



דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2024

לפידות קפיטל בע"מ



פרק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

פרק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד בשלושה

חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024

פרטים לפי תקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

בפרק זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

"אפריקה מגורים"	אפריקה ישראל מגורים בע"מ, לרבות חברות הבת והחברות הקשורות שלה, כולן או חלקן, לפי העניין.
"דניה" או "דניה סיבוס"	דניה סיבוס בע"מ, לרבות חברות הבת והחברות הקשורות שלה, כולן או חלקן, לפי העניין.
"החברה"	לפידות קפיטל בע"מ
"הקבוצה"	החברה והחברות והשותפויות המוחזקות על ידה
"סאני תקשורת"	סאני תקשורת סולרית בע"מ
"נספח א'"	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד של דניה בשלושה חודשים שהסתיימו בתאריך הדוח על המצב הכספי ;
"נספח ב'"	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד של אפריקה מגורים בשלושה חודשים שהסתיימו בתאריך הדוח על המצב הכספי ;

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023

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 2023 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 2023 (כפי שפורסם ביום 20.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028743) (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.

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון הראשון לשנת 2024, אשר תוארו בפרק א' לדוח התקופתי.

תיאור ההתפתחויות הכלליות של עסקי החברה

1. תחומי פעילות

לפרטים אודות התפתחויות בתחומי הפעילות של החברה ראה סעיפים 2-4 להלן.

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

2. דניה

לפרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי דניה, אשר כאמור בסעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח התקופתי, מהווה תחום פעילות המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, ראה נספח א' לפרק זה.

3. אפריקה מגורים

לפרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי אפריקה מגורים, אשר כאמור בסעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי, מהווה תחום פעילות המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, ראה נספח ב' לפרק זה.

4. פעילויות אחרות

לפרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בפעילות ייזום הקרקעות באפריקה השקעות, אשר כאמור בסעיף 1.3.4 לפרק א' לדוח התקופתי, מהווה חלק מהפעילויות האחרות המדווחות בדוחותיה הכספיים של החברה, ראה ביאור 1.4 א. לדוחות הכספיים המאוחדים.

**נספח א' לפרק א'- שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד של דניה בשלושה חודשים
שהסתיימו בתאריך הדוח על המצב הכספי**



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

**עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל
בדוח התקופתי לשנת 2023**

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023

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 2023 ועד סמוך למועד יום 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 2023 (כפי שפורסם ביום 7.3.2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-023202) (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. עדכונים לחלק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

עדכון לסעיף 1.7 - תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים

עדכון לסעיף 1.7.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.1. עדכון לסעיף 1.7.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו- 2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רוח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 31.3.24	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	24	2018	2027	3,972,849	3,522,316	1,682,491	2,331,688	6,304,537
	מפסידים	1	2021	2024	43,483	39,873	19,996	7,673	51,156
	מרווח אפס	15	2021	2028	173,848	116,301	19,284	4,010,528	4,184,376
סה"כ ישראל		40	2018	2028	4,190,179	3,678,490	1,721,770	6,349,890	10,540,069
חו"ל	מרוויחים	2	2022	2025	97,478	65,605	5,111	164,905	262,383
סה"כ חו"ל		2	2022	2025	97,478	65,605	5,111	164,905	262,383
סה"כ כללי		42	2018	2028	4,287,657	3,744,095	1,726,881	6,514,794	10,802,452

סיווג מדינה	סטטוס רוח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.24	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.24	סך המחזור לתקופה 31.3.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	63%	56%	28%	3,896,574	450,532	1,839,826	974,674
	מפסידים	85%	78%	41%	42,278	3,610	19,877	14,827
	מרווח אפס	4%	3%	2%	165,284	57,546	97,017	19,284
סה"כ ישראל		40%	37%	24%	4,104,136	511,688	1,956,720	1,008,785
חו"ל	מרוויחים	37%	25%	4%	97,478	31,874	60,494	5,111
סה"כ חו"ל		37%	25%	4%	97,478	31,874	60,494	5,111
סה"כ כללי		40%	37%	23%	4,201,614	543,562	2,017,214	1,013,896

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.24	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	3,832,171	3,407,468	1,647,899	2,262,175	6,094,345
	מפסידים	44,318	39,326	19,404	7,673	51,992
	מרווח אפס	173,848	116,301	19,284	3,919,724	4,093,572
סה"כ ישראל		4,050,337	3,563,096	1,686,587	6,189,572	10,239,909
חו"ל	מרוויחים	92,685	62,900	5,111	156,843	249,528
סה"כ חו"ל		92,685	62,900	5,111	156,843	249,528
סה"כ כללי		4,143,022	3,625,996	1,691,698	6,346,415	10,489,437

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר במצטבר 31.3.24	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2023	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 31.3.24	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	140,678	114,848	34,592	69,513	210,191	3%	3%	0%
	מפסידים	(836)	547	591	0	(836)	(2%)	1%	1%
	מרווח אפס	0	0	0	90,804	90,804	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		139,842	115,395	35,183	160,317	300,160	3%	3%	0%
חו"ל	מרוויחים	4,793	2,705	0	8,062	12,855	5%	5%	0%
סה"כ חו"ל		4,793	2,705	0	8,062	12,855	5%	5%	0%
סה"כ כללי		144,635	118,099	35,183	168,379	313,014	3%	3%	0%

* "פרויקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרויקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעור מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26.1 לדוח התקופתי.

1.2. עדכון לסעיף 1.7.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו- 2022, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 31.3.24	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2024
ישראל	12,096	172,700	522,866	267	8,083	50,235	24,863
חו"ל	1,739	34,762	98,199	(648)	3,994	(1,427)	0
סה"כ כללי	13,835	207,462	621,065	(381)	12,077	48,808	24,863

עדכון לסעיף 1.7.11 - לקוחות

1.3. עדכון לסעיף 1.7.11.5 - להלן פרטים לעניין התפלגות ההכנסות מלקוחות תחום קבלנות הבניה למגורים, מתוך סך כל הכנסות החברה, בישראל ובחו"ל (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	הכנסות 31.3.24	% מסך ההכנסות 31.3.24	רווח גולמי 31.3.24	% רווח גולמי 31.3.24	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022
ישראל	523,784	38%	24,711	5%	2,129,420	39%	88,295	4%	1,531,651	34%	75,505	5%
חו"ל	33,613	2%	1,441	4%	95,256	2%	6,698	7%	103,310	2%	(1,427)	(1%)
סה"כ	557,397	41%	26,152	5%	2,224,676	41%	94,993	4%	1,634,961	36%	74,078	5%

עדכון לסעיף 1.8 - תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים

עדכון לסעיף 1.8.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.4. עדכון לסעיף 1.8.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו- 2022. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:
נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רוח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 31.3.24	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	18	2016	2026	2,619,372	2,381,354	1,471,299	1,256,762	3,876,134
	מפסידים	3	2017	2024	1,099,827	1,062,483	833,206	78,067	1,177,894
	מרווח אפס	17	2022	2027	526,129	349,623	37,608	2,774,285	3,300,415
סה"כ ישראל		38	2016	2027	4,245,328	3,793,461	2,342,112	4,109,115	8,354,443
חו"ל	מרוויחים	1	2022	2024	48,836	39,054	0	4,247	53,083
סה"כ חו"ל		1	2022	2024	48,836	39,054	0	4,247	53,083
סה"כ כללי		39	2016	2027	4,294,164	3,832,515	2,342,112	4,113,362	8,407,526

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.24	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.24	סך המחזור לתקופה 31.3.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	68%	62%	41%	2,470,783	238,015	1,045,197	640,014
	מפסידים	93%	90%	77%	1,077,417	37,344	229,278	277,283
	מרווח אפס	16%	12%	3%	455,288	176,504	312,017	37,607
סה"כ ישראל		51%	47%	40%	4,003,489	451,863	1,586,492	954,904
חו"ל	מרוויחים	92%	74%	0%	48,836	9,782	39,054	0
סה"כ חו"ל		92%	74%	0%	48,836	9,782	39,054	0
סה"כ כללי		51%	47%	40%	4,052,325	461,645	1,625,546	954,904

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.24	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,485,014	2,275,163	1,423,825	1,188,656	3,673,670
	מפסידים	1,159,984	1,111,318	851,143	78,067	1,238,052
	מרווח אפס	526,130	349,623	37,608	2,724,872	3,251,002
סה"כ ישראל		4,171,128	3,736,104	2,312,576	3,991,596	8,162,723
חו"ל	מרוויחים	46,097	36,852	0	4,008	50,106
סה"כ חו"ל		46,097	36,852	0	4,008	50,106
סה"כ כללי		4,217,225	3,772,956	2,312,576	3,995,604	8,212,829

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 31.3.24	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 31.3.24	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	134,358	106,191	47,474	68,106	202,464	5%	5%	1%
	מפסידים	(60,157)	(48,834)	(17,938)	(0)	(60,157)	(4%)	(4%)	(1%)
	מרווח אפס	(0)	(0)	0	49,413	49,413	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		74,200	57,356	29,536	117,519	191,720	2%	2%	0%
חו"ל	מרוויחים	2,739	2,202	0	238	2,977	6%	6%	0%
סה"כ חו"ל		2,739	2,202	0	238	2,977	6%	6%	0%
סה"כ כללי		76,939	59,559	29,536	117,758	194,697	2%	2%	0%

* "פרויקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרויקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26.1 לדוח התקופתי.

1.5. עדכון לסעיף 1.8.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו-2022, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 31.3.24	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2024
ישראל	34,833	225,100	391,803	10,573	49,795	52,491	65,885
חו"ל	0	0	3,431	0	0	8,266	0
סה"כ כללי	34,833	225,100	395,234	10,573	49,795	60,757	65,885

עדכון לסעיף 1.8.11 - לקוחות

1.6. עדכון לסעיף 1.8.11.4 - להלן פרטים אודות התפלגות ההכנסות בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה בתחום (באלפי ש"ח):

לקוח	הכנסות 31.3.24	% מסך ההכנסות 31.3.24	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022
סקטור ציבורי *	111,722	23%	580,107	31%	395,229	29%
סקטור פרטי	384,756	77%	1,270,539	69%	954,909	71%
סה"כ	496,478	100%	1,850,646	100%	1,350,138	100%

* רבות הכנסות בגין פרויקטים בהם משמשת החברה כקבלן ביצוע עבור זוכה מכרז המבוצע עבור המדינה.

1.7. עדכון לסעיף 1.8.11.5 - להלן פרטים לעניין התפלגות ההכנסות מלקוחות תחום קבלנות הבניה שלא למגורים, מתוך סך כל הכנסות החברה בתחום הפעילות, לפי מדינות (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	הכנסות 31.3.24	% מסך ההכנסות 31.3.24	רווח גולמי 31.3.24	% רווח גולמי 31.3.24	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022
ישראל	486,696	35%	27,415	6%	1,811,592	33%	89,625	5%	1,346,707	30%	68,648	5%
חו"ל	9,782	1%	537	5%	39,054	1%	2,202	6%	3,431	0%	8,266	241%
סה"כ	496,478	36%	27,952	6%	1,850,646	34%	91,827	5%	1,350,138	30%	76,914	6%

עדכון לסעיף 1.9 - תחום ביצוע וזכיינות תשתיות

עדכון לסעיף 1.9.9 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.8. עדכון לסעיף 1.9.9.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 31.3.24	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	6	2018	2025	1,529,506	1,446,253	1,195,956	349,170	1,878,676
	מפסידים	3	2020	2025	888,203	694,837	193,762	574,483	1,462,687
	מרווח אפס	12	2022	2029	120,234	95,070	3,110	1,557,775	1,678,009
סה"כ ישראל		21	2018	2029	2,537,943	2,236,160	1,392,827	2,481,428	5,019,372

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.24	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.24	סך המחזור לתקופה 31.3.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	81%	72%	62%	1,455,932	83,254	493,963	633,500
	מפסידים	61%	50%	14%	718,316	193,366	501,076	162,130
	מרווח אפס	7%	6%	1%	161,091	25,164	91,961	3,109
סה"כ ישראל		51%	45%	37%	2,335,339	301,784	1,087,000	798,739

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.24	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,398,682	1,328,949	1,107,385	334,545	1,733,228
	מפסידים	912,409	700,332	193,752	574,483	1,486,892
	מרווח אפס	120,234	95,070	3,110	1,514,565	1,634,799
סה"כ ישראל		2,431,325	2,124,351	1,304,247	2,423,593	4,854,919

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 31.3.24	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 31.3.24	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	130,824	117,304	88,570	14,624	145,448	8%	13%	4%
	מפסידים	(24,206)	(5,494)	10	0	(24,206)	(2%)	(0%)	0%
	מרווח אפס	0	0	0	43,211	43,211	3%	3%	0%
סה"כ ישראל		106,618	111,809	88,580	57,835	164,453	3%	6%	2%

* "פרויקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרויקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעור מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26.1 לדוח התקופתי.

1.9. עדכון לסעיף 1.9.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו- 2022, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 31.3.24	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2024
ישראל	15,649	168,183	360,291	12,478	35,940	(7,499)	39,515
סה"כ כללי	15,649	168,183	360,291	12,478	35,940	(7,499)	39,515

**נספח ב' לפרק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד של אפריקה מגורים
בשלושה חודשים שהסתיימו בתאריך הדוח על המצב הכספי**



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2024

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2023
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2024
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 2023

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה")

בהתאם לתקנה 39 א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 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 2023 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 14.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026136) (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 31.3.2024:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף			מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון ¹			סה"כ		
	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³
פרויקטים בביצוע	1,994	1,586	1,350	-	-	-	1,994	1,586	1,350
פרויקטים בתכנון	1,934	1,510	992	123	108	57	2,057	1,618	1,049
עתודות קרקע	3,379	3,266	1,607	1,154	933	655	4,533	4,199	2,262
פרויקטים של התחדשות עירונית ומתלים ⁵	3,741	2,706	1,674	5,669	4,279	2,615	9,410	6,985	4,289
סה"כ	11,048	9,068	5,623	6,946	5,320	3,327	17,994	14,388	8,950

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 בפרויקט דיור להשכרה בהרצליה.

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 66.7% ומעלה.

עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים ותכנית רכישה

ביום 16.4.2024, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026118). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 22.5.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 18.6.2024. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024 והדוח המידי של החברה מיום 23.5.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053196). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

בנוסף, ביום 21.5.2023 החליט דירקטוריון החברה על תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכוח תכנית הרכישה האמורה. ביום 22.5.2024, החליט דירקטוריון החברה לאשר את תכניות רכישה באותם התנאים, לרבות המגבלה על הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה, למשך שנה נוספת. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 22.5.2023 ומיום 23.5.2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-054225, 2023-01-054228, 2024-01-053205 ו- 2024-01-053202, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

עדכון לפרק השני – מידע אחר

עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2024, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
1,152,912	252,048	229,155	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
925,710	205,078	186,845	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
227,202	46,970	42,310	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2024, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
21,094	5,302	5,431	הכנסות מדמי שכירות
16,773	5,197	2,477	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
47,913	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
52,234	105	2,954	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2024, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
4,917	1,134	1,526	הכנסות מדמי שכירות
625	(100)	(243)	הוצאות (הכנסות) בתחום פעילות דיור להשכרה
1,100	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5,392	1,234	1,769	רווח לאחר מימון, נטו

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

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופת הדוח, במהלך הרבעון הביקוש לרכישת הדירות עלה; העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות שחל בשנת 2023 בעקבות המלחמה אינו מהותי.

עדכון לפרק השלישי – תיאור החברה לפי תחומי פעילות

עדכון לסעיף 7.11.3 ב' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון - סמל צפון

בחודש אפריל 2024 התקבלו בידי החברה היתרי בניה מלאים למגרשים 122 ו- 123 בפרויקט "סמל" צפון בתל אביב, הסמוך לפרויקט DUO תל אביב של החברה. בהתאם להיתרים האמורים, הפרויקט יכלול 257 יחידות דיור (על גבי שני מגרשים) בשטח של כ- 24,500 מ"ר, מבנה ציבור בשטח של כ- 1,800 מ"ר ומרתפי חניה משותפים בשטח כולל של כ- 17,200 מ"ר, על פני מגדל בן 50 קומות מגורים ובניין מרקמי בן 8 קומות מגורים.

עדכון לסעיף 7.11.2 – נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. פרויקטים בביצוע ליום 31.3.2024 – נתונים כלליים (אלפי ש"ח):

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד-כולל בעלי קרקע ¹	סה"כ יח"ד לשיווק ²	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ שנתתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-3/24	סה"כ שטרם הוכרו	סה"כ רווח הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
מגדל סביון סיטי אנדריוס 4-5	נתניה	2008	דצמ-21	2025	100%	184	128	132	74%	128	-	80,002	15,882	20%
DUO מגדלי סומייל ³	תל אביב	2007-2019	דצמ-21	2027	70%	668	510	99	33%	342	59.9	2,047,514	692,272	34%
סביוני העיר- אנה פרנק	רמת גן	2014	ספט-21	2024	100%	30	18	89	99%	18	-	560	122	22%
סביוני קטמון החדשה סן מרטין ⁴	ירושלים	2017	דצמ-21	2025	100%	122	88	92	41%	88	31.4	127,501	37,201	29%
סביון ואירוס	נס ציונה	2018	יונ-22	2025	100%	216	216	96	60%	212	33.7	155,707	13,212	8%
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2017	מרץ-22	2025	100%	119	119	117	52%	119	21.1	149,212	38,078	26%
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	נוב-22	2025	100%	84	84	116	37%	84	-	142,987	37,867	26%
סביוני רעננה צפון ⁵	רעננה	2019	פבר-22	2024	100%	150	82	112	98%	81	-	14,636	4,763	33%
סביוני העיר – בלור 39-41	תל אביב	2019	אוג-23	2026	77%	49	24	67	11%	12	-	78,431	18,184	23%

¹ כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
² לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי.
⁴ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר עיקרי.
⁵ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-230 מ"ר עיקרי.

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד-כולל בעלי קרקע ¹	סה"כ יח"ד לשיווק ²	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן מכירה מחייבים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-3/24	שטרם הוכרו סה"כ	סהל"כ רווח הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
סביוני נצר סירני ¹	נס ציונה	2011	ספט-23	2026	50%	42	42	101	10%	38	27.2	68,130	18,649	27%
חלומות וסביונים 2	קרית ביאליק	2015	ספט-22	2025	50%	114	114	114	68%	80	14.0	45,341	10,515	23%
בוליביה 14 ירושלים ²	ירושלים	2018	ינו-24	2027	100%	216	161	79	1%	113	30.3	373,216	92,867	25%
סה"כ						1,994	1,586			1,315		3,283,237	979,612	30%

¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-1,911 מ"ר עיקרי.

² בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-500 מ"ר עיקרי.

עדכון לסעיף 7.11.3ה' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. פרויקטים בתכנון ליום 31.3.2024 – נתונים צפויים (אלפי ש"ח):

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מגורים/ מסחר/ תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי			מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר ¹	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי (%)
							יח"ד כולל ²	יח"ד לשיווק/ מסחר ³	יח"ד לשיווק/ מסחר ותעסוקה					
ז'בוטינסקי 135-137	תל אביב	2020	2024	2027	50%	מגורים	68	34	34	3	60.7	105,173	34,877	33%
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב א'	נתניה	2019	2024	2027	100%	מגורים	256	191	191	30	23.4	480,456	113,188	24%
						מסחר	113	113	113	-	-			
סמל צפון-מגרש 122	תל אביב	2007, 2015, 2020	2024	2029	93%	מגורים ושירותי בניה	174	126	163	3	72.1	1,326,356	394,064	30%
סמל צפון-מגרש 123	תל אביב	2020		2029	65%	מגורים ושירותי בניה	24	24	31	-	-			
סביוני גבעת שמואל 1007, 1006	גבעת שמואל	2012, 2017	2024	2027	100%	מגורים	148	148	148	36	25	491,559	113,138	23%
						מסחר	2,500	2,500	2,500	-	-			
רמת שרת- דרומיים	ירושלים	2008	2024	2027	50%	מגורים	278	278	278	-	-	466,547	175,906	38%
						מסחר	1,857	1,857	1,857		-			
קדמת גון שלב א'	ירושלים	2020	2024	2029	50%	מגורים	210	134	141	10	30.8	223,212	38,357	17%
						מסחר	345	345	345	-	-			
קיצים 17-26	תל אביב	2019	2024	2028	38%	מגורים	178	98	98	-	-	175,638	54,843	31%
נשר שלב א'	נשר	2019	2024	2027	25%	מגורים	288	288	345	-	-	141,823	36,924	26%
סביון גרדנס	נתניה	2020	2024	2027	100%	מגורים	126	64	64	12	23.1	250,890	57,651	23%
שדרת הסביונים	פתח תקווה	2014	2024	2027	100%	מגורים	184	125	125	21	24	307,721	54,095	18%
סה"כ							1,934 יח"ד	1,510 יח"ד	1,618 יח"ד	115		3,969,375	1,073,043	27%
							מסחר ותעסוקה 4,815 מ"ר	מסחר ותעסוקה 4,815 מ"ר	מסחר ותעסוקה 4,815 מ"ר					

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2024.

² בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

³ כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

עדכון לסעיף 7.11.4 – עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

שם	מיקום	מועד רכישה	מועד תחילת בניה משוער	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע ב-5 שנים הקרובות			זכויות בניה		
						הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי באחוזים	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
										יח"ד/ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
נשר שלב א'	נשר	2019	2026	2029	25%	147,861	30,553	21%	95,022	43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	תב"ע בתוקף
נשר שלב ב'	נשר	2019	2026	2029	25%	126,464	24,327	19%		278	תב"ע בתוקף
נשר שלב ג'	נשר	2019	2027	2030	25%	233,535	48,668	21%		406 יח"ד+21,000 למסחר ותעסוקה	תב"ע בתוקף
נשר שלבים עתידיים	נשר	2019	-	-	25%	-	-	-		948 יח"ד+23,150 מ"ר למסחר ותעסוקה	תב"ע בתוקף
גבעת הכלניות	קרית אתא	2012	2025	2028	100%	790,070	88,419	11%	41,100	400	תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורות כ-22%)
אולפני הרצליה	הרצליה	2008	2026	2030	51%	676,179	109,080	16%	43,927	256	תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורות +43.5% התאמות)
רמת מרפא	רמת גן	2005	-	-	67%	-	-	-	3,395	60	תב"ע בתוקף להקמת 60 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע חדשה לבניית 190 יח"ד
ביאליק על הפארק-אפק	קריית ביאליק	2003	-	-	100%	-	-	-	6,763	-	הרשות המקומית מקדמת תכנון במסגרת סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה
הוד השרון - עפרון	הוד השרון	2018	-	-	100%	-	-	-	39,058	-	חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית מתאר חדשה במסלול הוועדה המחוזית
פרדס בחסכון	רמת השרון	2020	-	-	50%	-	-	-	7,707	145	זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י

זכויות בניה				רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע ב-5 שנים הקרובות			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי	שטח במ"ר	רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)						
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר										
התוכנית אושרה לתוקף בועדה המחוזית	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	5,413	23%	115,040	494,432	100%	2029	2026	2021	אזור	אזור מגרש 201
	226 יח"ד + 200 מ"ר למסחר	226 יח"ד + 200 מ"ר למסחר	4,230	24%	123,703	511,863	100%	2029	2026	2023	אזור	אזור מגרש 202
	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	9,638	-	-	-	34%	-	-	2021	אזור	אזור מגרש 203
-	24	-	6,261	-	-	-	100%	-	-	2016	הוד השרון	הוד השרון
התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המחוזית (קומבינציה בשיעור של 46.5%).	190 יח"ד + 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	-	24,558	-	-	-	50%	-	-	2022	הרצליה	הרצליה רמגור
	3,869 יח"ד+230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י+135,266 מ"ר למסחר ותעסוקה	2,936 יח"ד+230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י+105,266 מ"ר למסחר ולתעסוקה		18%	539,790	2,980,404						סה"כ

להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 20.5.2024 הוכרזה הצעתה של החברה יחד עם שותפים (חלק החברה - 51%) כהצעה הזוכה במכרז לחכירת מתחם נוסף באולפני הרצליה, להקמתם של 94 יחידות דיור נוספות.

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

הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מס' היחידות הכולל אשר מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לפינני	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/ תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בנייה משוער	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2023-2027			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם
									הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)		
הכוזרי	הרצליה	50%	204	66	138	140	2026	2029	212,733	54,683	26%	פינוי בינוי	100%
זלמן שניאור – שלב ב'	נתניה	100%	256	64	192	281	2025	2028	471,189	104,134	22%	פינוי בינוי	95%
קדמת גונן שלב ב'	ירושלים	50%	426	148	278	670	2025	2029	471,252	119,936	25%	פינוי בינוי	99%
קדמת גונן שלב ג'	ירושלים	50%	407	152	255	373	2026	2030	422,996	103,591	24%	פינוי בינוי	95%
לאה גולדברג שלב א'	לוד	100%	569	120	449	4,342	2025	2028	335,437	59,195	18%	פינוי בינוי	90%
לאה גולדברג שלב ב'	לוד	100%					2026	2029	505,966	89,288	18%	פינוי בינוי	90%
הצבר הרקפות שלב א'	קרית אונו	50%	337	82	255	117	2025	2028	363,505	103,389	28%	פינוי בינוי	91%
הצבר הרקפות שלב ב'	קרית אונו	50%	226	86	140	117	2026	2029	199,572	56,763	28%	פינוי בינוי	91%
מתחם חיל הים	חיפה	50%	467	119	348	1,200	2025	2029	376,704	98,915	26%	פינוי בינוי	97%
ביתא רוטשילד מתחם A	חיפה	50%	225	48	177	952	2025	2028	177,933	43,624	25%	פינוי בינוי	92%
ביתא רוטשילד מתחמים B	חיפה	50%	205	48	157	952	2025	2028	165,199	39,451	24%	פינוי בינוי	100%
ביתא רוטשילד מתחמים C	חיפה	50%	330	72	258	1,078	2026	2029	250,777	53,549	21%	פינוי בינוי	96%
גבראלוב	רחובות	50%	148	30	118	700	2025	2028	149,618	26,922	18%	פינוי בינוי	77%
גורי יהודה	רמת גן	50%	109	39	70	210	2028	2032	-	-	-	פינוי בינוי	80%
דרך השלום 71-75	תל אביב	100%	250	96	154	388	2027	2030	433,897	85,054	20%	פינוי בינוי	88%

הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מס' היחידות הכולל אשר מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/ תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בנייה משוער	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2023-2027			התקשרות סוג	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם
									הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)		
אבא הלל	רמת גן	50%	467	165	302	1,116	2027	2030	427,740	71,004	17%	פינוי בינוי	75%
פנחס לבון שלב א'	נתניה	100%	184	46	138	693	2027	2030	329,747	71,499	22%	פינוי בינוי	62%
בן צבי נתניה 542 שלב א'	נתניה	50%	347	129	218	2,925	2026	2030	299,554	79,183	26%	קומבינציה	82%
מטולה 9-11	רמת גן	100%	165	59	106	-	2027	2030	271,115	72,108	27%	פינוי בינוי	69%
מתחם השוטרים	מזכרת בתיה	100%	135	42	93	-	2027	2030	183,731	37,920	21%	פינוי בינוי	83%
מתחם הנורית	ירושלים	100%	618	133	485	-	2027	2030	700,627	148,916	21%	פינוי בינוי	74%
דינמומטר	ירושלים	100%	138	-	80	9,200	-	-	-	-	-	קומבינציה	-
רוזנוסור חדרה	חדרה	100%	200	-	140	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	-
פנחס לבון שלב ב'	נתניה	100%	200	50	150	693	-	-	-	-	-	פינוי בינוי	62%
מתחם רגר	באר שבע	33%	822	136	686	29,913			-	-	-	פינוי בינוי	71%
בן צבי נתניה 542 שלב ב'	נתניה	50%	347	128	219	2,925	2027	2031	300,929	79,546	26%	קומבינציה	82%
ויצמן רמז	נהריה	50%	216	36	180	-	-	-	-	-	-	פינוי בינוי	83%
קרן היסוד	נהריה	50%	474	79	395	-	-	-	-	-	-	פינוי בינוי	73%
קיקיון	אשקלון	100%	938	134	804	-	-	-	-	-	-	פינוי בינוי	62%
סה"כ			9,410	2,307	6,985	58,985			7,050,221	1,598,669	23%		

עדכון לסעיף 7.18 - הון אנושי

ביום 22.5.2024, אישרה ואשררה ועדת הביקורת של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.7.2023 ועד ליום 30.11.2024, חלף אישור שהתקבל לתקופה של עד ליום 30.6.2024.

עדכון לסעיף 7.18.5 - תכנית תגמול הוני

ביום 26.3.2024, הקצתה החברה 12,077 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 12,077 מניות רגילות של החברה, לנושאת משרה כפופת מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 14.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-022531) וכן ביאור 6(ו') לדוחות הכספיים ליום 31.3.2024. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

לתאריך הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל- 250,380 כתבי אופציה.

2. עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 14 – מימון

בהמשך לעמדת סגל רשות ניירות ערך מיום 30.10.2011 בעניין "אירוע אשראי בר דיווח", להלן פרטים נוספים בעניין הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ד' בסכום קרן כולל של כ- 205 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב. ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. (ע.ג. נומינלי ליום 31.3.2024 כ- 89 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025. אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 2.75%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 31 למרץ 2018 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2025).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.3.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,722 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 35.03%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') 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, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 620 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.	
2	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של כ- 159,564,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020, הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג. נומינלי ליום 31.3.2024 כ- 255 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025.	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.3.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,722 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 35.03%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $35.03\% = \frac{928,473}{2,650,145}$ החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027. אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).	החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבדים השוטפים.	
3	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2' לדוח התקופתי.	קונסורציו ם של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 1.1.2023, מיום 29.6.2023 ומיום 1.4.2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-000166, 2023-01-072006 ו- 2024-01-030916, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת הקונסורציום המלווה כאמור על זכויותיה בקרקע מושא פרויקט DUO וכן על הזכויות בפרויקט DUO וכן העמידה בטוחות נוספות.
4	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 7.11.3' לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של עד 0.7% עד 1%. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037026). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי המלווה כאמור את זכויותיה בקרקע מושא פרויקט "סמל" צפון וכן את הזכויות בפרויקט האמור וכן העמידה בטוחות נוספות.

יצוין, כי בתקופת הדוח, הקצתה החברה ניירות ערך מסחריים בסך של 100 מיליון ש"ח, היקף אשראי אשר אינו עולה לכדי אשראי בר דיווח.

3. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.3.2024, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 23.5.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053211), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

**לפידות קפיטל בע"מ****דוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה (במאוחד) ליום 31 במרץ 2024**

מוגש בזה דוח הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (להלן: "תקופת הדוח") ערוך על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידים").

דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי דוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "דוח הדירקטוריון השנתי"), בהתאם, הסקירה המובאת להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב עניני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, יש לעיין בדוחות אלה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, שפורסם ביום 20 במרץ 2024.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד**1. כללי**

החברה נוסדה בשנת 1959 ועוסקת, בין היתר באמצעות חברות מוחזקות, בקבלנות בניה ותשתיות, ייזום למגורים, ייבוא ושיווק טלפונים סלולריים וכן בתחומים נוספים. שלוש מבין החברות המוחזקות של החברה מהוות מגזרי פעילות ברי דיווח בדוחותיה הכספיים, כדלקמן: חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה") העוסקת בתחומי קבלנות בניה וקבלנות תשתיות, חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים") העוסקת בתחום ייזום למגורים ונדל"ן, שתיהן חברות ציבוריות הנמצאות בשליטת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") וכן, חברת סאני תקשורת סלולרית בע"מ (להלן: "סאני תקשורת") הפועלת בתחום ייבוא ושיווק הטלפונים והאביזרים הסלולריים. בנוסף לתחומי הפעילות המהווים מגזר בר דיווח, לתאריך הדוח על המצב הכספי כולל מגזר "אחרים" את תחום ייזום הקרקעות בחברת אפריקה השקעות, תחום פעילות תשתיות המים בחברה, תחום פעילות המסחר הבינלאומי, תחום פעילות ההשקעות הפיננסיות ותחום חיפוש והפקת נפט בו פועלת החברה באמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות").

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים") כוללים את הדוחות הכספיים של החברה, אפריקה השקעות, דניה, אפריקה מגורים, סאני תקשורת, השותפות ויתר החברות הבנות שקיימת בהן שליטה אפקטיבית (החברה, יחד עם החברות המוחזקות שלה וחברות בשליטתן של חברות אלה, יחד - "הקבוצה"). תוצאות הפעילות של החברה בתקופת הדוח כוללות גם את תוצאות פעילותן של הישויות המאוחדות.

2. מלחמת "חברות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע רצחנית על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. מתקפת פתע זו פתחה את מלחמת "חברות ברזל", עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום (להלן: "המלחמה"). המלחמה הובילה להתלקחות של לחימה הן נגד ארגוני הטרור ברצועת עזה והן במוקדים נוספים. בעקבות אירועים קשים אלו הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ובוצע גיוס מילואים נרחב, פונו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן ביישובי גבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לקרבנות לאזורי הלחימה.

לפרטים אודות השפעות המלחמה על פעילותן של חברות הקבוצה במגזרים השונים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ראו ביאור 1.ג לדוחות הכספיים.

כמו כן, מתווה התמיכה והפיצויים שגובש על ידי המדינה, אינו נותן מענה מספק לענף בו פועלת החברה. המחסור הכללי בעובדים מחייב התאמות של הקבוצה לאירועים ולהחלטות הממשלה, בעיקר בהקשר של הגדלת ההעסקה בפועל של עובדים זרים, כל עוד יימשך איסור העסקת עובדים מהרשות הפלסטינית.

2. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

בשל המשך המלחמה והשלכותיה החליטה בפברואר 2024 חברת דירוג האשראי הבינלאומית "מודיס" להוריד את דירוג האשראי של ישראל מדירוג A1 לדירוג A2 עם תחזית שלילית. ביום 18 באפריל 2024 חברת S&P הורידה את הדירוג ל A+ ואילו חברת הדירוג פיץ' הותירה את דירוג האשראי של ישראל ללא שינוי על A+ אך הורידה את התחזית לשלילית. להחלטות הנ"ל כמו גם להחלטות ברוח דומה של חברות דירוג אשראי מרכזיות ככל ותתקבלנה בעתיד, עלולה להוות השפעה משמעותית לרעה על המשק הישראלי.

הצמצום בהיקף הפעילות וההשלכות הצפויות בשל כך על פעילות הקבוצה, טרם ידועות ותלויות במידה רבה במשך הלחימה ובאפשרות להתרחבותה. לאור האמור להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש לתמיכה בענפי הפעילות של חברות הקבוצה, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה, והיקף האשראי הזניח. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה כאמור.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על הקבוצה, על פעילותה ותוצאותיה הכספיות הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה ובחברות הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת הקבוצה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

3. השפעת האינפלציה ועליית הריבית

החל משנת 2022 החלה עליית מחירים גלובלית, שהביאה לעלייה במדדי האינפלציה לרמה גבוהה מיעדי הבנקים המרכזיים. בשל כך, החלו בנקים מרכזיים בעולם לנקוט במגמה של העלאות ריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. בישראל, העלה הבנק המרכזי את הריבית במספר פעימות, לרמתה הנוכחית העומדת על 4.5% (זאת לאחר הפחתה של 0.25% בחודש ינואר 2024).

נכון למועד דוח זה, לאור העובדה כי היקף האשראי של החברה אינו מהותי, להערכת החברה, בסביבת הריבית הנוכחית לא צפויה השפעה מהותית לרעה על תוצאות החברה (לחברה עודפי מזומנים ושמך צופה השפעה חיובית מעליית הריבית).

אף על פי כן, לשינויים במגמות האינפלציה והריבית כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות המשק, אשר עשויה לבוא לידי ביטוי לצמצום היקף הפעילות של חברות הקבוצה.

4. עיקרי פעילות החברה והשינויים העיקריים שחלו בתקופת הדוח

להלן תמצית עיקרי האירועים אשר התרחשו בתקופת הדוח ולאחריה בחברה ובחברות המוחזקות על ידי החברה.

א. לפרטים אודות עיקרי האירועים אשר התרחשו בתקופת הדוח ולאחריה בחברה ובחברות המוחזקות על ידי החברה ראו באור 4 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024.

ב. דיבידנדים

דיבידנדים שהוכרוזו על ידי חברות הקבוצה

במהלך תקופת הדוח, הכריזו חברות הקבוצה דיבידנדים בסכום כולל של כ- 72 מיליוני ש"ח. כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) מסתכם לסך של כ- 47 מיליוני ש"ח.

לאחר תקופת הדוח ועד מועד הדיווח הכריזו חברות הקבוצה על חלוקות דיבידנדים נוספים בסכום כולל של כ- 67 מיליוני ש"ח, כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) יסתכם לסך של כ- 44 מיליוני ש"ח.

דיבידנדים שהוכרוזו על ידי החברה

במהלך תקופת הדוח הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק בחודש אפריל 2024.

ביום 29 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 20 מיליוני ש"ח.

4.1 המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח):

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2023 סכום % מסך הנכסים	ליום 31 בדצמבר 2023 סכום	ליום 31 במרץ 2024 סכום % מסך הנכסים	ליום 31 במרץ 2024 סכום	
	63%	4,776,102	64%	5,134,267	נכסים שוטפים
	37%	2,859,385	36%	2,863,397	נכסים לא שוטפים
סך נכסי הקבוצה בתקופת הדוח גדלו בכ- 362 מיליוני ש"ח. עיקר הגידול נובע מהגידול בנכסים באפריקה מגורים הנובע מהשקעה שביצע חברת כלל בחברת אפריקה התחדשות עירונית, וקבלת אשראי באפריקה מגורים בסך כ- 150 מיליוני ש"ח. סך היתרות הנזילות של הקבוצה במאוחד ליום 31 במרץ 2024 מסתכמות לכ- 1.7 מיליארד ש"ח.		7,635,487		7,997,664	סה"כ נכסים
	45%	3,405,137	44%	3,513,885	התחייבויות שוטפות
	15%	1,164,389	13%	1,035,050	התחייבויות לא שוטפות
סך התחייבויות הקבוצה קטנו בתקופת הדוח בסך של כ- 21 מיליוני ש"ח. עיקר הקיטון בסעיף נובע מקיטון בסעיף הפרשות והתחייבויות אחרות באפריקה השקעות עקב תשלום דמי ההיתר לרמ"י בגין מלאי המקרקעין שברשותה בסך כ- 220 מיליוני ש"ח ומקיטון בסעיף אגרות חוב באפריקה מגורים כתוצאה מפירעונות בתקופת הדוח בהיקף של כ- 131 מיליוני ש"ח. מנגד קיים גידול בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים באפריקה מגורים בסך כ- 150 מיליוני ש"ח ומגידול בסעיף ספקים בדניה, שנבע מהיקף תשלומים משמעותי בתום שנה קודמת ומגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח.	60%	4,569,526	57%	4,548,935	סה"כ התחייבויות
	26%	2,009,396	27%	2,171,008	הון המיוחס לבעלים של החברה
	14%	1,056,565	16%	1,277,721	הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הגידול בהון הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 383 מיליוני ש"ח. לפירוט ראה ריכוז תנועות בהון החברה המאוחד בהמשך לדוח דירקטוריון זה.	40%	3,065,961	43%	3,448,729	סה"כ הון

4.1 המצב הכספי (המשך)

הון

להלן ריכוז התנועות בהון החברה במאוחד (כולל זכויות מיעוט) לתקופת הדוח (אלפי ש"ח):

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023		3,065,961
גידול בהון:		
רווח כולל	82,669	
מכירת מניות חברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה – לפרטים ראה ביאור 4 ג' (1)	337,100	
לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024	2,258	
עלות תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת		
קיטון בהון:		
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת מניות בחברה מאוחדת	(3,565)	
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(25,694)	
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה	(10,000)	
יתרה ליום 31 במרץ 2024		3,448,729
חלק המיוחס לבעלי מניות החברה	2,171,008	
חלק המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	1,277,721	

4.2 צבר הזמנות

בדניה:

צבר ההזמנות של דניה במאוחד ליום 31 במרץ 2024 הסתכם לסך של כ- 13.2 מיליארד ש"ח. בתקופת הדוח נכנסו פרויקטים חדשים לצבר ההזמנות בסך של כ-1,167 מיליוני ש"ח. החל מיום 31 במרץ 2024 ועד למועד הדיווח, נכנסו לצבר ההזמנות של דניה הזמנות בסכום של כ- 528 מיליוני ש"ח.

להלן פירוט צבר ההזמנות לפי תחומי פעילות בדניה סיבוס (במיליוני ש"ח):

סעיף	נתונים ליום 31.3.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.3.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 31.3.2023 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.3.2023 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2023 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2023 יתרת צבר
בנייה למגורים	684	6,515	983	6,472	2,333	6,362
בנייה שלא למגורים	263	4,113	371	3,314	2,320	4,289
תשתיות	221	*2,481	308	2,403	1,203	*2,523
ייזום וביצוע למגורים	-	43	-	71	128	139
סה"כ	1,167	13,153	1,662	12,261	5,983	13,313

- יתרת הצבר אינה כוללת את חלקה של הקבוצה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. ראה באור 25ג(4)(יט) לדוחות הכספיים השנתיים.

באפריקה מגורים:

נכון ליום 31 במרץ 2024 מצויות בביצוע 1,586 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 1,242 יחידות דיור נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של אפריקה מגורים בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק אפריקה מגורים	מס' יחידות דיור כולל ²	מס' יחידות דיור לשיווק ³ ליום 31.3.2024	מס' יחידות דיור מכורות ליום ⁴ 31.3.2024	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2024 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני העיר-אנה פרנק 25, ר"ג	100%	30	18	18	50,779	99%	2024
סביוני רעננה ⁶	100%	150	82	81	235,050	98%	2024
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין), ירושלים ⁷	100%	122	88	88	195,691	41%	2025
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	184	128	128	308,244	74%	2025
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	216	212	347,133	60%	2025
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	119	119	303,813	52%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	37%	2025
חלומות וסביונים 2 - קרית ביאליק	50%	114	114	80	62,325	68%	2025
סביוני העיר – בלוק 39-41, ת"א	77%	49	24	12	32,277	11%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁸	50%	42	42	38	52,233	10%	2026
DUO ⁹ , תל אביב	70%	668	510	342	1,172,909	33%	2027
בוליביה 14, ירושלים ¹⁰	100%	216	161	113	244,591	1%	2027
סה"כ		1,994	1,586	1,315	3,227,068		

- 1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
- 2 כולל יחידות דיור שבונה אפריקה מגורים ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
- 3 לא כולל יחידות דיור שבונה אפריקה מגורים ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
- 4 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
- 5 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני אפריקה מגורים בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים באפריקה מגורים, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.
- 6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 230 מ"ר עיקרי.
- 7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר עיקרי.
- 8 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,900 מ"ר עיקרי.
- 9 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי.
- 10 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 500 מ"ר עיקרי.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.2 צבר הזמנות (המשך)

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹¹:

שם הפרויקט	חלק אפריקה מגורים	מס' יחידות דיור כולל ¹²	מס' יחידות דיור בשיווק ¹³ ליום 31.3.2024	מס' יחידות דיור מכורות ¹⁴ ליום 31.3.2024	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2024 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	12	35,470	2027
זיבוטנסקי 135-137, ת"א	50%	68	34	3	5,662	2027
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 ¹⁵	100%	148	148	36	98,966	2027
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ¹⁶	100%	256	191	30	87,855	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	21	56,136	2027
סביוני רמת שרת, ירושלים ¹⁷	50%	278	278	- ¹⁸	-	2027
קיציס, ת"א	37.5%	178	98	- ¹⁹	-	2028
סמל צפון 122, ת"א	93%	226 ²⁰	163	3	23,165	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים ²¹	50%	217 ²²	141	10	14,642	2029
סה"כ		1,681	1,242	115	321,896	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 2,828 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,430 יח"ד בהיקף כספי של 3,548,964 אלפי ש"ח (חלק אפריקה מגורים).

- 11 בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. אפריקה מגורים צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2024. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים ומועד סיום צפוי הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני אפריקה מגורים בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים באפריקה מגורים, הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.
- 12 כולל יחידות דיור שבונה אפריקה מגורים ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.
- 13 לא כולל יחידות דיור שבונה אפריקה מגורים ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.
- 14 חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
- 15 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר עיקרי.
- 16 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 110 מ"ר עיקרי.
- 17 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,860 מ"ר עיקרי.
- 18 ליום 31 במרץ 2024, שווקו 6 יח"ד (בקשות רכישה) במסגרת מבצע pre-sale, בהיקף כספי של כ- 9.7 מיליון ש"ח (חלק אפריקה מגורים).
- 19 ליום 31 במרץ 2024, שווקו 9 יח"ד (בקשות רכישה) במסגרת מבצע pre-sale, בהיקף כספי של כ- 13.3 מיליון ש"ח (חלק אפריקה מגורים).
- 20 בחודש אפריל 2024 ניתן היתר מלא לפרויקט שהגדיל את מס' יחידות הדיור מ-174 יח"ד ל-226 יח"ד.
- 21 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 350 מ"ר עיקרי.
- 22 בהתאם לתוכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יח"ד. אפריקה מגורים מקדמת תב"ע לתוספת 7 יח"ד.

4.3 תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח או הפסד של החברה במאוחד (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	
			הכנסות
6,239,604	1,499,174	1,521,444	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
955,463	263,137	343,894	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים
83,429	17,498	5,633	הכנסות אחרות
7,278,496	1,779,809	1,870,971	סה"כ הכנסות
			עלויות והוצאות
5,734,814	1,378,539	1,417,009	עלות בעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
856,023	228,492	304,593	עלות מכירת סחורות ושירותים
131,518	31,620	34,503	הוצאות הנחלה וכלליות
71,187	17,979	18,378	הוצאות מכירה ושיווק
1,849	-	622	הוצאות אחרות
6,795,391	1,656,630	1,775,105	סה"כ עלויות והוצאות
483,105	123,179	95,866	רווח לפני מימון
2,474	(24,071)	9,954	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
485,579	99,108	105,820	רווח לפני מסים על הכנסה
(104,303)	(19,716)	(23,592)	מסים על הכנסה
381,276	79,392	82,228	רווח נקי לתקופה
240,151	51,085	50,360	מיוחס לבעלי מניות החברה
141,125	28,307	31,868	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3.84	0.82	0.81	רווח בסיסי למניה

4. נתונים כספיים (המשך)

4.3 תוצאות הפעילות (המשך)

להלן פירוט בדבר נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח או הפסד של החברה במאוחד:

הכנסות

- הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות:**

הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות בתקופת הדוח כוללות הכנסות בסך של כ- 1,514 מיליוני ש"ח ממכירות של דניה, אפריקה מגורים ובנטרול הכנסות בינחברתיות.

סך ההכנסות של **דניה** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 1,375 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 1,335 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך ההכנסות של דניה בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 5,415 מיליוני ש"ח.

סך הרווח הנקי של דניה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 43 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 50 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך הרווח הנקי של דניה בשנת 2023 הסתכם לסך של כ- 196 מיליוני ש"ח.

סך ההכנסות של **אפריקה מגורים** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 208 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 231 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח מכרה אפריקה מגורים כ- 118 יחידות דיור לעומת 74 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד. סך ההכנסות של אפריקה מגורים בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 1,079 מיליוני ש"ח.

סך הרווח הנקי של **אפריקה מגורים** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 23.4 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 23.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך הרווח הנקי של אפריקה מגורים בשנת 2023 הסתכם לסך של כ- 171 מיליוני ש"ח.

לפירוט נוסף בדבר הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות ראה סעיף 4.4 להלן בדבר ההכנסות ממגזר דניה ואפריקה מגורים.
- הכנסות ממכירת סחורות ושירותים:**

הכנסות ממכירת סחורות ושירותים בתקופת הדוח כוללות הכנסות בסך של כ- 324 מיליוני ש"ח ממכירות **סאני תקשורת** בתחום פעילות הסלולר והאביזרים הנלווים וזאת לעומת הכנסות בסך של כ- 240 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2023 הכנסות סאני תקשורת הסתכמו לסך של כ- 854 מיליוני ש"ח.

ה-EBITDA של סאני תקשורת גדל ב- 16.5% והסתכם לסך של כ- 24.2 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח לעומת סך של כ- 20.7 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. בשנת 2023 ה-EBITDA של סאני תקשורת הסתכם לסך של כ- 45.3 מיליוני ש"ח.

הכנסות החברה ממכירות סחורות ושירותים כוללת את הכנסות פעילות חברות הסחר הבינלאומית מקבוצת "אלפרוס". סך הכנסות פעילות הסחר הבינלאומית בתקופת הדוח מסתכמת לסך של כ- 20 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 23 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2023 סך הכנסות פעילות הסחר הבינלאומית הסתכם לכ- 102 מיליוני ש"ח.

בנוסף, נכללות בהכנסות החברה ממכירת סחורות ושירותים גם הכנסות פעילות תשתיות המים של החברה, אשר עמדו ברבעון על סך של כ- 8 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2023 סך הכנסות פעילות תשתיות המים הסתכם לכ- 24 מיליוני ש"ח.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.3 תוצאות הפעילות (המשך)

עלויות והוצאות

• עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות:

עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות כוללות בעיקר הוצאות ועלויות המיוחסות לפעילותן של **זניה ואפריקה מגורים**.

בנוסף, בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד, הכירה החברה בעלויות והוצאות נוספות בסך של כ- 2.4 מיליוני ש"ח וכ- 3.1 מיליוני ש"ח המיוחסים להפחתת עודפי עלות אשר נוצרו במועד צירוף העסקים. בשנת 2023 הפחתת עודפי העלות כאמור הסתכמה לסך של כ- 12.5 מיליוני ש"ח.

• עלות מכירת סחורות ושירותים:

עלות מכירת סחורות ושירותים בתקופת הדוח כוללות עלות מכירת בסך של כ- 285 מיליוני ש"ח **בסאני תקשורת**, זאת לעומת עלות מכירת בסך של כ- 206 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי בתקופה הסתכם לסך של כ- 38.7 מיליוני ש"ח (12% מההכנסות), בהשוואה לרווח גולמי של כ- 33.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (14% מההכנסות). הגידול ברווח הגולמי נבע מהגידול בהכנסות. שיעור הרווח הגולמי מהמכירות ירד עקב שינוי בתמהיל המכירות.

כמו כן הרווח הגולמי של סאני תקשורת מושפע משינויים בשער החליפין של הדולר בשל העובדה שהרכישות מסמסונג נקובות ומבוצעות בדולר ואילו מחירי המכירה ללקוחות סאני תקשורת נקבעים לרוב בש"ח. עקב הקושי לבצע עדכון של מחירי המכירה בהתאם לשינויים בשער החליפין של הדולר, מדיניות סאני תקשורת הינה לבצע עסקאות אקדמה לניהול וצמצום השפעות השינויים בשער החליפין. תוצאות עסקאות האקדמה מוצגות בסעיף המימון ולא ברווח הגולמי.

• הוצאות הנהלה וכלליות:

סך הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 34.5 מיליוני ש"ח לעומת כ- 31.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר העבודה בחברות הקבוצה ובהוצאות בגין שירותים מקצועיים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

• הוצאות מכירה ושיווק:

סך הוצאות מכירה ושיווק של **אפריקה מגורים**, הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 5.9 מיליוני ש"ח לעומת כ- 6.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

סך הוצאות מכירה ושיווק של **סאני תקשורת** בתקופת הדוח גדלו בכ- 9.3% והסתכמו לסך של כ- 12.5 מיליוני ש"ח לעומת 11.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הגידול בהוצאות, נובע מעלייה בהוצאות שכר עובדי הסניפים ומעלייה בעמלות כרטיסי אשראי ודמי ניהול מועדוני הנחות ללקוחות.

• הכנסות (הוצאות) מימון, נטו:

סך הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 22.5 מיליוני ש"ח לעומת כ- 42 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. זאת כתוצאה מפירעון הלוואות ואגרות חוב בחברות הקבוצה. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד נרשם הפסד משמעותי משערך שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברות בקבוצה, בעיקר בגין מניית פרטנר תקשורת בע"מ (להלן: "פרטנר"). בנוסף, בתקופת הדוח הכנסות המימון הסתכמו בסך של כ- 32.5 מיליוני ש"ח לעומת כ- 18.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהכנסות מהפרשי שער, מהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים ומרווחים שנרשמו ממימוש ומשערך שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברות בקבוצה, עקב עליות שערים בבורסה בתקופת הדוח שהשפיע על שווי תיקי ניירות הערך של חברות הקבוצה.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.4 תוצאות כספיות על פי פעילות מגזרית של החברה

להלן מידע על החברות המוחזקות המהותיות של החברה: דניה, אפריקה מגורים וסאני תקשורת, המהוות מגזרים ברי דיווח. הנתונים נלקחו מדוחותיהן הכספיים של החברות ללא ביטולים בין חברתיים. להלן נתונים בדבר תוצאות החברה על פי מגזרי פעילות (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	
א. דניה			
5,128,328	1,254,654	1,305,738	הכנסות המגזר מחיצוניים
255,063	64,580	55,504	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

דניה מתמחה בביצוע פרויקטי תשתיות גדולים ומורכבים הכוללים סלילת כבישים, הקמת תשתית מסילות רכבת, גשרים, חניונים, כריית מנהרות ופיתוח תשתיות נלוות. בנוסף, פועלת דניה במתן שירותי בניה בפרויקטים למגורים הן בשיטה הקונבנציונלית והן בשיטה המתועשת. לפרויקטים המבוצעים בשיטה המתועשת הקבוצה מייצרת אלמנטים מבטון במפעל השייך לחברת סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של דניה. כמו כן, דניה מעניקה שירותי בניה למזמינים שונים מהסקטור הפרטי ומהסקטור הציבורי ומבצעת עבודות בניה של מבנים ציבוריים ומבני משרדים, מבני תעשייה, מבני מסחר ואחרים.

ב. אפריקה מגורים			
1,079,199	230,535	208,174	הכנסות המגזר מחיצוניים
218,726	30,531	30,879	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

עיקר פעילותה של אפריקה מגורים הינה בתחום ייזום של פרויקטים המיועדים ברובם למגורים, ומקצתם למשרדים ולמסחר, בישראל, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, הקמת המבנים ומכירת היחידות.

ג. סאני תקשורת			
853,701	239,824	323,583	הכנסות המגזר מחיצוניים
27,352	12,980	23,826	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

סאני תקשורת משמשת כמפיץ המורשה בישראל של טלפונים סלולריים ואביזרים נלווים מתוצרת התאגיד הדרום קוריאני Samsung Electronics Co. LTD (להלן: "סמסונג") ללקוחות שאינם מפעילים סלולריים בישראל (MNO's). במסגרת זו סאני תקשורת מייבאת, מוכרת, ונותנת שירותי תמיכה טכנית, תיקון ואחזקה לציוד קצה סלולארי מתוצרת סמסונג, לרבות טלפונים סלולאריים, מכשירי טאבלט, שעונים חכמים, אוזניות וכן חלקי חילוף ואביזרים נלווים לציוד קצה סלולארי. רשת החנויות של סאני תקשורת מתפרסת על כל רחבי הארץ.

ד. פעילויות אחרות (לרבות פעילות אלפרוס וההשקעות הפיננסיות)			
196,348	53,357	28,745	הכנסות המגזר מחיצוניים
(3,442)	(6,819)	(1,761)	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

פעילותה של הקבוצה בתחומי פעילות אחרות מיוחסת בעיקר לפעילות החברה בתחום תשתיות המים, לפעילות ייזום הקרקעות המבוצעת באפריקה השקעות, לנכס הנפט, להשקעות הפיננסיות ולפעילות הסחר הבינלאומי במוצרי צריכה. רווחי הקבוצה מפעילויות בתקופת הדוח כוללים בעיקר רווחי פעילות קבוצת אלפרוס ורווחי חברות כלולות. הוצאות המגזר כוללות בעיקר עלויות מימון והוצאות חשבונאיות נוספות ברמת הקבוצה שלא יוחסו לפעילות מגזרית ספציפית.

סה"כ			
7,278,496	1,779,809	1,870,971	הכנסות החברה מחיצוניים
485,579	99,107	105,820	תוצאות החברה (לפני מס)

5. מקורות מימון ונזילות

להלן נתונים בדבר תזרימי המזומנים, מקורות המימון ונזילות החברה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)			
203,204	32,631	(319,864)	שוטפת
426,916	113,236	(18,164)	השקעה
(551,092)	(198,959)	315,397	מימון
(195)	3,519	2,919	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
78,833	(49,573)	(19,712)	סה"כ עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

הסברי הדירקטוריון:

פעילות שוטפת

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 320 מיליוני ש"ח לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכם לכ- 33 מיליוני ש"ח. השינוי נובע בעיקר מתשלום שביצעה אפריקה השקעות לרמ"י בגין מלאי המקרקעין בסך כ- 220 מיליוני ש"ח.

פעילות השקעה

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 8.8 מיליוני ש"ח ומהשקעה בפקדונות ובניירות ערך סחירים בסך כולל של כ- 15.3 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו בעיקר מפרעון הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים בסך כ- 11.1 מיליוני ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד, תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה נבעו בעיקר משחרור פקדונות בסכום כולל של כ- 139 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 13 מיליוני ש"ח בניכוי תמורה מממוש רכוש קבוע בסך כ- 3 מיליוני ש"ח ומגידול בהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ- 15.6 מיליוני ש"ח הנובע מהכרה בעלויות בנייה כתוצאה מהתקדמות הביצוע.

פעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון נבעו בעיקר מהנפקת מניות ואופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת בסך כ- 337.1 מיליוני ש"ח (ראו באור ג'4(1) לדוחות הכספיים המאוחדים) ומגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ- 140 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב באפריקה מגורים (סדרה ד' ו-ה') בסך של כ- 131 מיליוני ש"ח ומרכישת מניות של חברה מאוחדת בסך כ- 3.6 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, בתקופת הדוח שולמו דמי שכירות בגין חכירה בסך כ- 16 מיליוני ש"ח וחולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 10.9 מיליוני ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד, תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב באפריקה מגורים (סדרה ג' ו-ה') בסך כולל של כ- 131 מיליוני ש"ח וכן נפרעו הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כ- 19 מיליוני ש"ח. בנוסף, שולמו דמי שכירות בסך כ- 14 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, חולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 34 מיליוני ש"ח.

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

הפרשי השער מיוחסים בעיקר לתרגום דוחות כספיים של חברות בנות הפועלות באירו ובדולר. שער הדולר עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ- 1.49% ושער האירו ירד בכ- 0.8%. בתקופה המקבילה אשתקד, שער הדולר עלה בשיעור של כ- 2.7% ושער האירו עלה בכ- 4.8%. במהלך שנת 2023 עלה שער הדולר בכ- 3.07% ושער האירו עלה בכ- 6.89%.

נזילות

החברה מפקידה את אמצעיה הנזילים בפקדונות לזמן קצר ובתיק ניירות ערך. ליום 31 במרץ 2024 אמצעיה הנזילים במאוחד הסתכמו לסך של כ- 1.7 מיליארדי ש"ח ולסך של כ- 1.72 מיליארדי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

6. סימני אזהרה בתאגיד

נכון ליום 31 במרץ 2024, לא מתקיים בחברה אחד מסימני האזהרה, כמשמעם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

7. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נכון ליום 31 במרץ 2024 קיימת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') שהינה 'תעודת התחייבות' כהגדרת מונח זה בסעיף 35א לחוק ניירות ערך.

להלן פרטים כנדרש בתוספת השמינית לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, בדבר אגרות החוב (סדרה א'):

אגרות החוב (סדרה א') ¹	
מאפיינים כלליים	
מועד הנפקת הסדרה:	3 בדצמבר 2019
סך כל שוויה במועד הנפקה (בש"ח):	200,000,000
השווי הנקוב הנוכחי שלה (באלפי ש"ח) ליום 31 במרץ 2024:	80,000
השווי הנקוב הנוכחי שלה (באלפי ש"ח) ליום 29 במאי 2024:	80,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח):	690
ערך בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2024 – לפי עלות מופחתת (באלפי ש"ח):	80,481
השווי הבורסאי ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח):	79,752
סוג הריבית ושיעורה:	3.5% ריבית שנתית קבועה.
מועדי תשלום הקרן:	5 תשלומים שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל)
מועדי תשלום הריבית:	תשלומים חצי שנתיים על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).
בסיס ההצמדה ותנאיה:	ללא הצמדה.
אפשרות להמיר את תעודות ההתחייבות לנייר ערך אחר:	לא
קיום זכות לחברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לניירות ערך אחרים והתנאים למימושה:	לפרטים בדבר התנאים לביצוע פדיון מוקדם וולונטרי ומנדטורי ראו סעיף 10.2 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות שפורסם בדיווח מידי מיום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-117070) (להלן: "שטר נאמנות א"), אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
שם הערב (ככל שישנו) לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות:	אין

¹ סדרה א' הינה סדרה מהותית, כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)13. לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.

אגרות החוב (סדרה א') - (המשך)	
נאמן למחזיקים באגרות החוב (סדרה א')	פרטים בדבר הנאמן (שם, שם האחראי, דרך התקשרות וכתובת):
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, ר"ח ועו"ד דן אבנון, טלפון: 03-5544553, דרך ששת הימים 30, בני ברק.	בטוחות
מניות סאני תקשורת - שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 93,512,808 מניות ללא ע.נ. של סאני תקשורת אשר בבעלות החברה המהוות כ- 43% מההון המונפק והנפרע של סאני תקשורת, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו (לרבות מחויבים אובליגטוריים), וכן את כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה ממניות אלו. חשבון בנק שנפתח על ידי הנאמן - שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בחשבון מס' 620072 בבנק הפועלים בע"מ סניף 681 וכל המופקד בו וכן שעבוד יחיד, שוטף, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה בכספים, בפקדונות וניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנ"ל (על תתי חשבוניות) והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.	סוג השעבוד ודרגתו:
ערכה של הבטוחה בדוחות הכספיים נכון ליום 31 במרץ 2024 (באלפי בש"ח):	שינוי שחל בנכסים המשועבדים:
105,483 שווי מניות סאני תקשורת + 7,332 המופקדים בחשבון הנאמנות.	מגבלות הנובעות ממסמכי הבטוחות:
ל"ר	האם השעבודים המצוינים לעיל תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה:
ראו סעיפים 6.1 – 6.4 לשטר נאמנות א' אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.	אירועים להתאמת בטוחות:
כן.	ל"ר

מגבלות החלות על החברה מכוח אגרות החוב	
מגבלות על הרחבת סדרה (ס' 3.2 לשטר נאמנות א'); מגבלות על ביצוע חלוקה (ס' 5.5 לשטר נאמנות א'); התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות (ס' 5.3 לשטר נאמנות א') כמפורט להלן:	
החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן: א. היחס בין ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של החברה לבין היקף המאזן סולו של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים סולו של החברה ("יחס הון למאזן"), לא יפחת משיעור של 25% (ליום 31 במרץ 2024 היחס בפועל - 93%); ב. ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של החברה לא יפחת מסך של 230 מיליוני ש"ח (ליום 31 במרץ 2024 ההון העצמי מסתכם לסך של כ- 2,171 מיליוני ש"ח); ג. ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של סאני תקשורת לא יפחת מ- 130 מיליוני ש"ח (ליום 31 במרץ 2024 ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של סאני תקשורת בפועל - 246 מיליוני ש"ח).	
עמידה בהתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות מכוח הוראות שטר הנאמנות	
נכון ליום הדוח עמדה החברה בכל התחייבויותיה מכח הוראות שטר הנאמנות.	
פעולות שונות שנדרשה החברה לבצע ובכלל זה כינוס אסיפת מחזיקי תעודות ההתחייבות ושינוי תנאי ההתחייבויות	
במהלך התקופה שמיום 3 בדצמבר 2019 ועד למועד דוח זה החברה לא נדרשה לבצע פעולה כלשהי על ידי הנאמן בקשר לאגרות החוב.	

1. תרומות

הקבוצה נוהגת לתרום לעמותות רווחה וחינוך. נכון למועד דוח זה אין לחברה מדיניות בנושא מתן תרומות. בתקופת הדוח הקבוצה במאוחד תרמה כ- 127 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 146 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

2. הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה. קודם לאישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, נערכים דיונים בהשתתפות יו"ר הדירקטוריון, סגן יו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים, החשב, היועץ המשפטי ובמקרים מסוימים גם רואה החשבון של החברה, אשר במסגרתם מתבצעים ניתוחים של התוצאות הכספיות וכן נידונים בסוגיות מהותיות או עסקאות חריגות, אם ישנן. כמו כן נידונים המדיניות החשבונאית שיושמה ואומדנים משמעותיים.

במסגרת הליך אישור הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על ידי הדירקטוריון, מועברות טיוטת הדוחות הכספיים וטיוטת דוח הדירקטוריון לעיונם ולהערותיהם של חברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד הישיבה הקבועה לאישור הדוחות הכספיים.

מספר ימים לפני הדיון בדירקטוריון נדונה טיוטת הדוח הכספי בוועדת המאזן של הדירקטוריון. חברי ועדת המאזן הם: ה"ה רון וייסברג, אליהו קמר ופרופ' אלון דומניס. כל חברי הוועדה חתמו על הצהרה בדבר יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים או הצהרה לפי תקנה 3 לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, אם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

במהלך ישיבת הדירקטוריון, בה משתתפים המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים, החשב, יועצה המשפטי של החברה ורואה החשבון המבקר של החברה, נסקרות התוצאות הכספיות, המצב הכספי ותזרים המזומנים של החברה ומוצגים נתונים על פעילות החברה והשוואה לתקופות קודמות. מתקיים דיון במהלכו משיבה הנהלת החברה לשאלות הדירקטורים. הדיון כולל התייחסות לסוגיות חשבונאיות שעלו.

לישיבות הדירקטוריון שבהן נידונים ומאושרים הדוחות הכספיים מוזמן ונוכח רואה החשבון המבקר של החברה אשר עומד לרשות חברי הדירקטוריון בכל שאלה והבהרה בקשר לדוחות הכספיים טרם אישורם.

לאחר הדיון אמור, מתקיימת הצבעה לאישור הדוחות הכספיים, והסמכת מנהלי החברה לחתום על הדוחות הכספיים בשם הדירקטוריון.

ביום 27 במאי 2024 קיימה וועדת המאזן של החברה ישיבה בהשתתפות רואה החשבון המבקר והנהלת החברה. הוועדה המליצה לדירקטוריון לאשר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024.

ביום 29 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024.

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדוח הפיננסי של התאגיד**1. אומדנים חשבונאיים קריטיים**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה (לעניין זה, ראה באור 12 בדוחות הכספיים לשנת 2023).

2. אירועים לאחר תאריך הדוח

ראה באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024.

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

**בברכה
הדירקטוריון**

אמיר תירוש,
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג,
יו"ר הדירקטוריון

29 במאי 2024

לפידות קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים

מאוחדים

ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
12	באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של לפידות קפיטל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של לפידות קפיטל בערבון מוגבל וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 2%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות ושל הפעילות המשותפות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות והפעילויות המשותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

המידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד של החברה ליום 31 במרס 2023, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך נסקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר, אשר הדוחות שלו עליהם מיום 23 במאי 2023, כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
29 במאי, 2024

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2023	31 במרץ 2023	31 במרץ 2024
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,055,639	927,233	1,035,927
463,452	846,492	451,760
380,987	387,675	388,755
1,514,039	1,410,035	1,877,977
875,948	1,119,990	924,458
123,221	180,354	152,755
362,816	273,795	302,635
4,776,102	5,145,574	5,134,267
1,332,040	1,217,073	1,317,803
658,391	590,906	661,805
72,196	66,462	77,810
452,270	481,379	467,034
128,089	108,745	125,724
156,172	153,145	154,163
60,227	66,086	59,058
2,859,385	2,683,796	2,863,397
7,635,487	7,829,370	7,997,664

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות ופקדונות מוגבלים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
לקוחות נטו ונכסים בגין חוזה
מלאי בניינים ומקרקעין למכירה
מלאי סחורות וחומרי בניה
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

מלאי מקרקעין
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הלוואות, השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
נכס זכות שימוש, נטו
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים, נטו

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר 2023	31 במרץ 2023	31 במרץ 2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
744,687	872,132	855,070	התחייבויות שוטפות
175,350	175,233	170,938	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,053,987	1,133,757	1,233,076	חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב
652,884	752,774	653,725	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
233,853	335,137	301,769	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
544,376	564,207	299,307	זכאים ויתרות זכות
			הפרשות והתחייבויות אחרות
3,405,137	3,833,240	3,513,885	סה"כ התחייבויות שוטפות
431,532	446,111	461,911	התחייבויות לא שוטפות
382,478	422,284	253,223	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
103,978	92,089	100,498	אגרות חוב
135,730	133,240	140,128	התחייבויות בגין חכירה
110,671	16,002	79,290	התחייבויות מסים נדחים
			התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,164,389	1,109,726	1,035,050	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
4,569,526	4,942,966	4,548,935	סה"כ התחייבויות
64,305	64,305	64,305	הון
1,029,620	1,029,620	1,029,620	הון מניות
(33,172)	(30,763)	(33,172)	פרמיה על מניות
(55,444)	(59,409)	65,808	מניות באוצר
1,004,087	855,021	1,044,447	קרנות
			יתרת עודפים
2,009,396	1,858,774	2,171,008	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,056,565	1,027,630	1,277,721	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,065,961	2,886,404	3,448,729	סה"כ הון
7,635,487	7,829,370	7,997,664	סה"כ התחייבויות והון

עמית וסאל
סמנכ"ל כספים

אמיר תירוש
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במאי 2024

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,239,604	1,499,174	1,521,444	הכנסות
955,463	263,137	343,894	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
20,920	1,439	4,731	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים
62,509	16,059	902	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
7,278,496	1,779,809	1,870,971	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות
5,734,814	1,378,539	1,417,009	עלויות והוצאות
856,023	228,492	304,593	עלות עסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות
131,518	31,620	34,503	עלות מכירת סחורות ושירותים
71,187	17,979	18,378	הוצאות הנהלה וכלליות
1,849	-	622	הוצאות מכירה ושיווק
6,795,391	1,656,630	1,775,105	הוצאות אחרות
483,105	123,179	95,866	רווח לפני מימון
(96,736)	(42,288)	(22,529)	הוצאות מימון
99,210	18,217	32,483	הכנסות מימון
2,474	(24,071)	9,954	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
485,579	99,108	105,820	רווח לפני מסים על ההכנסה
(104,303)	(19,716)	(23,592)	מסים על ההכנסה
381,276	79,392	82,228	רווח נקי
240,151	51,085	50,360	רווח מיוחס ל:
141,125	28,307	31,868	בעלי המניות של החברה
381,276	79,392	82,228	זכויות שאינן מקנות שליטה
3.84	0.82	0.81	רווח למניה:
			רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
381,276	79,392	82,228
990	-	-
16,470	12,011	441
17,460	12,011	441
398,736	91,403	82,669
253,008	60,033	50,797
145,728	31,370	31,872
398,736	91,403	82,669

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):

פריטי רווח כולל אחר שלא יעברו לרווח או הפסד:

רווח (הפסד) בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת

פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה
ברווח כולל הועברו או יעברו לרווח או הפסד:

סה"כ הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה
הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
64,305	1,029,620	1,004,087	(33,172)	(55,444)	2,009,396	1,056,565	3,065,961
-	-	50,360	-	-	50,360	31,868	82,228
-	-	-	-	437	437	4	441
-	-	50,360	-	437	50,797	31,872	82,669
-	-	-	-	551	551	(4,116)	(3,565)
-	-	-	-	120,264	120,264	216,836	337,100
-	-	(10,000)	-	-	(10,000)	-	(10,000)
-	-	-	-	-	-	(25,694)	(25,694)
-	-	-	-	-	-	2,258	2,258
64,305	1,029,620	1,044,447	(33,172)	65,808	2,171,008	1,277,721	3,448,729

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח נקי
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
של פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל

עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת
מניות בחברה מאוחדת (1)
הנפקת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות
שאינן מקנות שליטה (2)
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות

יתרה ליום 31 במרץ 2024

(1) ראה באור 4א'
(2) ראה באור 4ג'

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה
פרמיה על מניות	עודפים	מניות אוצר	קרנות	סה"כ	מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,029,620	813,936	(30,168)	(68,545)	1,809,148	1,028,134	2,837,282	64,305
-	51,085	-	-	51,085	28,307	79,392	-
-	-	-	8,948	8,948	3,063	12,011	-
-	51,085	-	8,948	60,033	31,370	91,403	-
-	-	-	188	188	(566)	(378)	-
-	(10,000)	-	-	(10,000)	-	(10,000)	-
-	-	-	-	-	(34,175)	(34,175)	-
-	-	(595)	-	(595)	-	(595)	-
-	-	-	-	-	2,867	2,867	-
1,029,620	855,021	(30,763)	(59,409)	1,858,774	1,027,630	2,886,404	64,305

יתרה ליום 31 במרץ 2023

רווח נקי
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
של פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל

רכישת מניות חברה מאוחדת
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת מניות באוצר
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה
הון מניות	הון מניות	הון מניות	הון מניות	הון מניות	הון מניות	הון מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
64,305	1,029,620	813,936	(30,168)	(68,545)	1,809,148	1,028,134	2,837,282
-	-	240,151	-	-	240,151	141,125	381,276
-	-	-	-	620	620	370	990
-	-	-	-	12,237	12,237	4,233	16,470
-	-	240,151	-	12,857	253,008	145,728	398,736
-	-	-	-	244	244	(743)	(499)
-	-	(50,000)	-	-	(50,000)	-	(50,000)
-	-	-	-	-	-	(126,263)	(126,263)
-	-	-	(3,004)	-	(3,004)	-	(3,004)
-	-	-	-	-	-	9,387	9,387
-	-	-	-	-	-	322	322
64,305	1,029,620	1,004,087	(33,172)	(55,444)	2,009,396	1,056,565	3,065,961

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

381,276	79,392	82,228
---------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

(2,474)	24,071	(9,954)
82,029	24,501	25,227
22,274	(4,785)	(1,635)
(37,958)	-	-
(20,920)	(1,439)	(4,731)
100,962	26,456	27,225
(530)	(556)	(20)
9,387	2,867	2,258
152,770	71,115	38,370

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(הכנסות) הוצאות מימון, נטו
מסים על ההכנסה
מסים נדחים, נטו
עליית ערך נדל"ן להשקעה
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו
פחת והפחתות
רווח הון מממוש רכוש קבוע, נטו
עלות בגין תשלום מבוסס מניות

(205,757)	(104,884)	(363,754)
(91,636)	(34,891)	47,899
(144,349)	(29,382)	(9,035)
(466)	591	648
230,657	(28,784)	(95,636)
117,937	197,629	180,860
(100,088)	(59,569)	(172,990)
(193,702)	(59,290)	(412,008)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(עלייה) ירידה במלאי סחורות וחומרים
עלייה בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
ירידה בזכאים ויתרות זכות ובהפרשות

70,690	15,041	17,890
(81,521)	(21,077)	(26,228)
5,306	149	-
463	1	-
(132,078)	(52,700)	(20,116)
(137,140)	(58,586)	(28,454)
203,204	32,631	(319,864)

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

ריבית שהתקבלה
ריבית ששולמה
דיבידנד שהתקבל
מיסים שהתקבלו
מיסים ששולמו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(46,799)	(8,789)	(13,176)
3,531	20	3,005
(41,032)	(2,033)	(15,645)
27,920	(4,798)	660
(275)	11,115	131
-	-	(150)
10,775	(3,153)	(1,037)
472,796	(10,526)	139,448
426,916	(18,164)	113,236
(153,577)	139,753	(18,981)
(100)	(50)	-
(46,958)	(16,202)	(14,139)
(50,000)	-	-
(499)	(3,565)	(378)
(3,004)	-	(595)
(40,000)	-	-
(130,691)	(130,691)	(130,691)
-	337,100	-
(126,263)	(10,948)	(34,175)
(551,092)	315,397	(198,959)
(195)	2,919	3,519
78,833	(19,712)	(49,573)
976,806	1,055,639	976,806
1,055,639	1,035,927	927,233

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממכירת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן בהקמה
תמורה (השקעה) בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
פרעון (מתן) הלוואות שניתנו למוכרי מקרקעין ואחרים
מתן הלוואה לצדדים קשורים
פרעון (השקעה) בחברות כלולות, נטו
שחרור (הפקדה) בפקדונות, נטו
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים ואחרים, נטו
פרעון התחייבות לזמן ארוך
פרעון קרן התחייבות בגין חכירה
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
רכישת מניות ויחידות השתתפות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי החברה
רכישת מניות באוצר
פרעון אגרות חוב של החברה
פרעון אגרות חוב של חברה מאוחדת
הנפקת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות שלא במזומן

1. במהלך תקופת הדוח, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד, ששולם לאחר תאריך המאזן. ראו באור 4א' (5) להלן.
2. בשנת 2023 הכירה הקבוצה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 33,035 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024 ובשנת 2023, הכירה הקבוצה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף התחייבויות אחרות לזמן ארוך בסך של כ- 41,015 אלפי ש"ח וכ- 74,804 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחות

לפידות קפיטל בע"מ נוסדה בשנת 1959 ועוסקת בתחומים שונים, לרבות פעילות קבלנית ויזמית בישראל ובחו"ל בתחומי הבניה והתשתיות, ייבוא ושיווק טלפונים סלולריים ואביזרים נלווים, מסחר בינלאומי, השקעות בניירות ערך, חיפוש והפקת הנפט והגז ובקידוחי מים. מרבית מהפעילות מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות. החברה פועלת בתחום הבניה, התשתיות ויזמות הנדל"ן באמצעות אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בתחום ייבוא ושיווק הטלפונים והאביזרים הסלולריים באמצעות סאני תקשורת סלולרית בע"מ, בתחום הסחר הבינלאומי באמצעות חברות בנות בחו"ל מקבוצת "אלפרוס", בתחומי ההשקעות במישרין ובאמצעות סאני אלקטרוניקה בע"מ, באמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת ובאמצעות חברות בנות בארץ ובחו"ל ובתחום חיפוש והפקת נפט וגז באמצעות השותפות. כתובת המשרד הרשום של החברה הינה: רח' ברודצקי 19, ת"א.

ב. הגדרות:

החברה - לפידות קפיטל בע"מ.
הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה.
השותפות - לפידות - חלץ שותפות מוגבלת.
סאני תקשורת - סאני תקשורת סלולרית בע"מ.
סאני אלקטרוניקה - סאני אלקטרוניקה בע"מ.
אפריקה השקעות - אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
אפריקה מגורים - אפריקה ישראל למגורים בע"מ.
דניה - דניה סיבוס בע"מ.
חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך למתואר בבאור 1' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל", בהתייחס להשפעות הישירות על פעילותן של חברות הקבוצה בתקופת הדוח, הינה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כמפורט להלן:

(א) דניה - חלק מההשפעות המיידיות של המלחמה היה גיוס משמעותי של חלק מעובדי דניה ללחימה (כאשר במהלך מרץ ואפריל 2024, חלק משמעותי מעובדי דניה שגויסו כאמור, שבו לעבודתם). השלכות נוספות היו, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, פתיחה חלקית של אתרי הבניה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם ופעילות מצומצמת יותר של קבלני משנה וספקים של דניה. ככלל, השפעת המצב הבטחוני כאמור על היקף הביצוע הכולל של דניה ממועד פרוץ המלחמה, אינה משמעותית. בחציון האחרון (רבעון רביעי) לשנת 2023 ורבעון ראשון לשנת 2024, היקף ההכנסות של דניה קטן בכ-5% ביחס לחציון שלפניו יחד עם זאת, בחלק מהפריקטים, הצמצום בהיקף הביצוע וההשלכות הצפויות בשל כך על דוחות הזמנים ועל עלויות הפריקטים בעיקר בתחום התשתיות, נבחנים על ציר הזמן כתלות במצב המלחמתי ובהשלכותיו על המשק.

באור 1 - כללי (המשך)**ג. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)****(א) דניה (המשך)**

כמו כן, מתווה התמיכה והפיצויים שגובש על ידי המדינה, אינו נותן מענה מספק לענף. המחסור הכללי בעובדים מחייב התאמות של דניה לאירועים ולהחלטות הממשלה, בעיקר בהקשר של הגדלת ההעסקה בפועל של עובדים זרים, כל עוד יימשך איסור העסקת עובדי הרשות הפלשתיאית. בהקשר זה, דניה, באמצעות תאגיד עובדים זרים בשליטתה, מעסיקה נכון למועד הדוח כ- 550 עובדים זרים לעומת כ- 380 עובדים בסוף השנה הקודמת ומגמת הגידול צפויה להימשך בתקופה הקרובה. לאור האמור להערכת דניה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש מתווה לתמיכה בענף הבניה ופתרון למחסור בעובדי הבניה, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות של דניה. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של דניה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה, והיקף האשראי הזניח.

(ב) אפריקה מגורים - במהלך הרבעון הביקוש לרכישת הדירות עלה; העבודה באתרי הבניה של אפריקה מגורים ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות שחל בשנת 2023 בעקבות המלחמה אינו מהותי.

(ג) סאני תקשורת - למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעות המלחמה על תוצאות הפעילות של סאני תקשורת ברבעון הראשון של שנת 2024 זניחות וסאני תקשורת ממשיכה לספק שירותים ומוצרים באופן סדיר ללקוחותיה.

יש לציין, כי מאז פרוץ המלחמה, כל חברות הקבוצה ממשיכות בפעילותן, בכפוף לנסיבות ותוך מעקב שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות ובהתאם להנחיות של פיקוד העורף. הצמצום בהיקף הפעילות וההשלכות הצפויות בשל כך על פעילות הקבוצה, טרם ידועות ותלויות במידה רבה במשך הלחימה ובאפשרות להתרחבותה. לאור האמור להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך ולא יגובש מתווה לתמיכה בענפי הפעילות של חברות הקבוצה ופתרון למחסור בעובדי בניה, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה, והיקף האשראי הזניח. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה ועל פעילות חברות הקבוצה. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה, כאמור.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים", ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותם ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן - "הדוחות המאוחדים השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 במאי 2024.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור בבאור 3א'.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

למעט המפורט בסעיף א' להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים. להלן תיאור השינויים העיקריים במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה והשפעתם:

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות:**• תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים**

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של הקבוצה.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:**• תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים**

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

הקבוצה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

א. בלפידות קפיטל ובחברות פרטיות בשליטתה

1. בהמשך לאמור בביאור 11' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 17 בינואר 2024, התקבלה אצל אפריקה השקעות החלטת השמאי המכריע להשגה שהגישה אפריקה השקעות ביחס לשומת ההשבחה, ולפיה היטל ההשבחה בגין התוכנית ותוכניות קודמות שחלו על הקרקע בכניסה לסביון, שישולם בעת מימוש התוכניות כהגדרת מונח זה בדין, הינו כ-70 מיליון ש"ח לפני הצמדה. על פי החלטת השמאי המכריע שווי הקרקע ביום אישור התוכנית הינו כ-296 מיליון ש"ח ברוטו (לפני, בין היתר, היטל ההשבחה הנ"ל ודמי חכירה לרמ"י). ביום 3 במרץ 2024, הגישה אפריקה השקעות השגה על ההחלטה כאמור.
2. בהמשך לאמור בביאור 11' לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך חודש ינואר 2024, שילמה אפריקה השקעות כ-220 מיליון ש"ח (88% מהדרישה הכספית המקורית) וזאת בהתאם לתוצאות ההשגה הראשונית והעמידה ערבות בנקאית על היתרה עד לסיום הליכי ההשגה.
- בנוסף, ביום 21 במרץ 2024, התקבלה באפריקה השקעות בע"מ החלטת השמאי המכריע ביחס להיטל ההשבחה אשר עליה לשלם בגין אישורה של תוכנית תמל/1041 במגרשים 302 ו-325 ביהוד (להלן: "התוכנית" ו-"השמאות המכרעת", בהתאמה). בהתאם לשמאות המכרעת, אמורה אפריקה השקעות לשאת בהיטל השבחה בסך של כ-107 מיליון ש"ח נכון למועד אישור התוכנית. לאחר הפחתת כ-8% משווי המגרשים בגינם תפריש רמ"י חלק היטל השבחה, אמורה אפריקה השקעות לפי השמאות המכרעת לשאת בהיטל השבחה בסך של כ-95 מיליון ש"ח נכון למועד אישור התוכנית (כ-108 מיליון ש"ח נכון למועד דוח זה) לעומת כ-160 מיליון ש"ח בהתאם לשומת ההשבחה המקורית. יצוין כי במידה ומימוש התוכנית ייערך במסגרת בקשה להיתר בניה (להבדיל ממימוש בדרך של מכר), מהסכומים האמורים יופחת החלק היחסי המיוחס למרחבים המוגנים אשר יכללו ביחידות הדיור.
3. ביום 25 בינואר 2024 רכשה החברה 4,086,620 מניות סאני תקשורת, המהוות כ-1.88% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ-3,565 אלפי ש"ח. לאחר הרכישה, החברה מחזיקה ב-51.57% מהון המניות של סאני תקשורת.
4. ביום 15 בפברואר 2024, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ-600 אלפי אירו (כ-2,339 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ-400 אלפי אירו (כ-1,559 אלפי ש"ח).
5. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ-10 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024, לאחר תאריך המאזן.
6. ביום 15 באפריל 2024, לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה 237,916 מניות סאני תקשורת, המהוות כ-0.11% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ-244 אלפי ש"ח. לאחר הרכישה, החברה מחזיקה ב-51.68% מהון המניות של סאני תקשורת.
7. ביום 20 במאי 2024, לאחר תאריך המאזן, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ-600 אלפי אירו (כ-2,387 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ-400 אלפי אירו (כ-1,592 אלפי ש"ח).
8. ביום 29 במאי 2024, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ-20 מיליון ש"ח.

ב. בדניה

1. ביום 12 בנובמבר 2023, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 3 בינואר 2024.
2. ביום 6 במרץ 2024, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם, לאחר תאריך המאזן, ביום 5 במאי 2024.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)**ב. בדניה (המשך)**

3. ביום 21 למרץ 2024, קיבלה דניה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי חברות פרטיות מקבוצת רמי לוי: רמי לוי שיווק השקמה בע"מ וס.ב.ח שער ירושלים בע"מ (להלן יחד: "רמי לוי נדל"ן"), לשמש כקבלן ראשי בפרויקט בדרך חבורן פינת אשר וינר בירושלים (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט, בשטח כולל של כ- 85,000 מ"ר, כולל הקמת חניון תת קרקעי בן 7 קומות, 3 קומות הכוללות בין היתר שטחי מסחר וגני ילדים, מעון יום ובית כנסת, 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד הכוללים בסה"כ 298 יח"ד ומגדל משרדים בן 20 קומות.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 465 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות החלו בחודש מאי 2024 וצפויות להימשך כ- 47 חודשים.

4. בהמשך לאמור בבאור 25ג(4)(יט) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר לפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים, דניה מעדכנת בהתאם לפניית הזכיון, כי התקבל אישור עקרוני של המדינה ליציאת החברה הזרה הנוספת בזכיון ולשינוי בהרכב החזקת הזכיון, כך שחלקה של דניה ושל דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ בזכיון, יהוו 50% כל אחת.

5. ביום 12 במאי 2024, לאחר תאריך המאזן, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליון ש"ח. מועד התשלום נקבע ליום 24 ביוני 2024.

ג. באפריקה מגורים

1. בהמשך לאמור בבאור 15ב(1)(ו) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 31 בדצמבר 2023, התקשרו אפריקה מגורים ואפריקה מגורים התחדשות עירונית בשלוש עסקאות וכן בהסכמים נלווים עם כלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה (להלן: "כלל" ו- "גופי כלל", בהתאמה), אשר עיקריהם כמפורט להלן:

הסכם ההשקעה בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ("הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות")

אפריקה מגורים, אפריקה התחדשות עירונית וכלל התקשרו בהסכם השקעה באפריקה התחדשות עירונית, מכוחו הקצתה אפריקה התחדשות עירונית לגופי כלל מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של אפריקה התחדשות עירונית. תמורת המניות הנרכשות, שילמה כלל לאפריקה התחדשות עירונית סך כולל של כ- 337.5 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות הנרכשות").

במועד השלמת העסקה פרעה אפריקה התחדשות עירונית הלוואות בעלים שהעמידה לה אפריקה מגורים (לרבות באמצעות חברה בת של אפריקה מגורים), בסכום כולל של כ- 150 מיליון ש"ח.

בנוסף, כולל הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות הוראות מקובלות בנוגע להתחייבות אפריקה מגורים לשפות את כלל עקב נזקים שייגרמו לה בקורות אירועים מסוימים, לרבות בשל אי נכונות או שלמות מצגים הכלולים בהסכם ההשקעה באפריקה התחדשות עירונית, וכן בשל מס שיוטל על אפריקה התחדשות עירונית וחברות מוחזקות על ידי דנה בגין התקופה שקדמה למועד השלמת העסקה. התחייבות אפריקה מגורים לשיפוי מוגבלת לסכום תמורת המניות הנרכשות.

בהמשך להתקשרות בהסכם ההשקעה באפריקה התחדשות עירונית, התקשרו אפריקה מגורים וכלל בהסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות, זאת להסדרת יחסי אפריקה מגורים וכלל כבעלות מניות בחברת ההתחדשות. במסגרת הסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות נקבעו, בין היתר, מגבלות מקובלות על העברת מניות בחברת ההתחדשות וכן הוראות בקשר למינוי דירקטורים, קבלת החלטות בנושאים מסוימים שנקבעו בהסכם והוראות לעניין מימון הפעילות. הסכם בעלי המניות יעמוד בתוקפו כל עוד הצדדים (לרבות נעברים מותרים שלהם) מחזיקים במניות חברת ההתחדשות או שחברת ההתחדשות תהפוך לציבורית, שאז תעמוד לכלל רק זכות ההצטרפות במכירת השליטה בחברת ההתחדשות, למעט הוראות אשר תוקפן מותנה בהחזקה, על ידי כלל, של לפחות 10% מהון המניות המונפק של חברת ההתחדשות.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ג. באפריקה מגורים (המשך)

1. (המשך)

עסקת השותפות

בנוסף, התקשרו אפריקה מגורים, חברה בשליטתה המלאה וכלל בהסכם שותפות, מכוחו הוקמה שותפות מוגבלת ייעודית, אשר עוסקת באיתור, קידום, פיתוח, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום היזמות של פרויקטים שעיקרם למגורים בישראל (למעט פרויקטים של התחדשות עירונית או של דיור להשכרה), בה תרוכז פעילות החברה העתידית לתקופה שנקבעה בהסכם ובהיקף שנקבע בהסכם (בהתאם למדיניות ההשקעות שנקבעה).

חברה בת ייעודית בבעלותה המלאה של אפריקה מגורים תשמש כשותף הכללי של השותפות (להלן: "השותף הכללי"), ואילו אפריקה מגורים וכלל יהיו שותפים מוגבלים בשותפות: אפריקה מגורים בשיעור של 70% מהזכויות בשותפות (כולל חלק השותף הכללי) וכלל בשיעור של 30% מהזכויות בשותפות. סכום ההשקעה ההונית הכוללת בשותפות תעמוד על סך מצטבר של עד מיליארד ש"ח, וזאת לאורך תקופה שלא תעלה על 57 חודשים. תקופת השותפות תסתיים רק לאחר מכירת 95% מנכסי השותפות ומסירה של 90% לפחות מכלל יחידות הדיור בפרויקטים של השותפות. נקבעו הוראות לעניין חלוקת רווחי השותפות, כאשר השותף הכללי יהיה זכאי לדמי הצלחה בשיעור של 15% - 18% (תלוי ביצועים) מרווחי השותפות בגין כל פרויקט, בכפוף לכך שסכומי החלוקה המיוחסים לפרויקט, ישקפו לשותפים המוגבלים תשואה פנימית שנתית ממוצעת על השקעתם בשותפות המיוחסת לפרויקט בשיעור מינימלי מוסכם.

עסקת האופציות

במסגרת זו, הקצתה אפריקה מגורים לגופי כלל אופציות ל- 526,814 מניות רגילות של אפריקה מגורים, המהוות לתאריך הדוח כ- 4% מהון המניות המונפק של אפריקה מגורים. מחיר המימוש של כל אחת מהאופציות נקבע על 240 ש"ח (בכפוף להתאמות מקובלות, כגון דיבידנדים, הצעת זכויות, איחוד וחלוקה של הון המניות). השווי ההוגן של האופציות הינו בסך של כ-25,466 אלפי ש"ח.

ביום 9 בינואר 2024 הושלמו העסקאות המפורטות לעיל.

2. ביום 13 במרץ 2024, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים חלוקת דיבידנד בסך כולל של 30 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 16 באפריל 2024, לאחר תאריך המאזן.

3. ביום 31 במרץ 2024 נחתמו הסכמי ליווי בין אפריקה מגורים (בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות) (ביחד, להלן: "המזיזים המשותף"), בגין כל אחד ממגרשים 122 ו- 123 המרכיבים את פרויקט סמל צפון (להלן: "המגרשים"), בו מחזיקה אפריקה מגורים בכ- 88% מהיחידות לשיווק בפרויקט לבין תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), לצורך מימון הקמת פרויקט סמל צפון (להלן: "האשראי").

האשראי כולל בעיקרו מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של עד 1.22 מיליארד ש"ח (מתוכו סך של 1.06 מיליארד בגין מגרש 122), מסגרת אשראי כספי בסך של עד כ- 550 מיליון ש"ח (מתוכו כ- 480 מיליון ש"ח בגין מגרש 122), מסגרת בגין בטוחות עבור בעלי הקרקע (בעסקת קומבינציה ושירותי בניה) בסך כולל של עד כ- 450 מיליון ש"ח (המיוחס במלואו למגרש 122). האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של 0.7% עד 1.2% (להלן: "ריבית מסגרת האשראי").

יצוין, כי האשראי ישמש, בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו לאפריקה מגורים על ידי התאגיד הבנקאי (להלן: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע מושא פרויקט סמל צפון.

האשראי יועמד לאחר מילוי תנאים מתלים מקובלים, לרבות, בין היתר, העמדת בטוחות להבטחת האשראי, אשר עיקרם שעבוד על הזכויות בקרקע ובפרויקט וכן שעבוד זכויות בעלי הקרקע לטובת התאגיד הבנקאי.

בהתאם להוראות הסכם הליווי, אפריקה מגורים אחראית כלפי התאגיד הבנקאי לפירעון מלוא הסכומים האמורים (לרבות בגין החברות המוחזקות כאמור). יצוין, כי אחריות החברות המוחזקות בקשר עם מימון מגרש 122 מוגבלת לתמורה אשר תתקבל עם מימוש הבטוחות המשמשות להבטחת פירעון המימון כאמור.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)**ג. באפריקה מגורים (המשך)****3. (המשך)**

בנוסף, יעמיד התאגיד הבנקאי אשראי מקדמי למימון תשלום אגרות, היטלים ועבודות דיפון וחפירה בסך כולל של עד כ- 125 מיליון ש"ח, אשר יעמוד לתקופה עד 31 בדצמבר 2024, אשר חלקו ייפרע עם חתימתם של בעלי הקרקע על הסכמים למימון עם התאגיד הבנקאי וזאת לא יאוחר מתום 90 יום ממועד החתימה על הסכמי הליווי כאמור לעיל.

ההסכמים האמורים כוללים, בין היתר, תנאים והוראות מקובלים בקשר עם פירעונם המידי.

עוד יצוין כי, בחודש אפריל 2024, לאחר תאריך המאזן, התקבלו בידי אפריקה מגורים היתר בניה מלא למגרשים (ביחד, להלן: "ההיתרים"). בהתאם להיתרים, הפרויקט יכול לכולל 257 יחידות דיור (על גבי שני מגרשים) בשטח של כ- 24,500 מ"ר, מבנה ציבור בשטח של כ- 1,800 מ"ר ומרתפי חניה משותפים בשטח כולל של כ- 17,200 מ"ר, על פני מגדל בן 50 קומות מגורים ובניין מרקמי בן 8 קומות מגורים.

לפרטים נוספים ראו באור 11ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

4. בהמשך לאמור בבאור 8ג' (10) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 31 במרץ 2024, התקשרו המיזם המשותף והבנק, בתוספת מס' 2 לכתב העמדת מסגרת אשראי (להלן: "התוספת") ביחס להסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח. יצוין, כי המיזם המשותף העמיד את האשראי לטובת חברי קבוצת הרכישה בפרויקט DUO.

בהתאם להוראות התוספת, תוקף מסגרת האשראי יוארך עד ליום 30 ביוני 2024 או עד למועד התקשרותה של קבוצת הרכישה בהסכם למימון חלקה בפרויקט DUO (להלן: "הסכם המימון של הקבוצה") (כאמור בדוחות הקודמים), לפי המוקדם (להלן: "המועד הקובע"). באמצעות האשראי מושא הסכם המימון של הקבוצה, יפרעו חברי קבוצת הרכישה את ההלוואה אשר הועמדה להם על ידי המיזם המשותף.

עוד נקבע, כי במועד הקובע, חלף מסגרת האשראי האמורה לעיל, תועמד למיזם המשותף מסגרת אשראי חדשה, בסך של 51 מיליון ש"ח, אשר תשמש את המיזם המשותף לצורך מימון חלקם של חלק מיחיד קבוצת הרכישה (כאמור בדוחות הקודמים) אשר לא יכללו בהסכם המימון של הקבוצה. מסגרת האשראי המעודכנת תעמוד בתוקפה עד לתום ביצוע הפרויקט.

5. ביום 22 במאי 2024, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים חלוקת דיבידנד בסך כולל של 15 מיליון ש"ח. מועד התשלום נקבע ליום 18 ביוני 2024.

ג. בסאני תקשורת

1. ביום 28 במאי 2024, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון סאני תקשורת חלוקת דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח. מועד התשלום נקבע ליום 17 ביוני 2024.

באור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי

החברה מציגה מידע מגזרי לפי IFRS 8 מידע זה מבוסס על המבנה הארגוני של החברה, דיווח פנימי, הקצאת משאבים וקבלת החלטות, כפי שנסקרו על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי (CODM).

החל ממועד השלמת הסדר החוב באפריקה השקעות הציגה החברה את מגזרי הפעילות כדלקמן: קבלנות בניה ותשתיות, יזום למגורים וטלפונים ואביזרים סלולריים. החל מהדוחות השנתיים לשנת 2023, לאור בחינה מחודשת שביצע החברה מציגה החברה שלוש מגזרים בני דיווח המבוססים על תוצאות החברות המוחזקות על ידה, כדלקמן: דניה, אפריקה מגורים וסאני תקשורת. תוצאת המגזרים כפי שנסקרות על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי (CODM) כוללות את הרווח מפעולות רגילות לפני מס, וללא הפחתות של עודפי עלות אם לא נכללו בדוחות של החברות (עודפי עלות אלו מופיעים בתור ההתאמות והנכסים הלא מיוחסים).

להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה:

- | | |
|---|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - ביצוע עבודות בניה למגורים, בניה שלא למגורים והקמת תשתיות. בין היתר פעילות הקמה והפעלה כזכיון או הקמה כקבלן מבצע של תשתיות מים ונתיבי תחבורה כגון: כבישים, מסילות רכבת וגשרים. הפעילות בתחום התשתיות נעשית בעיקר עבור הסקטור הממשלתי. וכן יזום של פרויקטים המיועדים למגורים בחו"ל. | <p>דניה</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - ייזום של פרויקטים המיועדים למגורים בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, הקמת מבנים ומכירת דירות ופעילות נדל"ן להשקעה. | <p>אפריקה מגורים</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - פעילותה של הקבוצה בתחום הטלפונים והאביזרים הסלולריים מתבצעת על ידי חברת הבת סאני תקשורת. | <p>סאני תקשורת</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - פעילותה של הקבוצה בתחומי פעילות אחרות מיוחסת בעיקר לייזום הקרקעות בחברת אפריקה השקעות, לפעילות החברה בתחום קידוחי המים וההשקעות הפיננסיות, המסחר הבינלאומי במוצרי צריכה וחיפוש והפקת נפט בו פועלת החברה באמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת. | <p>פעילויות אחרות</p> |

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)						הכנסות מחיצוניים הכנסות בין-מגזריות סה"כ הכנסות רווח מגזרי לפני מס סך הנכסים סך ההתחייבויות
דניה	אפריקה מגורים	סאני תקשורת	פעילויות אחרות	התאמות ונכסים לא מיוחסים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,305,738	208,174	323,583	28,745	4,731	1,870,971	
69,461	-	-	-	(69,461)	-	
1,375,199	208,174	323,583	28,745	(64,730)	1,870,971	
55,504	30,879	23,826	(1,761)	(2,628)	105,820	
2,691,746	4,052,813	513,053	740,052	-	7,997,664	
1,928,184	2,255,397	266,823	98,531	-	4,548,935	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)						הכנסות מחיצוניים הכנסות בין-מגזריות סה"כ הכנסות רווח מגזרי לפני מס סך הנכסים סך ההתחייבויות
דניה	אפריקה מגורים	סאני תקשורת	פעילויות אחרות	התאמות ונכסים לא מיוחסים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,254,654	230,535	239,824	53,357	1,439	1,779,809	
80,287	-	-	-	(80,287)	-	
1,334,941	230,535	239,824	53,357	(78,848)	1,779,809	
64,580	30,531	12,980	(6,819)	(2,165)	99,107	
2,431,925	3,898,299	487,643	1,011,503	-	7,829,370	
1,705,869	2,523,654	213,481	499,962	-	4,942,966	

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)					
דניה	אפריקה מגורים	סאני תקשורת	פעילויות אחרות	התאמות ונכסים לא מיוחסים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,128,328	1,079,199	853,701	196,348	20,920	7,278,496
287,138	-	-	9,621	(296,759)	-
5,415,466	1,079,199	853,701	205,969	(275,839)	7,278,496
255,063	218,726	27,352	(3,442)	(12,120)	485,579
2,487,007	3,775,096	439,610	933,774	-	7,635,487
1,727,797	2,309,394	212,341	319,994	-	4,569,526

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי לפני מס

סך הנכסים
סך ההתחייבויות

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
147,096	132,509	143,504	138,425	146,697	134,122
התחייבויות אחרות					
אגרות חוב					
424,161	408,546	597,517	557,498	557,828	536,838
(כולל ריבית שנצברה)					
64,328	60,729	69,910	64,567	64,097	59,715
הלוואה צמודה					
114,664	105,591	130,965	122,500	119,478	111,270
הלוואה לא צמודה					

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמת השווי ההוגן בהיררכיה. הרמות השונות הוגדרו כדלהלן:

* רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.

* רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כוללים ברמה 1 לעיל.

* רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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

ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)
רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
388,755	-	-	388,755
-	217,443	-	217,443
388,755	217,443	-	606,198
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הלוואות לחברות כלולות			
ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)
רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
385,658	-	-	385,658
-	1,124	-	1,124
-	(278)	-	(278)
385,658	846	199,150	585,654
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הלוואות לחברות כלולות חוזי אקדמה על המדד חוזי אקדמה על הדולר			

באור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן (המשך)

לייום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לייום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לייום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לייום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	
סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
380,987	-	-	380,987	ניירות ערך סחירים
206,995	206,995	-	-	הלוואות לחברות כלולות
587,982	206,995	-	380,987	

השווי ההוגן של חוזי אקדמה על שערי חליפין ועל המדד נאמד על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה-Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפדיון, תוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים, כולל ההתאמות הנדרשות בגין סיכוני האשראי של הצדדים. חוזי הגנה על המדד נועדו להגן על עליית המדד בהלוואה הצמודה.

הערכת השווי של השקעות הקבוצה במכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן והמסווגים ברמה 3 מבוססת על הערכת הקבוצה בנוגע לשווי ההוגן של הנכסים שהיא צפויה לקבל בגין השקעתה במכשירי החוב האמורים.

שווין ההוגן של הלוואות לחברות כלולות נמדד על ידי שימוש בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מההלוואה, תוך הבאה בחשבון של ריבית השוק להלוואות מן הסוג הזה ולמועדי התקבולים הצפויים.

לפידות קפיטל בע"מ
תמצית מידע כספי נפרד ביניים
ליום 31 במרץ 2024
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
5	תמצית נתוני רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים
6	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
8	מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

לכבוד
בעלי המניות של לפידות קפיטל בע"מ

א.ג.נ,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של לפידות קפיטל בע"מ (להלן – החברה), ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי ביניים ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך נסקרו על ידי רואה חשבון מבקרים קודמים, אשר הדוח שלהם מיום 23 במאי 2023 כלל מסקנה בלתי מסויגת.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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, ומימוש של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים.

סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
29 במאי, 2024

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2023	31 במרץ 2023	31 במרץ 2024
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
6,646	123,251	31,409
73,955	37,650	34,962
12,633	3,867	16,692
20,851	16,110	21,996
-	1,981	-
9,404	6,285	8,553
123,489	189,144	113,612
1,896,799	1,738,357	2,074,947
113,000	113,000	113,000
14,820	14,020	14,820
7,963	5,067	8,094
675	1,924	1,479
2,033,257	1,872,368	2,212,340
2,156,746	2,061,512	2,325,952

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
דיבידנד לקבל
מלאי

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות ושותפות מוחזקות ואחרות
הלוואות לחברות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ביניים.

31 בדצמבר 2023	31 במרץ 2023	31 במרץ 2024
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
9,926	9,600	9,600
1,519	564	2,650
39,829	40,804	40,564
-	10,000	10,000
3,891	4,803	4,701
55,165	65,771	67,515
39,917	79,791	39,917
51,200	56,000	46,400
793	802	832
275	374	280
92,185	136,967	87,429
147,350	202,738	154,944
64,305	64,305	64,305
1,029,620	1,029,620	1,029,620
(33,172)	(30,763)	(33,172)
(55,444)	(59,409)	65,808
1,004,087	855,021	1,044,447
2,009,396	1,858,774	2,171,008
2,156,746	2,061,512	2,325,952

התחייבויות שוטפות

הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב
דיבידנד לשלם
זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות**התחייבויות לא שוטפות**

אגרות חוב לזמן ארוך
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות לא שוטפות**סה"כ התחייבויות****הון המיוחס לבעלי המניות של החברה**

הון מניות
פרמיה על מניות
מניות אוצר
קרנות
יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה**סה"כ התחייבויות והון**

עמית וסאל
סמנכ"ל כספים

אמיר תירוש
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במאי 2024

תמצית נתוני רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
23,942	3,130	8,012
5,428	1,382	2,002
256,653	67,616	54,887
800	-	-
783	347	265
287,606	72,475	65,166
23,660	3,714	7,205
10,869	2,484	3,461
34,529	6,198	10,666
253,077	66,277	54,500
(20,718)	(20,635)	(5,359)
3,889	1,158	415
(16,829)	(19,477)	(4,944)
236,248	46,800	49,556
3,903	4,285	804
240,151	51,085	50,360
86	-	-
534	-	-
12,237	8,948	437
12,857	8,948	437
253,008	60,033	50,797

הכנסות
הכנסות ממכירות וביצוע עבודות
הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות
חלק החברה ברווחי חברות ושותפות מוחזקות ואחרות, נטו
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות

הוצאות ועלויות
עלות המכירות והעבודות שבוצעו
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח לפני מימון

הוצאות מימון
הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
הטבת מס (מסמס על ההכנסה)

רווח נקי המיוחס לחברה

רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
בהתקיים תנאים ספציפיים:

רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סה"כ רווח כולל אחר המיוחס לחברה

סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
31 בדצמבר	31 במרץ	31 במרץ
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה 50,360 51,085 240,151

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:**

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

(800)	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
16,829	19,477	4,944	הוצאות מימון, נטו
(840)	-	-	הכנסות מסים על הכנסה
(3,063)	(4,285)	(804)	מסים נדחים, נטו
(256,653)	(67,616)	(54,887)	חלק החברה ברווחי חברות ושותפות, מוחזקות ואחרות, נטו
727	187	254	פחת והפחתות
(485)	-	-	הפסד הון מממוש רכוש קבוע, נטו
(244,285)	(52,237)	(50,493)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(9,706)	(940)	(4,059)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(953)	(2,965)	(955)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
113	36	39	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(2,747)	372	851	ירידה (עלייה) במלאי
646	(309)	1,131	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(576)	336	865	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות לזמן ארוך
(13,223)	(3,470)	(2,128)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

3,296	1,059	246	ריבית שהתקבלה
(5,898)	(831)	(662)	ריבית ששולמה
55,626	25,020	1,559	דיבידנד שהתקבל
252	(181)	(53)	מסים ששולמו, נטו
53,276	25,067	1,090	

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

35,919	20,445	(1,171)
--------	--------	---------

מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים ליום 31 במרץ 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
(3,582)	(146)	(385)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
485	-	-	רכישת רכוש קבוע
(500)	(378)	(3,565)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	(150)	-	השקעה בחברות מוחזקות
(33,429)	-	-	מתן הלוואות לצדדים קשורים
1,553	-	34,705	רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(35,473)	(674)	30,755	תמורה ממימוש ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
(9,600)	(4,800)	(4,800)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(42,936)	(42,836)	(50)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(3,004)	(595)	-	פרעון הלוואות לזמן קצר מצדדים קשורים
(40,000)	-	-	רכישת מניות באוצר
(50,000)	-	-	פרעון אגרות חוב של החברה
			דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(145,540)	(48,231)	(4,850)	מזומנים נטו שימשו לפעילות מימון של החברה
128	99	29	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(144,966)	(28,361)	24,763	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
151,612	151,612	6,646	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
6,646	123,251	31,409	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות שלא במזומן

1. החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד ששולם לאחר תאריך המאזן, ראה באור 4א'(3).

מידע נוסף

באור 1 - כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2024 (להלן: "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 ד והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד. יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה:

החברה – לפידות קפיטל בע"מ.

הקבוצה – החברה והחברות המאוחדות שלה.

השותפות – לפידות – חלץ שותפות מוגבלת.

סאני תקשורת – סאני תקשורת סלולרית בע"מ.

סאני אלקטרוניקה – סאני אלקטרוניקה בע"מ.

אפריקה השקעות – אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

אפריקה מגורים – אפריקה ישראל למגורים בע"מ.

דניה – דניה סיבוס בע"מ.

חברות מאוחדות/חברות בנות – חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

חברות מוחזקות – חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.

צד קשור – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.

בעלי עניין – כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023.

א. הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.

רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

באור 3 - יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

החל מיום 1 בינואר 2024, החברה מיישמת לראשונה את התיקונים לתקנים הבאים:

- תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים.

למידע נוסף ראה באור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024.

באור 4 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

א. דיבידנדים

1. בהמשך לאמור בבאור 6ד' (5) לדוח הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 23 בינואר 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים, את התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם שירותים עם החברה.
2. ביום 15 בפברואר 2024, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,339 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 400 אלפי אירו (כ- 1,559 אלפי ש"ח).
3. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024, לאחר תאריך המאזן.
4. ביום 20 במאי 2024, לאחר תאריך המאזן, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,387 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 400 אלפי אירו (כ- 1,592 אלפי ש"ח).
5. ביום 29 במאי 2024, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 20 מיליוני ש"ח.

ב. אירועים מהותיים נוספים

1. ביום 25 בינואר 2024 רכשה החברה 4,086,620 מניות סאני תקשורת, המהוות כ- 1.88% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ- 3,565 אלפי ש"ח.
2. ביום 15 באפריל 2024, לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה 237,916 מניות סאני תקשורת, המהוות כ- 0.11% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ- 244 אלפי ש"ח.

למידע בדבר אירועים מהותיים נוספים לאחר מועד הדיווח - ראה באור 4 לדוחות המאוחדים.

ג. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

1. בהמשך למפורט בבאור 30 ח' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בעניין הסכם ההלוואה עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, יתרת קרן ההלוואה לרבות הריבית הצבורה ליום 31 במרץ 2024 הינה כ- 8.9 מיליוני ש"ח.
2. בהמשך לבאור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בדבר מתן שירותים שונים לחברות בקבוצה לרבות דמי ניהול ושירותי קבלנות בתחום הקידוחים, בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות מצדדים קשורים בהיקף של כ- 9.9 מיליוני ש"ח, מתוכם כ- 2 מיליוני ש"ח בגין דמי ניהול.