



דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2025

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 סולרית 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 2024

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024

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 2024 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 2024 (כפי שפורסם ביום 20.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018617) (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 2024

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024

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 2024 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 2024 (כפי שפורסם ביום 4.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-014293) (להלן: "הדוח התקופתי").

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

1. עדכונים לחלק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

עדכון לסעיף 1.7 - תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים

עדכון לסעיף 1.7.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.1. עדכון לסעיף 1.7.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו- 2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 31.3.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	19	2019	2027	3,916,164	3,451,314	1,866,683	1,678,274	5,594,438
	מפסידים	1	2022	2025	80,518	69,951	23,664	12,031	92,550
	מרווח אפס	26	2023	2029	308,863	189,246	6,167	5,875,180	6,184,042
סה"כ ישראל		46	2019	2029	4,305,545	3,710,511	1,896,513	7,565,485	11,871,030
חו"ל	מרוויחים	2	2022	2025	235,703	207,210	65,605	29,975	265,678
סה"כ חו"ל		2	2022	2025	235,703	207,210	65,605	29,975	265,678
סה"כ כללי		48	2019	2029	4,541,248	3,917,722	1,962,118	7,595,460	12,136,708

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.25	סך המחזור לתקופה 31.3.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	70%	62%	35%	3,851,338	464,851	1,584,630	1,222,115
	מפסידים	87%	76%	29%	74,243	10,567	46,287	23,664
	מרווח אפס	5%	5%	0%	239,163	119,616	183,081	6,167
סה"כ ישראל		36%	38%	25%	4,164,744	595,034	1,813,998	1,251,946
חו"ל	מרוויחים	89%	81%	25%	235,703	28,492	141,606	60,494
סה"כ חו"ל		89%	81%	25%	235,703	28,492	141,606	60,494
סה"כ כללי		37%	39%	25%	4,400,447	623,526	1,955,604	1,312,440

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	3,718,469	3,290,278	1,812,459	1,611,091	5,329,560
	מפסידים	80,579	69,158	22,658	12,031	92,611
	מרווח אפס	308,863	189,246	6,167	5,731,356	6,040,219
סה"כ ישראל		4,107,911	3,548,683	1,841,283	7,354,479	11,462,390
חו"ל	מרוויחים	223,208	196,940	62,900	28,343	251,551
סה"כ חו"ל		223,208	196,940	62,900	28,343	251,551
סה"כ כללי		4,331,118	3,745,623	1,904,184	7,382,822	11,713,940

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר במצטבר 31.3.25	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2024	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	197,695	161,036	54,224	67,183	264,878	4%	1%
	מפסידים	(61)	793	1,006	(0)	(61)	1%	1%
	מרווח אפס	0	(0)	0	143,824	143,824	2%	0%
סה"כ ישראל		197,634	161,829	55,230	211,007	408,641	3%	1%
חו"ל	מרוויחים	12,496	10,270	2,705	1,632	14,127	5%	1%
סה"כ חו"ל		12,496	10,270	2,705	1,632	14,127	5%	1%
סה"כ כללי		210,130	172,099	57,935	212,638	422,768	3%	1%

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

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

1.2. עדכון לסעיף 1.7.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו- 2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 31.3.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2025
ישראל	(220)	384,069	877,474	(10,931)	(21,938)	36,501	27,705
חו"ל	272	3,259	34,762	(163)	(529)	3,994	0
סה"כ כללי	52	387,328	912,236	(11,094)	(22,467)	40,495	27,705

עדכון לסעיף 1.7.11 - לקוחות

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

סיווג מדינה	הכנסות 31.3.25	% מסך ההכנסות 31.3.25	רווח גולמי 31.3.25	% רווח גולמי 31.3.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023
ישראל	594,814	36%	24,876	4%	2,198,067	36%	84,660	4%	2,129,420	39%	88,295	4%
חו"ל	28,764	2%	2,061	7%	144,865	2%	7,037	5%	95,256	2%	6,698	7%
סה"כ	623,578	38%	26,937	4%	2,342,932	39%	91,697	4%	2,224,676	41%	94,993	4%

עדכון לסעיף 1.8 - תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים

עדכון לסעיף 1.8.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.4. עדכון לסעיף 1.8.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו- 2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:
נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רוח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 31.3.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	23	2016	2027	4,189,785	3,675,907	2,056,341	2,256,092	6,445,878
	מפסידים	1	2021	2025	693,298	655,331	516,468	7,003	700,301
	מרווח אפס	14	2022	2028	248,932	158,992	23,166	1,922,772	2,171,704
סה"כ ישראל		38	2016	2028	5,132,015	4,490,230	2,595,975	4,185,867	9,317,882

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.25	סך המחזור לתקופה 31.3.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	65%	56%	33%	3,985,024	513,877	1,619,566	1,085,826
	מפסידים	99%	98%	86%	627,301	37,967	138,863	91,868
	מרווח אפס	11%	10%	8%	264,367	89,939	135,826	18,239
סה"כ ישראל		55%	51%	36%	4,876,691	641,783	1,894,255	1,195,933

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	4,001,426	3,523,522	1,997,377	2,146,871	6,148,297
	מפסידים	715,634	690,811	527,142	7,003	722,637
	מרווח אפס	248,932	158,992	23,166	1,869,729	2,118,661
סה"כ ישראל		4,965,991	4,373,325	2,547,685	4,023,603	8,989,594

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 31.3.25	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 31.3.25	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	188,359	152,385	58,964	109,222	297,581	5%	7%	1%
	מפסידים	(22,336)	(35,480)	(10,674)	0	(22,336)	(3%)	(5%)	(2%)
	מרווח אפס	(0)	(0)	(0)	53,043	53,043	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		166,024	116,905	48,290	162,265	328,288	4%	6%	1%

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

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

1.5. עדכון לסעיף 1.8.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 31.3.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2025
ישראל	48,688	380,805	615,659	(2,284)	49,108	45,899	(134,127)
חו"ל	0	18,053	39,054	0	9,434	2,202	0
סה"כ כללי	48,688	398,858	654,713	(2,284)	58,542	48,101	(134,127)

עדכון לסעיף 1.8.11 - לקוחות

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

לקוח	הכנסות 31.3.25	% מסך ההכנסות 31.3.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023
סקטור ציבורי *	96,539	14%	467,606	20%	580,107	31%
סקטור פרטי	593,932	86%	1,825,507	80%	1,270,539	69%
סה"כ	690,471	100%	2,293,113	100%	1,850,646	100%

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

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

סיווג מדינה	הכנסות 31.3.25	% מסך ההכנסות 31.3.25	רווח גולמי 31.3.25	% רווח גולמי 31.3.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023
ישראל	690,471	42%	46,832	7%	2,275,060	38%	117,725	5%	1,811,592	33%	89,625	5%
חו"ל	0	0%	0	0%	18,053	0%	9,434	52%	39,054	1%	2,202	6%
סה"כ	690,471	42%	46,832	7%	2,293,113	38%	127,159	6%	1,850,646	34%	91,827	5%

עדכון לסעיף 1.9 - תחום ביצוע וזכיינות תשתיות

עדכון לסעיף 1.9.9 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.8. עדכון לסעיף 1.9.9.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו- 2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 31.3.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	8	2018	2027	608,124	470,036	63,829	785,369	1,393,492
	מפסידים	3	2021	2026	717,853	688,789	482,608	171,246	889,099
	מרווח אפס	10	2020	2029	1,172,811	1,066,250	507,082	896,301	2,069,112
סה"כ ישראל		21	2018	2029	2,498,788	2,225,075	1,053,519	1,852,916	4,351,704

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.25	סך המחזור לתקופה 31.3.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	44%	32%	5%	546,801	138,088	406,207	286,894
	מפסידים	81%	81%	60%	658,827	29,064	206,181	224,965
	מרווח אפס	57%	52%	29%	984,781	106,561	559,167	390,358
סה"כ ישראל		57%	51%	27%	2,190,409	273,713	1,171,555	902,217

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	589,060	460,969	70,943	758,935	1,347,995
	מפסידים	778,908	727,875	486,048	171,246	950,154
	מרווח אפס	1,172,811	1,066,250	507,081	887,294	2,060,104
סה"כ ישראל		2,540,778	2,255,094	1,064,072	1,817,475	4,358,253

רווח גולמי

שיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 31.3.25	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיווג רווח גולמי 31.3.25	שיווג רווח גולמי 2024	שיווג רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	19,064	9,067	(7,114)	26,434	45,497	3%	11%	1%
	מפסידים	(61,054)	(39,086)	(3,440)	(0)	(61,054)	(7%)	(5%)	(1%)
	מרווח אפס	0	(1)	1	9,008	9,008	0%	1%	0%
סה"כ ישראל		(41,991)	(30,020)	(10,553)	35,441	(6,550)	(0%)	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.

1.9. עדכון לסעיף 1.9.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו- 2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

שיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 31.3.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2025
ישראל	32,159	163,493	352,966	(1,427)	44,162	64,542	18,721
סה"כ כללי	32,159	163,493	352,966	(1,427)	44,162	64,542	18,721

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



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2024

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2024

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

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 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 2024 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016322) (להלן: "הדוח התקופתי").

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת. בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

1. עדכון לפרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.3.2025 :

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	חלק החברה	יח"ד לבניה ⁴	יח"ד לשיווק ²	יח"ד לשיווק-חלק החברה ³
פרויקטים בביצוע	2,995	2,342	1,942	23	23	12	3,018	2,365	1,954
פרויקטים בתכנון	2,530	1,862	1,081	111	111	59	2,641	1,973	1,140
עתודות קרקע	3,303	3,259	1,560	1,003	781	591	4,306	4,040	2,151
פרויקטים של התחדשות עירונית ומתלים ⁵	3,243	2,396	1,355	4,337	3,166	2,438	7,580	5,562	3,793
סה"כ	12,071	9,859	5,938	5,474	4,081	3,100	17,545	13,940	9,038

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

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

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

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

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

עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים ותכנית רכישה

ביום 27.4.2025, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2025 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 12.3.2025-01-016312). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 18.5.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 26.6.2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2025 והדוח המידי של החברה מיום 19.5.2025 (מס' אסמכתא: 19.5.2025-01-034802). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 19.5.2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. להשלמת התמונה יצוין, כי החברה אישרה תכניות כאמור ביום 21.5.2023 וביום 22.5.2024, אשר עמדו בתוקפן למשך שנה ממועד אישורן (כאשר תכניות אלה חלו גם על אגרות החוב (סדרה ד')) אשר נפרעו במלואן ביום 31.3.2025). עוד יצוין כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכוח תכניות הרכישה האמורות. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 22.5.2023, מיום 23.5.2024 ומיום 19.5.2025 (מס' אסמכתאות: 19.5.2025-01-054225, 2023-01-054228, 2024-01-053202, 2024-01-053202, 2025-01-034800 ו-2025-01-034799, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

עדכון לפרק השני – מידע אחר

עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2025, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2025):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
1,102,934	229,155	279,042	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
883,017	186,844	218,147	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
219,917	42,311	60,895	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2025, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2025):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
22,065	5,431	5,653	הכנסות מדמי שכירות
17,788	2,478	2,690	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
90,876	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
95,153	2,953	2,963	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2025, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2025):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
6,066	1,526	2,091	הכנסות מדמי שכירות
307	(243)	41	הוצאות (הכנסות) נכס מסחרי להשכרה
4,550	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,309	1,769	2,050	רווח לאחר מימון, נטו

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

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופת הדוח, במהלך הרבעון העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה אינו מהותי.

עדכון לסעיף 7.11.2 – נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. פרויקטים בביצוע ליום 31.3.2025 – נתונים כלליים (אלפי ש"ח):

פרויקטים בביצוע ליום 31.3.2025 – נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)															
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	מחיר מכירה למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-3/2025	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.3.25	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	99%	128	-	-	2,268	464	20%
מגדלי סומייל DUO ¹	תל אביב	2007-2019	דצמ-21	2027	70.2%	668	510	99	59%	350	69.1*	160	1,722,503	614,367	36%
סמל צפון- מגרש 122 ²	תל אביב	2007, 2015, 2020	יונ-24	2029	93%	226	163	108	3%	9	-	154	1,215,849	367,911	30%
סמל צפון- מגרש 123				2027	65%	31	31	86	3%	-	-	31	111,796	37,138	33%
סביוני קטמון החדשה סן מרטיני ³	ירושלים	2017	דצמ-21	2025	100%	122	88	92	84%	88	-	-	35,543	9,941	28%
סביון ואירוס	נס ציונה	2018	יונ-22	2025	100%	216	216	96	91%	216	-	-	32,697	2,723	8%
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2017	מרץ-22	2025	100%	119	119	117	87%	119	-	-	41,815	10,673	26%
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	נוב-22	2025	100%	84	84	116	73%	84	-	-	61,549	16,491	27%
סביוני העיר – בלוך 39-41	תל אביב	2019	אוג-23	2026	77%	49	24	67	33%	15	-	9	70,711	16,698	24%
סביוני גרנדס ²	נתניה	2020	ספט-24	2027	100%	126	64	123	19%	29	26.5	35	228,822	50,146	22%
סביוני רמת שרת שלב ב' ⁴	ירושלים	2008	דצמ-24	2029	50%	278	278	97	4%	26	37.2	252	470,925	177,085	38%
סביוני נצר סירני ⁵	נס ציונה	2011	ספט-23	2026	50%	42	42	101	52%	40	-	2	45,121	11,825	26%
בוליביה 14 ירושלים ⁶	ירושלים	2018	ינו-24	2027	100%	216	161	80	12%	149	29.6	12	344,657	84,584	25%
שדרת הסביונים	פתח תקוה	2014	דצמ-24	2027	100%	184	125	101	14%	58	27.1	67	298,281	49,867	17%
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב א' ⁷	נתניה	2019	דצמ-24	2028	100%	256	192	109	2%	106	25.3	86	496,988	102,551	21%
SOHO קדמת גוגן שלב א' ⁸	ירושלים	2020	דצמ-24	2029	50%	217	140	100	3%	61	33.8	79	227,168	50,423	22%
סה"כ						3,018	2,365			1,478		887	5,406,693	1,602,887	30%

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

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

³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר עיקרי.

⁴ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,860 מ"ר עיקרי. כמו כן, 16 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תב"ע.

⁵ בפרויקט זה קיימים גם שטחי תעסוקה בהיקף של כ-1,900 מ"ר עיקרי.

⁶ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-500 מ"ר עיקרי.

⁷ בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 110 מ"ר עיקרי.

⁸ בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 345 מ"ר עיקרי, כמו כן 7 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תב"ע.

⁹ דירות שהתמורה בגין עלתה על 5% במהלך התקופה שעד פרסום הדוח. לאחר תאריך הדוח, נחתמו חוזי מכר מחייבים ביחס ל-2 יח"ד נוספות, במחיר למ"ר ממוצע של 72.5 ש"ח.

עדכון לסעיף 7.11.3ב' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. פרויקטים בתכנון ליום 31.3.2025 – 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 (%)	האם הושג מימון - ליווי בנקאי לפרויקט	מגורים/ מסחר/ תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי			מצב תכנוני מתוכנן	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר מכירה למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-3/2025	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
								יח"ד כולל חלק בעלים ¹	יח"ד לשיווק/ מסחר ותעסוקה ²	יח"ד/ מסחר ותעסוקה						
זיבוטינסקי 135-137	תל אביב	2020	2025	2028	50%	הסכם ליווי	מגורים	68	34	34	34	9	-	103,950	27,578	27%
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	גבעת שמואל	2017, 2012	2025	2030, 2029	100%	הסכם ליווי	מגורים	148	148	148	148	61	25.9	438,218	90,622	21%
							מסחר (מ"ר)	2,500	2,500	2,500	2,500			71,880	14,865	
אגמי בראשית- נשר שלב א'	נשר	2019	2025	2030	25%	הסכם מימון ושוברים	מגורים	288	288	346	346	111	15.4	141,913	34,154	24%
גבעת הכלניות שלבים א' + ב'	קרית אתא	2012	2025	2028	100%	-	מגורים	262	128	162	162	38	17.2	306,265	46,109	15%
גבריאלוב 144	רחובות	2019	2025	2030	50%	-	מגורים	156	126	126	126	5	24.2	156,104	34,672	22%
							מסחר (מ"ר)	740	740	740	740			8,874	1,971	
קיציס 17-26	תל אביב	2019	2025	2029	38%	-	מגורים	178	98	98	98	18	-	172,676	43,857	25%
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב ב'	נתניה	2019	2025	2030	100%	-	מגורים	256	192	192	192	-	-	532,700	150,630	28%
							מסחר (מ"ר)	398	398	398	398			6,547	1,851	
מגדלי הרקפת א'	קרית אונו	2021	2025	2029	50%	-	מגורים	318	236	255	255	-	-	359,045	97,377	27%
							מסחר (מ"ר)	220	117	117	117			2,200	622	

¹ בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

² כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון - ליווי בנקאי לפרויקט	מגורים/ מסחר/ תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי			מצב תכנוני מתוכנן	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר למ"ר מכירה בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-3/2025	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
								יח"ד כולל חלק בעלים ¹ / מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק/ מ"ר מסחר ותעסוקה ²	יח"ד/ מ"ר מסחר ותעסוקה						
קדמת גוון שלב ב'	ירושלים	2020	2026	2030	50%	-	מגורים	426	278	278	278	-	-	471,291	127,628	27%
							מסחר (מ"ר)	670	670	670	670	-	-	11,725	3,175	
ביתא רוטשילד A	חיפה	2023	2026	2030	50%	-	מגורים	225	177	177	177	-	-	195,681	33,628	17%
							מסחר (מ"ר)	937	937	937	937	-	-	4,513	775	
ביתא רוטשילד B	חיפה	2019	2025	2029	50%	-	מגורים	205	157	157	157	-	-	177,739	30,224	17%
							מסחר (מ"ר)	904	904	904	904	-	-	4,757	809	
סה"כ							מגורים	2,530	1,862	1,973	1,973	242		3,166,078	740,547	23%
							מסחר (מ"ר)	6,369	6,266	6,266	6,266					

¹ בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.
² כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

עדכון לסעיף 7.11.4 – עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

זכויות בנייה			שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2026-2028			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי		רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)						
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר										
תב"ע בתוקף	318	270	95,022	24%	31,481	130,806	25%	2029	2026	2019	נשר	נשר שלב ב'
תב"ע בתוקף	467 יח"ד+ 44,152 למסחר ותעסוקה	406 יח"ד+ 44,152 מ"ר למסחר ותעסוקה		24%	65,421	267,942	25%	2030	2027	2019	נשר	נשר שלב ג'
תב"ע בתוקף	948 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	948 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה		-	-	-	25%	-	-	2019	נשר	נשר שלבים עתידיים
תב"ע בתוקף. מקודמת תב"ע להגדלת כמות יח"ד	320	251	31,620	16%	99,173	603,391	100%	2028	2025	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות שלבי ג' וד'
תב"ע בתוקף	256	256	33,413	16%	106,187	673,987	51%	2030	2025	2008	הרצליה	אולפני הרצליה (מגרשים 104, 101 ו-501)
תב"ע בתוקף	94	94	11,138	28%	61,054	217,854	51%	2030	2025	2024	הרצליה	אולפני הרצליה - מגרש 103
תב"ע בתוקף להקמת 60 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע חדשה לבנית 99 יח"ד	99	60	8,215	-	-	-	67%	-	-	2005	רמת גן	רמת מרפא
הרשות המקומית מקדמת תכנון חדש. על שטח התכנית הוכרזו סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה	230	-	6,763	-	-	-	100%	-	-	2003	קריית ביאליק	ביאליק על הפארק - אפק
חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית חדשה במסלול הוועדה המחוזית. התקבלה החלטת הפקדה	120	-	39,058	-	-	-	100%	-	-	2018	הוד השרון	עפרון- הוד השרון
זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י	145	145	7,707	-	-	-	50%	-	-	2020	רמת השרון	פרדס בחיסכון

זכויות בנייה			שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2026-2028			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי		רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)						
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר										
תב"ע בתוקף	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	5,413	26%	125,253	490,217	100%	2029	2026	2021	אזור	אזור מגרש 201
	226 יח"ד + 200 מ"ר למסחר	226 יח"ד + 200 מ"ר למסחר	4,230	27%	138,186	511,960	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
מסמכי התכנית נמצאים בשלבי עריכה בתיאום עם רמ"י. (קומבינציה בשיעור של 46.5%)	190 יח"ד + 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	-	24,558	-	-	-	50%	-	-	2022	הרצליה	הרצליה רמגור
תב"ע בתוקף	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	17,634	19%	47,992	258,907	100%	-	-	2021	ירושלים	דינמומטר
	3,710 יח"ד + 230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י 140,496 מ"ר למסחר ותעסוקה	2,929 יח"ד + 230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י 110,496 מ"ר למסחר ותעסוקה		21%	674,745	3,155,064						סה"כ

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

הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/ תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2026-2028			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מותלים עיקריים
									הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)			
הכוזרי	הרצליה	50%	2018	204	138	140	2026	2029	220,308	60,326	27%	פינוי בינוי	100%	תב"ע בתוקף
קדמת גונן שלב ג'	ירושלים	50%	2020	407	255	373	2026	2030	487,364	147,290	30%	פינוי בינוי	99%	תב"ע בתוקף
לאה גולדברג שלב א'	לוד	100%	2020	525	405	6,995	2026	2029	318,072	58,633	18%	פינוי בינוי	90%	תב"ע בתוקף
לאה גולדברג שלב ב'	לוד	100%	2020				2026	2030	487,047	89,781	18%	פינוי בינוי	90%	תב"ע בתוקף
הצבר הרקפות שלב ב'	קרית אונו	50%	2021	226	140	220	2026	2029	223,928	42,983	19%	פינוי בינוי	91%	תב"ע בתוקף
מתחם חיל הים	חיפה	50%	2021	467	348	1,200	2026	2029	441,973	101,435	23%	פינוי בינוי	100%	תב"ע בתוקף
ביתא רוטשילד מתחם C	חיפה	50%	2019	330	258	1,021	2026	2029	282,926	46,361	16%	פינוי בינוי	97%	תב"ע בתוקף
מתחם הנורית	ירושלים	100%	2021	590	457	1800	2026	2029	1,167,345	287,397	25%	פינוי בינוי	80%	התקיים דיון בהתנגדויות לתכנית
דרך השלום 71-75	תל אביב	100%	2018	250	154	-	2027	2030	392,093	58,072	15%	פינוי בינוי	85%	תב"ע בתוקף
מתחם השוטרים	מזכרת בתיה	100%	2022	135	93	-	2027	2030	242,899	56,266	23%	פינוי בינוי	83%	תב"ע בתוקף
אבא הלל	רמת גן	50%	2019	467	303	1,065	2028	2031	504,495	158,230	31%	פינוי בינוי	72%	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום
פנחס לבון שלב א'	נתניה	100%	2018	175	129	783	2028	2031	351,849	66,620	19%	פינוי בינוי	63%	התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית
מטולה 9-11	רמת גן	100%	2017	165	106	-	2028	2031	332,513	81,205	24%	פינוי בינוי	69%	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום
מתחם גרר שלב א'	באר שבע	33%	2019	437	369	11,120	2027	2030	210,682	38,951	18%	פינוי בינוי	71%	תב"ע בתוקף

הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/ תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2026-2028			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
									הכנסות צפיות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)			
מתחם רגר שלב ב'	באר שבע	33%	2019	437	369	11,120	2028	2031	210,682	38,951	18%	פינוי בינוי	71%	לפני דיון בהתנגדויות בותמ"ל
בן צבי נתניה 542 שלב א'	נתניה	50%	2021	368	232	1,390	2027	2030	328,715	72,680	22%	קומבינציה	82%	התכנית פורסמה להתנגדויות בהתאם לסעיף 106 ב'
בן צבי נתניה 542 שלב ב'	נתניה	50%	2021	367	231	1,390	2027	2030	328,715	72,680	22%	קומבינציה	82%	התכנית פורסמה להתנגדויות בהתאם לסעיף 106 ב'
ויצמן רמז	נחריה	50%	2021	216	180	-	2028	2031	323,242	38,575	12%	פינוי בינוי	83%	התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית
פנחס לבון שלב ב'	נתניה	100%	2018	190	140	782	2029	2032	-	-	-	פינוי בינוי	63%	התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית
גורי יהודה	רמת גן	50%	2018	109	70	160	2029	2033	-	-	-	פינוי בינוי	80%	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום
קרן היסוד	נחריה	50%	2021	480	400	-	2029	2032	-	-	-	פינוי בינוי	73%	התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית
קיקיון	אשקלון	100%	2023	701	567	-	2029	2034	-	-	-	פינוי בינוי	69%	התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדיוור בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי
מרכוס	יהוד	100%	2024	134	78	-	2029	2032	-	-	-	פינוי בינוי	68%	הרשות המקומית החליטה לאחד את המתחם עם מתחם סמוך ולקדם תכנית להתחדשות עירונית במסלול רשויות
רוזנוסר חדרה	חדרה	100%	2021	200	140	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	-	התנאי המתלה העיקרי - גיבוש מדיניות קרקע משלימה ע"י העירייה
סה"כ				7,580	5,562	39,559			6,854,848	1,516,436	22%			

עדכון לסעיף 7.11.6 – פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – פרטים נוספים :

כל הפרויקטים בטבלאות להלן כלולים גם בטבלאות המפורטות לעיל.

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים											
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			סטטוס הסכמי של הפרויקט							
	סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני מבוקש/ מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	שיעור החתמות	שיעור הנדרש להתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	מועד זכייה/ ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
		יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר								
ככלל, ביום הפינוי תירשם ההתחייבות לקומבינציה או התחייבות לדיירים	תב"ע בתוקף	88 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	88 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	100%	67%	2017	ירושלים	בביצוע	100%	פינוי בינוי	סביוני קטמון החדשה סן מרטין
כנ"ל	תב"ע בתוקף	24 יח"ד	24 יח"ד	100%	80%	2019	תל אביב	בביצוע	77%	תמ"א	סביוני העיר – בלוח 39-41, ת"א
כנ"ל	תב"ע בתוקף	161 יח"ד	161 יח"ד+499 מ"ר מסחר	100%	67%	2018	ירושלים	בתכנון	100%	פינוי בינוי	בוליביה 14
כנ"ל	תב"ע בתוקף	36 יח"ד	36 יח"ד	100%	80%	2020	תל אביב	בתכנון	50%	תמ"א	ז'בוטינסקי 135-137
כנ"ל	תב"ע בתוקף	192 יח"ד+ 292 מ"ר מסחר	192 יח"ד+ 292 מ"ר מסחר	100%	67%	2019	נתניה	בביצוע	100%	פינוי בינוי	זלמן שניאור - שלב א'
כנ"ל	תב"ע בתוקף	192 יח"ד + 296 מ"ר שטחי מסחר	192 יח"ד + 296 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%			בתכנון			זלמן שניאור – שלב ב'
כנ"ל	תב"ע בתוקף	98 יח"ד	98 יח"ד	99%	80%	2019	תל אביב	בתכנון	38%	תמ"א	קיציס 16-26
כנ"ל	תב"ע בתוקף	126 יח"ד + 740 מ"ר שטחי מסחר	126 יח"ד + 740 מ"ר שטחי מסחר	77%	67%	2019	רחובות	בתכנון	50%	פינוי בינוי	גבריאילוב
כנ"ל	תב"ע בתוקף	140 יח"ד	134 יח"ד	100%	67%	2020	ירושלים	בביצוע	50%	פינוי בינוי	קדמת גון – שלב א'
כנ"ל	תב"ע בתוקף	533 יח"ד + 1,043 מ"ר שטחי מסחר	533 יח"ד + 1,043 מ"ר שטחי מסחר	100%				קדמת גון שלב ב'			
כנ"ל				99%				קדמת גון שלב ג'			
כנ"ל	תב"ע בתוקף	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2018	הרצליה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	הכוזרי
כנ"ל	תב"ע בתוקף	405 יח"ד + 6,995 מ"ר שטחי מסחר	405 יח"ד + 6,995 מ"ר שטחי מסחר	90%	67%	2020	לוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	לאה גולדברג שלב א'
כנ"ל				90%							לאה גולדברג שלב ב'

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים											
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			סטטוס הסכמי של הפרויקט							
	סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני מבוקש/ מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	החתמות שיעור	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	מועד זכייה/ ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
		יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר								
כני"ל	תב"ע בתוקף	255 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	236 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	91%	67%	2021	קרית אונו	בתכנון	50%	פינוי בינוי	הצבר הרקפות שלב א'
כני"ל	תב"ע בתוקף	140 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	100 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	91%	67%	2021		עתודות ומותלים			הצבר הרקפות שלב ב'
כני"ל	תב"ע בתוקף	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2021	חיפה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	מתחם חיל הים
כני"ל	תב"ע בתוקף	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	98%	67%	2023	חיפה	בתכנון	50%	פינוי בינוי	ביתא רוטשילד מתחם A
כני"ל		157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2019		בתכנון			ביתא רוטשילד מתחמים B
כני"ל		258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	97%	67%	2019		עתודות ומותלים			ביתא רוטשילד מתחמים C
כני"ל	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום	70 יח"ד + 160 מ"ר שטחי מסחר	-	80%	67%	2018	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	גורי יהודה
כני"ל	תב"ע בתוקף	154 יח"ד	154 יח"ד	85%	67%	2018	תל אביב	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	דרך השלום 71-75
כני"ל	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום	303 יח"ד + 1,065 מ"ר שטחי מסחר	-	72%	67%	2019	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	אבא הלל
כני"ל	התכנית לפני הגשת מסמכים לוועדה מקומית	269 יח"ד + 1,565 מ"ר שטחי מסחר	-	63%	67%	2018	נתניה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	פנחס לבון שלב א'
כני"ל						2018		עתודות ומותלים			פנחס לבון שלב ב'
כני"ל	התכנית פורסמה להתנגדויות בהתאם לסעיף 106 ב'	232 יח"ד + 1,390 מ"ר שטחי מסחר	232 יח"ד + 1,390 מ"ר שטחי מסחר	82%	67%	2021	נתניה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלב א'
כני"ל						2021		עתודות ומותלים			בן צבי נתניה 542 שלב ב'

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים											
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			סטטוס הסכמי של הפרויקט							
	סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני מבוקש/ מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	שיעור החתמות	שיעור הנדרש להחלטה הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	מועד זכייה/ ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
		יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר								
כני"ל	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום	106 יח"ד	-	69%	67%	2017	רמת גן	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מטולה 9-11
כני"ל	תב"ע בתוקף	93 יח"ד	-	83%	67%	2022	מזכרת בתיה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם השוטרס
כני"ל	התקיים דיון בהתנגדויות לתכנית	457 יח"ד+1,800 מ"ר מסחר	-	80%	67%	2021	ירושלים	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם הנורית
כני"ל	תב"ע בתוקף	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	71%	67%	2019	באר שבע	עתודות ומותלים	33%	פינוי בינוי	מתחם רגר
כני"ל	התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית	180 יח"ד	-	83%	67%	2021	נהריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	ויצמן רמז
כני"ל	התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בוועדה המקומית	400 יח"ד	-	73%	67%	2021	נהריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	קרן היסוד
כני"ל	התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדיור בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי	567 יח"ד	-	69%	67%	2023	אשקלון	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	קיקיון
כני"ל	הרשות המקומית החליטה לאחד את המתחם עם מתחם סמוך ולקדם תכנית להתחדשות עירונית במסלול רשויות	78 יח"ד	-	68%	67%	2024	יהוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מרכוס

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינוי בינוי עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ו-2008, כך שהרוב הדרוש למיזמי התחדשות עירונית, מסוג תמ"א 38, לשם פניה למפקח על המקרקעין כדי שיאשר ביצוע פרויקט בבניין מסוים הופחת כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה (1)	מספר דירות לשיווק (1)	מ"ר מסחר / משרדים / אחר	תחילת בניה צפויה / צפי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
סביוני קטמון החדשה סן מרטין	34	122	88	300	דצמ - 21	2025	221,735	63,428	29%
סביוני העיר – בלוד 39-41	25	49	24	-	אוג - 23	2026	85,119	20,236	24%
בוליביה 14	55	216	161	500	ינו - 24	2027	386,699	94,873	25%
זלמן שניאור - שלב א'	64	256	192	113	דצמ - 24	2028	502,300	103,582	21%
קדמת גונן – שלב א'	77	217	140	345	דצמ - 24	2029	229,858	51,123	22%
קיציס 16-26	80	178	98	-	2025	2029	172,676	43,857	25%
ז'בוטינסקי 135-137	34	68	34	-	2025	2028	103,950	27,578	27%
זלמן שניאור – שלב ב'	64	256	192	398	2025	2030	532,700	150,630	28%
הכוזרי	66	204	138	140	2026	2029	220,308	60,326	27%
קדמת גונן שלב ב'	148	426	278	670	2026	2029	483,016	130,803	27%
קדמת גונן שלב ג'	152	407	255	373	2026	2030	487,364	147,290	30%
לאה גולדברג שלב א'	120	525	405	6,995	2026	2029	318,072	58,633	18%
לאה גולדברג שלב ב'					2026	2030	487,047	89,781	18%
הצבר הרקפות שלב א'	82	318	236	117	2025	2029	361,246	97,999	27%
הצבר הרקפות שלב ב'	86	226	140	220	2026	2029	223,928	42,983	19%
מתחם חיל הים	119	467	348	1,200	2026	2029	441,973	101,435	23%
ביתא רוטשילד מתחם A	48	225	177	937	2026	2028	200,193	34,403	17%
ביתא רוטשילד מתחם B	48	205	157	904	2025	2029	182,495	31,033	17%
ביתא רוטשילד מתחם C	72	330	258	1,021	2026	2029	282,926	46,361	16%
גבריאלוב	30	156	126	740	2025	2028	164,978	36,643	22%
גורי יהודה	39	109	70	160	2029	2033	-	-	-
דרך השלום 71-75	96	250	154	-	2027	2030	392,093	58,072	15%
אבא הלל	164	467	303	1,065	2028	2031	504,495	158,230	31%
מתחם השוטרס	42	135	93	-	2027	2030	242,899	56,266	23%
בן צבי נתניה 542 שלב א'	68	184	116	695	2027	2030	164,358	36,340	22%
בן צבי נתניה 542 שלב ב'	68	184	115.5	695	2027	2030	164,358	36,340	22%

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה (1)	מספר דירות לשיווק (1)	מ"ר מסחר / משרדים / אחר	תחילת בניה צפויה / צפי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
מטולה 9-11	59	165	106	-	2028	2031	332,513	81,205	24%
מתחם הנורית	133	590	457	1,800	2026	2029	1,167,345	287,397	25%
פנחס לבון שלב א'	46	175	129	783	2028	2031	351,849	66,620	19%
פנחס לבון שלב ב'	50	190	140	782	2029	2032	-	-	-
מתחם רגר שלב א'	68	437	369	11,120	2027	2030	210,682	38,951	18%
מתחם רגר שלב ב'	68	437	369	11,120	2028	2031	210,682	38,951	18%
ויצמן רמז	36	216	180	-	2028	2031	-	-	-
קרן היסוד	80	480	400	-	2029	2032	-	-	-
קיקיון	134	701	567	-	2029	2034	-	-	-
מרכוס	56	134	78	-	2029	2032	-	-	-

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

נתונים נוספים אודות פרויקטי פינוי בינוי בהם החברה טרם הגיעה לרוב החתימות הדרוש* :

שם	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	חלק התאגיד בשליטה בחברות הפרויקט	שטח במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת ביצוע ההחלטות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט	זכויות בניה				
				שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט ⁽¹⁾	שיעור החתמות הדיירים על הסכם			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		
								יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	סטאטוס הליכי תכנון
פנחס לבון שלב א'	100%	100%	18,330	67%	63%	יולי 2021	6 חודשים	-	-	134	96 מ"ר ליח"ד, 750 מ"ר מסחר	שלבי תיאום תכנון מול העירייה - צפויים להגיש סט מסמכי תכנית
פנחס לבון שלב ב'	100%	100%	18,330	67%	63%	יולי 2021	6 חודשים	-	-	135	96 מ"ר ליח"ד, 750 מ"ר מסחר	שלבי תיאום תכנון מול העירייה - צפויים להגיש סט מסמכי תכנית

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינוי בינוי עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ו-2008, כך שהרוב הדרוש למיזמי התחדשות עירונית, מסוג תמ"א 38, לשם פניה למפקח על המקרקעין כדי שיאשר ביצוע פרויקט בבניין מסוים הופחת כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

שם	סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה ⁽¹⁾	מספר דירות לשיווק ⁽¹⁾	מ"ר מסחר / משרדים / שימושים אחרים חלק החברה	הערכת החברה למועד קבלת היתר בניה ותחילת בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)	גולמי רווח צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
פנחס לבון שלב א'	פינוי בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	48	175	134	750	2028	2031	-	-	-
פנחס לבון שלב ב'	פינוי בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	48	175	135	750	2028	2031	-	-	-

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

עדכון לסעיף 7.18 - הון אנושי

ביום 7.4.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתה של הגב' רונית אשד לוי כמנכ"לית החברה, בתוקף מיום 15.3.2025. כמו כן, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, תשלום מענק פרישה מיוחד למר מיכאל קליין, אשר סיים את כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 14.3.2025. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה המשלים מיום 26.3.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 7.4.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020929 ו-025877-01, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עדכון לסעיף 7.18.5 - תכנית תגמול הוני

ביום 1.4.2025, הקצתה החברה 22,018 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 22,018 מניות רגילות של החברה, לנושאי משרה כפופת מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016311) וכן ביאור 6(ד') לדוחות הכספיים ליום 31.3.2025. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

לתאריך פרסום הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל- 159,371 כתבי אופציה.

2. עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 14 – מימון

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

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של כ- 159,564,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.נ. נומינלי ליום 31.3.2025 כ- 214 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; (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).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.3.2025 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,875 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 37.91%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $37.91\% = \frac{1,144,810}{3,019,590}$. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	
2	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.11.2.1 ו-15 לדוח התקופתי.	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 1.1.2023, 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.
3	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט "סמל" צפון בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 1.22 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 550 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2.3 לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח 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.

3. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.3.2025, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 18.5.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-034795), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.



לפידות קפיטל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (במאוחד) ליום 31 במרץ 2025

מוגש בזה דוח הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן: "תקופת הדוח") ערוך על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים").

דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (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 2024, שפורסם ביום 20 במרץ 2025.

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 מתרחשת גם בימים אלה ברצועת עזה ובמספר זירות נוספות.

לפרטים אודות השפעות המלחמה על פעילותן של חברות הקבוצה במגזרים השונים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ראו ביאור 1.1 לדוחות הכספיים. נכון למועד דוח זה לא חלו שינויים אשר יש בהם כדי לשנות את השפעות המלחמה על פעילותן של חברות הקבוצה בהשוואה להשפעתם בשנת 2024 או את הערכות הקבוצה ביחס להשפעתם על פעילותה ופעילותן של חברות הקבוצה בעתיד.

3. השפעת האינפלציה ועליית הריבית

בשנים האחרונות 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%.

נכון למועד דוח זה, לאור העובדה כי היקף האשראי של החברה אינו מהותי, להערכת החברה, לעליית הריבית לא צפויה השפעה מהותית לרעה על תוצאות החברה (לחברה עודפי מזומנים ומשכך צופה השפעה חיובית מעליית הריבית). כמו כן, לעלייה בשיעורי האינפלציה כאמור, לרבות ההשפעה האפשרית כתוצאה מהשינוי השלילי בסחר הבינלאומי, לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות לאור מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית במרבית חוזי ההתקשרות של חברות הקבוצה.

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.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על הקבוצה, על פעילותה ותוצאותיה הכספיות וכן, בקשר עם תחזיות האינפלציה, ריבית וצמיחה והשפעתן על החברה 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, המשך עליית האינפלציה והריבית, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

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 3 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025.

ב. דיבידנדים

דיבידנדים שהוכרזו על ידי חברות הקבוצה

במהלך תקופת הדוח, הכריזו חברות הקבוצה על דיבידנדים בסכום כולל של כ- 86 מיליוני ש"ח. כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) מסתכם לסך של כ- 53 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- 46 מיליוני ש"ח.

דיבידנדים שהוכרזו על ידי החברה

במהלך תקופת הדוח הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק בחודש אפריל 2025.

ביום 25 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 60 מיליוני ש"ח.

4.1 המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח):

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2025	
	% מסך הנכסים	סכום	% מסך הנכסים	סכום	
	65%	5,519,408	63%	5,313,199	נכסים שוטפים
	35%	3,007,128	37%	3,129,143	נכסים לא שוטפים
סך נכסי הקבוצה בתקופת הדוח קטנו בכ- 84 מיליוני ש"ח. עיקר הקיטון נובע מקיטון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים באפריקה מגורים כתוצאה מפירעון אג"ח בתקופת הדוח בהיקף של כ- 131 מיליוני ש"ח ומתשלומים נוספים, ובדניה כתוצאה מהקדמת תשלומים בתקופה הקודמת. סך היתרות הנזילות של הקבוצה במאוחד ליום 31 במרץ 2025 מסתכמות לכ- 1.17 מיליארד ש"ח.		8,526,536		8,442,342	סה"כ נכסים
	45%	3,828,873	45%	3,808,733	התחייבויות שוטפות
	12%	1,007,278	10%	868,697	התחייבויות לא שוטפות
סך התחייבויות הקבוצה קטנו בתקופת הדוח בסך של כ- 159 מיליוני ש"ח. עיקר הקיטון נובע מקיטון בסעיף אגרות חוב באפריקה מגורים כתוצאה מפירעונות בתקופת הדוח בהיקף של כ- 131 מיליוני ש"ח.	57%	4,836,151	55%	4,677,430	סה"כ התחייבויות
	27%	2,340,917	29%	2,406,177	הון המיוחס לבעלים של החברה
	16%	1,349,468	16%	1,358,735	הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הגידול בהון הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 74 מיליוני ש"ח. לפירוט ראה ריכוז תנועות בהון החברה המאוחד בהמשך לדוח דירקטוריון זה.	43%	3,690,385	45%	3,764,912	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 2024		3,690,385
גידול בהון:		
רווח כולל		111,675
עלות תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת		165
קיטון בהון:		
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		(29,160)
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה		(8,000)
רכישת מניות באוצר		(153)
יתרה ליום 31 במרץ 2025		3,764,912
חלק המיוחס לבעלי מניות החברה		2,406,177
חלק המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		1,358,735

4. נתונים כספיים (המשך)

4.2 צבר הזמנות

בדניה:

צבר ההזמנות של דניה במאוחד ליום 31 במרץ 2025 הסתכם לסך של כ- 13.7 מיליארד ש"ח. בתקופת הדוח נכנסו פרויקטים חדשים לצבר ההזמנות בסך של כ- 2,583 מיליוני ש"ח. החל מיום 31 במרץ 2025 ועד למועד הדיווח, נכנסו לצבר ההזמנות של דניה הזמנות בסכום של כ- 1.3 מיליארד ש"ח.

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

סעיף	נתונים ליום 31.3.2025 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.3.2025 יתרת צבר*	נתונים ליום 31.3.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.3.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2024 יתרת צבר
בנייה למגורים	1,971	7,595	684	6,515	1,853	6,118
בנייה שלא למגורים	595	4,186	263	4,113	1,496	4,054
ביצוע וזכיית תשתיות	17	1,853	221	2,481	501	2,010
ייזום וביצוע למגורים	-	27	-	43	-	35
סה"כ	2,583	13,661	1,167	13,153	3,850	12,217

- יתרת הצבר אינה כוללת את חלקה של הקבוצה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. ראה באור צב' (6) לדוחות הכספיים. כמו כן, יתרת הצבר אינה כוללת את עבודות ההקמה בפרויקט קריית הממשלה ובית המשפט בעפולה, ראה באור צב' (5) לדוחות הכספיים.

באפריקה מגורים:

נכון ליום 31 במרץ 2025 מצויות בביצוע 2,365 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 766 יחידות דיור נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של אפריקה מגורים בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק אפריקה מגורים	מס' יחידות דיור כולל ²	מס' יחידות דיור לשיווק ³ ליום 31.3.2025	מס' יחידות דיור מכורות ליום ⁴ 31.3.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2025 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין), ירושלים ⁶	100%	122	88	88	195,691	84%	2025
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	184	128	128	308,244	99%	2025
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	216	216	361,834	91%	2025
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	119	119	303,813	87%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	73%	2025
בליך 39-41, ת"א	77%	49	24	15	42,247	33%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁷	50%	42	42	40	55,171	52%	2026
DUO TLV ⁸	70%	668	510	350	1,212,658	59%	2027
בוליביה 14, ירושלים ⁹	100%	216	161	149	334,077	12%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	58	150,708	14%	2027
סביון גרדס, נתניה	100%	126	64	29	87,309	19%	2027
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	3%	2027
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ¹⁰	100%	256	192	106	293,493	2%	2028
סביוני רמת שרת ¹²	50%	278 ¹¹	278	26	45,030	4%	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים ¹³	50%	217 ¹⁴	140	61	94,635	3%	2029
סמל צפון 122, ת"א	93%	226	163	9	68,700	3%	2029
סה"כ		3,018	2,365	1,478	3,775,633		

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 תחומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

5 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס היחידות. 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 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 110 מ"ר עיקרי.

11 בהתאם לתוכנית המאושרת ולהיתר ניתן לבנות 262 יח"ד, יחד עם זאת אפריקה מגורים מקדמת תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.

12 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,860 מ"ר עיקרי.

13 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 350 מ"ר עיקרי.

14 בהתאם לתוכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יח"ד. יחד עם זאת, אפריקה מגורים מקדמת תב"ע לתוספת 7 יח"ד.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.2 צבר הזמנות (המשך)

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע ¹⁵:

שם הפרויקט	חלק אפריקה מגורים	מס' יחידות דיור כולל ¹⁶	מס' יחידות דיור בשיווק ¹⁷ ליום 31.3.2025	מס' יחידות דיור מכורות ¹⁸ ליום 31.3.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2025 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ¹⁹
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	50%	68	34	9	26,519	2028
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א'-ב'	100%	296	128	38	63,968	2028
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 ²⁰	100%	148	148	61	169,070	2029
קיציס, ת"א	38%	178	98	18	27,784	2029
גבריאילוב, רחובות ²¹	50%	156	126	5	4,993	2030
אגמי בראשית- שלב א'1, נשר	25%	232	232	111	47,822	2030
סה"כ		1,078	766	242	340,156	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 3,131 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,720 יח"ד בהיקף כספי של 4,115,789 אלפי ש"ח (חלק אפריקה מגורים).

¹⁵ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. אפריקה מגורים צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2025. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים ומועד סיום צפוי הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני אפריקה מגורים בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים באפריקה מגורים, הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

¹⁶ כולל יחידות דיור שבונה אפריקה מגורים ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א ³⁸.

¹⁷ לא כולל יחידות דיור שבונה אפריקה מגורים ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א ³⁸.

¹⁸ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

¹⁹ 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.

²⁰ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר עיקרי.

²¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 740 מ"ר עיקרי.

4.3 תוצאות הפעילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	
			הכנסות
6,613,378	1,521,444	1,777,266	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
1,057,419	323,583	282,277	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים
141,585	5,608	8,663	הכנסות אחרות
7,812,382	1,850,635	2,068,206	סה"כ הכנסות
			עלויות והוצאות
6,141,904	1,417,009	1,659,014	עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות
936,730	285,175	247,391	עלות מכירת סחורות ושירותים
130,806	33,313	32,456	הוצאות הנהלה וכלליות
76,656	18,378	17,918	הוצאות מכירה ושיווק
2,211	622	1,132	הוצאות אחרות
7,288,307	1,754,497	1,957,911	סה"כ עלויות והוצאות
524,075	96,138	110,295	רווח לפני מימון
32,479	9,945	11,413	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
556,554	106,083	121,708	רווח לפני מסים על הכנסה
(101,076)	(23,582)	(24,873)	מסים על הכנסה
455,478	82,501	96,835	רווח מפעילות נמשכת לשנה
(11,795)	(273)	(832)	הפסד מפעילות מופסקת לשנה (כולל מס)
443,683	82,228	96,003	רווח נקי לתקופה
272,018	50,360	61,327	מיוחס לבעלי מניות החברה
171,665	31,868	34,676	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלי מניות החברה
4.47	0.81	0.99	רווח נקי מפעילות נמשכת
(0.13)	-	(0.01)	הפסד מפעילות מופסקת
4.34	0.81	0.98	רווח בסיסי למניה

* בנטרול השפעות פיצול הפעילות המופסקת

4. נתונים כספיים (המשך)

4.3 תוצאות הפעילות (המשך)

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

הכנסות

- הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות:**

הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות בתקופת הדוח כוללות הכנסות בסך של כ- 1,777 מיליוני ש"ח ממכירות של דניה, אפריקה מגורים ובנטרול הכנסות בינחברתיות.

סך ההכנסות של **דניה** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 1,634 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 1,375 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך ההכנסות של דניה בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 6,026 מיליוני ש"ח.

סך הרווח הנקי של דניה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 42 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 43 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך הרווח הנקי של דניה בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 174 מיליוני ש"ח.

סך ההכנסות של **אפריקה מגורים** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 247 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 208 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח מכרה אפריקה מגורים כ- 89 יחידות דיור לעומת 118 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד. סך ההכנסות של אפריקה מגורים בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 966 מיליוני ש"ח.

סך הרווח הנקי של **אפריקה מגורים** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 36.7 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 23.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך הרווח הנקי של אפריקה מגורים בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 222 מיליוני ש"ח.

בנוסף, נכללות בסעיף זה גם הכנסות פעילות תשתיות המים של החברה, אשר עמדו ברבעון על סך של כ- 5 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2024 סך הכנסות פעילות תשתיות המים הסתכם לכ- 38 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- 282 מיליוני ש"ח ממכירות **סאני תקשורת** בתחום פעילות הסלולר והאביזרים הנלווים וזאת לעומת הכנסות בסך של כ- 324 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2024 הכנסות סאני תקשורת הסתכמו לסך של כ- 1,057 מיליוני ש"ח.

הרווח הנקי של **סאני תקשורת** הסתכם לסך של כ- 11.9 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח לעומת סך של כ- 18.8 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. בשנת 2024 הרווח הנקי של סאני תקשורת הסתכם לסך של כ- 48 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- 2.5 מיליוני ש"ח וכ- 2.4 מיליוני ש"ח המיוחסים להפחתת עודפי עלות אשר נוצרו במועד צירוף העסקים. בשנת 2024 הפחתת עודפי העלות כאמור הסתכמה לסך של כ- 11.3 מיליוני ש"ח.

• עלות מכירת סחורות ושירותים:

עלות מכירת סחורות ושירותים בתקופת הדוח כוללות עלות מכירת בסך של כ- 247 מיליוני ש"ח **בסאני תקשורת**, זאת לעומת עלות מכירת בסך של כ- 285 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי בתקופה הסתכם לסך של כ- 34.9 מיליוני ש"ח (12.4% מההכנסות), בהשוואה לרווח גולמי של כ- 38.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (12% מההכנסות). הקיטון ברווח הגולמי נבע מהקיטון בהכנסות. שיעור הרווח הגולמי מהמכירות עלה עקב שינוי בתמהיל המכירות.

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

• הוצאות הנהלה וכלליות:

סך הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 32.4 מיליוני ש"ח לעומת כ- 33.3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר העבודה ונלוות בחברות הקבוצה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

• הוצאות מכירה ושיווק:

סך הוצאות מכירה ושיווק של **אפריקה מגורים**, הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 5.4 מיליוני ש"ח לעומת כ- 5.9 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 הסתכמו לסך של כ- 12.5 מיליוני ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

• הכנסות (הוצאות) מימון, נטו:

סך הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 23.9 מיליוני ש"ח לעומת כ- 21.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בתקופת הדוח הינו כתוצאה מפירעון הלוואות ואגרות חוב בחברות הקבוצה. בנוסף, בתקופת הדוח הכנסות המימון הסתכמו לסך של כ- 35.3 מיליוני ש"ח לעומת כ- 31.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מהכנסות מהפרשי שער, מהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים ומרווחים שנרשמו ממימוש ומשערוך שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברות בקבוצה, עקב עלויות שערים בבורסה בתקופת הדוח שהשפיע על שווי תיקי ניירות הערך של חברות הקבוצה.

• הפסד מפעילות מופסקת (כולל מס):

סך ההפסד, לאחר מס, הנובע מפעילות חברות הסחר הבינלאומית הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 832 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך כ- 273 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק בעלי המניות בהפסד הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 554 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך כ- 182 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2024 סך ההפסד, לאחר מס, הסתכם לסך של כ- 11.8 מיליוני ש"ח. חלק בעלי המניות בהפסד הסתכם לסך של כ- 7.8 מיליוני ש"ח.

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 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	
א. דניה			
5,610,390	1,305,738	1,526,249	הכנסות המגזר מחיצוניים
223,520	55,504	54,735	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			
966,476	208,174	246,575	הכנסות המגזר מחיצוניים
261,829	30,879	47,057	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			
1,057,419	323,583	282,277	הכנסות המגזר מחיצוניים
60,208	23,826	15,736	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			
43,490	8,409	5,994	הכנסות המגזר מחיצוניים
13,913	(1,498)	8,157	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 ולהשקעות הפיננסיות. רווחי הקבוצה מפעילויות בתקופת הדוח כוללים בעיקר רווחי של תחום הקידוחים, רווחים מהשקעות פיננסיות ורווחי חברות כלולות. תוצאות המגזר כוללות בעיקר עלויות מימון והוצאות חשבונאיות נוספות ברמת הקבוצה שלא יוחסו לפעילות מגזרית ספציפית.

סה"כ			
7,812,382	1,850,635	2,068,206	הכנסות החברה מחיצוניים
556,554	106,083	121,708	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 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות)			
29,208	(319,864)	(378,758)	שוטפת
(93,639)	(18,164)	166,687	השקעה
180,027	315,397	(131,822)	מימון
(16,322)	2,919	8,977	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
96,274	(19,712)	(334,916)	סה"כ עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

הסברי הדירקטוריון:

פעילות שוטפת

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 379 מיליוני ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכמו לכ- 320 מיליוני ש"ח.

פעילות השקעה

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו בעיקר ממימוש השקעה בניירות ערך סחירים בסך כ- 125.8 מיליוני ש"ח ומשחרור פקדונות בסך כולל של כ- 86.5 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 30.7 מיליוני ש"ח ולהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ- 21.1 מיליוני ש"ח.

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

פעילות מימון

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב באפריקה מגורים (סדרה ד' ו-ה') בסך של כ- 130 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, בתקופת הדוח שולמו דמי שכירות בגין חכירה בסך כ- 20.3 מיליוני ש"ח וחולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 14.4 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ- 32.7 מיליוני ש"ח.

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

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

הפרשי השער מיוחסים בעיקר לתרגום דוחות כספיים של חברות בנות הפועלות באירו ובדולר. שער הדולר עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ- 1.95% ושער האירו גדל בכ- 5.94%. בתקופה המקבילה אשתקד, שער הדולר עלה בשיעור של כ- 1.49% ושער האירו ירד בכ- 0.8%. במהלך שנת 2024 עלה שער הדולר בכ- 0.55% ושער האירו ירד בכ- 5.36%.

נזילות

החברה מפקידה את אמצעי הנזילים בפקדונות לזמן קצר ובתיק ניירות ערך. ליום 31 במרץ 2025 אמצעי הנזילים במאוחד הסתכמו לסך של כ- 1.17 מיליארדי ש"ח ולסך של כ- 1.62 מיליארדי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

6. סימני אזהרה בתאגיד

נכון ליום 31 במרץ 2025, לא מתקיים בחברה אחד מסימני האזהרה, כמשמעם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

7. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נכון ליום 31 במרץ 2025 קיימת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') שהינה 'תעודת התחייבות' כהגדרת מונח זה בסעיף 35א לחוק ניירות ערך.

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

אגרות החוב (סדרה א')¹	
מאפיינים כלליים	
מועד הנפקת הסדרה:	3 בדצמבר 2019
סך כל שוויה במועד הנפקה (בש"ח):	200,000,000
השווי הנקוב הנוכחי שלה (באלפי ש"ח) ליום 31 במרץ 2025:	40,000
השווי הנקוב הנוכחי שלה (באלפי ש"ח) ליום 25 במאי 2025:	40,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח):	345
ערך בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025 – לפי עלות מופחתת (באלפי ש"ח):	40,281
השווי הבורסאי ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח):	39,872
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 41,012,808 מניות ללא ע.נ. של סאני תקשורת אשר בבעלות החברה המהוות כ- 19% 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 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח):	שינוי שחל בנכסים המשועבדים:
49,625 שווי מניות סאני תקשורת	מגבלות הנובעות ממסמכי הבטוחות:
ל"ר	האם השעבודים המצוינים לעיל תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה:
ראו סעיפים 6.1 – 6.4 לשטר נאמנות א' אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.	אירועים להתאמת בטוחות:
כן.	ל"ר

מגבלות החלות על החברה מכוח אגרות החוב
מגבלות על הרחבת סדרה (ס' 3.2 לשטר נאמנות א'); מגבלות על ביצוע חלוקה (ס' 5.5 לשטר נאמנות א'); התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות (ס' 5.3 לשטר נאמנות א') כמפורט להלן:
החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן: א. היחס בין ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של החברה לבין היקף המאזן סולו של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים סולו של החברה ("יחס הון למאזן"), לא יפחת משיעור של 25% (ליום 31 במרץ 2025 היחס בפועל - 96%); ב. ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של החברה לא יפחת מסך של 230 מיליוני ש"ח (ליום 31 במרץ 2025 ההון העצמי מסתכם לסך של כ- 2,406 מיליוני ש"ח); ג. ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של סאני תקשורת לא יפחת מ- 130 מיליוני ש"ח (ליום 31 במרץ 2025 ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של סאני תקשורת בפועל - 256 מיליוני ש"ח).
עמידה בהתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות מכוח הוראות שטר הנאמנות
נכון ליום הדוח עמדה החברה בכל התחייבויותיה מכח הוראות שטר הנאמנות.
פעולות שונות שנדרשה החברה לבצע ובכלל זה כינוס אסיפת מחזיקי תעודות ההתחייבות ושינוי תנאי ההתחייבויות
במהלך התקופה שמיום 3 בדצמבר 2019 ועד למועד דוח זה החברה לא נדרשה לבצע פעולה כלשהי על ידי הנאמן בקשר לאגרות החוב.

1. תרומות

הקבוצה נוהגת לתרום לעמותות רווחה וחינוך. נכון למועד דוח זה אין לחברה מדיניות בנושא מתן תרומות. בתקופת הדוח הקבוצה במאוחד תרמה כ- 843 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 127 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, עוזר 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 22 במאי 2025 קיימה וועדת המאזן של החברה ישיבה בהשתתפות רואה החשבון המבקר והנהלת החברה. הוועדה המליצה לדירקטוריון לאשר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025.

ביום 25 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025.

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 של החברה ליום 31 בדצמבר 2024).

2. אירועים לאחר תאריך הדוח

ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025.

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

25 במאי 2025

לפידות קפיטל בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים**

**ליום 31 במרץ 2025
(בלתי מבוקרים)**

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של לפידות קפיטל בערבון מוגבל וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.6%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות ושל הפעילות המשותפות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות והפעילויות המשותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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 שניוודע 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 בפסקה 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,
25 במאי, 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024	31 במרץ 2024	31 במרץ 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,151,913	1,035,927	816,997
514,535	451,760	428,042
266,638	388,755	146,141
1,788,578	1,877,977	2,092,246
1,376,700	924,458	1,337,076
101,992	152,755	181,867
296,472	302,635	290,643
22,580	-	20,187
5,519,408	5,134,267	5,313,199
1,145,312	1,317,803	1,210,791
809,811	661,805	832,073
89,229	77,810	97,694
569,593	467,034	574,404
157,652	125,724	158,386
180,095	154,163	200,187
55,436	59,058	55,608
3,007,128	2,863,397	3,129,143
8,526,536	7,997,664	8,442,342

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
נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כפעילות מופסקת

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

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 2024	31 במרץ 2024	31 במרץ 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
951,732	855,070	1,024,988
172,184	170,938	147,420
1,138,973	1,233,076	1,139,404
901,691	653,725	789,347
366,939	301,769	392,490
295,172	299,307	314,008
2,182	-	1,076
3,828,873	3,513,885	3,808,733
471,540	461,911	432,644
213,103	253,223	106,157
122,206	100,498	120,820
163,332	140,128	170,902
37,097	79,290	38,174
1,007,278	1,035,050	868,697
4,836,151	4,548,935	4,677,430
64,305	64,305	64,305
1,029,620	1,029,620	1,029,620
(40,276)	(33,172)	(40,429)
58,275	65,808	70,361
1,228,993	1,044,447	1,282,320
2,340,917	2,171,008	2,406,177
1,349,468	1,277,721	1,358,735
3,690,385	3,448,729	3,764,912
8,526,536	7,997,664	8,442,342

התחייבויות שוטפות
 הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב
 התחייבויות לספקים ונותני שירותים
 התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
 זכאים ויתרות זכות
 הפרשות והתחייבויות אחרות
 התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כפעילות מופסקת

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות
 הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 אגרות חוב
 התחייבויות בגין חכירה
 התחייבויות מסים נדחים
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך

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

הון
 הון מניות
 פרמיה על מניות
 מניות באוצר
 קרנות
 יתרת עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון**סה"כ התחייבויות והון**

עמית וסאל
 סמנכ"ל כספים

אמיר תירוש
 מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 במאי 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,613,378	1,521,444	1,777,266	הכנסות
1,057,419	323,583	282,277	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
66,389	4,731	7,111	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים
75,196	877	1,552	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
7,812,382	1,850,635	2,068,206	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות
6,141,904	1,417,009	1,659,014	עלויות והוצאות
936,730	285,175	247,391	עלות עסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות
130,806	33,313	32,456	עלות מכירת סחורות ושירותים
76,656	18,378	17,918	הוצאות הנהלה וכלליות
2,211	622	1,132	הוצאות מכירה ושיווק
7,288,307	1,754,497	1,957,911	הוצאות אחרות
524,075	96,138	110,295	רווח לפני מימון
(109,131)	(21,936)	(23,926)	הוצאות מימון
141,610	31,881	35,339	הכנסות מימון
32,479	9,945	11,413	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
556,554	106,083	121,708	רווח לפני מסים על ההכנסה
(101,076)	(23,582)	(24,873)	מסים על ההכנסה
455,478	82,501	96,835	רווח מפעילות נמשכת
(11,795)	(273)	(832)	הפסד מפעילות מופסקת (נטו ממס)
443,683	82,228	96,003	רווח נקי
272,018	50,360	61,327	רווח מיוחס ל:
171,665	31,868	34,676	בעלי המניות של החברה
443,683	82,228	96,003	זכויות שאינן מקנות שליטה
4.47	0.81	0.99	רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלי
(0.13)	-	(0.01)	מניות החברה
4.34	0.81	0.98	רווח נקי מפעילות נמשכת
			הפסד מפעילות מופסקת
			רווח נקי למניה בסיסי ומדולל

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2024	2024	2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
443,683	82,228	96,003
2,120	-	-
3,888	-	-
(11,683)	441	15,672
(5,675)	441	15,672
438,008	82,669	111,675
268,632	50,797	73,413
169,376	31,872	38,262
438,008	82,669	111,675

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):

פריטי רווח כולל אחר שלא יעברו לרווח והפסד:

רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
רווח בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע

פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה
ברווח כולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:

סה"כ הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
31 במרץ 2025 (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	1,228,993	(40,276)	58,275	2,340,917	1,349,468	3,690,385
-	-	61,327	-	-	61,327	34,676	96,003
-	-	-	-	12,086	12,086	3,586	15,672
-	-	61,327	-	12,086	73,413	38,262	111,675
-	-	(8,000)	-	-	(8,000)	-	(8,000)
-	-	-	-	-	-	(29,160)	(29,160)
-	-	-	(153)	-	(153)	-	(153)
-	-	-	-	-	-	165	165
64,305	1,029,620	1,282,320	(40,429)	70,361	2,406,177	1,358,735	3,764,912

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח נקי
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
של פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה (1)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת מניות באוצר (2)
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות

יתרה ליום 31 במרץ 2025

(1) ראה באור 3א'(5)
(2) ראה באור 3א'(2)

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

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

יתרה ליום 1 בינואר 2024

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

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

יתרה ליום 31 במרץ 2024

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	מניות אוצר אלפי ש"ח	קרנות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)							
64,305	1,029,620	1,004,087	(33,172)	(55,444)	2,009,396	1,056,565	3,065,961
יתרה ליום 1 בינואר 2024							
-	-	272,018	-	-	272,018	171,665	443,683
-	-	-	-	1,459	1,459	661	2,120
-	-	-	-	3,888	3,888	-	3,888
-	-	3,888	-	(3,888)	-	-	-
-	-	-	-	(8,733)	(8,733)	(2,950)	(11,683)
-	-	275,906	-	(7,274)	268,632	169,376	438,008
סה"כ רווח כולל							
-	-	-	-	729	729	(5,567)	(4,838)
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת מניות בחברה מאוחדת							
-	-	-	-	120,264	120,264	216,836	337,100
-	-	(51,000)	-	-	(51,000)	-	(51,000)
-	-	-	-	-	-	(92,969)	(92,969)
-	-	-	(7,104)	-	(7,104)	-	(7,104)
-	-	-	-	-	-	5,418	5,418
-	-	-	-	-	-	(191)	(191)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024							
64,305	1,029,620	1,228,993	(40,276)	58,275	2,340,917	1,349,468	3,690,385

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

443,683	82,228	96,003
---------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(32,479)	(9,954)	(11,413)
80,242	25,227	24,364
20,834	(1,635)	509
(68,218)	-	-
(66,389)	(4,731)	(7,111)
111,713	27,225	32,401
(685)	(20)	-
5,418	2,258	165
50,436	38,370	38,915

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(274,569)	(363,754)	(303,483)
(32,502)	47,899	5,468
(276,987)	(9,035)	(65,479)
162	648	286
215,727	(95,636)	(40,902)
88,338	180,860	(3,007)
(97,167)	(172,990)	(87,484)
(376,998)	(412,008)	(494,601)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

54,620	17,890	14,904
(87,428)	(26,228)	(24,306)
4,086	-	2,891
26,857	-	599
(86,048)	(20,116)	(13,163)
(87,913)	(28,454)	(19,075)
29,208	(319,864)	(378,758)

ריבית שהתקבלה
ריבית ששולמה
דיבידנד שהתקבל
מיסים שהתקבלו
מיסים ששולמו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(70,140)	(8,789)	(30,740)
685	20	-
(73,479)	(2,033)	(21,119)
149,296	(4,798)	125,856
13,645	11,115	3,383
(47,413)	(3,153)	2,814
(69,233)	(10,526)	86,493
(96,639)	(18,164)	166,687
228,167	139,753	32,784
(100)	(50)	-
(58,665)	(16,202)	(20,342)
(51,000)	-	-
(4,838)	(3,565)	-
(7,104)	-	(153)
(40,000)	-	-
(130,691)	(130,691)	(129,753)
337,100	337,100	-
(92,842)	(10,948)	(14,358)
180,027	315,397	(131,822)
(16,322)	2,919	8,977
96,274	(19,712)	(334,916)
1,055,639	1,055,639	1,151,913
1,151,913	1,035,927	816,997

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממכירת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן בהקמה
תמורה ממכירת (השקעה) בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד, נטו
פרעון הלוואה למוכרי מקרקעין
פרעון (השקעה) בחברות כלולות, נטו
שחרור (הפקדה) בפקדונות, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

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

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון**השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים****(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה****נספח א' - פעילות שלא במזומן**

1. במהלך תקופת הדוח, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד, ששולם לאחר תאריך המאזן. ראו באור 3א'(5) להלן.

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 לפידות - חלץ שותפות מוגבלת ובאמצעות חברות בנות בארץ ובחו"ל ובתחום חיפוש והפקת נפט וגז באמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת. 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.

רמ"י - רשות מקרקעי ישראל

בורסה - הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

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 - השפעות המלחמה התבטאו בגיוס משמעותי של חלק מעובדי דניה ללחימה, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, פתיחה חלקית של אתרי הבניה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם ופעילות מצומצמת יותר של קבלני משנה וספקים של דניה. מצב הלחימה המתמשך והאווירה העסקית במישור הבינלאומי מאתגרים את יכולת דניה להשיג את השירותים והסחורות בתנאים ערב המלחמה, בין היתר בהקשר של מחירי ומועדי אספקה. למרות השפעות המצב הבטחוני כאמור, היקפי הביצוע של דניה ממועד פרוץ המלחמה לא הצטמצמו ואף גדלו. עם זאת, בחלק מהפרויקטים, בעיקר בתחום התשתיות, הייתה השפעה על קצב הביצוע ובשל כך על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים. בנוסף התייקרות התשלומים שנבע בעיקר משינוי המבני בהרכב העובדים באתרי הבניה והירידה בתפוקות בעקבות שינוי זה, טרם קיבל ביטוי מלא בקצב עליית המדד.

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

לאור האמור להערכת דניה, ככל שהמלחמה תימשך ו/או תביא עמה ההתפתחויות משמעותיות בחזיתות נוספות, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות של דניה. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של דניה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה, והיקף האשראי הזניח.

(ב) אפריקה מגורים - בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על אפריקה מגורים בתקופת הדוח, במהלך הרבעון העבודה באתרי אפריקה מגורים ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה אינו מהותי.

(ג) סאני תקשורת - השפעות המלחמה על תוצאות הפעילות של סאני תקשורת ברבעון הראשון של שנת 2025 זניחות. כל הסניפים ממשיכים לפעול כסדרם, וסאני תקשורת ממשיכה לקבל סחורות מסמסונג ולספק 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 תימשך ו/או תביא עמה ההתפתחויות משמעותיות בחזיתות נוספות, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של הקבוצה, 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 2024 (להלן - "הדוחות המאוחדים השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2025.

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.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו**א. בלפידות קפיטל ובחברות פרטיות בשליטתה**

1. בהמשך לאמור בביאור 11טו' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 30 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון עבור מגרש 302 וביום 3 במרץ 2025, התקבל עבור מגרש 325.
- ביום 8 באפריל 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבלה החלטת הועדה לאשר בתנאים את בקשה למתן היתר לפרויקט עבור שני המגרשים.
- לפרטים אודות התקשרות אפריקה השקעות בהסכם עם אפריקה מגורים, הכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים, בקשר עם הפרויקט, ראו באור 3ג' (5) להלן.
2. ביום 2 בינואר 2025, רכשה החברה כ- 2,086 ממניות החברה בתמורה לסך כ- 153 אלפי ש"ח.
3. ביום 29 בינואר 2025, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,245 אלפי ש"ח).
4. ביום 11 בפברואר 2025, הכריזה חברת Inraz Trade Ltd על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 1,850 אלפי דולר (כ- 6,580 אלפי ש"ח). הדיבידנד חולק ביום 18 בפברואר 2025.
5. ביום 19 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 8 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2025, לאחר תאריך המאזן.
6. ביום 25 באפריל 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,463 אלפי ש"ח).
7. ביום 6 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה כ- 5,070 ממניות החברה בתמורה לסך כ- 299 אלפי ש"ח.
8. ביום 25 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 60 מיליוני ש"ח.

ב. בדניה

1. ביום 13 בנובמבר 2024, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 6 בינואר 2025.
2. ביום 3 במרץ 2025, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 6 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן.
3. בתקופת הדוח הגיעה דניה להסכמות עם חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("המזמין"), לפיהן דניה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "הסביון" בעיר בית שמש ("הפרויקט"). הפרויקט כולל הקמת שלושה מגדלי מגורים בני 26 קומות, על גבי קומת קרקע ובה שטחי מסחר, וחמש קומות חניון תת קרקעי, ושני מגדלי מגורים בני 9 קומות, על גבי קומת קרקע ובה שטחי מסחר, ושלוש קומות חניון תת קרקעי, בהם סך של 542 יח"ד, וכן הקמה של שלושה חדרי טרפו חיצוניים.
- התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 547 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 47 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה.
4. בתקופת הדוח הגיעה דניה להסכמות עם תאגיד מקבוצת גינדי החזקות ("היזמית") לפיהן דניה תשמש כקבלן ראשי עבור היזמית, בשני מתחמים בהם זכתה היזמית בפרויקט "שדה דב" הממוקם ברובע שדה דב שבתל-אביב, במסגרתו תקים דניה עבור היזמית כ- 708 יח"ד (במצטבר) ב- 3 מגדלי מגורים ו- 5 מבנים מרקמיים, משרדים, שטחי מסחר וחניונים תת קרקעיים ("הפרויקט").

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)**ב. בדניה (המשך)****4. (המשך)**

התמורה בגין ביצוע כלל העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על סכום כולל של כ- 1.1 מיליארדי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. בנוסף לתמורה הנזכרת לעיל, דניה עשויה להיות זכאית לתמורה נוספת המחושבת מהרווח היזמי של היזמית בפרויקט, בשיעור ובתנאים שיקבעו בין הצדדים. העבודות צפויות להימשך כ-5.5 שנים מקבלת צו התחלת עבודה.

5. ביום 30 במרץ 2025 קיבלה דניה הודעת זכיה במכרז BOT למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של פרויקט קריית הממשלה ובית המשפט בעפולה ("המכרז" ו-"הפרויקט", בהתאמה), אשר פורסם על ידי מדינת ישראל באמצעות החשב הכללי במשרד האוצר ("המזמינה").

במסגרת הפרויקט, עתידה דניה לממן חלקית, לתכנן, להקים ולתחזק מתחם שיכלול את קריית הממשלה, בית המשפט וחניון תת-קרקעי לכ- 200 רכבים, בשטח כולל של כ- 22,000 מ"ר ("המתחם"). עבודות תכנון והקמת הפרויקט צפויות להימשך כ- 36 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה. כמו כן, הפרויקט יכלול מערך הסכמים המסדיר את התקשרות דניה עם המזמינה לתקופה של כ- 22 שנים, במהלכה תבצע דניה את עבודות התחזוקה של משרדי הממשלה ובית המשפט והפעלה ותחזוקה של החניון ("תקופת ההפעלה והתחזוקה"). בתום תקופת ההפעלה והתחזוקה המתחם יימסר למזמינה.

להערכת דניה, היקף הפרויקט מוערך במועד זה בסך של כ- 500 מיליוני ש"ח.

6. בהמשך לאמור בבאור 25ג(4)(כב) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר לפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים, ביום 15 לאפריל 2025, לאחר תאריך המאזן, הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט, במסגרתה התקשרה חברת גיי טריין בע"מ, המוחזקת על ידי דניה ודן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ בחלקים שווים ("הזכיון") עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, המאורגן על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ ("הגורמים המממנים"), בשורה של הסכמים בקשר עם העמדת המימון לפרויקט ("הסכמי המימון").

מסגרת המימון ותנאיהן

1. הסכמי המימון כוללים העמדת מסגרות אשראי, בהיקף כולל של כ-5 מיליארד ש"ח, לרבות מסגרות גישור למענק ההקמה שישולם על ידי המדינה, מסגרת לזמן קצר (אשר תיפרע מתוך מימון לזמן ארוך) ומסגרות נלוות נוספות.
2. ההלוואות שילקחו מתוך המסגרת לזמן ארוך תיפרענה במהלך תקופת התפעול והתחזוקה של הפרויקט באמצעות תשלומים תקופתיים.
3. ההלוואות לזמן קצר תישאנה ריבית על בסיס Euribor 3M ועל בסיס ריבית בנק ישראל, ההלוואות לזמן ארוך תישאנה ריבית שקלית צמודה על בסיס אג"ח של מדינת ישראל והכל בתוספת מרווח של בין 1.50% ל- 2.80% לשנה, בהתאם להוראות הסכמי המימון.
4. הלוואות מהמסגרות הנלוות תשאנה ריבית אירו משתנה, או ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח כמפורט בהסכמי המימון.
5. ההון העצמי בפרויקט נאמד בסך של כ-650 מיליון ש"ח, מתוכו חלקה של דניה עומד על סך של כ- 325 מיליון ש"ח. דניה תעמיד את חלקה בהון העצמי ממקורותיה העצמיים באמצעות הלוואות בעלים לזכיון.
6. העמדתה של כל הלוואה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים, כמקובל בפרויקטים מעין אלה, ובכלל זה: (א) אי קיומה של הפרה של הסכמי המימון; (ב) נכונות מצגים והצהרות של הזכיון לפי הסכמי המימון במועד; (ג) רישום הבטוחות הנדרשות על פי הסכמי המימון ושמירתן בתוקף; (ד) קיום ביטוחים בתוקף; (ה) קבלת צו התחלת עבודה מהמזמינה על פי הסכם הזכיון.
7. במסגרת הסכמי המימון נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, כגון ובין היתר, אי תשלום במועד, הפרת מצגים והתחייבויות, הליכי חדלות פירעון ואי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)**ב. בדניה (המשך)****6. (המשך)****הסכמים נוספים**

8. בנוסף התקשר הזכין בהסכמים נוספים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט, ביניהם, הסכם תכנון והקמה עם קבלן ההקמה של הפרויקט (אשר מוחזק 75% על ידי דניה) לביצוע מלוא עבודות התכנון וההקמה של הפרויקט בהיקף של כ- 5 מיליארד ש"ח ("הסכם ההקמה"), הסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן התפעול והתחזוקה של הפרויקט (אשר מוחזק במלואו על ידי צדדים שלישיים) למתן מלוא שירותי התפעול והתחזוקה בפרויקט.

9. במסגרת הסכמות עם המזמינה, והיות שטרם התקיימו מלוא התנאים למתן צו התחלת עבודה בהתאם להסכם הזיכיון, ובכלל זה הסדרת אישור ההתקשרות עם ספק מהותי בפרויקט, ככל שתנאים אלו לא יתקיימו במלואם במהלך תקופה שהוסכמה עם המזמינה, אזי למזמינה תעמוד זכות ביטול להסכם הזיכיון. במקרה של ביטול כאמור תפצה המזמינה את הזכין בגין עלויות שנגרמו לו בהתאם למנגנון פיצוי שהוסכם בין הצדדים.

עוד הוסכם עם המזמינה, כי למרות האמור לעיל, יחל הזכין בביצוע עבודות תכנון והקמת דיפו מלחה (מתחם תחזוקה, תפעול וחניית קרונות) וכן עבודות תכנון נוספות שיוסכמו עם המזמינה.

שעבודים ובטוחות

10. בהתאם להסכמי המימון, לטובת הגורמים המממנים ירשמו שעבודים שונים לרבות שעבוד קבוע ושעבוד שוטף על כלל נכסיו וזכויותיו של הזכין ושעבוד קבוע על מניותיהם של בעלי המניות בזכין, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

11. מכוח הסכם ההקמה והתחייבות קבלן ההקמה על פיו, יעמיד הקבלן (באמצעות בעלי מניותיו) לזכין בטוחות שונות, לרבות ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

12. להבטחת קיום התחייבויות הזכין כלפי המזמינה על פי הסכם הזיכיון יעמיד הזכין ערבויות ביצוע לתקופת ההקמה וכן לתקופת התפעול והתחזוקה וכן ערבויות נוספות כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

7. לאחר תאריך המאזן אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של דניה את התקשרות דניה עם קבוצת יזמים הכוללת את אפריקה מגורים (וביחד עם יתר היזמים - "המזמין"), לפיה דניה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "סמל צפון", בתל אביב ("הפרויקט"). הפרויקט כולל גם עבודות דיפון, חפירה וביסוס אשר מבוצעות בימים אלה על ידי גאודניה בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של דניה ("עבודות גאודניה").

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט, כולל עבודות גאודניה, צפויה לעמוד על כ- 430 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (סך של כ- 394 מיליון ש"ח ללא עבודות הביסוס) כדין ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות בפרויקט (ללא עבודות גאודניה) צפויות להימשך כ- 50 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה. ההתקשרות בהסכם לביצוע העבודות בפרויקט (למעט עבודות גאודניה) מותנית בקבלת אישור האורגנים המוסמכים של אפריקה מגורים על פי דין.

8. לאחר תאריך המאזן, הגיעה דניה להסכמות עם חברת ריט אזוריים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("המזמין"), לפיהן דניה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "נופי בן שמן", הממוקם בשכונה הסמוכה למושב בן שמן ("הפרויקט"). הפרויקט כולל הקמת שישה בנייני מגורים בשני מגרשים ובהם כ- 402 יחידות דיור בסך הכל וכן חניון משותף ת ת קרקעי בן 3 קומות. על מגרש אחד יוקמו שני בנייני מגורים בני 6 ו- 23 קומות מעל קומת קרקע, קומת מסחר ושטחי מסחר ועל המגרש השני יוקמו ארבעה בנייני מגורים, שלושה מהם בני 9 קומות ואחד בן 23 קומות מעל קומת קרקע, שטחי תעסוקה וגני ילדים ("הפרויקט").

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 415 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- 38 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה.

9. ביום 18 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה דניה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40 מיליוני ש"ח. מועד התשלום נקבע ליום 7 ביולי 2025.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ג. באפריקה מגורים

1. ביום 11 במרץ 2025, הכריזה אפריקה מגורים על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 25 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 27 באפריל 2025, לאחר תאריך המאזן.
2. בהמשך לאמור בבאור 11' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 6 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן, אישרה אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים, לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון אפריקה מגורים ביום 11 במרץ 2025 ולאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת של אפריקה מגורים ביום 5 במרץ 2025, את התקשרותה, באמצעות חברת הפרויקט, בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה שירותי בניה כקבלן ראשי בשלב א' של פרויקט SOHO קדמת גוון בירושלים, בתמורה לסכום פאושלי של 238 מיליוני ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש מאי 2024 (חלק אפריקה מגורים 119 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ כדין.
3. ביום 26 במרץ 2025, נתקבלה הודעה מטעם רמ"י, לפיה הצעתה של קבוצת אפריקה מגורים במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב (להלן: "המכרז" ו- "הפרויקט", בהתאמה), הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז, בכפוף לכניסתה של תכנית תא/2/4444 לתוקף אשר תסדיר את ייעוד המקרקעין מושא המכרז. בהתאם, לתנאי ההצעה, תרכוש אפריקה מגורים את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ- 281 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח; מתוכה סך של כ- 66 מיליוני ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה).

אפריקה מגורים תפעל להקמתן של כ- 390 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספה (ככל שתתווספה מכוח הקלות תכנוניות מסוימות)), אשר מחציתן תושכרנה במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" בשכר דירה ממוקד, בהתאם לתנאי המכרז, במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, והיתרה תושכרנה בשוק החופשי. בנוסף תפעל אפריקה מגורים להקמת שטחים על קרקע מושא המכרז ביועד למסחר בהיקף של כ- 2,200 מ"ר ותעסוקה בהיקף של כ- 2,400 מ"ר. על פי תנאי המכרז, קרקע מושא הפרויקט תימסר לאפריקה מגורים בתוך 24 חודשים ממועד כניסתה לתוקף של התכנית האמורה והכרזה סופית על הזוכים במכרז (להלן: "המועד הקובע"). כמו כן, על פי תנאי המכרז, הוצאת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט תיעשה בתוך 72 חודשים מהמועד הקובע.

בהתאם לתנאי המכרז, הסכם הרכישה של הקרקע צפוי להיחתם בתוך כ- 90 יום מהמועד הקובע. בכוונת אפריקה מגורים לממן את מחיר הרכישה ממקורותיה העצמיים ובאמצעות מימון פיננסי חיצוני, אשר לתאריך הדוח טרם סוכמו היקפו ו/או תנאיו.
- 4. ביום 18 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים חלוקת דיבידנד בסך כולל של 18 מיליוני ש"ח. מועד התשלום נקבע ליום 26 ביוני 2025.
- 5. ביום 18 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של אפריקה מגורים ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים, את התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם עם אפריקה להשקעות, בעלת השליטה באפריקה מגורים, מכוחו תעניק אפריקה מגורים שירותי ניהול להקמתו של פרויקט "גני יהודה" של אפריקה השקעות, בהיקף של 342 יחידות דיור. בתמורה, תהיה זכאית אפריקה מגורים לסך השווה ל- 2.7% מתקבולי המכירות בתוספת מע"מ כדין.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ד. בסאני תקשורת

1. ביום 9 במרץ 2025 הוגשה כנגד סאני תקשורת וכנגד SAMSUNG ELECTRONICS CO LTD בקשה לאישור תובענה ייצוגית בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז (להלן: "הבקשה"). הקבוצה שבשמה הוגשה בקשת האישור והתובענה הוגדרה כך: "כל מי שרכש מכשיר מסדרות מכשירי הסלולר המתקפלים ו/או S23 ULTRA ו/או S24 ULTRA, אשר עודכן בעדכון ONEUI 6.1.1 אשר שולל את אפשרות התרגום לעברית בעזרת ה-SPEN".
- לדיו של המבקש, המשיבות הציגו ושיווקו את המוצרים, המאפשרים שימוש עם עט חכם (SPEN) לצורך תרגום מיידי של מילים לעברית, ואולם תכונה זו נשללה ללא כל התראה עם ביצוע עדכון 6.1.1. ONEUI. המבקש העמיד את הנזק הנטען שנגרם לחברי הקבוצה הנטענת על סכום של 8 מיליון ש"ח (כלפי סאני תקשורת וסמסונג, יחד ולחוד). סאני תקשורת לומדת את הבקשה. בהתאם להערכת יועציה המשפטיים החיצוניים של סאני תקשורת, בשלב זה של הדברים, מוקדם עדיין להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל.
2. ביום 10 במרץ 2025, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 9 באפריל 2025, לאחר תאריך המאזן.
3. ביום 26 במרץ 2025 הוגשה כנגד סאני תקשורת בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגדה בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז (להלן: "הבקשה"). הבקשה עוסקת בהפרות, לכאורה, של הוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1988 והתקנות לפיו בסניפי סאני תקשורת בהם גובהן של עמדות השירות לא הונגש כדין, לשון הבקשה. קבוצת התובעים הינה כל האנשים עם מוגבלות בניידות בכיסא גלגלים או בקלנועית לרבות נמוכי קומה אשר ביקרו בסניפי סאני תקשורת אשר אינם נגישים בשבע השנים שלפני הגשת הבקשה. לדיו של המבקש, הנזק האישי שנגרם לו מוערך על ידו בסכום של 5,000 ש"ח, ואילו הפיצוי הקבוצתי המבוקש נאמד על ידו במעל 2.5 מיליון ש"ח. סאני תקשורת לומדת את הבקשה. בהתאם להערכת יועציה המשפטיים החיצוניים של סאני תקשורת בשלב זה של הדברים, מוקדם עדיין להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל.
4. ביום 15 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליון ש"ח. מועד התשלום נקבע ליום 8 ביוני 2025.

באור 4 - 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 ההחלטות 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 ההחלטות התפעולי הראשי (CODM) כוללות את הרווח מפעולות רגילות לפני מס, וללא הפחתות של עודפי עלות אם לא נכללו בדוחות של החברות.

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

- | | |
|--|-----------------------|
| <p>- 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> | <p>דניה</p> |
| <p>- ייזום של פרויקטים המיועדים למגורים בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, הקמת מבנים ומכירת דירות ופעילות נדל"ן להשקעה.</p> | <p>אפריקה מגורים</p> |
| <p>- פעילותה של הקבוצה בתחום הטלפונים והאביזרים הסלולריים מתבצעת על ידי חברת הבת סאני תקשורת.</p> | <p>סאני תקשורת</p> |
| <p>- פעילותה של הקבוצה בתחומי פעילות אחרות מיוחסת בעיקר לייזום הקרקעות בחברת אפריקה השקעות, לפעילות החברה בתחום קידוחי המים וההשקעות הפיננסיות וחיפוש והפקת נפט בו פועלת החברה באמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת.</p> | <p>פעילויות אחרות</p> |

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (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	
1,526,249	246,575	282,277	5,994	7,111	2,068,206	
107,978	-	-	-	(107,978)	-	
1,634,227	246,575	282,277	5,994	(100,867)	2,068,206	
54,735	47,057	15,736	8,157	(3,977)	121,708	
7,205	(4,635)	(1,919)	10,093	668	11,413	
26,728	1,284	3,201	1,188	-	32,401	
2,716,125	4,407,618	540,301	651,558	126,740	8,442,342	
1,933,818	2,451,981	284,194	49,006	(41,569)	4,677,430	
סך הנכסים סך ההתחייבויות						
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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	
1,305,738	208,174	323,583	8,409	4,731	1,850,635	
69,461	-	-	-	(69,461)	-	
1,375,199	208,174	323,583	8,409	(64,730)	1,850,635	
55,504	30,879	23,826	(1,498)	(2,628)	106,083	
8,742	(2,562)	3,119	(683)	1,329	9,945	
22,156	1,130	3,463	476	-	27,225	
2,691,746	4,052,813	513,053	581,485	158,567	7,997,664	
1,928,184	2,255,397	266,823	128,047	(29,516)	4,548,935	
סך הנכסים סך ההתחייבויות						

* הנתונים כוללים את תוצאות הפעילות המופסקת.

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (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
5,610,390	966,476	1,057,419	43,490	134,607	7,812,382
415,203	-	-	-	(415,203)	-
6,025,593	966,476	1,057,419	43,490	(280,596)	7,812,382
223,520	261,829	60,208	13,913	(2,916)	556,554
27,800	(27,240)	7,702	20,877	3,340	32,479
88,128	4,989	14,211	4,385	-	111,713
2,739,106	4,576,774	489,680	596,139	124,837	8,526,536
1,972,120	2,632,552	233,495	43,128	(45,144)	4,836,151

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי לפני מס

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

פחת והפחתות

סך הנכסים

סך ההתחייבויות

באור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים. הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
152,070	134,496	147,096	132,509	151,664	136,650
253,577	245,535	424,161	408,546	385,287	374,948
58,929	57,322	64,328	60,729	58,717	56,021
107,359	102,963	114,664	105,591	103,341	97,699

הלוואות והתחייבויות אחרות
(רמה 2)

אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה)
(רמה 1)

הלוואה צמודה (רמה 2)

הלוואה לא צמודה (רמה 2)

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:

ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
146,141	-	-	146,141
-	-	270,631	270,631
146,141	-	270,631	416,772

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
388,755	-	-	388,755
-	-	217,443	217,443
388,755	-	217,443	606,198

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד
הלוואות לחברות כלולות

באור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לייום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לייום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לייום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לייום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	
סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
266,638	-	-	266,638	ניירות ערך סחירים
266,363	266,363	-	-	הלוואות לחברות כלולות
533,001	266,363	-	266,638	

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

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

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

לפידות קפיטל בע"מ
תמצית מידע כספי נפרד ביניים
ליום 31 במרץ 2025
(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 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי ביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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,
25 במאי, 2025

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2024	31 במרץ 2024	31 במרץ 2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
12,363	31,409	22,124
52,164	34,962	53,972
5,669	16,692	2,435
14,757	21,996	16,597
9,121	8,553	9,222
13,598	-	12,210
107,672	113,612	116,560
2,216,262	2,074,947	2,274,280
113,000	113,000	113,000
-	14,820	-
6,869	8,094	6,646
-	1,479	-
2,336,131	2,212,340	2,393,926
2,443,803	2,325,952	2,510,486

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בביצוע
חייבים ויתרות חובה
מלאי
נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת, נטו

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 2024	31 במרץ 2024	31 במרץ 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,877	9,600	9,600
2,933	2,650	1,511
39,917	40,564	40,281
-	10,000	8,000
6,401	4,701	5,315
59,128	67,515	64,707
-	39,917	-
41,600	46,400	36,800
467	832	541
189	280	189
1,502	-	2,072
43,758	87,429	39,602
102,886	154,944	104,309
64,305	64,305	64,305
1,029,620	1,029,620	1,029,620
(40,276)	(33,172)	(40,429)
58,275	65,808	70,361
1,228,993	1,044,447	1,282,320
2,340,917	2,171,008	2,406,177
2,443,803	2,325,952	2,510,486

התחייבויות שוטפות

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

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

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

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: 25 במאי 2025

תמצית נתוני רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
38,467	8,012	5,135
7,794	2,002	1,683
268,899	55,069	58,271
1,207	-	-
1,129	265	118
317,496	65,348	65,207
32,724	7,205	5,322
13,162	3,461	2,944
45,886	10,666	8,266
271,610	54,682	56,941
(4,319)	(5,359)	(661)
14,533	415	6,625
10,214	(4,944)	5,964
281,824	49,738	62,905
(1,944)	804	(1,024)
279,880	50,542	61,881
(7,862)	(182)	(554)
272,018	50,360	61,327

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
(מסים על ההכנסה) הטבת מס
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה מפעילות נמשכת לתקופה

הפסד מפעילות מופסקת לתקופה

רווח נקי המיוחס לחברה

רווח (הפסד) 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:

הפרשי תרגום בגין הפעילות המופסקת
רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
272,018	50,360	61,327
(1,206)	-	-
(10,214)	4,944	(5,964)
943	-	454
1,001	(804)	570
(261,037)	(54,887)	(57,714)
1,000	254	234
(269,513)	(50,493)	(62,420)
6,964	(4,059)	3,234
(1,498)	(955)	(2,144)
(278)	39	74
283	851	(101)
1,414	1,131	(1,422)
3,139	865	(1,086)
10,024	(2,128)	(1,445)
1,029	246	207
(4,184)	(662)	(575)
70,899	1,559	13,904
(201)	(53)	(22)
67,543	1,090	13,514
80,072	(1,171)	10,976

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

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

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

עליית ערך נדל"ן להשקעה
(הכנסות) הוצאות מימון, נטו
הוצאות מסים על הכנסה
מסים נדחים, נטו
חלק החברה ברווחי חברות ושותפות, מוחזקות ואחרות,
נטו, לרבות פעילות מופסקת
פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
עלייה בחייבים ויתרות חובה
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(עלייה) ירידה במלאי
(ירידה) עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות לזמן ארוך

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

ריבית שהתקבלה
ריבית ששולמה
דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו, נטו

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
של החברה**

מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים ליום 31 במרץ 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
(930)	(385)	(11)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
4,505	-	2,126	רכישת רכוש קבוע
(4,838)	(3,565)	-	פרעון הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות ואחרות, נטו
34,713	34,705	1,323	השקעה בחברות מוחזקות
			תמורה מממוש ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
33,450	30,755	3,438	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
(9,600)	(4,800)	(4,800)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(100)	(50)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(7,104)	-	(153)	פרעון הלוואות לזמן קצר מצדדים קשורים ואחרים
(40,000)	-	-	רכישת מניות באוצר
(51,000)	-	-	פרעון אגרות חוב של החברה
			דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(107,804)	(4,850)	(4,953)	מזומנים נטו שימשו לפעילות מימון של החברה
(1)	29	300	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
5,717	24,763	9,761	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
6,646	6,646	12,363	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
12,363	31,409	22,124	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות שלא במזומן

1. החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד ששולם לאחר תאריך המאזן, ראה באור 3א(6).

מידע נוסף

באור 1 - כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2025 (להלן: "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 ד והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד. יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה:

החברה – לפידות קפיטל בע"מ.

הקבוצה – החברה והחברות המאוחדות שלה.

השותפות – לפידות – חלץ שותפות מוגבלת.

סאני תקשורת – סאני תקשורת סלולרית בע"מ.

סאני אלקטרוניקה – סאני אלקטרוניקה בע"מ.

אפריקה השקעות – אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

אפריקה מגורים – אפריקה ישראל למגורים בע"מ.

דניה – דניה סיבוס בע"מ.

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

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024.

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 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

א. דיבידנדים ורכישה עצמית של ניירות ערך

1. ביום 2 בינואר 2025, רכשה החברה כ- 2,086 ממניות החברה תמורת כ- 153 אלפי ש"ח.
2. ביום 29 בינואר 2025, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,245 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 400 אלפי אירו (כ- 1,496 אלפי ש"ח).
3. בהמשך לאמור בבאור 8(יד) לדוח הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 30 בינואר 2025, ביצעה חברת Inraz Trade Ltd החזר של יתרת שטרי ההון בסך כ- 4.3 מיליוני ש"ח. כאשר חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ- 2.1 מיליוני ש"ח.
4. ביום 11 בפברואר 2025, הכריזה חברת Inraz Trade Ltd על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 1,850 אלפי דולר (כ- 6,580 אלפי ש"ח). הדיבידנד חולק ביום 18 בפברואר 2025, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 925 אלפי דולר (כ- 3,290 אלפי ש"ח).
5. ביום 10 במרץ 2025, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 9 באפריל 2025, לאחר תאריך המאזן, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 6.3 מיליוני ש"ח.
6. ביום 19 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2025, לאחר תאריך המאזן.
7. ביום 25 באפריל 2025, לאחר תאריך המאזן, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,463 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 400 אלפי אירו (כ- 1,641 אלפי ש"ח).
8. ביום 6 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה כ- 5,070 ממניות החברה תמורת כ- 299 אלפי ש"ח.
9. ביום 25 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 60 מיליוני ש"ח.

ב. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

1. בהמשך למפורט בבאור 30' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, בעניין הסכם ההלוואה עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, יתרת קרן ההלוואה לרבות הריבית הצבורה ליום 31 במרץ 2025 הינה כ- 6.6 מיליוני ש"ח.
2. בהמשך לבאור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, בדבר מתן שירותים שונים לחברות בקבוצה לרבות דמי ניהול ושירותי קבלנות בתחום הקידוחים, בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות מצדדים קשורים בהיקף של כ- 6.8 מיליוני ש"ח, מתוכם כ- 1.7 מיליוני ש"ח בגין דמי ניהול.

למידע בדבר אירועים מהותיים נוספים לאחר מועד הדיווח - ראה באור 3 לדוחות המאוחדים.

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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון) העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים
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 הראשון של שנת 2025 (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.

25 במאי 2025

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 הראשון של שנת 2025 (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.

25 במאי 2025

עמית וסאל
סמנכ"ל כספים