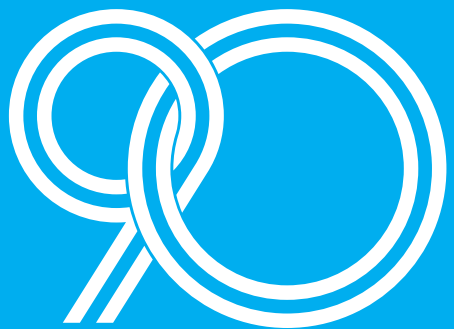
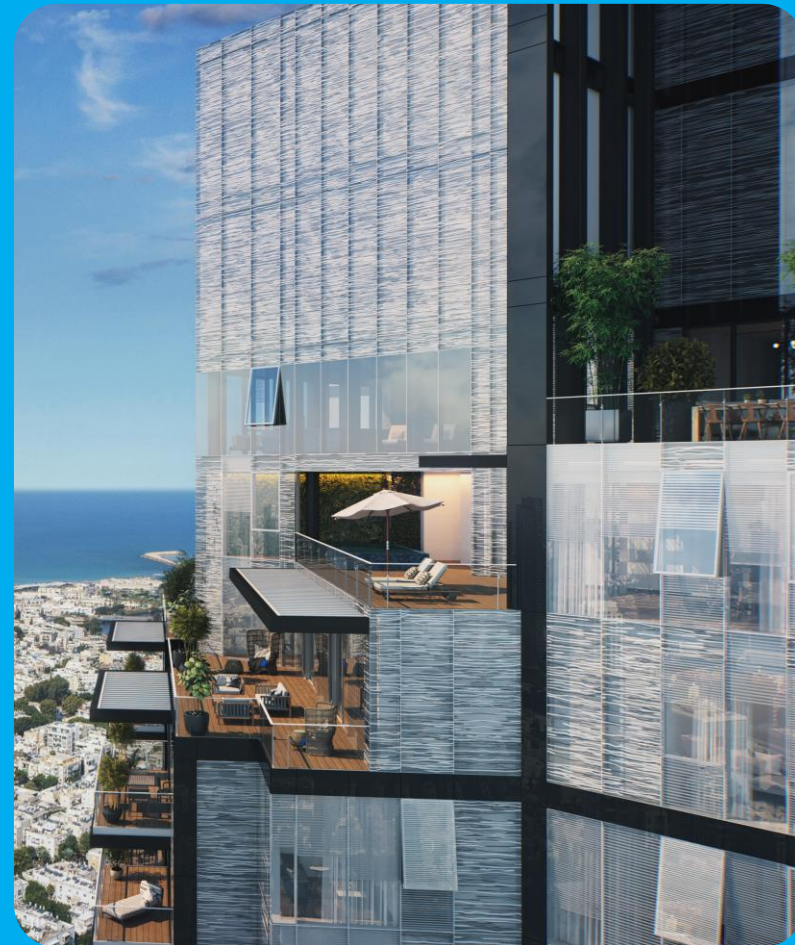




אפריקה  
ישראל  
מגורים



שנות בנייה  
ישראלית





# יסודות של חברה מובילה

## 90 שנות הובלה

של ענף המגורים

## מותג הסביונים

מותג המגורים  
המוביל בארץ

## איתנות פיננסית

שיעור מכירות מוקדם  
גבוה במיוחד

## פריסה ארצית רחבה

בפרויקטים מגוונים

# אפריקה ישראל מגורים נתונים עיקריים לתקופה 1-3/2026



**26%** רווח גולמי  
ממכירת דירות



**4,162** יח"ד בביצוע ושיווק\*  
86% מהדירות המיועדות לאכלוס עד סוף 2026 מכורות



**40** מ' ש רווח נקי  
(כ-38 מיליון ש' מיוחס לבעלי המניות)



**דירוג אג"ח A1 יציב**  
ב-12.2024 עלה דירוג האג"ח

יחס החוב נטו ל-CAP\*\* נטו של החברה (לפי נתוני דוחות נפרדים) כ- **43.2%**  
יחס החוב נטו ל-CAP\*\*\* נטו של החברה (לפי נתוני דוחות מאוחדים) כ- **47.1%**



**כ-4.2** מיליארד ש'  
**רווח גולמי צפוי**

מפרויקטים בביצוע ולתחילת ביצוע ב-4 השנים הקרובות  
מתוכם כ- **1.5** מיליארד ש' מפרויקטים בביצוע

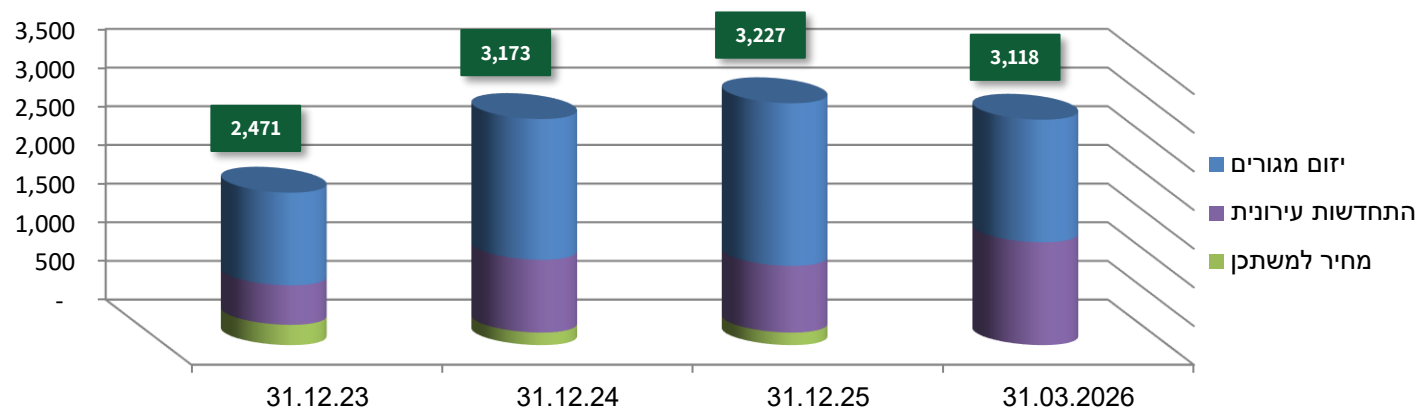
\*מתוכנן כ-3,118 יח"ד לשיווק  
\*\*כהגדרתו בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')  
\*\*\*כהגדרתו בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')

# צמיחה מתמשכת בהיקף יח"ד בביצוע ושיווק

יח"ד בביצוע ובשיווק 31.03.2026

| מכור         | % מכור     | % ביצוע משוקלל | יח"ד לשיווק** | יח"ד לביצוע* |                  |
|--------------|------------|----------------|---------------|--------------|------------------|
| 1,002        | 50%        | 38%            | 1,991         | 2,657        | בביצוע           |
| 245          | 22%        |                | 1,127         | 1,505        | בשיווק טרם ביצוע |
| <b>1,247</b> | <b>40%</b> |                | <b>3,118</b>  | <b>4,162</b> | <b>סה"כ</b>      |

היקף יח"ד בביצוע ושיווק 2023-03/2026



\* יח"ד כולל חלק שותפים ויח"ד בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה ופינוי בינוי.  
 \*\* יח"ד כולל חלק שותפים, לא כולל יח"ד בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה ופינוי בינוי.



## פרויקטים נבחרים לשיווק/ביצוע 2026



### הכוזרי, הרצליה

סה"כ 204 יח"ד,  
מתוכן לשיווק 138 יח"ד



### מתחם אופיס אזור

סה"כ 543 יח"ד  
2026 - מגרש 202 - 226 יח"ד



### מגדלי הרקפת, קרית אנו

סה"כ 563 יח"ד, מתוכן לשיווק 395 יח"ד  
2026 - 337 יח"ד, מתוכן לשיווק 255 יח"ד



### מתחם חיל הים, חיפה

סה"כ 467 יח"ד, מתוכן לשיווק 384 יח"ד



תוספת של כ- 1,500 יח"ד לשיווק  
במהלך שנת 2026

# תחזית רווח גולמי צפוי מפרויקטים 31.03.2026

| סוג הפרויקט                                   | מס' יח"ד* לשיווק<br>לפי תב"ע בתוקף<br>ו/או בתכנון | מס' יח"ד* מכורות<br>ליום 31.3.2026 | הכנסות צפויות<br>שטרם הוכרו חלק<br>החברה<br>(מיליוני ₪) | רווח גולמי צפוי<br>שטרם הוכר חלק<br>החברה **<br>(מיליוני ₪) | מועד סיום צפוי |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|
| פרויקטים בביצוע                               | 1,991                                             | 1,002                              | 5,237                                                   | 1,496                                                       | 2026-2030      |
| פרויקטים בתכנון לביצוע בשנה הקרובה            | 2,424                                             | 245                                | 3,659                                                   | 690                                                         | 2028-2031      |
| פרויקטים עתידיים לתחילת ביצוע בשנים 2027-2029 | 6,116                                             | -                                  | 11,055                                                  | 2,049                                                       | 2030-2034      |
| סה"כ                                          | 10,531                                            | 1,247                              | 19,951                                                  | 4,235                                                       |                |

## הנתונים בטבלה אינם כוללים את הרווח הגולמי הצפוי מפרויקטים לתחילת ביצוע בשנים 2030 ואילך.

\* כולל חלק שותפים.

\*\* הרווח הגולמי הצפוי, אשר עתיד להיות מוכר במהלך השנים 2026 – 2034, כולל גם הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעסוקה וכולל את חלק המשקיע בחברת הבת התחדשות עירונית ובאפריקה מגורים שותפות מוגבלת. המידע בדבר מס' יח"ד בתכנון, הרווח הגולמי הצפוי לחברה ושיעורו ומועד הסיום הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד ועלול לא להתממש, בין היתר, בשל שינויים בתמהיל הפרויקטים, קצב הקמתם והערכות החברה להשלמתם, הפרות חוזיות, דרישות רגולטוריות וכן בשל השפעתם האפשרית של גורמי סיכון של החברה בפעילותה, כאמור בסעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2025.

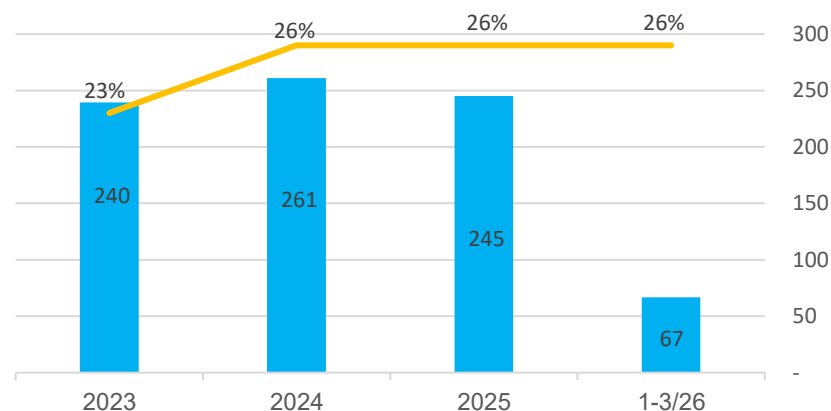


# איתנות פיננסית משמעותית והמשך צמיחה

## רווח גולמי ממכירת דירות

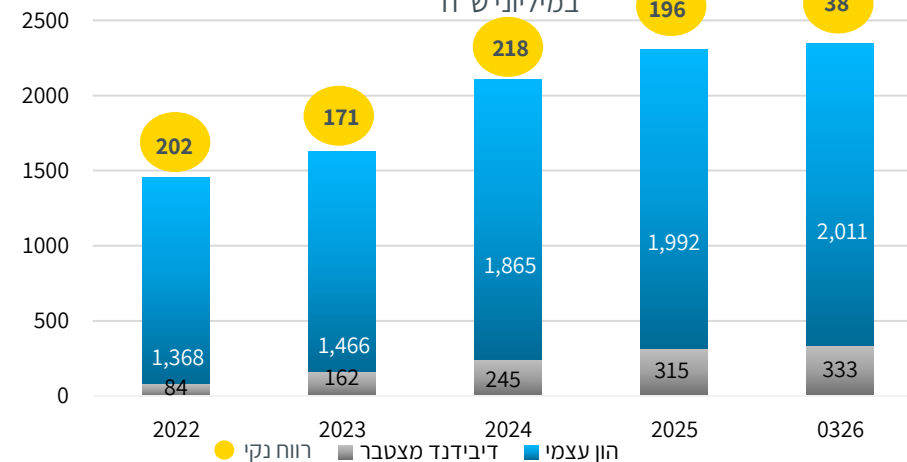
במיליוני ש"ח

רווח גולמי שיעור רווח גולמי



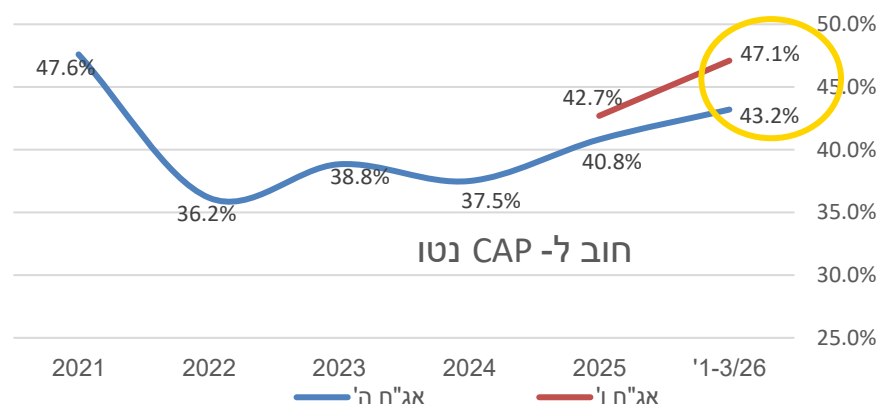
## הון עצמי ודיבידנד מצטבר ששולם

במיליוני ש"ח



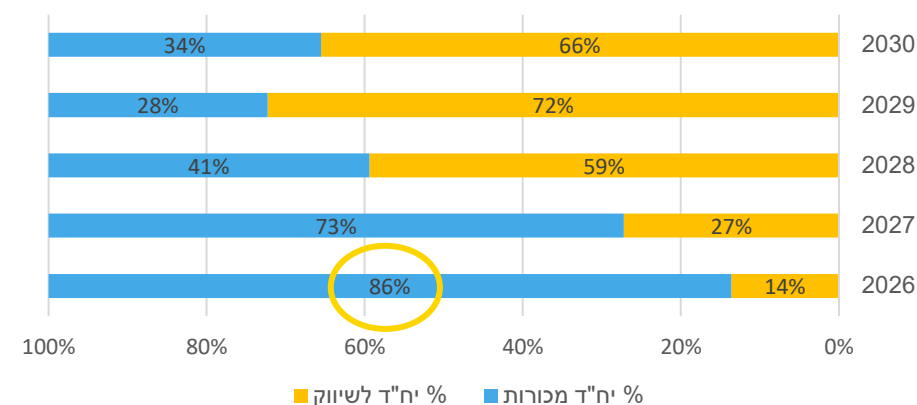
הון עצמי ורווח המיוחסים לבעלים של החברה.

## שיעור חוב נטו ל - CAP נטו\*



\*כהגדרתו בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' ו' )

## שיעור המכירות ביח"ד בהתאם לשנת השלמה צפויה



מהדירות לאכלוס  
ב-2026 נמכרו

86%

מהדירות לאכלוס  
ב-2027 נמכרו

73%

מהדירות לאכלוס  
ב-2028 נמכרו

41%

כ-2.01 \*  
**מיליארד**  
צבר הכנסות  
שטרם הוכר  
מדירות שנמכרו

  
**מכירות  
מקדימות את  
הביצוע –  
והכנסה מובטחת**

\*כולל מע"מ



# מנועי הכנסה וצמיחה מגוונים



## מסחר ותעסוקה

מלאי של כ- **220,000** מ"ר עיקרי  
למסחר ותעסוקה



## דיור להשכרה

מלאי של כ- **1,360** יח"ד  
מאוכלסים, בביצוע ובתכנון



## יזום למגורים

מלאי כולל של כ- **17,000** \* יח"ד לבניה  
באזורי ביקוש, מתוכן כ- **10,000** יח"ד  
בפרויקטי התחדשות עירונית

\* כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, שירותי בניה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.  
חלק החברה לשיווק (כולל חברות בנות) כ- 8,800 יח"ד בייזום למגורים, 1,062 יח"ד להשכרה. פינוי בינוי – כולל פרויקטים עם למעלה מ-60% חתימות בלבד.  
\*\* כולל חלק שותפים. חלק החברה לשיווק (כולל חברות בנות) – כ- 93,200 מ"ר.

# פילוח מלאי יח"ד למגורים של החברה

| סה"כ                                                                                                                       | התחדשות<br>עירונית עתידי | עתודות<br>ואחרים | בתכנון לביצוע<br>בשנה הקרובה | בביצוע |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------|--------|-------------|
| 17,279                                                                                                                     | 6,764                    | 4,684            | 3,174                        | 2,657  | יח"ד לביצוע |
| 13,662                                                                                                                     | 5,048                    | 4,199            | **2,424                      | *1,991 | יח"ד לשיווק |
| <b>מלאי כולל של כ- 17,000 יח"ד ***</b>  |                          |                  |                              |        |             |

\* מתוכנן נמכרו 1,002 יח"ד.

\*\* מתוכנן נמכרו 245 יח"ד.

\*\*\* כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, שירותי בניה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38. חלק החברה לשיווק (כולל חברות בנות) כ- 8,800 יח"ד.





# פרויקטים נבחרים בשיווק



**סביוני רמת שרת Premium, ירושלים**  
278 יח"ד וכ-1,860 מ"ר עיקרי למסחר



**שד' פרנקפורט ברח' קיזיס, ת"א**  
סה"כ 178 יח"ד,  
מתוכן לשיווק כ-98 יח"ד



**גבריאולוב, רחובות**  
סה"כ 156 יח"ד,  
מתוכן לשיווק 126 יח"ד

**אגמי בראשית, נשר**  
סה"כ 2,079 יח"ד  
כ-88,000 מ"ר עיקרי  
למסחר ותעסוקה  
2025 - 346 יח"ד



**גבעת הכלניות, קריית אתא**

סה"כ 616 יח"ד,  
מתוכן לשיווק 482 יח"ד  
2025 - 162 יח"ד  
2026 - 320 יח"ד

• יח"ד לשיווק, כולל חלק שותפים.



## DUO סמל דרום – בביצוע



|       |                                                            |             |
|-------|------------------------------------------------------------|-------------|
| 668   | סה"כ יח"ד                                                  | כלל הפרויקט |
| 9,620 | שטחי מסחר במ"ר (עיקרי)                                     |             |
| 510   | סה"כ יח"ד לשיווק*                                          | יח"ד לשיווק |
| 366   | סה"כ יח"ד מכורות ליום 31.03.2026**                         |             |
| 82%   | % ביצוע ליום 31.03.2026                                    |             |
| 70%   | חלק החברה ביח"ד לשיווק (משורשר)                            |             |
| 1,339 | הכנסות צפויות שטרם הוכרו (מיליוני ש"ח)                     |             |
| 483   | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (מיליוני ש"ח)                    |             |
| 36%   | % רווח גולמי צפוי                                          |             |
| 2027  | מועד סיום צפוי                                             |             |
| 9     | יח"ד שנמכרו בתקופה 1-3/2026***                             |             |
| 83.8  | מחיר מכירה למ"ר כולל מע"מ לחוזים שנחתמו בתקופה 1-3/2026*** |             |

\* יח"ד לשיווק כולל שותפים בחברות המוחזקות, אך לא כולל חלק בעלי זכויות אחרים.  
נתונים כספיים במונחי חלק החברה. חלק מהנתונים הכספיים מוצגים בדוחות לפי שיטת השווי המאזני.

\*\* חוזים חתומים בלבד עם תקבולים מעל 5 אחוז.

\*\*\* חוזים חתומים בלבד, לרבות חוזים שטרם התקבלו בגינם תקבולים מעל 5%.

ליום 24.5.2026 נחתמה בקשת רכישה במחיר ממוצע של 94.7 ש"ח למ"ר.

לפרטים נוספים בקשר לפרויקט סמל דרום ראו סעיף 7.13.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2025. המידע בדבר היקף ההכנסות הצפוי, הרווח הגולמי הצפוי ומועד הסיום הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל שינויים באומדן ההכנסות והעלויות קצב הקמת הפרויקטים והערכת החברה להשלמתם, הפרות חוזיות, דרישות רגולטוריות וכן בשל השפעתם האפשרית של גורמי סיכון של החברה בפעילותה כאמור בסעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2025.

# סמל צפון – תחילת ביצוע

כלל  
הפרויקט

סה"כ יח"ד לפי תב"ע בתוקף 257

סה"כ יח"ד לשיווק\* 194

יח"ד לשיווק

סה"כ יח"ד מכורות ליום 31.03.2026\*\* 10

% ביצוע ליום 31.03.2026 6%

חלק החברה ביח"ד לשיווק (משורשר) 88%

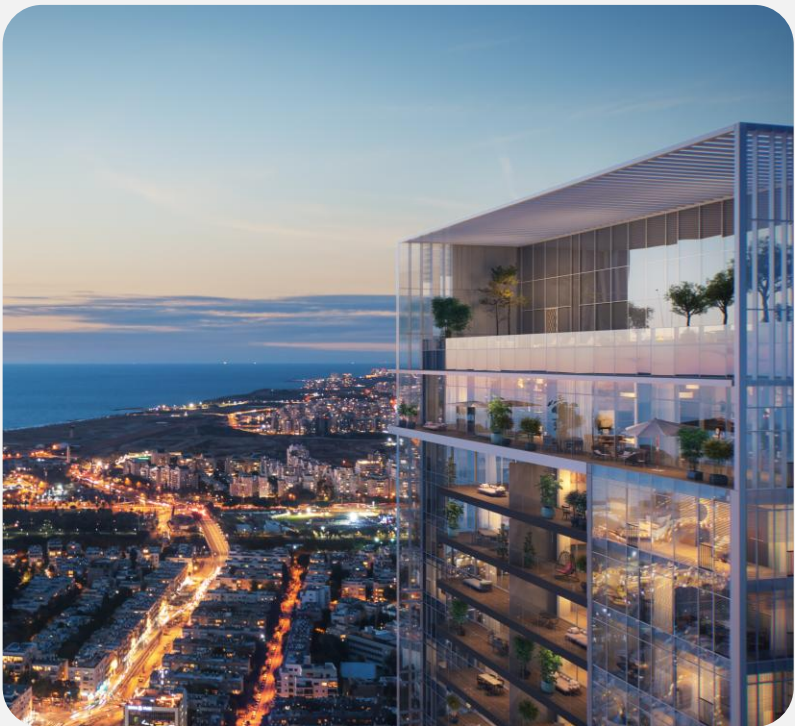
הכנסות צפויות שטרם הוכרו (מיליוני ש"ח) 1,327

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (מיליוני ש"ח) 398

% רווח גולמי צפוי 30%

מועד סיום צפוי 2030

בחודש 4/2024 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.



\* יח"ד לשיווק כולל שותפים בחברות המוחזקות, אך לא כולל חלק בעלי זכויות אחרים.  
נתונים כספיים במונחי חלק החברה. חלק מהנתונים הכספיים מוצגים בדוחות לפי שיטת השווי המאזני.

## \*\*חוזים חתומים בלבד עם תקבולים מעל 5 אחוז.

לפרטים נוספים בקשר לפרויקט סמל צפון ראו סעיף 7.11.2.3 וסעיף 15 לדוח התקופתי לשנת 2025. המידע בדבר מספר יח"ד מתוכננות, היקף ההכנסות הצפוי, הרווח הגולמי הצפוי ומועד הסיום הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל שינויים באומדן ההכנסות והעלויות קצב הקמת הפרויקטים והערכת החברה להשלמתם, הפרות חוזיות, דרישות רגולטוריות וכן בשל השפעתם האפשרית של גורמי סיכון של החברה בפעילותה כאמור בסעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2025.



# מכירות רבעון 1 2026



**ליום 24.5.2026 –**  
 בחודשים אפריל – מאי  
 2026 שיווקה החברה  
 בהצלחה (חוזי מכר  
 ובקשות רכישה), באתרים  
 שונים של החברה, 78  
 יחידות דיור, בהיקף כספי  
 כולל של כ- 208 מיליון  
 ש"ח כולל מע"מ (לרבות  
 חלק השותפים), במחיר  
 ממוצע של כ- 2.7 מיליון  
 ש"ח ליח"ד כולל מע"מ.



**283**  
 מיליון ש"ח

היקף כספי כולל  
 (כולל מע"מ)



**17**

מס' אתרים בשיווק



**3.9**  
 מיליון ש"ח

מחיר ממוצע ליחידה  
 (כולל מע"מ)



**73**

כמות היחידות שנמכרו

\* כולל חלק שותפים, חוזים חתומים בלבד, לא כולל בקשות רכישה.



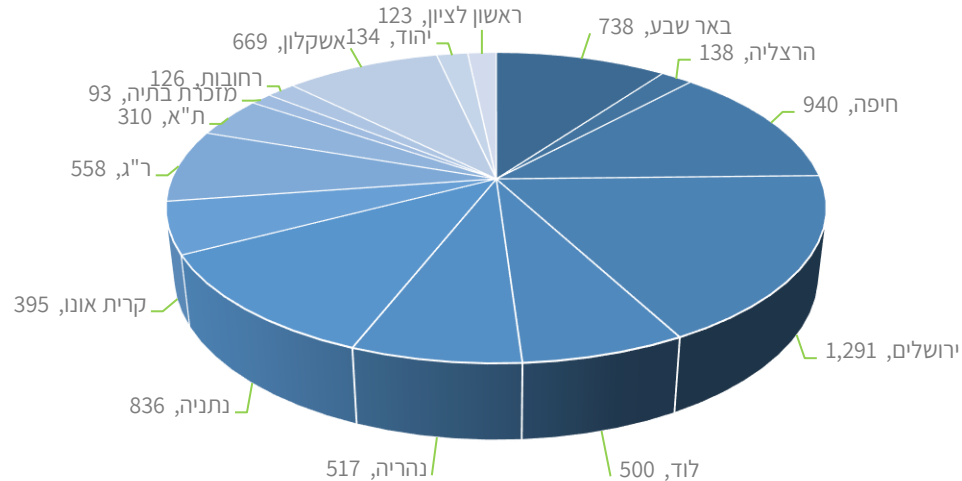


**התחדשות עירונית  
כמנוע צמיחה מרכזי  
בהיקפים משמעותיים  
לשנים הקרובות**



# התחדשות עירונית-צבר פרויקטים – מרץ 2026

סה"כ יח"ד



| סטטוס       | סוג פרויקט     | סה"כ יח"ד* | בעלי קרקע | לשיווק | נמכר ליום 31.03.2026 | % חתימות ממוצע |
|-------------|----------------|------------|-----------|--------|----------------------|----------------|
| בביצוע      | תמ"א 38/2**    | 117        | 59        | 58     | 25                   |                |
|             | פינוי בינוי*** | 689        | 196       | 493    | 348                  |                |
| בתכנון      | תמ"א 38/2**    | 178        | 80        | 98     | 15                   | 99%            |
|             | פינוי בינוי*** | 2,276      | 605       | 1,671  | 55                   | 99%            |
| עתידיים**** | פינוי בינוי*** | 6,422      | 1,557     | 4,865  |                      | 80%            |
|             | קומבינציה      | 342        | 159       | 183    |                      | 82%            |
| סה"כ        |                | 10,024     | 2,656     | 7,368  | 443                  |                |

חברה בת מוחזקת בשיעור 80% על ידי החברה. הנתונים כוללים חלק השותפים. נוסף על כך קיימים שטחי מסחר ותעסוקה לשיווק שלא נכללים בטבלה.  
 \* תמ"א 38/2 – הטבלה כוללת פרויקטים עם למעלה מ- 80% חתימות בלבד.  
 \*\* פינוי בינוי – הטבלה כוללת פרויקטים עם למעלה מ- 60% חתימות בלבד.  
 \*\*\* המידע בדבר מספר יח"ד מתוכננות הינו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, לאור הפרות חוזיות, דרישות רגולטוריות וכן בשל השפעתם האפשרית של גורמי סיכון של החברה בפעילותה כאמור בסעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2025.  
 \*\*\*\*





# SOHO קדמת גון – ירושלים

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| 50%                          | חלק החברה               |
| 1,050                        | סה"כ יח"ד               |
| 377                          | יח"ד בעלי קרקע          |
| 673                          | יח"ד לשיווק             |
| 1,386 מ"ר                    | מסחר                    |
| <b>שלב א' - בביצוע</b>       |                         |
| 140                          | יח"ד לשיווק             |
| 71                           | נמכר ליום 31.03.2026    |
| 8%                           | % ביצוע ליום 31.03.2026 |
| 224M                         | סה"כ הכנסות שטרם הוכרו  |
| 25%                          | % רווח גולמי שטרם הוכרו |
| 2029                         | מועד סיום צפוי          |
| <b>שלבים ב' + ג' - עתידי</b> |                         |
| 533                          | יח"ד לשיווק             |
| 3                            | נמכר ליום 31.03.2026    |
| 979M                         | סה"כ הכנסות צפויות      |
| 23%                          | % רווח גולמי צפוי       |
| 2026-2027                    | מועד תחילת בניה צפוי    |
| 2030-2031                    | מועד סיום צפוי          |
| 100%                         | % חתימות                |



הנתונים הכספיים מוצגים במיליוני ש"ח לפי חלק החברה. המידע בדבר היקף ההכנסות הצפוי, הרווח הגולמי הצפוי ומועד הסיום הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל שינויים באומדן ההכנסות והעלויות, קצב הקמת הפרויקטים והערכת החברה להשלמתם, הפרות חוזיות, דרישות רגולטוריות וכן בשל השפעתם האפשרית של גורמי סיכון של החברה בפעילותה כאמור בסעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2025.



# סביוני השמורה

סביוני השמורה  
נתניה מערב



|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| 100%                   | חלק החברה               |
| 512                    | סה"כ יח"ד               |
| 128                    | יח"ד בעלי קרקע          |
| 384                    | יח"ד לשיווק             |
| 511 מ"ר                | מסחר                    |
| <b>שלב א' - בביצוע</b> |                         |
| 192                    | יח"ד לשיווק             |
| 124                    | נמכר ליום 31.03.2026    |
| 15%                    | % ביצוע ליום 31.03.2026 |
| 455M                   | סה"כ הכנסות שטרם הוכרו  |
| 20%                    | % רווח גולמי שטרם הוכרו |
| 2028                   | מועד סיום צפוי          |
| <b>שלב ב' - בתכנון</b> |                         |
| 192                    | יח"ד לשיווק             |
| 42                     | נמכר ליום 31.03.2026    |
| 529M                   | סה"כ הכנסות צפויות      |
| 21%                    | % רווח גולמי צפוי       |
| 2026                   | מועד תחילת בניה צפוי    |
| 2030                   | מועד סיום צפוי          |



הנתונים הכספיים מוצגים במיליוני ש"ח לפי חלק החברה. המידע בדבר היקף ההכנסות הצפוי, הרווח הגולמי הצפוי ומועד הסיום הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל שינויים באומדן ההכנסות והעלויות, קצב הקמת הפרויקטים והערכת החברה להשלמתם, הפרות חוזיות, דרישות רגולטוריות וכן בשל השפעתם האפשרית של גורמי סיכון של החברה בפעילותה כאמור בסעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2025.

**אפריקה  
ישראל  
מגורים**

## נכסים מניבים

יציבות תזרימית וצמיחה בפעילות החברה





| פרויקט                        | חלק החברה | שטח במ"ר עיקרי לשיווק | ייעוד            | סטטוס               | מועד סיום צפוי |
|-------------------------------|-----------|-----------------------|------------------|---------------------|----------------|
| שדרות הסביונים, מודיעין       | 100%      | 2,983                 | מסחר             | בהשכרה              | בהשכרה         |
| מורדות ארנונה, ירושלים        | 100%      | 420                   | מסחר             | בביצוע              | 2026           |
| סביוני נצר סירני 31, נס ציונה | 50%       | 1,915                 | תעסוקה           | בביצוע              | 2026           |
| סמל דרום 800, תל אביב         | 70%       | 7,144                 | מסחר             | בביצוע              | 2027           |
| בוליביה 14, ירושלים           | 100%      | 499                   | מסחר             | בביצוע              | 2027           |
| סביוני גבעת שמואל             | 100%      | 2,500                 | מסחר             | בביצוע              | 2029           |
| סביוני השמורה - זלמן שניאור   | 100%      | 511                   | מסחר             | בביצוע/בתכנון       | 2028-2030      |
| סביוני רמת שרת ב', ירושלים    | 50%       | 1,518                 | מסחר             | בביצוע              | 2029           |
| קדמת גונן, ירושלים            | 50%       | 1,341                 | מסחר             | בביצוע/בתכנון/עתידי | 2029-2030      |
| מתחם חיל הים                  | 100%      | 1,200                 | מסחר             | בתכנון              | 2030           |
| אגמי בראשית, נשר              | 25%       | 87,682                | מסחר ותעסוקה     | בתכנון/עתידי        | 2030 ואילך     |
| מתחם הצבר, קרית אונו          | 50%       | 337                   | מסחר             | עתידי               | 2030           |
| דינמוטר, ירושלים              | 100%      | 5,228                 | מסחר ותעסוקה     | עתידי               | 2031           |
| ביתא רוטשילד                  | 50%       | 2,862                 | מסחר ותעסוקה     | בתכנון/עתידי        | 2030-2031      |
| מתחם 542, נתניה               | 50%       | 1,561                 | מסחר ו/או תעסוקה | עתידי               | בשלבי רישוי    |
| הרצליה                        | 50%       | 30,000                | מסחר ותעסוקה     | עתידי               | בשלבי רישוי    |
| רגר, באר שבע                  | 33%       | 22,240                | מסחר ותעסוקה     | עתידי               | בשלבי רישוי    |
| שדה דב                        | 100%      | 4,600                 | מסחר ותעסוקה     | עתידי               | בשלבי רישוי    |
| לאה גולדברג, לוד              | 100%      | 2,400                 | מסחר ותעסוקה     | עתידי               | בשלבי רישוי    |
| מתחם אופיס, אזור              | 34%       | 33,850                | מסחר ותעסוקה     | בתכנון              | בשלב רישוי     |
| פרויקטים נוספים               |           | 9,658-כ               | מסחר             | עתידי               | בשלבי רישוי    |
| סה"כ                          |           | 220,449               |                  |                     |                |

# שטחי מסחר ומשרדים המשולבים בפרויקטים למגורים



המידע בדבר מועד הסיום הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד ועלול לא להתממש, בין היתר, בשל שינויים בקצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם, הפרות חוזיות, דרישות רגולטוריות וכן בשל השפעתם האפשרית של גורמי סיכון של החברה בפעילותה, כאמור בסעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2025.

# כ- 1,360 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח

| פרויקט          | מיקום        | יח"ד מתוכננות                                                | חלק החברה | סטטוס  | שווי בספרי החברה מ' ש"ח | רווח משערך מצטבר מ' ש"ח | NOI שנתי בפועל/צפוי בתפוסה מלאה*** מ' ש"ח | עליית ערך ממוצעת שנתית צפויה לאחר השלמת הבניה**** מ' ש"ח | יתרת רווח יזמי צפוי עד מועד סיום הבניה מ' ש"ח |
|-----------------|--------------|--------------------------------------------------------------|-----------|--------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| סביוני גליל ים  | הרצליה       | 273                                                          | 50%       | מאוכלס | 404                     | 253                     | 10.6                                      | 7.5                                                      |                                               |
| סביוני שהם      | שהם          | 271                                                          | 50%       | מאוכלס | *345                    | 150                     | 10                                        | 6.2                                                      |                                               |
| מורדות ארנונה   | ירושלים      | 204 יח"ד<br>420 מ"ר עיקרי מסחר                               | 100%      | בביצוע | 513                     | 149                     | 16.3                                      | 6.4                                                      | 19                                            |
| שדה דב          | תל אביב      | 390 יח"ד<br>2,200 מ"ר עיקרי מסחר<br>2,400 מ"ר עיקרי תעסוקה   | 100%      | בתכנון | 320                     | 34                      | 61.3                                      | 30.2                                                     | 446                                           |
| מתחם ברונפמן    | ירושלים      | 170 יח"ד<br>1,850 מ"ר עיקרי למסחר                            | 100%      | בתכנון | 29                      | (1)                     | -                                         | אישור העסקה נתקבל<br>ביום 6.11.2025                      |                                               |
| חלומות וסביונים | קריית ביאליק | 52                                                           | 50%       | מאוכלס | **33                    | -                       | 1.1                                       | -                                                        |                                               |
| סה"כ            |              | 1,360 יח"ד<br>4,470 מ"ר עיקרי מסחר<br>2,400 מ"ר עיקרי תעסוקה |           |        | 1,644                   | 585                     | 99.3                                      | 50.3                                                     | 465                                           |



דיור להשכרה גליל ים



דיור להשכרה שהם

\* מוצג לפי שיטת השווי המאזני.

\*\* החל מ 09/25 מוצג במלאי בניינים למכירה במסגרת הנכסים השוטפים. \*\*\* NOI צפוי (חלק החברה) בתפוסה מלאה בפרויקטים ומורדות ארנונה ושדה דב מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים.

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

הנתונים הכספיים מוצגים במיליוני ש"ח לפי חלק החברה. המידע בדבר הכנסה שנתית צפויה, הינו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, לאור קצב שיווק הפרויקט, הפרות חוזיות, דרישות רגולטוריות וכן בשל השפעתם האפשרית של גורמי סיכון של החברה בפעילותה כאמור בסעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2025. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הערכת השווי האחרונה לפרויקטים סביוני גליל ים, סביוני שוהם ושדה דב ליום 31.12.2025. הערכת השווי למורדות ארנונה ליום 30.9.25.





## מורדות ארנונה ירושלים

סה"כ 204 יח"ד  
420 מ"ר עיקרי למסחר

שיווק Q4/2025  
תחילת אכלוס  
Q2/2026





## שדה דב

סה"כ 390 יח"ד  
2,200 מ"ר עיקרי למסחר  
2,400 מ"ר עיקרי לתעסוקה

הודעת זכיה Q3/2025  
תכנית עיצוב מאושרת  
Q4/2025







## ברונפמן- הר הצופים

סה"כ 170 יח"ד  
1,850 מ"ר עיקרי למסחר

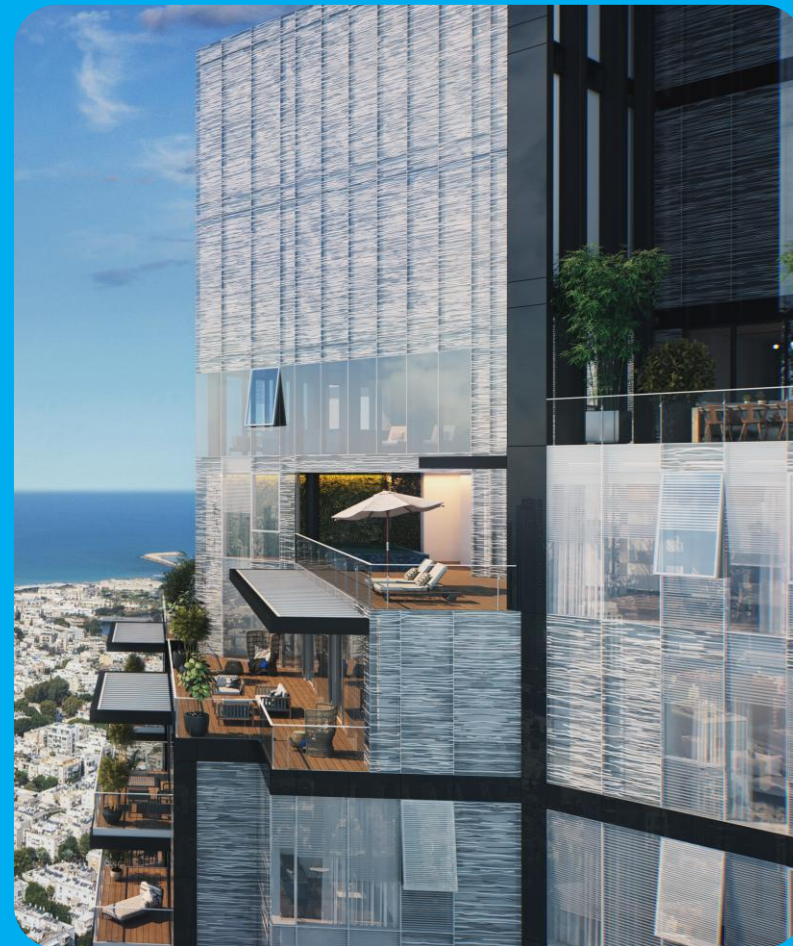
הודעת זכיה Q4/2025



**אפריקה  
ישראל  
מגורים**

## נתונים פיננסיים

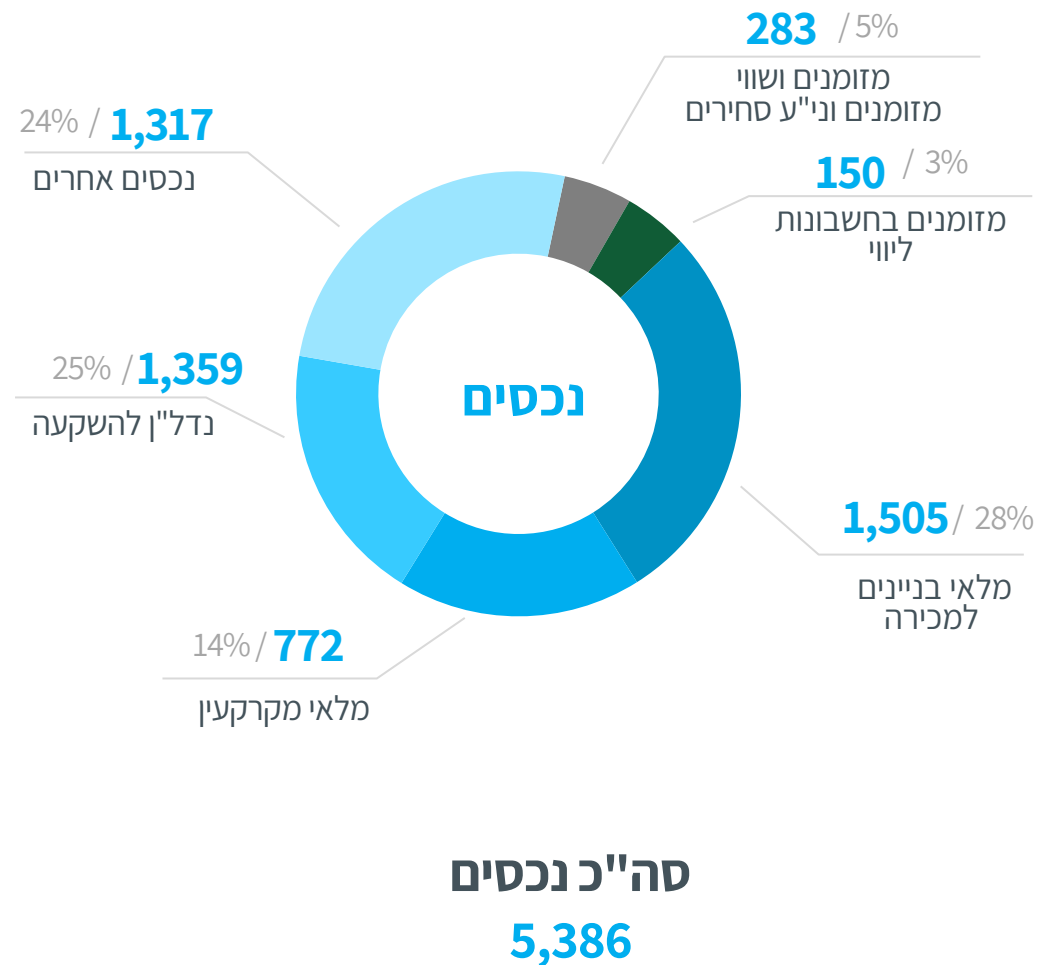
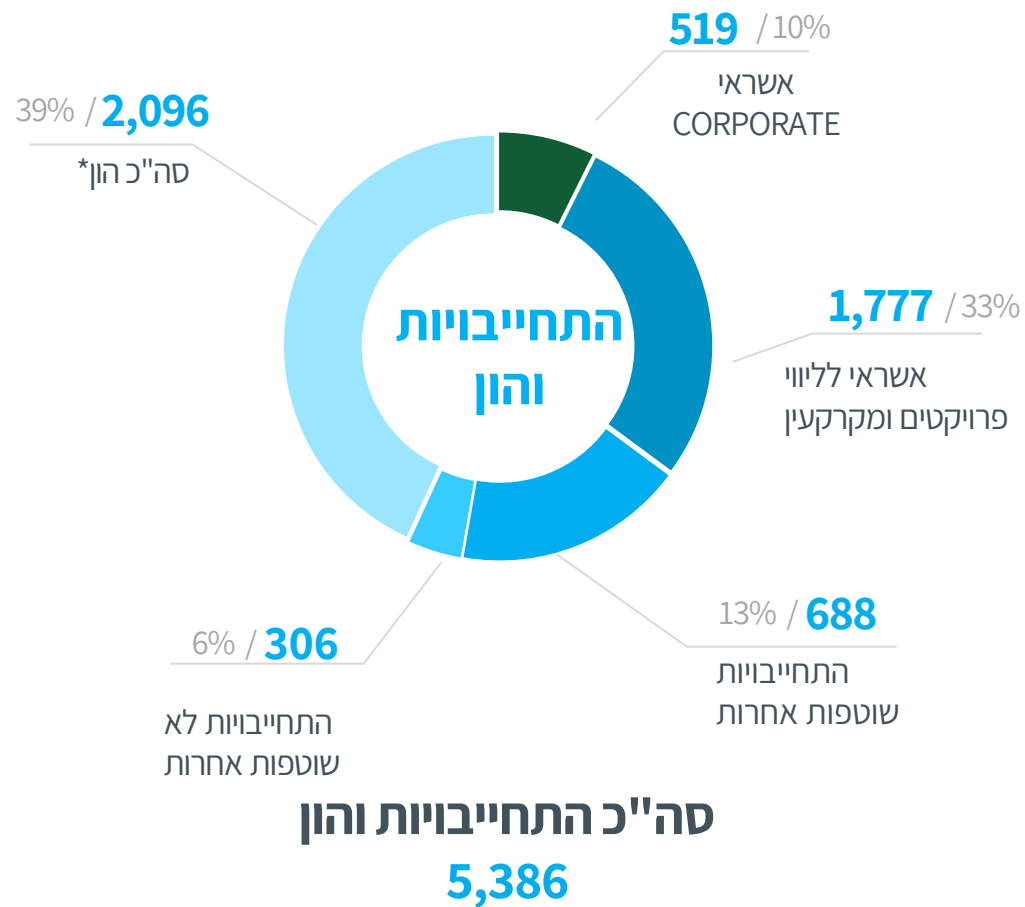
נכון לתקופה ינואר – מרץ 2026





# תמצית מאזן 31.03.2026

במיליוני ש"ח



\* כולל 84 מ'ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה

# תמצית דוח רווח והפסד

במיליוני ש"ח

| 2025         | 1-3/25      | 1-3/26      |                                    |
|--------------|-------------|-------------|------------------------------------|
| 925.4        | 246.6       | 246.4       | הכנסות                             |
| 714.5        | 187.3       | 193.8       | עלויות                             |
| <b>210.9</b> | <b>59.3</b> | <b>52.6</b> | <b>רווח גולמי</b>                  |
| 28.6         | 5.4         | 6.2         | הוצאות מכירה ושיווק                |
| 34           | 8.1         | 8.6         | הוצאות הנהלה וכלליות               |
| (103.3)      | -           | (9.6)       | רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה |
| 3.1          | 0.5         | 0.1         | הוצאות אחרות נטו                   |
| <b>248.5</b> | <b>45.3</b> | <b>47.1</b> | <b>רווח תפעולי</b>                 |
| 37.9         | 4.7         | 10.3        | הוצאות מימון, נטו                  |
| 26.8         | 6.5         | 11.1        | ריווחי אקוויטי                     |
| <b>237.4</b> | <b>47.1</b> | <b>47.9</b> | <b>רווח לפני מס</b>                |
| <b>200.1</b> | <b>36.7</b> | <b>39.7</b> | <b>רווח נקי</b>                    |
|              |             |             | <b>מיוחס ל:</b>                    |
| <b>195.5</b> | <b>34.8</b> | <b>37.7</b> | <b>בעלי מניות החברה</b>            |
| <b>4.6</b>   | <b>1.9</b>  | <b>2</b>    | <b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>    |



## הערות משפטיות

מצגת זו הוכנה על ידי אפריקה ישראל מגורים בע"מ "החברה" כמצגת כללית אודות החברה. מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ובכלל זה, בתשקיף המדף מיום 30.8.2022, בדוח התקופתי לשנת 2025 של החברה מיום 24.3.2026, בדוח לרבעון הראשון של שנת 2026 מיום 19.05.2026 ודיווחיה השוטפים. בין האמור במצגת זו ובין האמור בדיווחיה של החברה הנדרשים על-פי דין, יגבר האמור בדיווחים האמורים. המידע הנכלל במצגת אינו מהווה ייעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה באשר לכדאיות השקעה ואינו בא במקום בדיקה עצמאית וייעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע. מצגת זו עשויה לכלול מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח, 1968- לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים עתידיים. במקרים מסוימים, ניתן לזהות מידע צופה פני עתיד באמצעות השימוש במונחים כגון: "צפוי", "סבור", "מאמין", "עשוי", "מעריך", "מצפה", "מתכוון", "ממשיך", "יכול", "מתכנן", "צופה", "צפי" ומונחים וביטויים דומים. המידע צופה פני העתיד במצגת זו מבוסס על הערכות והנחות עדכניות של הנהלת החברה נכון למועד המצגת, אשר על אף שהחברה סבורה שהנן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען. המידע צופה פני העתיד כרוך בסיכונים ובחוסר ודאות, ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע באופן מהותי בתוצאות פעילות החברה ולגרום לכך שהתוצאות בפועל תהיינה שונות באופן מהותי מהמידע צופה פני העתיד. כל מידע צופה פני עתיד מכוון אך ורק לתאריך שאליו הוא מתייחס. למעט התחייבות לגלות מידע כנדרש על פי דיני ניירות הערך החלים על החברה, החברה איננה מתחייבת לעדכן או לשנות כל מידע הנכלל במצגת זו, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירוע עתידי או מסיבות אחרות. כמו כן, מובהר כי תוכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת. למעט סימני מסחר שבבעלות החברה, סימני מסחר הנזכרים במצגת זו הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת לצורך הבנת ההקשר בלבד. אין לפרש שימוש בסימני מסחר כאמור כאישור או כאימות ביחס לתוכנות החברה, שירותי החברה או ניירות הערך של החברה. מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות ערך של החברה. להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת. מצגת זו אינה מהווה או מגלמת חלק בהצעה או הזמנה כלשהי לרכוש ניירות ערך של החברה ואינה מהווה או מגלמת חלק בהזמנה לקבלת הצעות כאמור. המצגת גם אינה מהווה המלצה ו/או ייעוץ כלשהו ביחס לניירות הערך של החברה.

מצגת זו כוללת הדמיות של הפרויקטים המוזכרים בה. מובהר בזאת, כי מדובר בהדמיות בלבד. ייתכן כי בפרויקטים אלה יחולו שינויים טכנוניים ו/או אחרים, כך שלאחר שיוקמו ייראו באופן שונה מהדמיות אלה. לפיכך, אין להסתמך על הדמיות אלה.



אִי אפריקה ישראל מגורים

תודה רבה