



דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2024

לפידות קפיטל בע"מ



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

פרק א'- שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

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 סלולרית בע"מ
"נספח א'"	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד של דניה מיום פרסום הדוח התקופתי ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה;
"נספח ב'"	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד של אפריקה מגורים מיום פרסום הדוח התקופתי ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה;

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 בתקופת הדוח 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 נוספים אשר אירעו בפעילות החברה והחברות הבנות, ראה ביאורים 4.א ו-4.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.

נספח א' לפרק א'- שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד של דניה



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 30 בספטמבר, 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 רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.9.24	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	21	2018	2027	3,957,613	2,633,400	961,727	2,196,307	6,153,920
	מרווח אפס	23	2022	2028	182,480	16,302	0	4,579,131	4,761,610
סה"כ ישראל		44	2018	2028	4,140,092	2,649,702	961,727	6,775,438	10,915,530
חו"ל	מרוויחים	2	2022	2025	175,232	65,605	5,111	90,207	265,439
סה"כ חו"ל		2	2022	2025	175,232	65,605	5,111	90,207	265,439
סה"כ כללי		46	2018	2028	4,315,324	2,715,307	966,837	6,865,645	11,180,969

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.9.24	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.24	סך המחזור לתקופה 30.9.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	64%	44%	17%	3,871,964	1,324,215	1,671,673	695,721
	מרווח אפס	4%	1%	0%	133,399	166,179	16,302	0
סה"כ ישראל		38%	30%	15%	4,005,362	1,490,394	1,687,975	695,721
חו"ל	מרוויחים	66%	25%	4%	175,232	109,626	60,494	5,111
סה"כ חו"ל		66%	25%	4%	175,232	109,626	60,494	5,111
סה"כ כללי		39%	30%	15%	4,180,594	1,600,020	1,748,469	700,832

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.9.24	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	3,804,146	2,562,920	953,703	2,111,242	5,915,388
	מרווח אפס	182,480	16,302	0	4,470,272	4,652,752
סה"כ ישראל		3,986,626	2,579,222	953,703	6,581,514	10,568,140
חו"ל	מרוויחים	166,802	62,900	5,111	85,891	252,693
סה"כ חו"ל		166,802	62,900	5,111	85,891	252,693
סה"כ כללי		4,153,428	2,642,122	958,814	6,667,404	10,820,833

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר במצטבר 30.9.24	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2023	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 30.9.24	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	153,466	70,480	8,023	85,065	238,532	4%	3%	0%
	מרווח אפס	(0)	0	0	108,859	108,859	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		153,466	70,480	8,023	193,924	347,390	3%	2%	0%
חו"ל	מרוויחים	8,429	2,705	0	4,316	12,746	5%	5%	0%
סה"כ חו"ל		8,429	2,705	0	4,316	12,746	5%	5%	0%
סה"כ כללי		161,896	73,185	8,023	198,240	360,136	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 מפריקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.9.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 30.9.24	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2024
ישראל	121,815	441,445	835,930	(15,389)	25,837	68,732	66,165
חו"ל	1,236	34,762	98,199	(2,030)	3,994	(1,427)	0
סה"כ כללי	123,051	476,207	934,129	(17,419)	29,831	67,305	66,165

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 30.9.24	% מסך ההכנסות 30.9.24	רווח גולמי 30.9.24	% רווח גולמי 30.9.24	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022
ישראל	1,612,209	37%	67,598	4%	2,129,420	39%	88,295	4%	1,531,651	34%	75,505	5%
חו"ל	110,862	3%	3,694	3%	95,256	2%	6,698	7%	103,310	2%	(1,427)	(1%)
סה"כ	1,723,071	39%	71,292	4%	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 30 בספטמבר, 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 רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.9.24	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	22	2016	2026	3,504,127	2,418,292	1,382,170	2,137,994	5,642,121
	מפסידים	1	2021	2024	611,752	516,468	424,600	25,490	637,242
	מרווח אפס	12	2022	2028	318,625	57,376	4,928	1,968,612	2,287,237
סה"כ ישראל		35	2016	2028	4,434,505	2,992,135	1,811,697	4,132,095	8,566,600
חו"ל	מרוויחים	1	2022	2024	56,161	39,054	0	567	56,729
סה"כ חו"ל		1	2022	2024	56,161	39,054	0	567	56,729
סה"כ כללי		36	2016	2028	4,490,666	3,031,189	1,811,697	4,132,662	8,623,329

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.9.24	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.24	סך המחזור לתקופה 30.9.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	62%	45%	30%	3,347,661	1,085,837	1,173,610	588,838
	מפסידים	96%	86%	83%	577,348	95,284	91,868	128,155
	מרווח אפס	14%	4%	17%	300,992	261,250	52,449	4,928
סה"כ ישראל		52%	41%	35%	4,226,001	1,442,371	1,317,927	721,921
חו"ל	מרוויחים	99%	74%	0%	56,161	17,107	39,054	0
סה"כ חו"ל		99%	74%	0%	56,161	17,107	39,054	0
סה"כ כללי		52%	41%	35%	4,282,162	1,459,478	1,356,981	721,921

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.9.24	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	3,330,610	2,324,013	1,337,467	2,053,924	5,384,534
	מפסידים	647,233	527,142	420,844	25,490	672,723
	מרווח אפס	318,626	57,376	4,928	1,927,500	2,246,126
סה"כ ישראל		4,296,469	2,908,530	1,763,239	4,006,914	8,303,383
חו"ל	מרוויחים	44,543	36,852	0	450	44,993
סה"כ חו"ל		44,543	36,852	0	450	44,993
סה"כ כללי		4,341,012	2,945,382	1,763,239	4,007,364	8,348,376

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר 30.9.24	רווח גולמי מצטבר 2023	רווח גולמי מצטבר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 30.9.24	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	173,517	94,279	44,702	84,070	257,587	5%	4%	0%
	מפסידים	(35,481)	(10,674)	3,756	0	(35,481)	(6%)	(2%)	1%
	מרווח אפס	(1)	(0)	0	41,111	41,111	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		138,036	83,605	48,459	125,181	263,217	3%	3%	0%
חו"ל	מרוויחים	11,618	2,202	0	117	11,736	21%	6%	0%
סה"כ חו"ל		11,618	2,202	0	117	11,736	21%	6%	0%
סה"כ כללי		149,654	85,807	48,459	125,299	274,953	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 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 30 בספטמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.9.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 30.9.24	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2024
ישראל	196,020	493,665	624,786	17,449	40,118	43,556	45,004
חו"ל	0	0	3,431	0	0	8,266	0
סה"כ כללי	196,020	493,665	628,217	17,449	40,118	51,822	45,004

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 30.9.24	% מסך ההכנסות 30.9.24	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022
סקטור ציבורי *	360,376	22%	580,107	31%	395,229	29%
סקטור פרטי	1,295,122	78%	1,270,539	69%	954,909	71%
סה"כ	1,655,498	100%	1,850,646	100%	1,350,138	100%

* לרבות 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 30.9.24	% מסך ההכנסות 30.9.24	רווח גולמי 30.9.24	% רווח גולמי 30.9.24	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022
ישראל	1,638,391	37%	71,882	4%	1,811,592	33%	89,625	5%	1,346,707	30%	68,648	5%
חו"ל	17,107	0%	9,415	55%	39,054	1%	2,202	6%	3,431	0%	8,266	241%
סה"כ	1,655,498	38%	81,297	5%	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 30 בספטמבר, 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 30.9.24	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	5	2018	2026	1,158,094	880,973	816,573	572,597	1,730,691
	מפסידים	4	2018	2025	687,550	537,967	280,010	201,981	889,531
	מרווח אפס	12	2020	2029	1,035,406	547,435	119,420	1,356,514	2,391,920
סה"כ ישראל		21	2018	2029	2,881,050	1,966,376	1,216,003	2,131,092	5,012,142

סיווג מדינה	סטטוס רוח פרויקטים	שיעור השלמה 30.9.24	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.24	סך המחזור לתקופה 30.9.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022
ישראל	מרוויחים	67%	50%	50%	1,063,498	277,121	338,901	434,069
	מפסידים	77%	65%	35%	600,604	149,582	225,695	175,809
	מרווח אפס	43%	26%	11%	843,372	487,971	428,016	105,895
סה"כ ישראל		57%	42%	34%	2,507,473	914,674	992,612	715,773

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רוח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.9.24	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,028,385	780,922	734,558	553,557	1,581,942
	מפסידים	717,615	541,808	278,793	201,981	919,596
	מרווח אפס	1,035,408	547,434	119,420	1,332,888	2,368,295
סה"כ ישראל		2,781,408	1,870,165	1,132,771	2,088,425	4,869,833

רווח גולמי

שיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 30.9.24	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיווג רווח גולמי 30.9.24	שיווג רווח גולמי 2023	שיווג רווח גולמי 2022
ישראל	מרוויחים	129,709	100,051	82,015	19,040	148,749	9%	10%	5%
	מפסידים	(30,066)	(3,841)	1,216	0	(30,066)	(3%)	(4%)	0%
	מרווח אפס	(2)	1	0	23,627	23,625	1%	2%	0%
סה"כ ישראל		99,642	96,212	83,231	42,666	142,308	3%	4%	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 30 בספטמבר, 2024 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

שיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.9.24	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	רווח גולמי שהוכר 30.9.24	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2024
ישראל	87,198	262,571	443,257	26,585	46,005	(2,150)	12,611
סה"כ כללי	87,198	262,571	443,257	26,585	46,005	(2,150)	12,611

נספח ב' לפרק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד של אפריקה מגורים



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2024

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2023
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 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 ומיידים), 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 1.2 - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

ביום 1.7.2024, התקשרו החברה, השותף הכללי וכלל, בתיקון להסכם השותפות, מכוחו יחזיקו החברה והשותף הכללי ב- 80% מהזכויות בשותפות (חלף זכויות בשיעור של 70%) ואילו גופי כלל ב- 20% מהזכויות בשותפות (חלף זכויות בשיעור של 30%). יצוין, כי השינוי בשיעור הזכויות נובע בשל מגבלות רגולטוריות.

עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.9.2024:

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	יח"ד לשיווק ²	יח"ד לבניה ⁴
פרויקטים בביצוע	2,197	1,744	1,486	-	-	-	1,744	2,197
פרויקטים בתכנון	2,379	1,801	1,112	133	133	70	1,934	2,512
עתודות קרקע	3,211	3,211	1,506	1,210	988	702	4,199	4,421
פרויקטים של התחדשות עירונית ומותלים ⁵	3,226	2,321	1,481	5,650	4,260	3,091	6,581	8,876
סה"כ	11,013	9,077	5,585	6,993	5,381	3,863	14,458	18,006

¹ הנתונים המתייחסים להלן לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוריים 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 60% 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 30.9.2024 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026118). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 18.6.2024, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2024 והדוח המידי של החברה מיום 23.5.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-053196). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 10.9.2024, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 18 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2024 והדוח המידי של החברה מיום 18.8.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-083694). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 19.11.2024, החליט דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר עתיד להשתלם ביום 12.12.2024. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2024 והדוח המידי של החברה מיום 20.11.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-617075). 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 תכנית 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. יצוין, כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכוח תכנית הרכישה האמורות.

עדכון לפרק השני – מידע אחר

עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2024, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים, של החברה ושל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2024):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
1-12/2023	1-9/2023	1-9/2024	
1,152,912	912,551	799,587	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
929,595	738,771	640,400	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
223,317	173,780	159,187	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2024, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה, של החברה ושל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2024):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
1-12/2023	1-9/2023	1-9/2024	
21,094	16,258	16,469	הכנסות מדמי שכירות
16,773	15,815	16,429	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
47,913	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
52,234	443	40	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2024, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה, של החברה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2024):

נכס מסחרי להשכרה			
1-12/2023	1-9/2023	1-9/2024	
4,917	3,462	4,820	הכנסות מדמי שכירות
625	199	(35)	הוצאות (הכנסות) נכס מסחרי להשכרה
1,100	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5,392	3,263	4,855	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 הביקוש לרכישת הדירות המשיך להיות גבוה והעבודה באתרי החברה ממשיכה. על מנת לעמוד בלוחות הזמנים למסירת דירות בפרויקטים של החברה או צמצום תקופת האיחור במסירה, אשר מקורה בקשיים שנגרמו בשל סגירת אתרי בניה, צמצום כוח האדם (בשל איסור כניסה של עובדים פלשתינים) וייקור עלויות הביצוע, בוחנת החברה דרישות תשלום שקיבלה מקבלנים ביחס למספר פרויקטים בסכומים לא מהותיים, ולהערכת החברה העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה וההוצאות לצמצומו אינם צפויים להיות מהותיים. להשלמת התמונה יצוין, כי לתאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה תשלום בסך מצטבר של כ- 2.1 מיליון ש"ח לדניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), וזאת בגין 2 פרויקטים בהם משמשת דניה סיבוס קבלן ראשי. בנוסף, אושר תשלום לשני קבלנים נוספים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. להסרת ספק מובהר, כי לתאריך הדוח, התקבלו דרישות נוספות והחברה בוחנת דרישות כאמור.

עדכון לפרק השלישי – תיאור החברה לפי תחומי פעילות

עדכון לסעיף 7.11.3ב' - 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 30.9.2024 – 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 שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-9/24	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
מגדל סביון סיטי אנדריוס 4-5	נתניה	2008	דצמ-21	2025	100%	184	128	132	91%	128	-	26,860	5,487	20%
DUO ³	תל אביב	2007-2019	דצמ-21	2027	70%	668	510	99	46%	347	62.7	1,882,038	644,225	34%
סמל צפון- מגרש 122	תל אביב	2007, 2015, 2020	יוני-24	2029	93%	226	163	108	2%	8	66.6	1,210,234	380,400	31%
סמל צפון - מגרש 123				2027	65%	31	31	86	1.5%	-	-	111,796	38,547	34%
סביוני קטמון החדשה ⁴	ירושלים	2017	דצמ-21	2025	100%	122	88	92	63%	88	31.4	80,032	22,885	29%
סביון ואירוס	נס ציונה	2018	יוני-22	2025	100%	216	216	96	77%	215	33.5	86,498	7,269	8%
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2017	מרץ-22	2025	100%	119	119	117	67%	119	21.1	102,898	26,162	25%
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	נוב-22	2025	100%	84	84	116	55%	84	-	103,477	27,617	27%
סביוני העיר – בלור 39-41	תל אביב	2019	אוג-23	2026	77%	49	24	67	16%	15	58.1	76,979	18,626	24%
סביון גרדנס	נתניה	2020	ספט-24	2027	100%	126	64	123	10%	22 ⁵	24.7	238,129	51,795	22%

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 ליום 30.9.2024, נחתמו 22 חוזים בפרויקט, אשר התמורה בגין התקבלה בנאמנות.

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 שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-9/24	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
סביוני נצר סירני ³	נס ציונה	2011	ספט-23	2026	50%	42	42	101	36%	38	26.7	54,360	14,102	26%
חלומות וסביונים 2	קרית ביאליק	2015	ספט-22	2025	50%	114	114	114	88%	107	14.6	14,740	3,570	24%
בוליביה 14 ירושלים ³	ירושלים	2018	ינו-24	2027	100%	216	161	79	4%	128	31.2	367,452	90,643	25%
סה"כ						2,197	1,744			1,299		4,355,493	1,331,328	31%

³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי תעסוקה בהיקף של כ-1,900 מ"ר עיקרי.

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-500 מ"ר עיקרי.

עדכון לסעיף 7.11.3ה' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון ליום 30.9.2024 – 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 של חוזים חתומים ¹	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח הוכר גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
							יח"ד כולל חלק בעלים ² מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק ³ מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד/ מ"ר מסחר ותעסוקה					
ז'בוטינסקי 135-137	תל אביב	2020	2025	2027	50%	מגורים	68	34	34	4	64	104,570	29,306	28%
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב א'	נתניה	2019	2024	2028	100%	מגורים	256	191	191	56	24	479,235	106,143	22%
						מסחר	113	113	113	-	-			
סביוני גבעת שמואל 1007, 1006	גבעת שמואל	2012, 2017	2025	2028	100%	מגורים	148	148	148	52	26	500,956	108,676	22%
						מסחר	2,500	2,500	2,500	-	-			
סביוני רמת שרת	ירושלים	2008	2024	2029	50%	מגורים	262	262	278	15	34	480,356	189,224	39%
						מסחר	1,857	1,857	1,857	-	-			
נשר שלב א' ⁴	נשר	2019	2025	2027	25%	מגורים	288	288	345	-	-	139,870	38,093	27%
גבעת הכלניות - שלבים א' וב'	קרית אתא	2012	2025	2028	100%	מגורים	262	128	162	-	-	300,468	49,724	17%
קיצים 17-26	תל אביב	2019	2025	2028	38%	מגורים	178	98	98	14	40	178,035	54,133	30%
שדרת הסביונים	פתח תקווה	2014	2024	2027	100%	מגורים	184	125	125	42	26	308,954	54,040	17%
הצבר הרקפות שלב א'	קרית אונו	2021	2025	2028	50%	מגורים	318	236	255	-	-	363,505	103,389	28%
						מסחר	220	117	117	-	-			

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024.

² בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

³ כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

⁴ לתאריך הדוח קיימות 79 בקשות רכישה שטרם הבשילו לחוזים חתומים, אשר התקבלו לאחר תאריך המאזן, בהיקף כספי כולל של 136 מיליון ש"ח (ללא מע"מ).

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			מצב תכנוני מתוכנן	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר של חוזים חתומים ¹	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
							יח"ד כולל חלק בעלים ² מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק/ מ"ר מסחר ותעסוקה ³	יח"ד/ מ"ר מסחר ותעסוקה						
ביתא רוטשילד B	חיפה	2022	2025	2028	50%	מגורים	205	157	157	157	-	-	165,199	39,451	24%
						מסחר	952	952	952	952	-	-			
SOHO קדמת גון שלב א'	ירושלים	2020	2024	2029	50%	מגורים	210	134	141	141	48	32	219,271	45,699	21%
						מסחר	345	345	345	345	-	-			
סה"כ							2,379 יח"ד	1,801 יח"ד	1,934 יח"ד	1,934 יח"ד	231		3,240,419	817,878	25%
							5,987 מ"ר מסחר ותעסוקה	5,884 מ"ר מסחר ותעסוקה	5,884 מ"ר מסחר ותעסוקה	5,884 מ"ר מסחר ותעסוקה					

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	שטח במ"ר	מצב תכנוני נוכחי	
										יח"ד/ייעוד אחר	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן
נשר שלב א' מסחר ותעסוקה	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 מ"ר 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 - שלבים ג' וד'	קרית אתא	2012	2025	2028	100%	607,526	110,781	18%	18,200	251	תב"ע בתוקף
אולפני הרצליה (מגרשים 101,102,104 ו-501)	הרצליה	2008	2025	2030	51%	676,179	109,080	16%	43,927	256	השותפים מקדמים תב"ע לתוספת יח"ד
אולפני הרצליה - מגרש 103	הרצליה	2024	2027	2030	51%	217,299	53,479	25%	3,842	94	השותפים מקדמים תב"ע לתוספת יח"ד
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
עפרון- הוד השרון	הוד השרון	2018	-	-	100%	-	-	-	39,058	-	חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית מתאר חדשה במסלול הוועדה המחוזית

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		-	-	-	50%	-	-	2020	רמת השרון	פרדס בחיסכון
זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	145	145	7,707									
תב"ע בתוקף	350 + יח"ד 217 מ"ר למסחר	350 + יח"ד 217 מ"ר למסחר	5,413	23%	115,040	494,432	100%	2029	2026	2021	אזור	אזור מגרש 201
	200 + יח"ד 226 מ"ר למסחר	200 + יח"ד 226 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%	-	-	2020	הוד השרון	הוד השרון- אלי שלום
התכנית נמצאת בבדיקה לתנאי סף הועדה 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 ולתעסוקה	2,881 יח"ד+230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י+105,266 מ"ר למסחר ולתעסוקה		20%	615,631	3,015,159						סה"כ

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

הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מס' היחידות הכולל/מ"ר מסחר 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 2024-2027			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%
סבינוי השמורה זלמן שניאור – שלב ב'	נתניה	100%	256	64	192	281	2025	2028	471,189	104,134	22%	פינוי בינוי	98%
SOHO קדמת גונן שלב ב'	ירושלים	50%	426	148	278	670	2025	2029	471,252	119,936	25%	פינוי בינוי	99%
SOHO 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 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	96%
ביתא רוטשילד מתחמים C	חיפה	50%	330	72	258	1,078	2026	2029	250,777	53,549	21%	פינוי בינוי	97%
גבריאלוב	רחובות	50%	156	30	126	700	2025	2028	165,794	38,132	23%	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	85%
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%

הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מס' היחידות הכולל/מ"ר מסחר אשר לחלול 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 2024-2027			השקעה שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם
									שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)	
בן צבי נתניה 542 שלב א'	נתניה	50%	347	129	218	2,925	2026	2030	26%	79,182	299,554	82%
מטולה 9-11	רמת גן	100%	165	59	106	-	2027	2030	27%	72,108	271,115	69%
מתחם השוטרים	מזכרת בתיה	100%	135	42	93	-	2027	2030	21%	37,920	183,731	83%
מתחם הנורית	ירושלים	100%	618	133	485	-	2027	2030	21%	148,916	700,627	80%
דינמומטר	ירושלים	100%	138	-	80	9,200	-	-	-	-	-	-
רזנוסור חדרה	חדרה	100%	200	-	140	-	-	-	-	-	-	-
פנחס לבון שלב ב'	נתניה	100%	200	50	150	693	-	-	-	-	-	62%
מתחם רגר	באר שבע	33%	822	136	686	29,913	-	-	-	-	-	71%
בן צבי נתניה 542 שלב ב'	נתניה	50%	347	128	219	2,925	2027	2031	26%	79,546	300,929	82%
ויצמן רמז	נהריה	50%	216	36	180	-	-	-	-	-	-	83%
קרן היסוד	נהריה	50%	474	79	395	-	-	-	-	-	-	73%
קיקיון	אשקלון	100%	938	134	804	-	-	-	-	-	-	69%
סה"כ			8,876	2,177	6,581	57,916			22%	1,467,039	6,537,693	

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.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 19.11.2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.12.2024 ועד ליום 30.11.2025 או לתקופה ארוכה יותר. מובהר, כי תנאי הפוליסות תואמות את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

עדכון לסעיף 7.18.2 - תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

ביום 19.11.2024, הודיע מר מיכאל קליין, מנכ"ל החברה, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי של החברה מיום 20.11.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-617080). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

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 30.9.2024. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

לתאריך הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל- 228,930 כתבי אופציה.

בנוסף לאמור לעיל, ביום 19.11.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 9,503 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 9,503 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה כפופ מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 20.11.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-617078) וכן ביאור 7(ב') לדוחות הכספיים ליום 30.9.2024. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2. עדכון לפרק רביעי - עניינים הנגעים 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 30.9.2024 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 30.9.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,760 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 42.15%. 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 השעבדים 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 30.9.2024 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 30.9.2024 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,760 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 42.15%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $42.15\% = 1,282,588 / 3,042,563$. 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'ה' 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'ב' לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של 0.7% עד 1%. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 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 30.9.2024, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 20.11.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-617073), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

**לפידות קפיטל בע"מ****דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (במאוחד) ליום 30 בספטמבר 2024**

מוגש בזה דוח הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של תשעה חודשים (להלן: "תקופת הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024, 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 ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "דוח הדירקטוריון השנתי"), בהתאם, הסקירה המובאת להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני 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, שתייהן 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, פנו 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 לקרבתם 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 לחלק מהענפים בהם פועלת הקבוצה. 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 חברת דירוג האשראי פיץ' ביום 12 באוגוסט 2024 להוריד את דירוג האשראי של ישראל מדירוג A+ לדירוג A עם תחזית שלילית. ביום 27 בספטמבר 2024 חברת דירוג האשראי הבינלאומית "מודיס" הורידה את דירוג האשראי של ישראל, בפעם השנייה השנה, מדירוג A2 לדירוג BAA1 עם תחזית שלילית. ביום 1 באוקטובר 2024, לאחר תאריך המאזן, החליטה חברת הדירוג S&P להוריד את דירוג האשראי של ישראל, בפעם השנייה השנה, מ A+ ל A עם תחזית שלילית. להחלטות הנ"ל כמו גם להחלטות ברוח דומה של חברות דירוג אשראי מרכזיות ככל ותתקבלנה בעתיד, עלולה להיות השפעה משמעותית לרעה על המשק הישראלי. הצמצום בהיקף הפעילות וההשלכות הצפויות בשל כך על פעילות הקבוצה, טרם ידועים ותלויים 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 המושקעים בפקדונות בנקאים ושמכך צופה השפעה חיובית במקרה של עליית 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 30 בספטמבר 2024.

ב. דיבידנדים

דיבידנדים שהוכרוזו על ידי חברות הקבוצה

במהלך תקופת הדוח, הכריזו וחילקו חברות הקבוצה על דיבידנדים בסכום כולל של כ- 196 מיליוני ש"ח. כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) מסתכם לסך של כ- 130 מיליוני ש"ח.

לאחר תקופת הדוח ועד מועד הדיווח הכריזו חברות הקבוצה על חלוקות דיבידנדים נוספים בסכום כולל של כ- 70 מיליוני ש"ח, כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) יסתכם לסך של כ- 45 מיליוני ש"ח.

דיבידנדים שהוכרוזו על ידי החברה

במהלך תקופת הדוח הכריזה וחילקה החברה דיבידנדים בסכום כולל של כ- 44 מיליוני ש"ח, בנוסף ביצע החברה רכישות עצמיות של מניות בהיקף של כ- 7 מיליוני ש"ח. למידע נוסף ראה באור 4 במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 (להלן: "**המידע הכספי הנפרד**"). ביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 7 מיליוני ש"ח.

4.1 המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	
	סכום % מסך הנכסים	סכום	סכום % מסך הנכסים	סכום	
	63%	4,776,102	66%	5,494,857	נכסים שוטפים
	37%	2,859,385	34%	2,839,205	נכסים לא שוטפים
סך נכסי הקבוצה בתקופת הדוח גדלו בכ- 699 מיליוני ש"ח. עיקר הגידול נובע מהגידול בנכסים באפריקה מגורים הנובע מהשקעה שביצעה חברת כלל בחברת אפריקה התחדשות עירונית, מגידול בלקוחות כתוצאה מהתקדמות בביצוע והכרה בהכנסה בפרויקטים השונים באפריקה מגורים ודניה. סך היתרות הנזילות של הקבוצה במאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 מסתכמות לכ- 1.4 מיליארד ש"ח.		7,635,487		8,334,062	סה"כ נכסים
	45%	3,405,137	44%	3,632,086	התחייבויות שוטפות
	15%	1,164,389	14%	1,149,043	התחייבויות לא שוטפות
סך התחייבויות הקבוצה גדלו בתקופת הדוח בסך של כ- 212 מיליוני ש"ח. עיקר הגידול נובע מגידול בהיקף האשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים באפריקה מגורים בסך כ- 418 מיליוני ש"ח ומגידול בסעיף ספקים בדניה, שנבע מהיקף תשלומים משמעותי בתום שנה קודמת ומגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח. מנגד קיים קיטון בסעיף הפרשות והתחייבויות אחרות באפריקה השקעות עקב תשלום דמי ההיתר לרמ"י בגין מלאי המקרקעין שברשותה בסך כ- 220 מיליוני ש"ח וקיטון בסעיף אגרות חוב באפריקה מגורים כתוצאה מפירעונות בתקופת הדוח בהיקף של כ- 133 מיליוני ש"ח.	60%	4,569,526	57%	4,781,129	סה"כ התחייבויות
	26%	2,009,396	27%	2,246,318	הון המיוחס לבעלים של החברה
	14%	1,056,565	16%	1,306,615	הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הגידול בהון הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 487 מיליוני ש"ח. לפירוט ראה ריכוז תנועות בהון החברה המאוחד בהמשך לדוח דירקטוריון זה.	40%	3,065,961	43%	3,552,933	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	269,248	
מכירת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה – לפרטים ראה ביאור ג'4 (1)	337,100	
לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024	4,575	
עלות תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת		
קיטון בהון:		
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת מניות בחברה מאוחדת	(4,838)	
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(68,009)	
דיבידנד שהוכרז ושולם לבעלי מניות החברה	(44,000)	
רכישת מניות באוצר	(7,104)	
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024		3,552,933
חלק המיוחס לבעלי מניות החברה	2,246,318	
חלק המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	1,306,615	

4.2 צבר הזמנות

בדניה:

צבר ההזמנות של דניה במאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לסך של כ- 13.2 מיליארד ש"ח. בתקופת הדוח נכנסו פרויקטים חדשים לצבר ההזמנות בסך של כ- 3,331 מיליוני ש"ח. החל מיום 30 בספטמבר 2024 ועד למועד הדיווח, נכנסו לצבר ההזמנות של דניה הזמנות בסכום של כ- 140 מיליוני ש"ח.

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

סעיף	נתונים ליום 30.9.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.9.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 30.9.2023 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.9.2023 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2023 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2023 יתרת צבר
בנייה למגורים	1,852	6,866	2,332	6,829	2,333	6,362
בנייה שלא למגורים	1,083	4,133	1,946	4,223	2,320	4,289
תשתיות	397	*2,131	850	2,358	1,203	*2,523
ייזום וביצוע למגורים	-	35	88	133	128	139
סה"כ	3,331	13,165	5,216	13,543	5,983	13,313

* יתרת הצבר אינה כוללת את חלקה של הקבוצה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. ראה באור ג25(4) (יט) לדוחות הכספיים השנתיים.

באפריקה מגורים:

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 מצויות בביצוע 1,744 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 1,015 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 30.9.2024	מס' יחידות דיור מכורות ליום 30.9.2024 ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2024 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני קטמון החדשה, ירושלים ⁶	100%	122	88	88	195,691	63%	2025
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	184	128	128	308,244	91%	2025
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	216	215	358,586	77%	2025
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	119	119	303,813	67%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	55%	2025
חלומות וסביונים 2 - קרית ביאליק	50%	114	114	107	86,518	88%	2025
בליך 39-41, ת"א	77%	49	24	15	42,247	16%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁷	50%	42	42	38	52,233	36%	2026
DUO, תל אביב ⁸	70%	668	510	347	1,199,608	46%	2027
בוליביה 14, ירושלים ⁹	100%	216	161	128	281,635	4%	2027
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	2%	2027
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	¹⁰ 22	66,000	10%	2027
סמל צפון 122, ת"א	93%	226	163	8	58,928	2%	2029
סה"כ		2,197	1,744	1,299	3,175,526		

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- 300 מ"ר עיקרי.

7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,900 מ"ר עיקרי.

8 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי.

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

10 ליום 30 בספטמבר 2024, נחתמו 22 חוזים בפרויקט, אשר התמורה בגינם התקבלה בנאמנות.

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 30.9.2024	מס' יחידות דיור מכורות ¹⁴ ליום 30.9.2024	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2024 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ¹⁵
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	50%	68	34	4	8,831	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	42	111,964	2027
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 ¹⁶	100%	148	148	52	141,464	2028
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ¹⁷	100%	256	191	56	158,566	2028
קיציס, ת"א	37.5%	178	98	14	21,656	2028
סביוני רמת שרת, ירושלים ¹⁸	50%	278	278	15	24,909	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים ¹⁹	50%	217 ²⁰	141	48	74,263	2029
סה"כ		1,329	1,015	231	541,652	

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 2,759 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,530 יח"ד בהיקף כספי של 3,717,178 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 2024-2025. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה 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"א³⁸.
- 13 לא כולל יחידות דיור שבונה אפריקה מגורים ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א³⁸.
- 14 חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
- 15 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.
- 16 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר עיקרי.
- 17 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 110 מ"ר עיקרי.
- 18 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,860 מ"ר עיקרי.
- 19 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 350 מ"ר עיקרי.
- 20 בהתאם לתוכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יח"ד. יחד עם זאת, 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 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	
					הכנסות
6,239,604	1,662,143	1,786,670	4,804,967	4,884,353	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
955,463	250,880	265,803	731,936	874,885	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים
83,429	3,712	4,108	28,481	27,356	הכנסות אחרות
7,278,496	1,916,735	2,056,581	5,565,384	5,786,594	סה"כ הכנסות
					עלויות והוצאות
5,734,814	1,529,563	1,659,525	4,408,310	4,535,584	עלות בעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
856,023	228,271	243,025	653,679	782,487	עלות מכירת סחורות ושירותים
131,518	32,403	33,930	97,426	102,903	הוצאות הנהלה וכלליות
71,187	19,385	19,682	54,323	57,010	הוצאות מכירה ושיווק
1,849	732	503	948	1,461	הוצאות אחרות
6,795,391	1,810,354	1,956,665	5,214,686	5,479,445	סה"כ עלויות והוצאות
483,105	106,381	99,916	350,698	307,149	רווח לפני מימון
2,474	9,415	7,964	(11,504)	12,070	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
485,579	115,796	107,880	339,194	319,219	רווח לפני מסים על הכנסה
(104,303)	(25,616)	(21,129)	(74,298)	(64,322)	מסים על הכנסה
381,276	90,180	86,751	264,896	254,897	רווח נקי לתקופה
240,151	60,216	54,722	171,027	159,970	מיוחס לבעלי מניות החברה
141,125	29,964	32,029	93,869	94,927	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3.84	0.96	0.87	2.73	2.55	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- 4,860 מיליוני ש"ח ממכירות של דניה, אפריקה מגורים ובנטרול הכנסות בינחברתיות.

סך ההכנסות של **דניה** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 4,399 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 4,123 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- 130 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 155 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- 710 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 858 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח מכרה אפריקה מגורים כ- 320 יחידות דיור לעומת 185 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- 95.6 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 96.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך הרווח הנקי של אפריקה מגורים בשנת 2023 הסתכם לסך של כ- 171 מיליוני ש"ח.

בנוסף, נכללות בהכנסות החברה מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות גם הכנסות פעילות תשתיות המים של החברה, אשר עמדו בתקופת הדוח על סך של כ- 25 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 19 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2023 סך הכנסות פעילות תשתיות המים הסתכם לכ- 24 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- 831 מיליוני ש"ח ממכירות **סאני תקשורת** בתחום פעילות הסלולר והאביזרים הנלווים וזאת לעומת הכנסות בסך של כ- 653 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- 50% והסתכם לסך של כ- 54 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח לעומת סך של כ- 36 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה 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- 44 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 78 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2023 סך הכנסות פעילות הסחר הבינלאומית הסתכם לכ- 102 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 **דניה ואפריקה מגורים**.

בנוסף, בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד, הכירה החברה בעלויות והוצאות נוספות בסך של כ- 8.9 מיליוני ש"ח וכ- 11.5 מיליוני ש"ח, בהתאמה, 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- 734 מיליוני ש"ח **בסאני תקשורת**, זאת לעומת עלות מכירת בסך של כ- 578 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי בתקופה הסתכם לסך של כ- 97 מיליוני ש"ח (12% מההכנסות), בהשוואה לרווח גולמי של כ- 76 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (11.6% מההכנסות). הגידול ברווח הגולמי נבע מהגידול בהכנסות.

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- 103 מיליוני ש"ח לעומת כ- 97 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר העבודה בחברות הקבוצה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

• הוצאות מכירה ושיווק:

סך הוצאות מכירה ושיווק של **אפריקה מגורים**, הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 19.2 מיליוני ש"ח לעומת כ- 19 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- 7.8% והסתכמו לסך של כ- 37.7 מיליוני ש"ח לעומת 35 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- 72 מיליוני ש"ח לעומת כ- 84 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. זאת כתוצאה מפירעון הלוואות ואגרות חוב בחברות הקבוצה. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד נרשם הפסד משמעותי משערוך 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- 84 מיליוני ש"ח לעומת כ- 73 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהכנסות מהפרשי שער, מהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים ומרווחים שנרשמו מממוש ומשערוך שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברות בקבוצה, עקב עליות שערים בבורסה בתקופת הדוח שהשפיעו 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 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	
א. דניה					
5,128,328	1,349,223	1,521,321	3,909,974	4,150,305	הכנסות המגזר מחיצוניים
255,063	65,750	56,764	202,458	166,632	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 תעשיה, מבני מסחר ואחרים.

ב. אפריקה מגורים					
1,079,199	302,484	257,498	858,388	710,038	הכנסות המגזר מחיצוניים
218,726	44,135	45,772	128,801	116,944	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	218,948	256,998	653,261	831,172	הכנסות המגזר מחיצוניים
27,352	2,651	10,909	22,272	45,915	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 והשקעות הפיננסיות)					
196,348	44,088	16,790	141,127	70,206	הכנסות המגזר מחיצוניים
(3,442)	7,267	384	(4,787)	1,716	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	1,916,735	2,056,581	5,565,384	5,786,594	הכנסות החברה מחיצוניים
485,579	115,796	107,880	339,194	319,219	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 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	
					תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות)
203,204	(45,259)	(65,067)	88,378	(574,017)	שוטפת
426,417	212,251	148,347	237,775	55,764	השקעה
(550,593)	(227,684)	21,479	(466,420)	400,305	מימון
(195)	(7,028)	(1,964)	1,237	375	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
78,833	(67,720)	102,795	(139,030)	(117,573)	סה"כ עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

הסברי הדירקטוריון:

פעילות שוטפת

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 574 מיליוני ש"ח לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכם לכ- 88 מיליוני ש"ח. השינוי נבע בעיקר מתשלום שביצעה אפריקה השקעות לרמ"י בגין מלאי המקרקעין בסך כ- 220 מיליוני ש"ח ובעלייה ביתרות לקוחות בעיקר בדניה ומגורים בסך כ- 658 מיליוני ש"ח.

פעילות השקעה

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו בעיקר ממימוש השקעה בניירות ערך סחירים בסך כ- 137 מיליוני ש"ח, משחרור פקדונות בסכום כולל של כ- 70 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 53 מיליוני ש"ח, למתן הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים בסך כ- 42 מיליוני ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ- 42 מיליוני ש"ח, להשקעה בחברות כלולות בסך כ- 9 מיליוני ש"ח ולרכישת מניות של חברה מאוחדת בסך כ- 5 מיליוני ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד, תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה נבעו בעיקר משחרור פקדונות בסכום כולל של כ- 319 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 37 מיליוני ש"ח בניכוי תמורה ממימוש רכוש קבוע בסך של כ- 3.5 מיליוני ש"ח, מגידול ההשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ- 30 מיליוני ש"ח הנובע מהכרה בעלויות בנייה כתוצאה מהתקדמות הביצוע ומרכישת ניירות ערך סחירים בסך כ- 13 מיליוני ש"ח ומהשקעה בחברות כלולות בסך כ- 4 מיליוני ש"ח.

פעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהנפקת מניות ואופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת בסך כ- 337 מיליוני ש"ח (ראו באור ג'1) לדוחות הכספיים המאוחדים) ומגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ- 372 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, לתשלום דמי שכירות בגין חכירה בסך כ- 49 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנדים בסך כ- 44 מיליוני ש"ח וחולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 78 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- 130 מיליוני ש"ח, לפרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסכום כולל של 146 מיליוני ש"ח ומפירעון התחייבויות בגין חכירה בסך כ- 43 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנדים בסך כ- 40 מיליוני ש"ח וחולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 106 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- 2.29% ושער האירו עלה בכ- 3.51%. בתקופה המקבילה אשתקד, שער הדולר עלה בשיעור של כ- 8.7% ושער האירו עלה בכ- 8%. במהלך שנת 2023 עלה שער הדולר בכ- 3.07% ושער האירו עלה בכ- 6.89%.

נזילות

החברה מפקידה את אמצעי הנזילים בפקדונות לזמן קצר ובתיק ניירות ערך. ליום 30 בספטמבר 2024 אמצעי הנזילים במאוחד הסתכמו לסך של כ- 1.4 מיליארדי ש"ח ולסך של כ- 1.72 מיליארדי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. כמו כן, אמצעי הנזילים של החברה וחברות הבנות שלה בבעלות 100% בלבד הסתכמו לסך של כ- 159 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 211 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

6. סימני אזהרה בתאגיד

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לא מתקיים בחברה אחד מסימני האזהרה, כמשמעים בתקנה 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

7. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נכון ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2024:	80,000
השווי הנקוב הנוכחי שלה (באלפי ש"ח) ליום 21 בנובמבר 2024:	80,000
סכום הריבית שנצברה ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח):	706
ערך בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024 – לפי עלות מופחתת (באלפי ש"ח):	80,566
השווי הבורסאי ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח):	79,328
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 101,012,808 מניות ללא ע.נ. של סאני תקשורת אשר בבעלות החברה המהוות כ- 46% 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 חשבונותיו) והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.	סוג השעבוד ודרגתו:
ערכה של הבטוחה בדוחות הכספיים נכון ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח):	שינוי שחל בנכסים המשועבדים:
95,570 שווי מניות סאני תקשורת + 7,479 שווי פקדונות המופקדים בחשבון הנאמנות. לאחר תאריך המאזן, החברה שחררה את הפקדון בחשבון הנאמנות כנגד שעבוד 7.5 מיליון מניות נוספות של סאני תקשורת לטובת הנאמן.	מגבלות הנובעות ממסמכי הבטוחות:
ראו סעיפים 6.1 – 6.4 לשטר נאמנות א' אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.	האם השעבודים המצוינים לעיל תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה:
כן.	אירועים להתאמת בטוחות:
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 30 בספטמבר 2024 היחס בפועל - 94%); ב. ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של החברה לא יפחת מסך של 230 מיליוני ש"ח (ליום 30 בספטמבר 2024 ההון העצמי מסתכם לסך של כ- 2,246 מיליוני ש"ח); ג. ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של סאני תקשורת לא יפחת מ- 130 מיליוני ש"ח (ליום 30 בספטמבר 2024 ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של סאני תקשורת בפועל - 254 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.	

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי**1. תרומות**

הקבוצה נוהגת לתרום לעמותות רווחה וחינוך. נכון למועד דוח זה אין לחברה מדיניות בנושא מתן תרומות. בתקופת הדוח הקבוצה במאוחד תרמה כ- 2,068 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 936 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 18 בנובמבר 2024 קיימה וועדת המאזן של החברה ישיבה בהשתתפות רואה החשבון המבקר והנהלת החברה. הוועדה המליצה לדירקטוריון לאשר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.

ביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.

3. גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 21 בנובמבר, 2024 מונתה גב' הגר יוספוב, מנהל בכירה בפירמת הייעוץ וראיית החשבון Deloitte, כמבקר הפנימי של החברה במקומה של רו"ח אירנה בן יקר (אף היא מפירמת Deloitte). גב' יוספוב הינה בעלת ניסיון של למעלה מ-15 שנה בתחום הביקורת הפנימית וניהול סיכונים ומשמשת כמבקרת פנימית בחברות ציבוריות, ממשלתיות ופרטיות, ביניהן חברות נוספת מהקבוצה.

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 30 בספטמבר 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

21 בנובמבר 2024

לפידות קפיטל בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים**

**ליום 30 בספטמבר 2024
(בלתי מבוקרים)**

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
12	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
14	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 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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- 0.36% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.82% וכ- 1.97% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 30 בספטמבר 2023, ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, נסקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר, אשר הדוחות שלו עליהם מיום 30 בנובמבר 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,
21 בנובמבר, 2024

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,055,639	837,776	938,066
463,452	623,255	371,543
380,987	411,201	254,220
1,514,039	1,746,577	2,172,491
875,948	975,557	1,254,107
123,221	162,159	129,397
362,816	276,940	375,033
4,776,102	5,033,465	5,494,857
1,332,040	1,246,120	1,176,449
658,391	607,142	709,898
72,196	75,972	78,940
452,270	492,823	492,881
128,089	103,889	148,881
156,172	157,505	175,529
60,227	61,984	56,627
2,859,385	2,745,435	2,839,205
7,635,487	7,778,900	8,334,062

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	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
744,687	742,706	969,459	התחייבויות שוטפות
175,350	174,018	171,111	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,053,987	1,232,234	1,252,948	חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב
652,884	616,435	619,942	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
233,853	350,933	317,438	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
544,376	563,040	301,188	זכאים ויתרות זכות
			הפרשות והתחייבויות אחרות
3,405,137	3,679,366	3,632,086	סה"כ התחייבויות שוטפות
431,532	438,508	594,603	התחייבויות לא שוטפות
382,478	422,363	252,824	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
103,978	87,855	117,196	אגרות חוב
135,730	154,286	144,882	התחייבויות בגין חכירה
110,671	12,492	39,538	התחייבויות מסים נדחים
			התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,164,389	1,115,504	1,149,043	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
4,569,526	4,794,870	4,781,129	סה"כ התחייבויות
64,305	64,305	64,305	הון
1,029,620	1,029,620	1,029,620	הון מניות
(33,172)	(31,217)	(40,276)	פרמיה על מניות
(55,444)	(51,898)	72,612	מניות באוצר
1,004,087	944,963	1,120,057	קרנות
			יתרת עודפים
2,009,396	1,955,773	2,246,318	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,056,565	1,028,257	1,306,615	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,065,961	2,984,030	3,552,933	סה"כ הון
7,635,487	7,778,900	8,334,062	סה"כ התחייבויות והון

עמית וסאל
סמנכ"ל כספים

אמיר תירוש
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 21 בנובמבר 2024

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

תמצית דוחות רווח או הפסד כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,239,604	1,662,143	1,786,670	4,804,967	4,884,353	הכנסות
955,463	250,880	265,803	731,936	874,885	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
20,920	1,992	3,974	2,634	24,873	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים
62,509	1,720	134	25,847	2,483	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
7,278,496	1,916,735	2,056,581	5,565,384	5,786,594	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות
5,734,814	1,529,563	1,659,525	4,408,310	4,535,584	עלויות והוצאות
856,023	228,271	243,025	653,679	782,487	עלות עסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות
131,518	32,403	33,930	97,426	102,903	עלות מכירת סחורות ושירותים
71,187	19,385	19,682	54,323	57,010	הוצאות הנהלה וכלליות
1,849	732	503	948	1,461	הוצאות מכירה ושיווק
6,795,391	1,810,354	1,956,665	5,214,686	5,479,445	הוצאות אחרות
483,105	106,381	99,916	350,698	307,149	רווח לפני מימון
(96,736)	(18,592)	(23,887)	(84,399)	(71,689)	הוצאות מימון
99,210	28,007	31,851	72,895	83,759	הכנסות מימון
2,474	9,415	7,964	(11,504)	12,070	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
485,579	115,796	107,880	339,194	319,219	רווח לפני מסים על ההכנסה
(104,303)	(25,616)	(21,129)	(74,298)	(64,322)	מסים על ההכנסה
381,276	90,180	86,751	264,896	254,897	רווח נקי
240,151	60,216	54,722	171,027	159,970	רווח מיוחס ל:
141,125	29,964	32,029	93,869	94,927	בעלי המניות של החברה
381,276	90,180	86,751	264,896	254,897	זכויות שאינן מקנות שליטה
3.84	0.96	0.87	2.73	2.55	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)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(מבוקר) אלפי ש"ח
254,897	264,896	86,751	90,180	381,276
רווח נקי לתקופה				
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):				
<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יעברו לרווח או הפסד:</u>				
-	-	-	-	990
3,888	-	3,888	-	-
רווח (הפסד) בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת רווח בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע				
<u>פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח כולל הועברו או יעברו לרווח או הפסד:</u>				
10,463	22,123	7,420	2,182	16,470
14,351	22,123	11,308	2,182	17,460
269,248	287,019	98,059	92,362	398,736
סה"כ רווח כולל לתקופה				
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:				
167,033	187,454	59,503	61,822	253,008
102,215	99,565	38,556	30,540	145,728
269,248	287,019	98,059	92,362	398,736
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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 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
-	-	159,970	-	-	159,970	94,927	254,897
-	-	-	-	3,888	3,888	-	3,888
-	-	-	-	-	3,175	7,288	10,463
-	-	159,970	-	7,063	167,033	102,215	269,248
-	-	-	-	729	729	(5,567)	(4,838)
-	-	-	-	-	120,264	216,836	337,100
-	-	(44,000)	-	-	(44,000)	-	(44,000)
-	-	-	-	-	-	(68,009)	(68,009)
-	-	-	(7,104)	-	(7,104)	-	(7,104)
-	-	-	-	-	-	4,575	4,575
64,305	1,029,620	1,120,057	(40,276)	72,612	2,246,318	1,306,615	3,552,933

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח נקי
רווח בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע (1)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
של פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל

עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת
מניות בחברה מאוחדת (2)
הנפקת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות
שאינן מקנות שליטה (3)
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת מניות באוצר (4)
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

- (1) ראה באור 4א' (11)
- (2) ראה באורים 4א' (2), 4א' (6) ו-4א' (9)
- (3) ראה באור 4ג' (1)
- (4) ראה באור 4א' (10)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 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	אלפי ש"ח
64,305	1,029,620	813,936	(30,168)	(68,545)	1,809,148	1,028,134	2,837,282
יתרה ליום 1 בינואר 2023							
-	-	171,027	-	-	171,027	93,869	264,896
רווח נקי							
-	-	-	-	16,427	16,427	5,696	22,123
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים							
-	-	171,027	-	16,427	187,454	99,565	287,019
של פעילויות חוץ							
-	-	-	-	-	220	(686)	(466)
סה"כ רווח כולל							
-	-	(40,000)	-	-	(40,000)	-	(40,000)
רכישת יחידות השתתפות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי החברה							
-	-	-	-	-	-	(106,271)	(106,271)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה							
-	-	-	-	(1,049)	(1,049)	-	(1,049)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
-	-	-	-	-	-	7,193	7,193
רכישת מניות באוצר							
-	-	-	-	-	-	322	322
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות							
החזר בגין מקדמות מס ששולמו עבור מחזיקי יחידות השתתפות בשותפות מאוחדת							
64,305	1,029,620	944,963	(31,217)	(51,898)	1,955,773	1,028,257	2,984,030
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023							

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 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
פרמיה על מניות	עודפים	מניות אוצר	קרנות	סה"כ	מקנות שאינן 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	אלפי ש"ח
64,305	1,029,620	1,079,335	(33,172)	67,674	2,207,762	1,287,381	3,495,143
-	-	54,722	-	-	54,722	32,029	86,751
-	-	-	-	3,888	3,888	-	3,888
-	-	-	-	893	893	6,527	7,420
-	-	54,722	-	4,781	59,503	38,556	98,059
-	-	-	-	157	157	(1,186)	(1,029)
-	-	(14,000)	-	-	(14,000)	-	(14,000)
-	-	-	-	-	-	(19,091)	(19,091)
-	-	-	(7,104)	-	(7,104)	-	(7,104)
-	-	-	-	-	-	955	955
64,305	1,029,620	1,120,057	(40,276)	72,612	2,246,318	1,306,615	3,552,933
יתרה ליום 1 ביולי 2024							
רווח נקי							
רווח בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע (1)							
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים							
של פעילויות חוץ							
סה"כ רווח כולל							
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת							
מניות בחברה מאוחדת (2)							
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה							
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
רכישת מניות באוצר (3)							
עלות תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת							
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024							
(1) ראה באור 4א' (11)							
(2) ראה באור 4א' (9)							
(3) ראה באור 4א' (10)							

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 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	904,747	(30,763)	(53,504)	1,914,405	1,047,739	2,962,144	64,305
-	60,216	-	-	60,216	29,964	90,180	-
-	-	-	1,606	1,606	576	2,182	-
-	60,216	-	1,606	61,822	30,540	92,362	-
-	(20,000)	-	-	(20,000)	-	(20,000)	-
-	-	-	-	-	(51,572)	(51,572)	-
-	-	(454)	-	(454)	-	(454)	-
-	-	-	-	-	1,550	1,550	-
1,029,620	944,963	(31,217)	(51,898)	1,955,773	1,028,257	2,984,030	64,305

יתרה ליום 1 ביולי 2023

רווח נקי

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

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.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(מבוקר) אלפי ש"ח
254,897	264,896	86,751	90,180	381,276
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח נקי				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
(12,070)	11,504	(7,964)	(9,415)	(2,474)
66,975	82,077	21,774	26,647	82,029
(2,653)	(7,779)	(645)	(1,031)	22,274
-	-	-	-	(37,958)
(24,873)	(2,634)	(3,974)	(1,992)	(20,920)
85,542	81,880	31,569	27,116	100,962
(88)	(486)	-	458	(530)
4,575	7,193	955	1,550	9,387
117,408	171,755	41,715	43,333	152,770
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
(657,508)	(438,602)	(224,266)	(171,304)	(205,757)
4,575	(35,647)	(48,977)	1,083	(91,636)
(252,734)	(58,429)	(409,900)	(13,341)	(144,349)
1,947	(2,766)	827	(4,398)	(466)
98,570	112,963	542,885	55,776	230,657
201,302	294,749	70,222	18,601	117,937
(287,004)	(115,526)	(125,839)	(44,680)	(100,088)
(890,852)	(243,258)	(195,048)	(158,263)	(193,702)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:				
45,420	52,413	14,624	19,784	70,690
(67,048)	(69,673)	(23,306)	(21,927)	(81,521)
3,869	1,641	1,085	331	5,306
26,308	463	26,308	-	463
(64,019)	(89,859)	(17,196)	(18,697)	(132,078)
(55,470)	(105,015)	1,515	(20,509)	(137,140)
(574,017)	88,378	(65,067)	(45,259)	203,204
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת				

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(53,140)	(36,817)	(35,008)	(9,544)	(46,799)
116	3,487	-	-	3,531
(41,681)	(29,675)	(32,364)	(7,974)	(41,032)
137,203	(13,404)	153,222	3,268	27,920
(42,208)	(236)	(3,367)	531	(275)
-	-	-	150	-
(9,379)	(3,843)	(13,520)	(3,664)	10,775
(4,838)	(466)	(1,029)	-	(499)
69,691	318,729	80,413	229,484	472,796
55,764	237,775	148,347	212,251	426,417
372,039	(145,795)	80,680	(140,905)	(153,577)
(50)	-	-	-	(100)
(48,763)	(42,614)	(19,007)	(14,754)	(46,958)
(44,000)	(40,000)	(14,000)	(20,000)	(50,000)
(7,104)	(1,049)	(7,104)	(454)	(3,004)
-	-	-	-	(40,000)
(130,691)	(130,691)	-	-	(130,691)
337,100	-	-	-	-
(78,226)	(106,271)	(19,090)	(51,572)	(126,263)
400,305	(466,420)	21,479	(227,684)	(550,593)
375	1,237	(1,964)	(7,028)	(195)
(117,573)	(139,030)	102,795	(67,720)	78,833
1,055,639	976,806	835,271	905,496	976,806
938,066	837,776	938,066	837,776	1,055,639

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה מממוש 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
פרעון הלוואה לצדדים קשורים
פרעון (השקעה) בחברות כלולות, נטו
רכישת מניות ויחידות השתתפות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי החברה
שחרור פקדונות, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
פרעון התחייבות אחרות לזמן ארוך
פרעון קרן התחייבות בגין חכירה דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
רכישת מניות באוצר
פרעון אגרות חוב של החברה
פרעון אגרות חוב של חברה מאוחדת
הנפקת מניות ואופציות בחברה
מאחדת 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 ושוי מזומנים (ירידה) עלייה במזומנים ושוי מזומנים
יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות שלא במזומן

1. בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 ובשנת 2023 הכירה הקבוצה, בדוח על המצב הכספי, במלאי ביניים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 102,379 וכ- 33,035 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2023, הכירה הקבוצה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף התחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 74,804 אלפי ש"ח.

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

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

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' יוני נתניהו 4, אור יהודה.

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. השלכות נוספות היו, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתיאנית, פתיחה חלקית של אתרי הבנייה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם ופעילות מצומצמת יותר של קבלני משנה וספקים של דניה. מצב הלחימה המתמשך והאווירה העסקית במישור הבינלאומי מאתגרים את יכולתה של דניה להשיג את השירותים והסחורות בתנאים ערב המלחמה, בין היתר בהקשר של מחירי ומועדי אספקה.

בפרויקט הקו הכחול, הצורך בהסדרה של מערך הסכמות עם גופים בינלאומיים מושפעת מאוד מהמלחמה, בדגש על ספק הקרונות הנדרש בפרויקט. הנהלת הפרויקט ניהלה מגעים עם ספק הקרונות שהוצג במסגרת המכרז, שלא הבשילו וצפויים שלא להתממש. במקביל פעלה בכל האפיקים העומדים לרשותה להסדרת התנאים המסחריים והמשפטיים הנדרשים עם ספק קרונות חלופי ועם יתר הגופים הבינלאומיים הנדרשים לפרויקט וזאת כאמור בתנאי המלחמה שמעוררים מטבע הדברים, קשיים. נסיבות אלה, כמו גם נסיבות הקשורות להסדרת התחייבות המזמינה, עשויות להביא לדחייה בלוחות הזמנים הצפויים לסגירה הפיננסית ולדחייה בתחילת העבודות בפרויקט.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

(א) דניה (המשך)

למרות השפעות המצב הביטחוני כאמור, היקפי הביצוע של דניה ממועד פרוץ המלחמה לא הצטמצמו ואף גדלו ברבעון האחרון. עם זאת, בחלק מהפרויקטים, הייתה השפעה על קצב הביצוע ובשל כך על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים, בעיקר בתחום התשתיות. דניה בוחנת את ההשלכות כאמור על ציר הזמן כתלות במצב המלחמתי והשפעותיו על דניה ועל המשק. במקביל, דניה פעלה ופועלת אל מול מזמיני עבודה בפרויקטים השונים לצורך התאמת לוחות הזמנים ועדכון עלויות הפרויקט, ככל ונדרש. במגזר הפרטי דניה הגיעה בחלק מהפרויקטים להסכמות על מתווה פיצוי מוסכם. במגזר הציבורי גופים ממשלתיים שונים, פועלים להצגת מתווה ראשוני ו/או הסדרות רלוונטיות אחרות, שניתן להסתמך עליהם באופן חלקי ושעל בסיסם יתכן ותוכל דניה להגיע להסכמות רחבות יותר בהמשך.

מתווה התמיכה והפיצויים שגובש על ידי המדינה בתחילת המלחמה, לא נתן 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- 700 עובדים זרים לעומת כ- 380 עובדים בסוף השנה הקודמת. דניה פועלת לשמר את היקף העובדים הזרים הנדרש על ידי לצורך ביצוע העבודות בהיקפים הנדרשים וצפויה אף להגדיל את היקף העובדים הזרים המועסקים על ידיה ככל ויידרש. העלויות הכרוכות בשינוי המבני בהרכב העובדים באתרי דניה משפיע על העלויות, התפוקה וקצב הביצוע. בשלב זה, להערכת ולהבנת דניה, גם לגישת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נדרש לבצע עדכון חריג שנובע מהשפעות אלה. בשלב זה השפעה זו לא קיבלה ביטוי מלא בקצב עליית המדד, ועל כן הפיצוי לדניה מכוח מנגנוני ההצמדה של התמורה החוזית בהסכמי הביצוע טרם מפצים אותה באופן מלא על השינוי בעלויות הביצוע. דניה מצפה, כי לאורך זמן אופן המדידה יתאים את עצמו לקצב ההתייקרויות בפועל.

לאור האמור להערכת דניה, ככל שהמלחמה תימשך ו/או תביא עמה ההתפתחויות משמעותיות בחזיתות נוספות, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של דניה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה, והיקף האשראי הזניח. נכון למועד זה, אין ביכולתה של דניה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה. דניה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה כאמור.

(ב) אפריקה מגורים - בתקופת הדוח הביקוש לרכישת הדירות עלה והעבודה באתרי אפריקה מגורים ממשיכה. על מנת לעמוד בלוחות הזמנים למסירת דירות בפרויקטים של אפריקה מגורים או צמצום תקופת האיחור במסירה, אשר מקורה בקשיים שנגרמו בשל סגירת אתרי בניה, צמצום כוח האדם (בשל איסור כניסה של עובדים פלשתינים) וייקור עלויות הביצוע, אפריקה מגורים בוחנת דרישות תשלום נוספות שקיבלה מקבלנים ולהערכת אפריקה מגורים, העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה וההוצאות לצמצום אינם צפויים להיות מהותיים.

(ג) סאני תקשורת - למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעות המלחמה על תוצאות הפעילות של סאני תקשורת 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 ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 בנובמבר 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 והמדידה 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. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

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 בדיון, הינו כ- 70 מיליוני ש"ח לפני הצמדה. על פי החלטת השמאי המכריע שווי הקרקע ביום אישור התוכנית הינו כ-296 מיליוני ש"ח ברוטו (לפני, בין היתר, היטל ההשבחה הנ"ל ודמי חכירה לרמ"ל). ביום 3 במרץ 2024, הגישה אפריקה השקעות השגה על ההחלטה כאמור.
2. 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.
3. בהמשך לאמור בביאור 11' לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך חודש ינואר 2024, שילמה אפריקה השקעות כ- 220 מיליוני 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"ל חלק היטל השבחה, אמורה אפריקה השקעות לפי השמאות המכרעת לשאת בהיטל השבחה בסך של כ-95 מיליון ש"ח נכון למועד אישור התוכנית (כ-110 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 הדיוור.
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).
5. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024.
6. ביום 15 באפריל 2024, 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.
7. ביום 20 במאי 2024, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,387 אלפי ש"ח).
8. ביום 29 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 20 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 27 ביוני 2024.
9. במהלך חודש יולי 2024, רכשה החברה 1,027,939 מניות סאני תקשורת, המהוות כ- 0.48% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ- 1,029 אלפי ש"ח.
10. במהלך תקופת הדוח, רכשה החברה כ- 139,673 ממניות החברה והכירה בגידול בקרן מניות באוצר בסך של כ- 7,104 אלפי ש"ח.
11. בתחילת הרבעון השלישי לשנת 2024, מקום מושבו של מטה החברה עבר ממשרדה בברודצקי, תל אביב אשר בבעלות החברה, למשרדים באור יהודה אותם שוכרת החברה מצד שלישי. כתוצאה ממעבר זה, בוצע סיווג מחדש מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה של החלק בו ישב מטה החברה ברח' ברודצקי בתל אביב טרם המעבר. לצורך שינוי הסיווג ביצעה החברה חישוב לשווי ההוגן של החלק ששווה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה, והכירה ברווח כולל אחר בסך של 3.9 מיליוני ש"ח (נטו ממס).

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)**א. בלפידות קפיטל ובחברות פרטיות בשליטתה (המשך)**

12. ביום 26 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 14 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 25 בספטמבר 2024.
13. בהמשך למפורט בבאור 30' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בעניין הסכם ההלוואה עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, ביום 18 בנובמבר 2024, לאחר תאריך המאזן, אישרה ועדת הביקורת וביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תקופת ההלוואה בשנה ועדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה החל מיום 22 באוקטובר 2024 לריבית משתנה בשיעור של פריים + 0.45% בתוספת מע"מ כחוק. נכון למועד אישור הדוחות, שיעור הריבית הינו 6.45% לפני מע"מ.
14. ביום 21 בנובמבר 2024, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 7 מיליוני ש"ח.

ב. בדניה

1. ביום 12 בנובמבר 2023, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 3 בינואר 2024.
2. ביום 6 במרץ 2024, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 5 במאי 2024.
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 ושב.ח שער ירושלים בע"מ (להלן יחד: "רמי לוי נדל"ן"), לשמש כקבלן ראשי בפרויקט בדרך חברון 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 כדין), תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 47 חודשים.
4. ביום 12 במאי 2024, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 24 ביוני 2024.
5. בהמשך לאמור בבאור 25ג'(4) (יט) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר לפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים ("פרויקט הקו הכחול"), דניה מעדכנת כי התקבל אישורה העקרוני של ועדת המכרזים בפרויקט הקו הכחול ליציאת החברה הזרה הנוספת מהחזקותיה בזכיון ולשינוי בהרכב ההחזקות בזכיון, כך שלאחר יציאת החברה הזרה הנוספת חלקה של דניה ושל דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ בזכיון, יהיו 50% כל אחת. לפרטים בהקשר של השפעות מלחמת חרבות ברזל על הפרויקט ועל לוחות הזמנים הצפויים, ראה באור 1ג' לעיל.
6. בהמשך לאמור בבאור 25א'(5) (ג) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר לפרויקט נמל התעופה רמון בתמנע, דניה מעדכנת, שבתקופת הדוח, אושר ההסכם בין דניה ובין מזמין העבודה אשר מיישב את המחלוקת ביניהם. ההסכם שנחתם מסדיר בין היתר את היקף הערבויות שיוותרו בפרויקט, התמורה לה זכאית דניה וההסכמה של דניה לשפות את הרשות בכל הנוגע לתביעת קבלני המשנה כנגד הרשות ודניה.
7. מלוא התמורה נשוא הסכם הפשרה והקטנת הערבויות בפועל התקבלו בתקופת הדוח ובדניה לא הייתה השפעה מהותית כתוצאה מהסדרת המחלוקות כאמור.
- 8.

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

8. ביום 6 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון דניה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של דניה) את התקשרות דניה בהסכם עם אפריקה מגורים (להלן: "ההתקשרות"), לפיו תבצע דניה את עבודות הקבלנות בפרויקט סביוני גבעת הכלניות בקרית אתא, הכולל ארבעה שלבים ובסה"כ הקמתן של 617 יח"ד. שלב א' ושלב ב' יכללו הקמת 296 יח"ד. עוד סוכם בין הצדדים כי במידה שצו התחלת עבודות בגין עבודות שלב ג' ו-ד' לא יינתן בתוך תקופת שלוש מיום 6 באוגוסט 2024, כל אחד מבין הצדדים יהא רשאי לבטל את ההתקשרות בגין עבודות שלבים אלה. התמורה בגין ביצוע עבודות שלב א' ו-ב' צפויה לעמוד על כ- 269.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) והתמורה בגין שלב ג' ו-ד', ככל ויבוצע על ידי דניה, צפויה לעמוד על כ- 292.1 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), הכל צמוד למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. בנוסף לאמור, דניה תהיה זכאית לתמורה נוספת ומותנית, באופן שעל כל סכום מעבר למחיר המכירה הממוצע כולל מע"מ של 19,500 ש"ח למ"ר, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים ("מחיר הבסיס"), ישולם לדניה 30% בנטרול המע"מ, מההפרש בין מחיר המכירה הממוצע למ"ר לבין מחיר הבסיס הנ"ל. ההפרש יחושב וישולם לדניה בסוף הפרויקט. עבודות שלב א' ו-ב' צפויות להמשך כ- 36 חודשים. לוח זמנים כאמור צפוי להיות גם עבור עבודות שלב ג' ו-ד' בהתאמה, ככל ויבוצע על ידי דניה. ההתקשרות אושרה על ידי אספת בעלי המניות של אפריקה מגורים ביום 24 בספטמבר 2024, לאחר קבלת אישור דירקטוריון וועדת הביקורת של אפריקה מגורים.

9. ביום 6 באוגוסט 2024, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 23 בספטמבר 2024.

10. ביום 8 בספטמבר 2024, קיבלה דניה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי רשת דיור מוגן 'עד 120' (להלן: "המזמין"), לשמש כקבלן ראשי להקמת פרויקט לדיור מוגן בקרית מוצקין (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט, בשטח כולל של כ- 60,000 מ"ר, כולל הקמת 2 מגדלי מגורים בני 12 קומות וקומת חניון תת קרקעי בכל אחד, בהם כ- 360 יח"ד סה"כ. כמו כן כולל הפרויקט שטחים ציבוריים, בית כנסת, בריכת שחיה, אודיטוריום, אולם קולנוע, מסעדה, מטבח, שטחי מסחר ומחלקה סיעודית.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 470 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם למנגנון שנקבע על ידי הצדדים. התמורה כאמור תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט על בסיס מדידת כמותיות. העבודות צפויות להמשך כ- 42 חודשים.

11. ביום 13 בנובמבר 2024, לאחר תאריך המאזן, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 6 בינואר 2025.

ג. באפריקה מגורים

1. בהמשך לאמור בבאור 15ב(1)ו(2) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 31 בדצמבר 2023, התקשרו אפריקה מגורים ואפריקה 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").

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ג. באפריקה מגורים (המשך)

1. (המשך)

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

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 שיטל על אפריקה התחדשות עירונית וחברות מוחזקות על ידה 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.

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.

ביום 1 ביולי 2024, התקשרו אפריקה מגורים, השותף הכללי וכלל, בתיקון להסכם השותפות, מכוחו יחזיקו אפריקה מגורים והשותף הכללי ב- 80% מהזכויות בשותפות (חלק זכויות בשיעור של 70%) ואילו גופי כלל ב- 20% מהזכויות בשותפות (חלק זכויות בשיעור של 30%). יצוין כי השינוי בשיעור הזכויות נובע בשל מגבלות רגולטוריות.

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.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ג. באפריקה מגורים (המשך)

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

3. ביום 31 במרץ 2024 נחתמו הסכמי ליווי בין אפריקה מגורים (בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות) (ביחד, להלן: "המיזם 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% (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.

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.

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

עוד יצוין כי, בחודש אפריל 2024, התקבלו בידי אפריקה מגורים היתר בניה מלא למגרשים (ביחד, להלן: "ההיתרים"). בהתאם להיתרים, 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.

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 31 בדצמבר 2027 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.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ג. באפריקה מגורים (המשך)

5. ביום 2 במאי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון וועדת הביקורת שלה, את התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם עם דניה, לביצוע עבודות ההקמה של פרויקט סביון גרדנס בנתניה, בתמורה לסך של 146.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). יצוין, כי קודם לאישור כאמור, התקשרה אפריקה מגורים בהסכם לעבודות חפירה ודיפון עם דניה, בתמורה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).
6. ביום 22 במאי 2024, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים חלוקת דיבידנד בסך כולל של 15 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 18 ביוני 2024.
7. ביום 15 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של אפריקה מגורים, את התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בהסכם קבלנות עם פורמה פרויקטים בע"מ (להלן: "פורמה"), חברה בבעלותה המלאה של דניה, מכוחו תשמש פורמה כקבלן ההקמה של פרויקט ז'בוטינסקי 135-137 בתל אביב, בו מחזיקה אפריקה התחדשות ב- 50% מהזכויות במסגרת של מיזם משותף עם צד שלישי שאינו קשור לאפריקה התחדשות ו/או לאפריקה מגורים ו/או למי מטעמן (להלן: "השותף") להקמתן של 68 יחידות דיור במסגרת מבנה אחד בן שני אגפים בן 9 קומות מגורים, בתמורה לסך של כ- 92.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש פברואר 2024 (חלק אפריקה התחדשות- כ- 46 מיליון ש"ח).
8. ביום 15 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים חלוקת דיבידנד בסך כולל של 18 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 בספטמבר 2024.
9. ביום 19 בנובמבר 2024, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים חלוקת דיבידנד בסך כולל של 20 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 12 בדצמבר 2024.

ד. בסאני תקשורת

1. ביום 28 במאי 2024, אישר דירקטוריון סאני תקשורת חלוקת דיבידנד בסך כולל של 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 17 ביוני 2024.
2. ביום 3 ביולי 2024, הומצאה לסאני תקשורת בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגד בית המשפט המחוזי במחוז מרכז (להלן: "הבקשה"). הבקשה עוסקת בגבייה שלא כדין, לכאורה, של תשלום בגין מכשיר חלופי ו/או בגין תיקון מהיר, מלקוחות שירות התיקונים של סאני תקשורת, מבלי שעוגנה דרישת תשלום כאמור בהסכם שירות התיקונים או בפרסומים אודותיו. המבקש טוען שנגרם לו נזק ממוני-בדמות הסכום שנגבה ממנו ללא הסכמתו; וכן נזק שאינו ממוני הבא לידי ביטוי בשלילת זכותו לבחור אם להמשיך ולהתקשר עם סאני תקשורת או להימנע מכך, תוך גרימת עוגמת נפש ופגיעה באוטונומיה. לדידו של המבקש, הנזק האישי שנגרם לו מוערך על ידו בסכום של 550 ש"ח (מהם 50 ש"ח נזק ממוני; וסך של 500 ש"ח בגין נזק בלתי ממוני). סאני תקשורת לומדת את הבקשה. בשלב זה של הדברים, מוקדם עדיין להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל.
3. ביום 29 באוקטובר 2024, לאחר תאריך המאזן, הומצא לסאני תקשורת כתב אישום שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה כנגדה, כנגד החברה המשכירה לסאני תקשורת את החנות אשר מפעילה סאני תקשורת במרכז הקניות B סנטר בפתח תקווה ("המשכירה" ו-"החנות", בהתאמה), כנגד מנהל המשכירה וכנגד אחד מבעלי המקרקעין בה נמצאת החנות ("המקרקעין") בבית המשפט לעניינים מקומיים בפתח תקווה ("כתב האישום"). לפי כתב האישום, על המקרקעין חלה תוכנית המייעדת את המקרקעין לתעשייה, והיתרים זמניים לשימוש חורג במקרקעין ובמבנה החנות למסחר פקעו באופן שהחל מיום 27 בנובמבר 2023, מבצעים הנאשמים שימוש אסור בחנות ללא קבלת היתר כדין ובניגוד לתוכנית החלה על המקרקעין. סאני תקשורת לומדת את כתב האישום. בשלב זה של הדברים, מוקדם עדיין להעריך את סיכויי כתב האישום להתקבל ואת חשיפת סאני תקשורת בגינו.
4. ביום 19 בנובמבר 2024, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון סאני תקשורת חלוקת דיבידנד בסך כולל של 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 9 בדצמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי 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
4,150,305	710,038	831,172	70,206	24,873	5,786,594
249,183	-	-	-	(249,183)	-
4,399,488	710,038	831,172	70,206	(224,310)	5,786,594
166,632	116,944	45,915	1,716	(11,988)	319,219
22,340	(18,509)	2,148	3,424	2,667	12,070
69,868	3,510	10,550	1,614	-	85,542
2,757,949	4,319,464	491,111	517,516	248,022	8,334,062
1,977,061	2,481,640	237,342	40,565	44,521	4,781,129
הכנסות מחיצוניים					
הכנסות בין-מגזריות					
סה"כ הכנסות					
רווח מגזרי לפני מס					
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו					
פחת והפחותות					
סך הנכסים					
סך ההתחייבויות					
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי 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
3,909,974	858,388	653,261	141,127	2,634	5,565,384
213,081	-	-	-	(213,081)	-
4,123,055	858,388	653,261	141,127	(210,447)	5,565,384
202,458	128,801	22,272	(4,787)	(9,550)	339,194
20,026	(17,813)	(3,260)	(15,029)	4,572	(11,504)
63,629	3,795	10,624	3,832	-	81,880
2,569,281	3,669,584	468,993	810,240	260,802	7,778,900
1,807,339	2,259,762	246,526	430,002	51,241	4,794,870
הכנסות מחיצוניים					
הכנסות בין-מגזריות					
סה"כ הכנסות					
רווח מגזרי לפני מס					
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו					
פחת והפחותות					
סך הנכסים					
סך ההתחייבויות					

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)						הכנסות מחיצוניים הכנסות בין-מגזריות סה"כ הכנסות רווח מגזרי לפני מס
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	
1,521,321	257,498	256,998	16,790	3,974	2,056,581	
97,181	-	-	-	(97,181)	-	
1,618,502	257,498	256,998	16,790	(93,207)	2,056,581	
56,764	45,772	10,909	384	(5,949)	107,880	
5,373	(4,017)	1,087	4,846	675	7,964	
26,163	1,328	3,642	436	-	31,569	
2,757,949	4,319,464	491,111	517,516	248,022	8,334,062	
1,977,061	2,481,640	237,342	40,565	44,521	4,781,129	
סה"כ הנכסים סה"כ ההתחייבויות						
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)						הכנסות מחיצוניים הכנסות בין-מגזריות סה"כ הכנסות רווח מגזרי לפני מס
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	
1,349,223	302,484	218,948	44,088	1,992	1,916,735	
66,961	-	-	-	(66,961)	-	
1,416,184	302,484	218,948	44,088	(64,969)	1,916,735	
65,750	44,135	2,651	7,267	(4,007)	115,796	
7,876	(4,200)	(948)	5,359	1,328	9,415	
22,275	1,737	3,568	(464)	-	27,116	
2,569,281	3,669,584	468,993	810,240	260,802	7,778,900	
1,807,339	2,259,762	246,526	430,002	51,241	4,794,870	
סה"כ הנכסים סה"כ ההתחייבויות						

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. 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
26,296	(19,986)	(3,818)	(5,916)	5,898	2,474
75,753	4,702	14,148	6,359	-	100,962
2,487,007	3,775,096	439,610	676,284	257,490	7,635,487
1,727,797	2,309,394	212,341	270,770	49,224	4,569,526

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי לפני מס

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

פחת והפחתות

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:

לייום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לייום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לייום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לייום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לייום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לייום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לייום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
151,812	134,127	146,629	130,753	146,697	134,122	151,812
התחייבויות אחרות (רמה 2)						
אגרות חוב (רמה 1)						
(כולל ריבית שנצברה)						
423,935	409,010	596,382	563,842	557,828	536,838	423,935
הלוואה צמודה (רמה 2)						
62,609	59,964	67,745	63,077	64,097	59,715	62,609
הלוואה לא צמודה (רמה 2)						
106,512	99,984	128,328	114,829	119,478	111,270	106,512

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 כלולים ברמה 1 לעיל.

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

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

לייום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לייום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לייום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לייום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	
רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
254,251	-	-	254,251	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
-	-	-	-	רווח או הפסד
-	-	(31)	(31)	הלוואות לחברות כלולות
-	-	-	-	חוזי אקדמה על הדולר
254,251	(31)	191,746	445,966	
לייום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לייום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לייום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לייום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	
רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
411,242	-	-	411,242	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
-	-	-	-	רווח או הפסד
-	-	(41)	(41)	הלוואות לחברות כלולות
-	-	-	-	חוזי אקדמה על הדולר
411,242	(41)	205,638	616,839	

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
<u>587,982</u>	<u>206,995</u>	<u>-</u>	<u>380,987</u>	

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 30 בספטמבר 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 ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של לפידות קפיטל בע"מ (להלן – החברה), ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (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, ומיישום 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
21 בנובמבר, 2024

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
6,646	61,845	10,515
73,955	66,893	35,170
12,633	17,941	897
20,851	22,701	19,661
9,404	10,296	8,624
123,489	179,676	74,867
1,896,799	1,834,059	2,182,866
113,000	113,000	113,000
14,820	14,020	20,890
7,963	6,278	7,060
675	3,496	290
2,033,257	1,970,853	2,324,106
2,156,746	2,150,529	2,398,973

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
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	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
9,926	15,111	9,600
1,519	1,689	171
39,829	40,898	40,649
3,891	4,829	19,565
55,165	62,527	69,985
39,917	79,823	39,917
51,200	51,200	41,600
793	878	913
275	328	240
92,185	132,229	82,670
147,350	194,756	152,655
64,305	64,305	64,305
1,029,620	1,029,620	1,029,620
(33,172)	(31,217)	(40,276)
(55,444)	(51,898)	72,612
1,004,087	944,963	1,120,057
2,009,396	1,955,773	2,246,318
2,156,746	2,150,529	2,398,973

התחייבויות שוטפות
 הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב
 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: 21 בנובמבר 2024

תמצית נתוני רווח או הפסד כולל אחר ביניים

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בדצמבר 2023
(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(מבוקר) אלפי ש"ח
25,468	18,566	8,342	11,471	23,942
5,259	3,614	2,280	1,136	5,428
165,346	190,312	52,457	58,388	256,653
-	-	-	-	800
690	1,477	217	348	783
196,763	213,969	63,296	71,343	287,606
21,248	17,766	5,779	8,915	23,660
9,886	8,024	2,945	2,590	10,869
31,134	25,790	8,724	11,505	34,529
165,629	188,179	54,572	59,838	253,077
(8,839)	(26,713)	(1,083)	(318)	(20,718)
2,804	2,699	1,864	584	3,889
(6,035)	(24,014)	781	266	(16,829)
159,594	164,165	55,353	60,104	236,248
376	6,862	(631)	112	3,903
159,970	171,027	54,722	60,216	240,151
-	-	-	-	86
-	-	-	-	534
3,888	-	3,888	-	-
3,175	16,427	893	1,606	12,237
7,063	16,427	4,781	1,606	12,857
167,033	187,454	59,503	61,822	253,008

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

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
הטבת מס (מיסים 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
רווח בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע

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	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה 159,970 171,027 54,722 60,216 240,151

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

(800)	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
16,829	(266)	(781)	24,014	6,035	הוצאות מימון, נטו
(840)	-	295	(1,006)	400	הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה
(3,063)	(112)	336	(5,856)	(776)	מסים נדחים, נטו
(256,653)	(58,388)	(52,457)	(190,312)	(165,346)	חלק החברה ברווחי חברות ושותפות, מוחזקות ואחרות, נטו
727	168	254	530	758	פחת והפחתות
(485)	-	-	(435)	-	רווח הון מממוש רכוש קבוע, נטו
(244,285)	(58,598)	(52,353)	(173,065)	(158,929)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(9,706)	(9,997)	2,693	(15,014)	11,736	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(953)	344	3,259	(2,885)	1,423	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
113	39	509	112	120	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(2,747)	(1,974)	(75)	(3,639)	780	ירידה (עלייה) במלאי
646	378	(607)	816	(1,348)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(576)	740	(2,274)	366	688	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(13,223)	(10,470)	3,505	(20,244)	13,399	ובהתחייבויות לזמן ארוך

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

3,296	612	189	2,536	790	ריבית שהתקבלה
(5,898)	(12)	(636)	(3,062)	(2,741)	ריבית ששולמה
55,626	23,524	-	55,431	8,317	דיבידנד שהתקבל
252	(75)	(64)	161	(216)	מסים שהתקבלו (ששולמו), נטו
53,276	24,049	(511)	55,066	6,150	
35,919	15,197	5,363	32,784	20,590	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים ליום 30 בספטמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(3,582)	-	(384)	(1,700)	(876)	רכישת רכוש קבוע
485	-	-	435	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(500)	-	(1,029)	(463)	(4,838)	השקעה בחברות מוחזקות
-	150	-	-	-	פרעון הלוואות לצדדים קשורים
(33,429)	-	-	(33,429)	-	רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,553	1,185	-	1,185	34,713	תמורה ממכירת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(35,473)	1,335	(1,413)	(33,972)	28,999	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(9,600)	-	(4,800)	(4,800)	(9,600)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(42,936)	-	15,000	(42,886)	14,950	מתן (פרעון) הלוואות לזמן קצר מצדדים קשורים ואחרים
(3,004)	(454)	(7,104)	(1,049)	(7,104)	רכישת מניות באוצר
(40,000)	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב של החברה
(50,000)	(20,000)	(14,000)	(40,000)	(44,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(145,540)	(20,454)	(10,904)	(88,735)	(45,754)	מזומנים נטו שימשו לפעילות מימון של החברה
					השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
128	(26)	(6)	156	34	
(144,966)	(3,948)	(6,960)	(89,767)	3,869	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
151,612	65,793	17,475	151,612	6,646	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
6,646	61,845	10,515	61,845	10,515	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף

באור 1 - כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 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 ומידיים) 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.

גמנל – Gamenal Trading Limited

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 30 בספטמבר 2024.

באור 4 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

א. דיבידנדים ורכישה עצמית של ניירות ערך

1. 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).
2. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024.
3. ביום 20 במאי 2024, 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).
4. ביום 28 במאי 2024, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 17 ביוני 2024, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 5.2 מיליוני ש"ח.
5. ביום 29 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 20 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 27 ביוני 2024.
6. ביום 26 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 14 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 25 בספטמבר 2024.
7. במהלך תקופת הדוח, רכשה החברה כ- 139,673 ממניות החברה והכירה בגידול בקרן מניות באוצר בסך של כ- 7,104 אלפי ש"ח.
8. ביום 19 בנובמבר 2024, לאחר תאריך המאזן, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח.
9. ביום 21 בנובמבר 2024, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות ואגרות חוב (סדרה א') של החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מיליון ש"ח, לתוקף של שנה.
10. ביום 21 בנובמבר 2024, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 7 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 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.
3. במהלך חודש יולי 2024, רכשה החברה 1,027,939 מניות סאני תקשורת, המהוות כ- 0.48% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ- 1,028 אלפי ש"ח.
4. ביום 18 בספטמבר 2024, ניתנה על ידי חברת הבת בבעלות מלאה, סאני אלקטרוניקה הלוואת גישור לחברה על סך כ- 15 מיליוני ש"ח.

באור 4 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו: (המשך)

ב. אירועים מהותיים נוספים (המשך)

5. בתחילת הרבעון השלישי לשנת 2024, מקום מושבו של מטה החברה עבר ממשרדה בברודצקי, תל אביב אשר בבעלות החברה, למשרדים באור יהודה אותם שוכרת החברה מצד שלישי לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל-5 שנים. כתוצאה ממעבר זה, בוצע סיווג מחדש מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה של חלק המבנה בו ישב מטה החברה ברח' ברודצקי בתל אביב טרם המעבר. לצורך שינוי הסיווג ביצעה החברה חישוב לשווי ההוגן של החלק שסווג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה, והכירה ברווח כולל אחר בסך של 3.9 מיליוני ש"ח (נטו ממס).
 6. בהמשך לבאור 8' לדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 9 באוקטובר 2024, לאחר תאריך המאזן, הושלמה החלפת נכסים משועבדים שבוצעה בהתאם להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. במסגרת ההחלפה, הפקידה החברה בחשבון הנאמן למחזיקי אגרות החוב, הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן"), ושיעבדה לטובת הנאמן לצורך הבטחת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב, 7.5 מיליון מניות נוספות של סאני תקשורת, כנגד שחרור מחשבון הנאמנות של כ- 7.5 מיליון ש"ח שהועברו לחברה. לאחר ההחלפה, משועבדות לטובת הנאמן 101,012,808 מניות של סאני תקשורת.
 7. בהמשך לבאור 25א'(1) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 14 באוקטובר 2024, לאחר תאריך המאזן, ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין המאמץ את טענות החברה ויתר הנתבעים ודוחה את הערעור שהגיש הנאמן להסדר הנושים של חברת אינוונטק סנטראל מלונות בע"מ ("בעל התפקיד" ו- "אינוונטק", בהתאמה) על החלטת בית המשפט המחוזי להורות על סילוקה על הסף ומחיקתה מחמת התיישנות של התביעה שהגיש בעל התפקיד נגד, בין היתר, החברה ונושאי משרה בה, נושאי משרה ובעלי השליטה לשעבר באינוונטק, בנוסף לחיוב בעל התפקיד בתשלום הוצאות לנתבעים.
 8. לאחר תאריך המאזן, ביום 31 באוקטובר 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, וכן אישור תשלום מענק נוסף בגין שנת 2023 בגובה 160 אלפי ש"ח ברוטו למר אמיר תירוש, מנכ"ל החברה.
- למידע בדבר אירועים מהותיים נוספים בקבוצה לאחר מועד הדיווח - ראה באור 4 לדוחות המאוחדים.

ג. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

1. בהמשך למפורט בבאור 30' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בעניין הסכם ההלוואה עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, יתרת קרן ההלוואה לרבות הריבית הצבורה ליום 30 בספטמבר 2024 הינה כ- 9.3 מיליוני ש"ח.
- ביום 18 בנובמבר 2024, לאחר תאריך המאזן, אישרה ועדת הביקורת וביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תקופת ההלוואה בשנה ועדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה החל מיום 22 באוקטובר 2024 לריבית משתנה בשיעור של פריים 0.45% בתוספת מע"מ כחוק. נכון למועד אישור הדוחות, שיעור הריבית הינו 6.45% לפני מע"מ.
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- 31 מיליוני ש"ח, מתוכם כ- 5 מיליוני ש"ח בגין דמי ניהול.

באור 4 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו: (המשך)

ג. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

3. 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.
 4. בהמשך לאמור בבאור 6ד' (4) לדוח הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 3 ביוני 2024 אישרו מחדש ועדת הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי, וביום 25 ביולי 2024 אישרה אסיפת בעלי יחידות ההשתתפות, את דמי הניהול המשולמים מהשותפות לשותף הכללי, לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 23 באפריל 2024, ללא שינוי בתנאי ההתקשרות. בהתאם לאמור לעיל הכירה החברה ברבעון השלישי של שנת 2024 בדמי הניהול מיום 23 באפריל 2024 ועד לתום הרבעון השלישי.
 5. בהמשך לאמור בבאור 6ד' (1) לדוח הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 31 ביולי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של סאני תקשורת, לאחר אישורים מוקדמים מצד ועדת הביקורת והדירקטוריון, את הארכת ועדכון התקשרות סאני תקשורת בהסכם שירותי הניהול לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 1 ביולי 2024.
- במסגרת הליך אישור הארכת הסכם שירות הניהול החליטו הצדדים לעדכן נוסחת המענק השנתי (אך לא את תקרתו) באופן שהמענק השנתי החל מתחילת שנת 2024 ואילך יהא בשיעור של 0.8% בצירוף מע"מ כדין מהרווח הנקי של סאני תקשורת (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטורים ואחרים אשר להערכת ועדת התגמול של סאני תקשורת אינם קשורים בביצועי סאני תקשורת של השנה שחלפה), ובלבד שהרווח הנקי הנ"ל יהא גבוה מ- 40 מיליוני ש"ח.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אמיר תירוש, מנכ"ל;
2. עמית וסאל, סמנכ"ל כספים;

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

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

אני, אמיר תירוש, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של לפידות קפיטל בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

21 בנובמבר 2024

אמיר תירוש
מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, עמית וסאל, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של לפידות קפיטל בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכניות ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

21 בנובמבר 2024

עמית וסאל

סמנכ"ל כספים