,465
הון			
הון מניות	12,669	12,666	12,667
פרמיה על מניות	228,959	228,959	228,959
קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	236,363	236,363	236,363
כתבי אופציה	25,466	25,466	25,466
יתרת עודפים	1,516,872	1,422,617	1,488,362
הון המיוחס לבעלים של החברה	2,020,329	1,926,071	1,991,817
סה"כ התחייבויות והון	4,470,611	3,795,529	3,972,282

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ביום 31 בדצמבר
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	384,804	341,521	104,051	112,183	495,625
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	280,421	246,556	78,636	80,776	361,062
רווח גולמי	104,383	94,965	25,415	31,407	134,563
הוצאות מכירה ושיווק	12,556	11,999	3,571	4,714	17,094
הוצאות הנהלה וכלליות, נטו	24,743	23,520	8,064	8,011	32,044
הפסד מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	121	-	29	-	4,736
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	20	(24)	2	(100)	189
	37,440	35,495	11,666	12,625	54,063
רווח תפעולי	66,943	59,470	13,749	18,782	80,500
הוצאות מימון	(63,706)	(56,084)	(21,536)	(18,987)	(72,353)
הכנסות מימון	22,994	24,181	6,446	6,832	30,794
הוצאות מימון, נטו	(40,712)	(31,903)	(15,090)	(12,155)	(41,559)
רווח מחברות מוחזקות, נטו ממס	59,764	97,256	18,599	56,909	167,934
רווח לפני מסים על ההכנסה	85,995	124,823	17,258	63,536	206,875
מסים על ההכנסה	(7,118)	(6,836)	302	(1,459)	(11,336)
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	78,877	117,987	17,560	62,077	195,539

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	78,877	117,987	17,560	62,077	195,539
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:					
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	121	-	29	-	4,736
פחת והפחתות	1,073	913	344	316	1,246
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו ממס	(59,764)	(97,256)	(18,599)	(56,909)	(167,934)
רווח ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים	(955)	(2,201)	52	(206)	(2,313)
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים	532	718	449	566	860
הוצאות מימון, נטו	35,903	31,906	7,588	11,046	41,046
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	7,118	6,836	(302)	1,459	11,336
	62,905	58,903	7,121	18,349	84,516
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
שינוי בחייבים ויתרות חובה	9,226	(8,601)	(10,694)	2,685	(32,122)
שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזה	(196,708)	(52,588)	(49,104)	(31,884)	(127,329)
שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות	(40,087)	(58,166)	(23,266)	(21,302)	(69,025)
שינוי בקבלנים וספקים	(43,945)	10,450	(11,038)	(1,523)	37,715
שינוי בזכאים ויתרות זכות	65,474	(12,455)	(299)	1,518	(13,028)
שינוי בהפרשות	7,286	2,119	7,119	(7,988)	(6,253)
שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו	-	(365)	-	(365)	(5)
	(198,754)	(119,606)	(87,282)	(58,859)	(210,047)
מסים על ההכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו	(10,776)	8,711	(8,222)	(2,565)	6,984
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת לפני שינוי בסעיף מלאי מקרקעין	(146,625)	(51,992)	(88,383)	(43,075)	(118,547)
שינוי במלאי מקרקעין	(67,288)	(34,375)	(13,590)	(10,449)	(46,434)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	(213,913)	(86,367)	(101,973)	(53,524)	(164,981)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
פרעון (מתן) הלוואות למוכרי מקרקעין, נטו	(25,039)	3,705	(882)	444	4,845
השקעה בנדל"ן להשקעה	(121)	(36)	(29)	-	(36)
רכישת רכוש קבוע	(1,201)	(1,385)	(397)	(345)	(1,762)
דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	80,600	-	-	-	-
מימוש בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו	2,621	134,884	(3,746)	4,601	138,737
שינוי במזומנים ונכסים פיננסים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	(259)	82,807	3,446	7,883	96,533
ריבית שהתקבלה	5,765	7,208	1,168	1,699	9,542
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(112,921)	16,601	11,196	(29,831)	43,779
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(50,555)	243,784	10,756	(15,549)	291,638

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	247,983	-	-	-	-
פרעון אגרות חוב	(107,138)	(129,753)	-	-	(129,753)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	256,164	77,024	115,167	28,486	170,769
קבלת הלוואות לזמן ארוך	23,491	-	(222)	-	
דיבידנדים ששולמו	(51,000)	(58,000)	(18,000)	(15,000)	(70,000)
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(2,737)	(2,194)	(929)	(740)	(2,943)
ריבית ששולמה	(52,360)	(51,426)	(14,735)	(15,246)	(63,700)
מזומנים נטו - פעילות מימון	314,403	(164,349)	81,281	(2,500)	(95,627)
גידול נטו במזומנים ושווי מזומנים	49,935	(6,932)	(9,936)	(71,573)	31,030
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	65,653	34,623	125,524	99,264	34,623
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	115,588	27,691	115,588	27,691	65,653

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 ומיידיים) 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 1ג'(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 שולם בחודש ספטמבר 2026.

ביום 18.11.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.79 ש"ח למניה), אשר עתיד להשתלם בחודש דצמבר 2026.

ג. אגרות חוב

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

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

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינן כדלקמן: (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח[1]; (2) היחס בין החוב נטו[2] לבין סך ההון והחוב נטו[3] (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 פיננסים 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,

[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 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.

(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.

ג. אגרות חוב (המשך)

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

החברה התחייבה, כי לא תקבל החלטה על חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) במזומן, באם לאחריה (1) יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו (בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה והלוואות בעלים (קרן בלבד) הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') דהיינו שמועד פירעונן 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 פירעונן 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 בספטמבר, 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 ספטמבר 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 מטלין, סמנכ"ל מחלקה משפטית;

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30 ביוני 2026 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 השלישי של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת ביניים**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע הכספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון 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.

18.11.2026

רונית אשד לוי, מנכ"לית

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

1. אני, קרן דניאל, מצהירה כי:
2. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן: "**הדוחות**");
3. 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;
4. 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;
5. 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.

6. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, 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.

18.11.2026

קרן דניאל, סמנכ"לית כספים