



דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 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 סלולרית בע"מ
"נספח א'"	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד של דניה מיום פרסום הדוח התקופתי ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה;
"נספח ב'"	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד של אפריקה מגורים מיום פרסום הדוח התקופתי ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה;

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 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 תיחוס 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 במחצית הראשונה לשנת 2025, 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 30 ביוני, 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 30.6.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	16	2019	2027	2,906,982	2,153,742	938,558	1,478,987	4,385,970
	מפסידים	1	2022	2025	85,229	69,951	23,664	7,411	92,640
	מרווח אפס	27	2023	2029	377,971	142,705	5,342	6,386,077	6,764,048
סה"כ ישראל		44	2019	2029	3,370,182	2,366,398	967,565	7,872,476	11,242,658
חו"ל	מרוויחים	2	2022	2025	259,060	207,210	65,605	10,370	269,430
סה"כ חו"ל		2	2022	2025	259,060	207,210	65,605	10,370	269,430
סה"כ כללי		46	2019	2029	3,629,242	2,573,609	1,033,170	7,882,845	11,512,088

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.6.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.6.25	סך המחזור לתקופה 30.6.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	66%	50%	23%	2,866,834	753,241	1,215,183	716,075
	מפסידים	92%	76%	29%	81,442	15,278	46,287	23,664
	מרווח אפס	6%	4%	0%	299,562	235,267	137,364	5,343
סה"כ ישראל		30%	29%	16%	3,247,838	1,003,786	1,398,834	745,082
חו"ל	מרוויחים	96%	81%	25%	259,060	51,850	141,606	60,494
סה"כ חו"ל		96%	81%	25%	259,060	51,850	141,606	60,494
סה"כ כללי		32%	30%	16%	3,506,898	1,055,636	1,540,440	805,576

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.6.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,794,520	2,084,197	922,806	1,418,902	4,213,422
	מפסידים	88,279	69,158	22,658	7,411	95,690
	מרווח אפס	377,971	142,706	5,342	6,222,848	6,600,819
סה"כ ישראל		3,260,770	2,296,061	950,807	7,649,161	10,909,931
חו"ל	מרוויחים	243,075	196,940	62,900	9,645	252,720
סה"כ חו"ל		243,075	196,940	62,900	9,645	252,720
סה"כ כללי		3,503,845	2,493,001	1,013,707	7,658,806	11,162,651

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר במצטבר 30.6.25	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	112,462	69,544	15,752	60,086	172,548	4%	0%
	מפסידים	(3,050)	793	1,006	(0)	(3,050)	1%	1%
	מרווח אפס	0	(0)	0	163,229	163,229	2%	0%
סה"כ ישראל		109,412	70,337	16,758	223,315	332,727	3%	0%
חו"ל	מרוויחים	15,985	10,270	2,705	724	16,709	6%	1%
סה"כ חו"ל		15,985	10,270	2,705	724	16,709	6%	1%
סה"כ כללי		125,397	80,608	19,463	224,039	349,436	3%	0%

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

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

1.2. עדכון לסעיף 1.7.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפריקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 ביוני, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו- 2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.6.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 30.6.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 30 ביוני 2025
ישראל	200,598	799,233	1,384,338	3,528	31,081	72,084	71,354
חו"ל	(590)	3,259	34,762	(1,771)	(529)	3,994	0
סה"כ כללי	200,008	802,492	1,419,100	1,757	30,552	76,078	71,354

עדכון לסעיף 1.7.11 - לקוחות

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

סיווג מדינה	הכנסות 30.6.25	% מסך הכנסות 30.6.25	רווח גולמי 30.6.25	% רווח גולמי 30.6.25	הכנסות 2024	% מסך הכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך הכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023
ישראל	1,204,384	36%	42,602	4%	2,198,067	36%	84,660	4%	2,129,420	39%	88,295	4%
חו"ל	51,260	2%	3,944	8%	144,865	2%	7,037	5%	95,256	2%	6,698	7%
סה"כ	1,255,644	38%	46,546	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 30 ביוני, 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 30.6.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	20	2016	2027	4,549,802	3,562,879	1,990,449	1,884,872	6,434,674
	מרווח אפס	15	2022	2028	354,776	142,812	22,976	1,864,263	2,219,039
סה"כ ישראל		35	2016	2028	4,904,578	3,705,691	2,013,425	3,749,135	8,653,712

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.6.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.6.25	סך המחזור לתקופה 30.6.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	71%	56%	33%	4,257,847	986,922	1,572,430	1,046,138
	מרווח אפס	16%	9%	10%	380,162	211,965	119,835	18,049
סה"כ ישראל		57%	47%	32%	4,638,010	1,198,887	1,692,265	1,064,187

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.6.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	עלויות סה"כ בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	4,329,058	3,423,328	1,940,220	1,783,166	6,112,224
	מרווח אפס	354,775	142,812	22,976	1,820,036	2,174,811
סה"כ ישראל		4,683,833	3,566,139	1,963,196	3,603,202	8,287,035

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר 30.6.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 30.6.25	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	220,744	139,552	50,229	101,706	322,450	5%	7%	1%
	מרווח אפס	0	(0)	(0)	44,227	44,228	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		220,744	139,552	50,229	145,933	366,677	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 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.

1.5. עדכון לסעיף 1.8.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 ביוני, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו- 2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.6.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 30.6.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 30 ביוני 2025
ישראל	193,428	582,795	747,405	(3,636)	28,400	32,736	(88,700)
חו"ל	943	18,053	39,054	4,214	9,434	2,202	0
סה"כ כללי	194,371	600,848	786,459	578	37,834	34,938	(88,700)

עדכון לסעיף 1.8.11 - לקוחות

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

לקוח	הכנסות 30.6.25	% מסך ההכנסות 30.6.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023
סקטור ציבורי *	224,804	16%	467,606	20%	580,107	31%
סקטור פרטי	1,168,454	84%	1,825,507	80%	1,270,539	69%
סה"כ	1,393,258	100%	2,293,113	100%	1,850,646	100%

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

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

סיווג מדינה	הכנסות 30.6.25	% מסך ההכנסות 30.6.25	רווח גולמי 30.6.25	% רווח גולמי 30.6.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023
ישראל	1,392,315	42%	77,555	6%	2,275,060	38%	117,725	5%	1,811,592	33%	89,625	5%
חו"ל	943	0%	4,214	447%	18,053	0%	9,434	52%	39,054	1%	2,202	6%
סה"כ	1,393,258	42%	81,769	6%	2,293,113	38%	127,159	6%	1,850,646	34%	91,827	5%

עדכון לסעיף 1.9 - תחום ביצוע תשתיות וזכיינות

עדכון לסעיף 1.9.9 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.8. עדכון לסעיף 1.9.9.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 ביוני, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו-2024. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.6.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	10	2018	2027	793,379	496,694	63,831	925,235	1,718,615
	מפסידים	3	2021	2026	748,014	688,789	482,608	139,782	887,796
	מרווח אפס	9	2020	2032	1,286,778	1,039,594	507,082	5,612,294	6,899,072
סה"כ ישראל		22	2018	2032	2,828,172	2,225,076	1,053,521	6,677,311	9,505,483

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים	שיעור השלמה 30.6.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.6.25	סך המחזור לתקופה 30.6.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	46%	29%	5%	713,063	296,686	432,863	286,894
	מפסידים	84%	81%	60%	687,470	59,226	206,181	224,965
	מרווח אפס	19%	56%	29%	1,083,472	247,185	532,511	390,358
סה"כ ישראל		30%	51%	27%	2,484,005	603,097	1,171,555	902,217

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.6.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	765,835	487,627	70,945	895,000	1,660,834
	מפסידים	812,244	727,875	486,048	139,782	952,026
	מרווח אפס	1,286,778	1,039,594	507,081	5,363,929	6,650,707
סה"כ ישראל		2,864,857	2,255,096	1,064,073	6,398,710	9,263,568

רווח גולמי

שיוג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 30.6.25	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיוג רווח גולמי 30.6.25	שיוג רווח גולמי 2024	שיוג רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	27,545	9,067	(7,114)	30,236	57,780	3%	3%	1%
	מפסידים	(64,230)	(39,086)	(3,440)	0	(64,230)	(7%)	(5%)	(1%)
	מרווח אפס	0	(1)	1	248,365	248,365	4%	1%	0%
סה"כ ישראל		(36,685)	(30,019)	(10,552)	278,601	241,915	3%	0%	0%

בתקופת הדוח התווסף לצבר העבודות פרויקט הקו הכחול בירושלים. היקף הביצוע בפרויקט הינו כ- 5 מליארד ש"ח והחלו עבודות בפרויקט בשיעור של כ- 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.

1.9. עדכון לסעיף 1.9.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 ביוני, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו- 2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

שיוג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.6.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 30.6.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 30 ביוני 2025
ישראל	53,442	163,493	352,966	(3,238)	44,162	64,542	12,358
סה"כ כללי	53,442	163,493	352,966	(3,238)	44,162	64,542	12,358

עדכון לסעיף 1.17 - מימון

1.10. עדכון לסעיף 1.17.3 - מסגרות אשראי – לעדכון אודות מסגרות אשראי נוספות של החברה, ראה סעיף 8 לדוח הדירקטוריון.

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: 016322-01-2025) (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.

עדכון לפרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.6.2025:

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	2,811	2,214	1,814	23	23	12	2,834	2,237
פרויקטים בתכנון	3,201	2,348	1,324	111	111	59	3,312	2,459
עתודות קרקע	3,303	3,259	1,560	1,003	781	591	4,306	4,040
פרויקטים של התחדשות עירונית ומותלים ⁵	3,351	2,276	1,295	3,812	3,008	2,489	7,163	5,284
סה"כ	12,666	10,097	5,993	4,949	3,923	3,151	17,615	14,020

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.

2. עדכון לסעיף 3 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך החודשים מאי 2025 ויוני 2025, מימשו עובדי החברה (לרבות נושאי משרה בה ועובדים שסיימו את העסקתם קודם למועד המימוש כאמור) 32,399 כתבי אופציה המירים למניות, אשר הוקצו במסגרת תכנית תגמול הוני לעובדי החברה, כמפורט בסעיף 7.18 לדוח התקופתי, ל- 10,338 מניות של החברה.

3. 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 30.6.2025 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 1016312-01-2025). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 26.6.2025, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של כ- 18 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025 והדוח המידי של החברה מיום 19.5.2025 (מס' אסמכתא: 1034802-01-2025). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 28.8.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 21.9.2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025 והדוח המידי של החברה מיום 28.8.2025 (מס' אסמכתא: 1065393-01-2025). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 18.5.2025 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: 1054225-01-2023, 1054228-01-2024, 1053202-01-2024, 1034800-01-2025 ו- 1034799-01-2025, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

עדכון לפרק השני – מידע אחר

4. עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
1,102,934	507,819	532,749	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
883,017	407,681	430,753	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
219,917	100,138	101,996	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
22,065	10,916	11,412	הכנסות מדמי שכירות
17,788	9,485	8,645	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
90,876	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
95,153	1,431	2,767	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
6,066	3,130	3,816	הכנסות מדמי שכירות
307	(35)	80	הוצאות (הכנסות) נכס מסחרי להשכרה
4,550	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,309	3,165	3,736	רווח לאחר מימון, נטו

5. 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, העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה אינו מהותי. האמור הינו גם ביחס להשפעות מבצע "עם כלביא", במסגרתו פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים, כאשר במהלך תקופה זו נסגרו אתרי החברה/ הוואטה העבודה באתרי החברה.

6. עדכון לסעיף 7.11.2 – נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. פרויקטים בביצוע ליום 30.6.2025 – נתונים כלליים (אלפי ש"ח) :

פרויקטים בביצוע ליום 30.6.2025 - 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 ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי	סה"כ שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-6/2025	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 30.6.25	סה"כ הכנסות הוכרו	סה"כ רווח הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
DUO TLV ¹	תל אביב	2007-2019	דצמבר 2021	2027	70%	668	510	99	65%	354	70.9	156	1,638,311	581,703	36%
סמל צפון- מגרש 122 ²	תל אביב	2007, 2015, 2020	יוני 2024	2029	93%	226	163	108	4%	9	-	154	1,217,762	367,769	30%
סמל צפון- מגרש 123				2028	65%	31	31	86	4%	-	-	31	111,796	36,902	33%
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין) ³	ירושלים	2017	דצמבר 2021	2025	100%	122	88	92	92%	88	-	-	18,376	5,435	30%
סביון ואירוס	נס ציונה	2018	יוני 2022	2025	100%	216	216	96	92%	216	-	-	30,246	2,398	8%
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2017	מרץ 2022	2025	100%	119	119	117	93%	119	-	-	23,055	5,913	26%
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	נובמבר 2022	2025	100%	84	84	116	81%	84	-	-	43,088	11,584	27%
בלוך 39-41	תל אביב	2019	אוגוסט 2023	2026	77%	49	24	67	46%	15	-	9	84,296	19,705	23%
סביון גרדנס ²	נתניה	2020	ספטמבר 2024	2027	100%	126	64	123	27%	29	26.5	35	253,896	47,932	19%
סביוני רמת שרת שלב ב ⁴	ירושלים	2008	דצמבר 2024	2029	50%	278	278	97	4%	30	37.6	248	470,607	178,324	38%
סביוני נצר סירני ⁵	נס ציונה	2011	ספטמבר 2024	2026	50%	42	42	101	67%	40	29.0	2	36,860	9,316	25%
בוליביה 14 ירושלים ⁶	ירושלים	2018	ינואר 2024	2027	100%	216	161	80	20%	150	30.0	11	319,192	78,333	25%
שדרת הסביונים	פתח תקוה	2014	דצמבר 2024	2027	100%	184	125	101	23%	64	27.0	61	281,420	48,222	17%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב א' ⁷	נתניה	2019	דצמבר 2024	2028	100%	256	192	109	3%	108	25.6	84	490,515	97,315	20%
SOHO (קדמת גוגן) שלב א' ⁸	ירושלים	2020	דצמבר 2024	2029	50%	217	140	100	3%	64	34.8	76	227,010	49,898	22%
סה"כ						2,834	2,237			1,370		867	5,246,430	1,540,749	29%

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

² בפרויקט זה נכללים גם הכנסות עלויות ורווח מממן 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- 499 מ"ר עיקרי.

⁷ בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 113 מ"ר עיקרי.

⁸ בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 343 מ"ר עיקרי, כמו כן 7 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תב"ע.

⁹ דירות שהתמורה בגינן עלתה על 5% במהלך תקופת הדוח. לאחר תאריך הדוח, נחתמו חוזי מכר מחייבים ביחס ל-3 יח"ד נוספות, וכן נחתמה בקשת רכישה.

ב. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים בביצוע ליום 30.6.2025 :
DUO סמל דרום

2024 שנת	30.6.2025	DUO סמל דרום - אלפי ש"ח	
631,089	631,181	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	זאתה שנתה
89,579	95,710	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
416,557	504,445	עלויות מצטברות בגין בניה	
68,758	68,758	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,205,983	1,300,093	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	זאתה שנתה
47,229	41,043	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
372,754	308,500	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
419,983	349,543	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
54%	65%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
2027		מועד השלמת בניה צפוי	

זכויות החברה בפרויקט מוחזקות במישרין על ידי החברה וכן על ידי רמ -נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירס בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (להלן, ביחד: "**חברות קבוצת החברה**"), בשיעורים המפורטים לעיל. העלות המצטברת והעלות המשוערת לפרויקט מהוות את חלקה היחסי המשוקלל של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות. הנתונים לעיל ולהלן מתייחסים לחלק חברות קבוצת החברה בפרויקט, המהווה כ-74.26% מהזכויות במגרשים.

סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	באלפי ש"ח
877,480	611,867	עד ליום 30.6.2025
122,273	42,415	לתקופה שמיום 1.7.2025 עד ליום 31.12.2025
250,945	81,529	שנת 2026
91,253	116,068	שנת 2027
-	408,236	שנת 2028
-	81,836	שנת 2029 ואילך
1,341,951	1,341,951	סה"כ

יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות ומקדמות שיוכרו עולים לכדי מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל קרות איזה מהסיכונים המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי.

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
866,155	רווח גולמי צפוי
(401,469)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
464,686	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
569,004	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
(56,148)	הון עצמי שטרם הושקע (עודף הון עצמי)
(85,074)	התאמות אחרות לעודפים
892,468	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
892,468	יתרת עודפים למשיכה
2026-2027	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים

פרויקט מהותי- סביוני גבעת שמואל

שנת 2024	30.6.2025	מגרשים 1004 ו-1005 - בביצוע	
134,862	134,146	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
38,967	40,926	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
152,736	189,512	עלויות מצטברות בגין בניה	
5,722	5,722	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
332,287	370,306	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
2,621	1,142	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
65,220	30,849	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
67,841	31,991	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
72%	88%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	מועד השלמת בניה צפוי	

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה :

מגרשים 1004 ו-1005 - התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
142,592	רווח גולמי צפוי
(49,211)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
93,381	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
80,423	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע
(46,090)	התאמות אחרות לעודפים
127,714	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
41,920	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
85,794	יתרת עודפים למשיכה
2025	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים

מגרשים 1006 ו-1007 - בתכנון	30.6.2025	שנת 2024
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	124,249	94,702
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	8,852	5,886
עלויות מצטברות בגין בניה	5,606	5,500
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	14,262	12,409
סה"כ עלות מצטברת בספרים	152,969	118,497
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	1,102	30,636
עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	26,812	29,535
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	223,674	215,729
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווות בעתיד (אומדן)	1,500	3,000
סה"כ עלות שנתורה להשלמה	253,088	278,900
שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	-	-
מועד השלמת בניה צפוי	2029-2030	2029

יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות ומקדמות שיוכרו עולים לכדי מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל קרות איזה מהסיכונים המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי.

באלפי ש"ח	סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים
עד ליום 30.6.2025	478,747	448,471
לתקופה שמיום 1.7.2025 עד ליום 31.12.2025	74,632	130,588
שנת 2026	53,920	10,389
שנת 2027	68,657	54,982
שנת 2028	27,707	62,117
שנת 2029 ואילך	11,001	8,117
סה"כ	714,664	714,664

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה :

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
103,936	רווח גולמי צפוי
(40,322)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
63,614	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
55,500	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
5,500	הון עצמי שטרם הושקע
(14,618)	התאמות אחרות לעודפים
109,996	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
109,996	יתרת עודפים למשיכה
2029-2030	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים

פרויקט מהותי- סמל צפון

שנת 2024	30.6.2025	סמל צפון - אלפי ש"ח	
338,912	338,959	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות עתידיות
39,986	45,419	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
9,417	16,577	עלויות מצטברות בגין בניה	
33,472	33,472	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
421,787	434,427	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
18,120	16,377	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות עתידיות וזכויות
58,429	54,991	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
409,470	423,970	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
486,019	495,338	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
1.8%	2.8%	שיעור השלמה [כספני] (לא כולל קרקע) (%)	
2029	2028-2029	מועד השלמת בניה צפוי	

זכויות החברה בפרויקט מוחזקות במישרין על ידי החברה וכן על ידי רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (להלן ביחד "השותפים"), בשיעורים המפורטים לעיל. העלות המצטברת והעלות המשוערת לפרויקט מהוות את חלקה היחסי המשוקלל של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות.

סמל צפון - אלפי ש"ח	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים
עד ליום 30.6.2025	2,732	12,198
לתקופה שמיום 1.7.2025 עד ליום 31.12.2025	8,345	4,032
שנת 2026	29,973	1,528
שנת 2027	3,828	5,295
שנת 2028	11,659	44,576
שנת 2029 ואילך	11,092	-
סה"כ	67,630	67,630

יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות ומקדמות שיוכרו עולים לכדי מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל קרות איזה מהסיכונים המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי. התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
405,939	רווח גולמי צפוי
(143,135)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
262,804	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
233,162	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
4,599	הון עצמי שטרם הושקע
(47,368)	התאמות אחרות לעודפים
453,197	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
453,197	יתרת עודפים למשיכה
2028-2029	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים

7. עדכון לסעיף 7.11.3ב' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. פרויקטים בתכנון ליום 30.6.2025 - 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			מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר של חוזים חתומים	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי 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					
ז'בוטינסקי 135-137	תל אביב	2020	2025	2028	50%	הסכם ליווי	מגורים	68	34	34	9	66	103,950	27,250	26%
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	גבעת שמואל	2017, 2012	2025	2029, 2030	100%	הסכם ליווי	מגורים	148	148	148	63	25	438,994	89,467	20%
							מסחר (מ"ר)	2,500	2,500	2,500	-	-	71,000	14,470	
אגמי בראשית- שלב א'	נשר	2019	2025	2030	25%	הסכם מימון ושוברים	מגורים	288	288	346	123	15	141,835	34,076	24%
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) - שלבים א'-ב'	קרית אתא	2012	2025	2028	100%	-	מגורים	262	128	162	59	17	313,225	53,069	17%
גבריאלוב	רחובות	2019	2025	2030	50%	-	מגורים	156	126	126	9	24	156,282	31,373	20%
							מסחר (מ"ר)	740	740	740	-	-	8,874	1,978	
קיציס	תל אביב	2019	2025	2029	38%	-	מגורים	178	98	98	18	40	169,905	30,081	18%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב ב'	נתניה	2019	2025	2030	100%	-	מגורים	256	192	192	-	-	493,242	99,107	20%
							מסחר (מ"ר)	398	398	398	-	-	17,904	3,597	
מגדלי הרקפת שלב א'	קרית אונו	2021	2025	2029	50%	-	מגורים	318	236	255	-	-	353,172	65,303	18%
							מסחר (מ"ר)	220	117	117	-	-	2,200	407	
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	ירושלים	2020	2026	2030	50%	-	מגורים	426	278	278	-	-	477,660	114,933	24%
							מסחר (מ"ר)	670	670	670	-	-	11,725	2,821	
ביתא רוטשילד A	חיפה	2023	2026	2030	50%	-	מגורים	225	177	177	-	-	194,863	32,495	17%
							מסחר (מ"ר)	937	937	937	-	-	5,057	836	

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

7. המשך עדכון לסעיף 7.11.3ב' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. המשך פרויקטים בתכנון ליום 30.6.2025 - 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			מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר של חוזים חתומים	סה"כ רווח 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				
21%	ביתא רוטשילד B	חיפה	2019	2025	2029	50%	-	מגורים	205	157	-	-	181,646	38,294
								מסחר (מ"ר)	904	904	-	-	4,613	972
26%	מתחם חיל הים	חיפה	2021	2026	2029	50%	-	מגורים	467	348	-	-	557,869	144,125
								מסחר (מ"ר)	1,200	1,200	-	-	11,880	3,069
22%	הכוזרי	הרצליה	2018	2026	2029	50%	-	מגורים	204	138	-	-	200,800	43,455
								מסחר (מ"ר)	140	140	-	-	1,115	211
21%	סה"כ							מגורים	3,201	2,348	281		3,917,811	831,389
								מסחר (מ"ר)	7,709	7,606				

¹ בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

² כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

8. עדכון לסעיף 7.11.4 - עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים												
זכויות בנייה			שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה משוער	מיקום	שם
				בשנים 2026-2029								
מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)						
יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון										
270	318	תב"ע בתוקף	95,022	24%	31,481	130,806	25%	2029	2026	2019	נשר	אגמי בראשית- שלב ב'
406 יח"ד+44,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	467 יח"ד+44,152 למסחר ותעסוקה	תב"ע בתוקף		24%	65,421	267,942	25%	2030	2027	2019	נשר	אגמי בראשית- שלב ג'
948 יח"ד + 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	948 יח"ד + 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	תב"ע בתוקף		-	-	-	25%	-	-	2019	נשר	אגמי בראשית- שבלים עתידיים
251	320	תב"ע בתוקף תב"ע בתוקף, מקודמת תב"ע להגדלת כמות יח"ד.	31,620	16%	99,173	603,391	100%	2028	2026	2012	קרית אתא	סביוני הגבעה (גבעת הכלניות)- שבלים ג' וד'
256	256	תב"ע בתוקף	33,413	17%	112,717	680,617	51%	2030	2026	2008	הרצליה	אולפני הרצליה (מגרשים 104, 101, 102)
94	94	תב"ע בתוקף	11,138	28%	61,054	217,854	51%	2030	2026	2024	הרצליה	אולפני הרצליה מגרש 103
217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	תב"ע בתוקף	5,413	26%	126,982	491,955	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%	140,002	513,785	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
56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	תב"ע בתוקף	17,634	19%	47,992	258,907	100%	2031	2028	2021	ירושלים	דינמוטר
60	99	תב"ע בתוקף להקמת 60 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע חדשה לבנית 99 יח"ד	8,215	-	-	-	67%	-	-	2005	רמת גן	רמת מרפא

8. המשך עדכון לסעיף 7.11.4 - עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים												
זכויות בנייה			שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2026-2029			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועד סיום בניה משוער	מועד תחילת בניה משוער	מועד רכישה משוער	מיקום	שם
				רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)						
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר
סטטוס הליכי תכנון		יח"ד/ייעוד אחר										
הרשות המקומית מקדמת תכנון חדש. על שטח התכנית הוכרזו סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה		230	-	6,763	-	-	-	100%	-	-	2003	ביאליק על הפארק - אפק
חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית חדשה במסלול הוועדה המחוזית. התקבלה החלטת הפקדה		120	-	39,058	-	-	-	100%	-	-	2018	עפרון הוד השרון
זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י		145	145	7,707	-	-	-	50%	-	-	2020	פרדס בחיסכון רמת השרון
-		24	-	6,261	-	-	-	100%	-	-	2020	הוד השרון- אלי שלום הוד השרון
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 רמגור
3,710 יח"ד + 230 יח"ד דיור מוגן + 100 יח"ד דב"י + 140,696 מ"ר למסחר ותעסוקה		2,929 יח"ד + 230 יח"ד דיור מוגן + 100 יח"ד דב"י + 110,496 מ"ר למסחר ותעסוקה			22%	684,822	3,165,257					סה"כ

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

הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2026-2029			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										הכנסות צפיות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)			
SOHO (קדמת גוגן) - שלב ג'	ירושלים	2020	50%	407	152	255	373	2027	2031	493,862	149,951	30%	פינוי בינוי	99%	תב"ע בתוקף
מנדלי חרפת שלב ב'	קרית אונו	2021	50%	226	86	140	220	2027	2030	218,101	30,603	14%	פינוי בינוי	91%	תב"ע בתוקף
ביתא רוטשילד C	חיפה	2019	50%	330	72	258	1,021	2027	2030	287,123	53,612	19%	פינוי בינוי	97%	תב"ע בתוקף
לאה גולדברג שלב א'	לוד	2020	100%	383	74	309	1,150	2029	2033	592,796	67,679	11%	פינוי בינוי	90%	תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקידום תכנית לתוספת יחידות דיור
לאה גולדברג שלב ב'	לוד	2020	100%	237	46	191	750	2030	2034	-	-	-	פינוי בינוי	90%	תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקידום תכנית לתוספת יחידות דיור
גורי יהודה	רמת גן	2018	50%	109	39	70	160	2029	2033	98,268	16,678	17%	פינוי בינוי	80%	תכנית לפני דיון להפקדה בוועדה מחוזית
דרך השלום 71-75	תל אביב	2018	100%	250	96	154	-	2028	2031	452,985	69,557	15%	פינוי בינוי	85%	תב"ע בתוקף
אבא הלל שלב א'	רמת גן	2019	50%	256	82	174	532	2029	2033	260,663	44,505	17%	פינוי בינוי	72%	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום
אבא הלל שלב ב'	רמת גן	2019	50%	256	82	174	533	2030	2034	-	-	-	פינוי בינוי	72%	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים. החברה משלימה את התנאים לפרסום

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

הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/תעסוקה במ"ד מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2026-2029			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב טכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)			
בן צבי נתניה 542 שלבים א' + ב' מגרשים 100-102	נתניה	2021	50%	577	268	309	2,396	2027-2028	2030-2031	489,064	69,328	14%	קומבינציה	82%	תב"ע בתוקף
בן צבי נתניה 542 מגרש 103 שלב ג'	נתניה	2021	50%	107	50	57	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	52%	תב"ע בתוקף
מטולה 9-11	רמת גן	2017	100%	165	59	106	-	2028	2031	378,934	114,123	30%	פינוי בינוי	69%	התקבלה החלטה להפקדת התכנית בתנאים החברה משלימה את התנאים לפרסום
מתחם השוטרים	מזכרת בתיה	2022	100%	135	42	93	-	2029	2032	242,899	53,938	22%	פינוי בינוי	83%	תב"ע בתוקף
מתחם הנורית	ירושלים	2021	100%	590	133	457	1,800	2028	2034	1,167,345	250,781	21%	פינוי בינוי	80%	התקיים דיון בהתנגדויות לתכנית
רוזנוסר חדרה	חדרה	2021	100%	200	60	140	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	-	התנאי המתלה העיקרי - גיבוש מדיניות תכנונית ע"י העירייה
פנחס לבון שלב א'	נתניה	2018	100%	175	46	129	783	2028	2031	350,683	76,391	22%	פינוי בינוי	63%	התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית
פנחס לבון שלב ב'	נתניה	2018	100%	190	50	140	782	2029	2032	380,586	82,905	22%	פינוי בינוי	63%	התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית

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

הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2026-2029			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב טכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										הכנסות צפיות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)			
מתחם רגר שלב א' מתחם רגר שלב ב'	באר שבע	2019	33%	874	136	738	22,240	2027-2028	2030-2031	502,464	64,059	13%	פינוי בינוי	71%	תב"ע בתוקף
ויצמן רמז	נהריה	2021	50%	216	36	180	-	2030	2034	-	-	-	פינוי בינוי	83%	התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית
קרן היסוד	נהריה	2021	50%	480	80	400	-	2031	2035	-	-	-	פינוי בינוי	73%	התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית
קיקיון	אשקלון	2023	100%	810	134	676	-	2029	2034	1,123,827	182,967	16%	פינוי בינוי	69%	התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדיור בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי
מרכוס	יהוד	2024	100%	190	56	134	-	2029	2032	353,592	69,045	20%	פינוי בינוי	68%	הרשות המקומית החליטה לאחד את המתחם סמוך ולקדם תוכנית להתחדשות עירונית במסלול רשויות
סה"כ				7,163	1,879	5,284	32,740			7,393,192	1,396,122	19%			

10. עדכון לסעיף 7.11.6 – פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – ריכוז נתונים:

חברת אפריקה התחדשות הינה חברת בת המוחזקת 80% על ידי החברה, המרכזת את פעילות קבוצת החברה בפרויקטים של פינוי בינוי ושל תמ"א 38.

כל הפרויקטים בטבלאות להלן כלולים גם בטבלאות המפורטות לעיל. כל הנתונים הכספיים מוצגים במונחי חלקה של אפריקה התחדשות.

א. נתונים כלליים:

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה \ ייזום	שיעור הנדרש להחלפת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט			זכויות בניה	
							החתמות שיעור	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטטוס הליכי תכנון	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים
סביוני קטמון החדשה (סן מרטינ)	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2017	67%	100%	88 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	88 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	ככלל, ביום הפינוי תירשם ההתחייבות לקומביניציה או התחייבות לדירים
בלוך 39-41	תמ"א	77%	בביצוע	תל אביב	2019	80%	100%	24 יח"ד	24 יח"ד	תב"ע בתוקף	כנ"ל
בוליביה 14	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2018	67%	100%	161 יח"ד + 499 מ"ר מסחר	161 יח"ד + 499 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב א'	פינוי בינוי	100%	בביצוע	נתניה	2019	67%	100%	113 יח"ד + 192 מ"ר מסחר	113 יח"ד + 192 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב ב'	פינוי בינוי	100%	בתכנון	נתניה	2019	67%	100%	192 יח"ד + 398 מ"ר שטחי מסחר	192 יח"ד + 398 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
ז'בוטינסקי 135-137	תמ"א	50%	בתכנון	תל אביב	2020	80%	100%	34 יח"ד	34 יח"ד	תב"ע בתוקף	כנ"ל
קיציס	תמ"א	38%	בתכנון	תל אביב	2019	80%	99%	98 יח"ד	98 יח"ד	תב"ע בתוקף	כנ"ל
ביתא רוטשילד A	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2023	67%	98%	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
ביתא רוטשילד B	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2019	67%	100%	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
ביתא רוטשילד C	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	חיפה	2019	67%	97%	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
מגדלי הרקפת שלב א'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	קרית אונו	2021	67%	91%	236 יח"ד + 117 מ"ר שטחי מסחר	255 יח"ד + 117 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
מגדלי הרקפת שלב ב'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	קרית אונו	2021	67%	91%	100 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	140 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל

10. המשך עדכון לסעיף 7.11.6 – פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – ריכוז נתונים:

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים											
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			סטטוס הסכמי של הפרויקט							
	מזב תכנוני נוכחי	מזב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטטוס הליכי תכנון	שיעור ההתמנות	שיעור הנדרש להסכמה לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה \ ייזום
גבריאליב	126 יח"ד + 740 מ"ר שטחי מסחר	126 יח"ד + 740 מ"ר שטחי מסחר	77%	67%	2019	רחובות	בתכנון	50%	פינוי בינוי	SOHO (קדמת גון) - שלב א'	כנ"ל
SOHO (קדמת גון) - שלב א'	134 יח"ד + 343 מ"ר שטחי מסחר	140 יח"ד + 343 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2020	ירושלים	בביצוע	50%	פינוי בינוי	SOHO (קדמת גון) - שלב ב'	כנ"ל
SOHO (קדמת גון) - שלב ב'	278 יח"ד + 670 מ"ר שטחי מסחר	278 יח"ד + 670 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2020	ירושלים	בתכנון	50%	פינוי בינוי	SOHO (קדמת גון) - שלב ג'	כנ"ל
SOHO (קדמת גון) - שלב ג'	255 יח"ד + 373 מ"ר שטחי מסחר	255 יח"ד + 373 מ"ר שטחי מסחר	99%	67%	2020	ירושלים	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	הכוזרי	כנ"ל
הכוזרי	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2018	הרצליה	בתכנון	50%	פינוי בינוי	לאה גולדברג שלב א'	כנ"ל
לאה גולדברג שלב א'	243 יח"ד + 3,745 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה	309 יח"ד + 1,150 מ"ר שטחי מסחר	90%	67%	2020	לוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	לאה גולדברג שלב ב'	כנ"ל
לאה גולדברג שלב ב'	162 יח"ד + 3,900 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה	191 יח"ד + 750 מ"ר שטחי מסחר	90%	67%	2020	לוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם חיל הים	כנ"ל
מתחם חיל הים	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2021	חיפה	בתכנון	50%	פינוי בינוי	גורי יהודה	כנ"ל
גורי יהודה	-	70 יח"ד + 160 מ"ר שטחי מסחר	80%	67%	2018	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	דרך השלום 71-75	כנ"ל
דרך השלום 71-75	154 יח"ד	154 יח"ד	85%	67%	2018	תל אביב	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	אבא הלל שלב א'	כנ"ל
אבא הלל שלב א'	-	348 יח"ד + 1,065 מ"ר שטחי מסחר	72%	67%	2019	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	אבא הלל שלב ב'	כנ"ל
אבא הלל שלב ב'	-	269 יח"ד + 1,565 מ"ר שטחי מסחר	63%	67%	2018	נתניה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	פנחס לבון שלב א'	כנ"ל
פנחס לבון שלב א'	-	269 יח"ד + 1,565 מ"ר שטחי מסחר	63%	67%	2018	נתניה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	פנחס לבון שלב ב'	כנ"ל

10. המשך עדכון לסעיף 7.11.6 – פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – ריכוז נתונים:

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 ההתממות	שיעור הנדרש להסכמה 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	1,198 + יח"ד	155 יח"ד + 1,198 מ"ר שטחי מסחר	82%	67%	2021	נתניה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלבים א' + ב' מגרשים 100-102
כני"ל											
כני"ל		28	28	52%		2021	נתניה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלב ג'
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 השוטרים
כני"ל	התקיים דיון בהתנגדויות לתכנית	1,800 + יח"ד	457 יח"ד + 1,800 מ"ר מסחר	80%	67%	2021	ירושלים	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם הנורית
כני"ל	תב"ע בתוקף	22,240 + יח"ד	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 בועדה המקומית	400 יח"ד	-	73%	67%	2021	נהריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	קרן היסוד
כני"ל	התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדירור בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי	676 יח"ד	-	69%	67%	2023	אשקלון	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	קיקיון
כני"ל	הרשות המקומית החליטה לאחד את המתחם סמוך ולקדם תוכנית להתחדשות עירונית במסלול רשויות	134 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.

ב. מידע נוסף – נתונים על ההכנסות ורווחיות צפויה :

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים על הכנסות ורווחיות צפויה										
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות (לבנייה(1)	מספר דירות (לשיווק(1)	מ"ר מסחר/ משרדים/ אחר	מס' יחידות שנמכרו	תחילת בניה צפי/ למועד קבלת היתר הבניה	סיום בניה צפוי	יתרת הכנסות צפויות (חלקנו)	יתרת רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין)	34	122	88	300	88	דצמ - 21	2025	18,376	5,435	30%
בלוך 39-41	25	49	24	-	15	אוג - 23	2026	84,296	19,705	23%
בוליביה 14	55	216	161	499	150	ינו - 24	2027	319,192	78,333	25%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב א'	64	256	192	113	108	דצמ - 24	2028	490,515	97,315	20%
סביוני השמורה (זלמן שניאור)- שלב ב'	64	256	192	398	-	2025	2030	511,146	102,705	20%
SOHO (קדמת גונן)- שלב א'	77	217	140	345	64	דצמ - 24	2029	227,010	49,898	22%
SOHO (קדמת גונן)- שלב ב'	148	426	278	670	-	2026	2030	489,385	117,754	24%
SOHO (קדמת גונן)- שלב ג'	152	407	255	373	-	2027	2031	493,862	149,951	30%
ז'בוטינסקי 135-137	34	68	34	-	9	2025	2028	103,950	27,250	26%
קיציס	80	178	98	-	18	2025	2029	169,905	30,081	18%
מתחם חיל הים	119	467	348	1,200	-	2026	2029	569,749	147,194	26%
הכוזרי	66	204	138	140	-	2026	2029	201,915	43,666	22%
לאה גולדברג שלב א'	74	383	309	1,150	-	2029	2033	592,796	67,679	11%
לאה גולדברג שלב ב'	46	237	191	750	-	2030	2034	-	-	-
מגדלי הרקפת- שלב א'	82	337	255	117	-	2025	2029	355,372	65,710	18%
מגדלי הרקפת- שלב ב'	86	226	140	220	-	2027	2030	218,101	30,603	14%
ביתא רוטשילד A	48	225	177	937	-	2026	2030	199,920	33,331	17%
ביתא רוטשילד B	48	205	157	904	-	2025	2029	186,259	39,266	21%
ביתא רוטשילד C	72	330	258	1,021	-	2027	2030	287,123	53,612	19%
גבריאלוב	30	156	126	740	9	2025	2030	165,156	33,352	20%
גורי יהודה	39	109	70	160	-	2029	2033	98,268	16,678	17%
דרך השלום 71-75	96	250	154	-	-	2028	2031	452,985	69,557	15%
אבא הלל שלב א'	82	256	174	532	-	2029	2033	260,663	44,505	17%
אבא הלל שלב ב'	82	256	174	533	-	2030	2034	-	-	-

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

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים על הכנסות ורווחיות צפויה										
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות (לבנייה (1)	מספר דירות (לשיווק (1)	מ"ר / מסחר / משרדים / אחר	מס' יחידות שנמכרו	תחילת בניה צפי / למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	יתרת הכנסות צפויות (חלקנו)	יתרת רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
פנחס לבון שלב א'	46	175	129	783	-	2028	2031	350,683	76,391	22%
פנחס לבון שלב ב'	50	190	140	782	-	2029	2032	380,586	82,905	22%
בן צבי נתניה 542 שלבים א'+ב' מגרשים 100-102	134	289	155	1,198	-	2027-2028	2030-2031	489,064	69,328	14%
בן צבי נתניה 542 שלב ג'	25	53	28	-	-	-	-	-	-	-
מטולה 9-11	59	165	106	-	-	2028	2031	378,934	114,123	30%
מתחם השוטרים	42	135	93	-	-	2029	2032	242,899	53,938	22%
מתחם הנורית	133	590	457	1,800	-	2028	2034	1,167,345	250,781	21%
מתחם רגר שלב א'	136	874	738	22,240	-	2027-2028	2030-2031	502,464	64,059	13%
מתחם רגר שלב ב'										
ויצמן רמז	36	216	180	-	-	2030	2034	-	-	-
קרן היסוד	80	480	400	-	-	2031	2035	-	-	-
קיקיון	134	810	676	-	-	2029	2034	1,123,827	182,967	16%
מרכוס	56	190	134	-	-	2029	2032	353,592	69,045	20%
סה"כ	2,634	10,003	7,369	37,905	461			11,485,338	2,287,117	20%

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

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

שם	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	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 הפרויקט	זכויות בניה				
								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, שבבעלותם 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 ^(א)	מספר דירות לשיווק ^(א)	מ"ר מסחר / משרדים / שימושים אחרים חלק החברה	הערכת החברה למועד קבלת היתר בניה ותחילת בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
פנחס לבון שלב א'	פינוי בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	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.

10. עדכון לסעיף 7.14 - שיווק והפצה

בשים לב לתמורות שחלו בשוק הנדל"ן ועל מנת להיענות למקובלות השוק, בשנים 2023 ו-2024 והמחצית הראשונה של שנת 2025, גדל מספר העסקאות של קבוצת החברה בהן נכללו הסדרי מימון כדוגמת תנאי תשלום "20/80" (עד ליתרת תשלום בשיעור של 70% למועד המסירה) (להלן: "הטבת 20/80") או סבסוד תשלומי הריבית (כולם או חלקם) בגין הלוואות רוכשים (להלן: "הטבת הלוואה") (כאשר היקפה הממוצע של ההלוואה כאמור הינו כ-300 אלפי ש"ח), ואלו היוו שיעור משמעותי מכלל העסקאות. להשלמת התמונה יצוין, כי בחלק מהפרויקטים ניתנת הגנה (חלקית או מלאה) מפני שינויים בשיעור מדד תשומות הבניה. עוד יצוין, כי בחלק מהעסקאות, ניתנת יותר מהטבה אחת. בתקופות הרלוונטיות, עיקר העסקאות נעשו תוך מתן הטבת 20/80 (כ-80% מכלל העסקאות) ומיעוטן תוך מתן הטבת הלוואה (כ-10% מכלל העסקאות).

ביחס להטבת 20/80 יצוין, כי להערכת החברה החשש שבסמוך למועד המסירה, הרוכשים לא יעמדו ביתרת התשלום (בין אם בשל היעדר יכולת כלכלית ובין אם בשל שינויים בתנאי השוק, לפיה יתייחסו לתשלום ששולם כתשלום עבור "אופציה" לרכישת דירה, ויבחרו שלא "לממש את האופציה") הינו חשש בסבירות נמוכה, בין היתר בשל הסכום האבסולוטי המשמעותי שרוכשים נדרשים לשלם במועד ההתקשרות בהסכם המכר ושאותו הם יהיו בחשיפה להפסיד. יחד עם זאת, להערכת החברה, בשים לב לאמור לעיל, גם אם סיכון זה יתממש בקנה מידה נרחב, היקף השפעתו לרעה על קבוצת החברה נמוך יחסית, וזאת מהסיבות הבאות: (1) חוזי המכר בהם מתקשרת קבוצת החברה כוללים סעיף פיצוי מוסכם, במקרה של הפרה על ידי הרוכש במהלך התקופה של 18 חודשים קודם למועד המסירה, בשיעור של 10% - 15% משווי הדירה (יצוין, כי קיים סעיף פיצוי מוסכם גם במקרה של הפרה קודם לתקופה האמורה, בשיעור נמוך יותר, בין היתר, בשל היכולת של החברה למכור את הדירה בשנית, תוך תזמון מיטבי לחברה); (2) ככלל, הפרויקטים של קבוצת החברה ממוקמים באזורי ביקוש, מאפיין המביא לקבוצת החברה לקוחות בעלי איתנות פיננסית גבוהה יחסית ואף מגדיל את סיכויי המכירה החוזרת של כל דירה כאמור; (3) בשים לב לשלב המוקדם של שיווק הפרויקטים, קיימת השבחה טבעית ומובנית של הפרויקט, ולכן גם אם תחול בשוק ירידה במחירי הדירות, בשים לב לחלק ששולם וההשבחה הטבעית כאמור, ניתן יהיה למכור את הדירה במחיר דומה למחיר החוזי (לרבות בתוספת הפיצוי המוסכם אשר נותר בידי קבוצת החברה).

ביחס להטבת הלוואה, למיטב ידיעת החברה, התאגיד הבנקאי המעמיד את ההלוואה בוחן את יכולת ההחזר של הרוכש הן ביחס להלוואה האמורה והן ביחס למשכנתא אשר אותה צפוי ליטול הרוכש לצורך תשלום התמורה, וזאת בהתאם להנחיות בנק ישראל. בשים לב לאמור לעיל, להערכת החברה, במקרה כאמור, החשיפה לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם, לרבות אם נלווית לה הטבת 20/80, הינה נמוכה.

11. 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-2025-01-025877, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

12. 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, לנושא משרה כפופי מנכ"ל. ביום 28.8.2025, אישר דירקטוריון החברה הענק של 12,492 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 12,492 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה בחברה בת של החברה. לפרטים נוספים ראו דוחות הצעה פרטית מיום 12.3.2025 ומיום 31.8.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-016311 ו-2025-01-065395, בהתאמה) וכן ביאור 6(ד') ו-7(ג') לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. לתאריך פרסום הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל-116,497 כתבי אופציה (מבלי להביא בחשבון את כתבי האופציה שאושרה הענקתם אך טרם הוקצו, כאמור לעיל). למידע בקשר עם כמות כתבי האופציה שמומשו במהלך החודשים מאי 2025 ויוני 2025, ראו סעיף 2 לעיל.

13. עדכון לסעיף 8 - דיור להשכרה

ביום 2.7.2025, התקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, לפיה לאחר כניסתה לתוקף של תכנית תא/2/4444, השתכללה זכייתה של החברה ברכישת קרקע להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 27.3.2025 ומיום 2.7.2025 (מס' אסמכתאות : 2025-01-021349 ו- 2025-01-047938, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

14. 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.ג. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג. נומינלי ליום 30.6.2025 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 30.6.2025 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,878 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 38.56% בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $38.56\% = 1,179,043 / 3,057,471$ 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 השעבדים 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.

15. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.6.2025, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 14.8.2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-065396), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

**לפידות קפיטל בע"מ****דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (במאוחד) ליום 30 ביוני 2025**

מוגש בזה דוח הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שישה חודשים (להלן: "תקופת הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, ערוך על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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. במהלך חודש יוני 2025 פרץ מבצע "עם כלביא" אשר הוביל להכרזת מצב חירום מיוחד בעורף הישראלי, הטלת מגבלות על התקהלות וצמצום פעילות המשק, למשך 12 ימים. עם זאת, ובעיקר לאור פרק הזמן הקצר של המבצע.

לפרטים אודות השפעות המלחמה על פעילותן של חברות הקבוצה במגזרים השונים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ראו ביאור 1.ג 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 פעילותן 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. יחד עם זאת, לאור השפעות מלחמת חרבות ברזל, נכון למועד הדוח, הגידול בעלויות לחברה טרם קיבל ביטוי מלא במנגנוני ההצמדה של התמורה החוזית.

אף על פי כן, לשינויים במגמות האינפלציה והריבית כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות המשק, אשר עשויה לבוא לידי ביטוי בביקושים בתחום הייזום למגורים ובאיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם פועלות חברות הקבוצה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה.

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 30 ביוני 2025.

ב. דיבידנדים

דיבידנדים שהוכרזו על ידי חברות הקבוצה

במהלך תקופת הדוח, הכריזו חברות הקבוצה על דיבידנדים בסכום כולל של כ- 156 מיליוני ש"ח. כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) מסתכם לסך של כ- 97 מיליוני ש"ח.

לאחר תקופת הדוח ועד מועד הדיווח הכריזו חברות הקבוצה על חלוקות דיבידנדים נוספים בסכום כולל של כ- 60 מיליוני ש"ח, כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) יסתכם לסך של כ- 36 מיליוני ש"ח.

דיבידנדים שהוכרזו על ידי החברה

במהלך תקופת הדוח הכריזה החברה דיבידנדים בסכום כולל של כ- 68 מיליוני ש"ח, בנוסף ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות בהיקף של כ- 132 מיליוני ש"ח. למידע נוסף ראה באור 3א במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 (להלן: "המידע הכספי הנפרד"). ביום 31 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 100 מיליוני ש"ח.

מימוש מניות דניה סיבוס:

ביום 23 ביוני 2025, מכרה אפריקה השקעות, בעצמה ובאמצעות חברה בשליטתה המלאה, לצד ג' 1,724,138 מניות דניה, המהוות כ- 5.46% מהונה המונפק והנפרע של דניה, בתמורה לסך של כ- 200 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהאמור החברה הכירה בקרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 35 מיליוני ש"ח.

4.1 המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2025	
	% מסך הנכסים	סכום	% מסך הנכסים	סכום	
	65%	5,519,408	62%	5,306,558	נכסים שוטפים
	35%	3,007,128	38%	3,214,985	נכסים לא שוטפים
סך נכסי הקבוצה בתקופת הדוח קטנו בכ- 5 מיליוני ש"ח. עיקר הקיטון נובע מקיטון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים באפריקה מגורים כתוצאה מפירעון אג"ח בתקופת הדוח בהיקף של כ- 130 מיליוני ש"ח, ובדניה כתוצאה מהקדמת תשלומים בתקופה הקודמת, בנטרול סך של כ- 200 מיליוני ש"ח שהתקבלו ממממש 5.46% ממניות דניה. סך היתרות הנזילות של הקבוצה במאוחד ליום 30 ביוני 2025 מסתכמות לכ- 1.13 מיליארד ש"ח.		8,526,536		8,521,543	סה"כ נכסים
	45%	3,828,873	47%	3,979,279	התחייבויות שוטפות
	12%	1,007,278	9%	728,442	התחייבויות לא שוטפות
סך התחייבויות הקבוצה קטנו בתקופת הדוח בסך של כ- 128 מיליוני ש"ח. עיקר הקיטון נובע מקיטון בסעיף אגרות חוב באפריקה מגורים כתוצאה מפירעונות בתקופת הדוח בהיקף של כ- 130 מיליוני ש"ח.	57%	4,836,151	55%	4,707,721	סה"כ התחייבויות
	27%	2,340,917	28%	2,425,045	הון המיוחס לבעלים של החברה
	16%	1,349,468	16%	1,388,777	הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הגידול בהון הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 123 מיליוני ש"ח. לפירוט ראה ריכוז תנועות בהון החברה המאוחד בהמשך לדוח דירקטוריון זה.	43%	3,690,385	45%	3,813,822	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:	
178,858	רווח כולל
199,980	מכירת מניות בחברה מאוחדת
982	עלות תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
קיטון בהון:	
(56,276)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(68,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(132,107)	רכישת מניות באוצר
3,813,822	יתרה ליום 30 ביוני 2025
2,425,045	חלק המיוחס לבעלי מניות החברה
1,388,777	חלק המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

4. נתונים כספיים (המשך)

4.2 צבר ההזמנות

בדניה:

צבר ההזמנות של דניה במאוחד ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של כ- 19 מיליארד ש"ח.

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

סעיף	נתונים ליום 30.6.2025 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.6.2025 יתרת צבר*	נתונים ליום 30.6.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.6.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2024 יתרת צבר
בניה למגורים	2,958	7,883	684	6,515	1,853	6,118
בניה שלא למגורים	737	3,749	263	4,113	1,496	4,054
ביצוע תשתיות וזכיינות	5,123	6,677	221	2,481	501	2,010
ייזום וביצוע למגורים	248	257	-	43	-	35
סה"כ	9,067	18,567	1,167	13,153	3,850	12,217

- יתרת הצבר כוללת לראשונה את חלקה של דניה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים בהיקף של כ- 5 מיליארד ש"ח. לפרטים ראה באור 33(10) לדוחות הכספיים.

לאחר תאריך המאזן התקשרה דניה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של כ- 2.8 מיליארד ש"ח, לרבות זכיה בפרויקט בהיקף של כ- 1.7 מיליארד ש"ח, ראה באור 33(10) לדוחות הכספיים.

באפריקה מגורים:

נכון ליום 30 ביוני 2025 מצויות בביצוע 2,237 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 800 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	מס' יחידות דיור מכורות ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2025 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין), ירושלים ⁶	100%	122	88	88	195,691	92%	2025
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	216	216	361,834	92%	2025
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	119	119	303,813	93%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	81%	2025
בלוך 39-41, ת"א	77%	49	24	15	42,247	46%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁷	50%	42	42	40	55,171	67%	2026
DUO TLV ⁸	70%	668	510	354	1,235,944	65%	2027
בוליביה 14, ירושלים ⁹	100%	216	161	150	337,666	20%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	64	166,017	23%	2027
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	29	87,309	27%	2027
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ¹⁰	100%	256	192	108	298,977	3%	2028
סביוני רמת שרת ¹²	50%	278	278	30	52,031	4%	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים ¹³	50%	217	140	64	98,109	3%	2029
סמל צפון 122, ת"א	93%	226	163	9	68,700	4%	2029
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	4%	2027
סה"כ		2,834	2,237	1,370	3,525,532		

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.

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

38.

4 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

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

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

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

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

9 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 499 מ"ר עיקרי.

10 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 113 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- 343 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 30.6.2025	מס' יחידות דיור מכורות ¹⁸ ליום 30.6.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.2025 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	162 ²⁰	59	102,072	2028
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 ²¹	100%	148	148	63	175,818	2029 ו-2030
קיציס, ת"א	38%	178	98	18	27,784	2029
גבריאילוב, רחובות ²²	50%	156	126	9	9,038	2030
אגמי בראשית- שלב א'1, נשר	25%	232	232	123	52,665	2030
סה"כ		1,078	800	281	393,896	

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 3,037 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,651 יח"ד בהיקף כספי של 3,919,428 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 2025-2026. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני אפריקה מגורים בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים באפריקה מגורים הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

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 כולל 34 יח"ד שאושרו בהקלה.

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

22 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 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
					הכנסות
6,613,378	1,576,239	1,828,014	3,097,683	3,605,280	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
1,057,419	250,591	228,732	574,174	511,009	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים
141,585	17,543	18,949	23,151	27,612	הכנסות אחרות
7,812,382	1,844,373	2,075,695	3,695,008	4,143,901	סה"כ הכנסות
					עלויות והוצאות
6,141,904	1,459,050	1,717,094	2,876,059	3,376,108	עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות
936,730	220,188	200,629	505,363	448,020	עלות מכירת סחורות ושירותים
130,806	33,399	33,768	66,712	66,224	הוצאות הנהלה וכלליות
76,656	18,950	20,176	37,328	38,094	הוצאות מכירה ושיווק
2,211	336	1,219	958	2,351	הוצאות אחרות
7,288,307	1,731,923	1,972,886	3,486,420	3,930,797	סה"כ עלויות והוצאות
524,075	112,450	102,809	208,588	213,104	רווח לפני מימון
32,479	(5,761)	(7,445)	4,184	3,968	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
556,554	106,689	95,364	212,772	217,072	רווח לפני מסים על הכנסה
(101,076)	(19,591)	(16,357)	(43,173)	(41,230)	מסים על הכנסה
455,478	87,098	79,007	169,599	175,842	רווח מפעילות נמשכת לשנה
(11,795)	(1,180)	(515)	(1,453)	(1,347)	הפסד מפעילות מופסקת לשנה (כולל מס)
443,683	85,918	78,492	168,146	174,495	רווח נקי לתקופה
272,018	54,888	54,457	105,248	115,784	מיוחס לבעלי מניות החברה
171,665	31,030	24,035	62,898	58,711	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל
4.47	0.89	0.87	1.70	1.86	המיוחס לבעלי מניות החברה
(0.13)	(0.01)	(0.01)	(0.02)	(0.02)	רווח נקי מפעילות נמשכת
					הפסד מפעילות מופסקת
4.34	0.88	0.86	1.68	1.84	רווח בסיסי ומדולל 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- 3,593 מיליוני ש"ח ממכירות של דניה, אפריקה מגורים ובנטרול הכנסות בינחברתיות.

סך ההכנסות של **דניה** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 3,338 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 2,781 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- 83 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 85 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- 463 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 453 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח מכרה אפריקה מגורים כ- 152 יחידות דיור לעומת 240 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- 59 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 58 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 בתקופת הדוח על סך של כ- 13 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 17 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- 511 מיליוני ש"ח ממכירות **סאני תקשורת** בתחום פעילות הסלולר והאביזרים הנלווים וזאת לעומת הכנסות בסך של כ- 574 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- 20.1 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח לעומת סך של כ- 27.3 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- 5.6 מיליוני ש"ח וכ- 4.6 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- 448 מיליוני ש"ח **בסאני תקשורת**, זאת לעומת עלות מכירת בסך של כ- 505 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי בתקופה הסתכם לסך של כ- 62.9 מיליוני ש"ח (12.3% מההכנסות), בהשוואה לרווח גולמי של כ- 69.3 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- 66.2 מיליוני ש"ח לעומת כ- 66.7 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- 12.8 מיליוני ש"ח לעומת כ- 12.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

סך הוצאות מכירה ושיווק של **סאני תקשורת** בתקופת הדוח גדלו בכ- 1.3% והסתכמו לסך של כ- 25.2 מיליוני ש"ח, לעומת 24.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

• הכנסות (הוצאות) מימון, נטו:

סך הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 58 מיליוני ש"ח לעומת כ- 47 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- 62.1 מיליוני ש"ח לעומת כ- 51.3 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- 1,347 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך כ- 1,453 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק בעלי המניות בהפסד הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 917 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך כ- 969 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 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
א. דניה					
5,610,390	1,323,246	1,603,951	2,628,984	3,130,200	הכנסות המגזר מחיצוניים
223,520	54,364	50,979	109,868	105,715	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	244,366	216,163	452,540	462,738	הכנסות המגזר מחיצוניים
261,829	40,293	28,008	71,172	75,065	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	250,591	228,732	574,174	511,009	הכנסות המגזר מחיצוניים
60,208	11,180	10,687	35,006	26,423	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	10,002	22,018	18,411	28,012	הכנסות המגזר מחיצוניים
13,913	4,263	13,411	2,765	21,568	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. הוצאות המגזר כוללות בעיקר עלויות מימון והוצאות חשבונאיות נוספות ברמת הקבוצה שלא יוחסו לפעילות מגזרית ספציפית.

סה"כ					
7,812,382	1,844,373	2,076,695	3,695,008	4,143,901	הכנסות החברה מחיצוניים
556,554	106,689	95,364	212,772	217,072	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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)					
29,208	(189,086)	(44,048)	(508,950)	(422,806)	שוטפת
(93,639)	(70,854)	(36,852)	(92,583)	129,835	השקעה
180,027	59,864	36,620	378,826	(95,202)	מימון
(16,322)	(580)	624	2,339	9,601	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
96,274	(200,656)	(43,657)	(220,368)	(378,573)	סה"כ עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

הסברי הדירקטוריון:

פעילות שוטפת

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 423 מיליוני ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכמו לכ- 509 מיליוני ש"ח.

פעילות השקעה

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו בעיקר ממימוש השקעה בניירות ערך סחירים בסך כ- 119 מיליוני ש"ח ומשחרור פקדונות בסך כולל של כ- 104.4 מיליוני ש"ח וממימוש השקעה בחברות כלולות בסך כ- 18.2 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 45.6 מיליוני ש"ח ולהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ- 69.5 מיליוני ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד, תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 18.1 מיליוני ש"ח, למתן הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים בסך כ- 38.8 מיליוני ש"ח, להשקעה בניירות ערך סחירים בסך כ- 16 מיליוני ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ- 9.3 מיליוני ש"ח, להפקדה בפקדונות בנקאיים בסך כ- 10.7 מיליוני ש"ח ולרכישת מניות של חברה מאוחדת בסך כ- 3.8 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו בעיקר ממימוש השקעה בחברות כלולות בסך כ- 4.1 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, לרכישת מניות באוצר בסך כ- 132 מיליוני ש"ח ולתשלום דמי שכירות בגין חכירה בסך כ- 41 מיליוני ש"ח, בנוסף לכך, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנדים בסך כ- 68 מיליוני ש"ח וחולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 44 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר ממכירת מניות בחברה מאוחדת לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 200 מיליוני ש"ח ומגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ- 119 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- 291 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 ולתשלום דמי שכירות בגין חכירה בסך כ- 30 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנדים בסך כ- 30 מיליוני ש"ח וחולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 59 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 ירד בתקופת הדוח בשיעור של כ- 7.54% ושער האירו עלה בכ- 4.18%. בתקופה המקבילה אשתקד, שער הדולר עלה בשיעור של כ- 3.64% ושער האירו עלה בכ- 0.21%. 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 30 ביוני 2025 אמצעי הנזילים במאוחד הסתכמו לסך של כ- 1.13 מיליארדי ש"ח ולסך של כ- 1.62 מיליארדי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. כמו כן, אמצעי הנזילים של החברה וחברות הבנות שלה בבעלות 100% בלבד הסתכמו לסך של כ- 257 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 148 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

6. סימני אזהרה בתאגיד

נכון ליום 30 ביוני 2025, לא מתקיים בחברה אחד מסימני האזהרה, כמשמעותם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

7. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נכון ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2025:	40,000
השווי הנקוב הנוכחי שלה (באלפי ש"ח) ליום 31 באוגוסט 2025:	40,000
סכום הריבית שנצברה ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 – לפי עלות מופחתת (באלפי ש"ח):	39,952
השווי הבורסאי ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):	39,716
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 חשבוניות) והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.	סוג השעבוד ודרגתו:
ערכה של הבטוחה בדוחות הכספיים נכון ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):	60,248 שווי מניות סאני תקשורת
שינוי שחל בנכסים המשועבדים:	ל"ר
מגבלות הנובעות ממסמכי הבטוחות:	ראו סעיפים 6.1 – 6.4 לשטר נאמנות א' אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
האם השעבודים המצוינים לעיל תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה:	כן.
אירועים להתאמת בטוחות:	ל"ר

מגבלות החלות על החברה מכוח אגרות החוב
מגבלות על הרחבת סדרה (ס' 3.2 לשטר נאמנות א'); מגבלות על ביצוע חלוקה (ס' 5.5 לשטר נאמנות א'); התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות (ס' 5.3 לשטר נאמנות א') כמפורט להלן:
החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן: א. היחס בין ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של החברה לבין היקף המאזן סולו של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים סולו של החברה ("יחס הון למאזן"), לא יפחת משיעור של 25% (ליום 30 ביוני 2025 היחס בפועל - 96%); ב. ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של החברה לא יפחת מסך של 230 מיליוני ש"ח (ליום 30 ביוני 2025 ההון העצמי מסתכם לסך של כ- 2,425 מיליוני ש"ח); ג. ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של סאני תקשורת לא יפחת מ- 130 מיליוני ש"ח (ליום 30 ביוני 2025 ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של סאני תקשורת בפועל - 255 מיליוני ש"ח).
עמידה בהתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות מכוח הוראות שטר הנאמנות
נכון ליום הדוח עמדה החברה בכל התחייבויותיה מכח הוראות שטר הנאמנות.
פעולות שונות שנדרשה החברה לבצע ובכלל זה כינוס אסיפת מחזיקי תעודות ההתחייבות ושינוי תנאי ההתחייבויות
במהלך התקופה שמיום 3 בדצמבר 2019 ועד למועד דוח זה החברה לא נדרשה לבצע פעולה כלשהי על ידי הנאמן בקשר לאגרות החוב.

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

הקבוצה נוהגת לתרום לעמותות רווחה וחינוך. נכון למועד דוח זה אין לחברה מדיניות בנושא מתן תרומות. בתקופת הדוח הקבוצה במאוחד תרמה כ- 1,048 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 704 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 וטיטוט 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 על מומחיות חשבונאית ופיננסית.

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

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

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

ביום 27 באוגוסט 2025 קיימה וועדת המאזן של החברה ישיבה בהשתתפות רואה החשבון המבקר והנהלת החברה. הוועדה המליצה לדירקטוריון לאשר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

ביום 31 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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

31 באוגוסט 2025

לפידות קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים

מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של לפידות קפיטל בערבון מוגבל וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות 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- 0.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.8% וכ- 1.6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות ושל הפעילות המשותפות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות והפעילויות המשותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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,
31 באוגוסט, 2025

דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,151,913	835,271	773,340
514,535	451,957	410,132
266,638	396,040	156,385
1,788,578	1,947,863	2,094,115
1,376,700	1,266,665	1,350,805
101,992	146,141	132,197
296,472	346,151	373,114
22,580	-	16,470
5,519,408	5,390,088	5,306,558
1,145,312	1,151,602	1,262,531
809,811	670,261	881,638
89,229	79,930	95,859
569,593	476,035	565,209
157,652	123,225	150,769
180,095	152,508	202,140
55,436	57,911	56,839
3,007,128	2,711,472	3,214,985
8,526,536	8,101,560	8,521,543

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.

דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
951,732	937,213	1,270,782
172,184	172,859	148,373
1,138,973	1,183,733	1,129,225
901,691	632,653	718,695
366,939	263,657	395,168
295,172	306,387	315,684
2,182	-	1,352
3,828,873	3,496,502	3,979,279
471,540	536,676	274,375
213,103	252,628	106,320
122,206	98,522	116,024
163,332	141,708	170,645
37,097	80,381	61,078
1,007,278	1,109,915	728,442
4,836,151	4,606,417	4,707,721
64,305	64,305	64,305
1,029,620	1,029,620	1,029,620
(40,276)	(33,172)	(172,383)
58,275	67,674	226,726
1,228,993	1,079,335	1,276,777
2,340,917	2,207,762	2,425,045
1,349,468	1,287,381	1,388,777
3,690,385	3,495,143	3,813,822
8,526,536	8,101,560	8,521,543

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: 31 באוגוסט 2025

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

תמצית דוחות רווח או הפסד כולל אחר ביניים מאוחדים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2025	2024	2025	2024	2025	2024
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות					
3,605,280	3,097,683	1,828,014	1,576,239	6,613,378	1,057,419
511,009	574,174	228,732	250,591	66,389	11,942
15,670	2,252	14,118	1,375	75,196	15,670
4,143,901	3,695,008	2,075,695	1,844,373	7,812,382	4,143,901
עלויות והוצאות					
3,376,108	2,876,059	1,717,094	1,459,050	6,141,904	936,730
448,020	505,363	200,629	220,188	130,806	66,224
38,094	37,328	20,176	18,950	76,656	38,094
2,351	958	1,219	336	2,211	2,351
3,930,797	3,486,420	1,972,886	1,731,923	7,288,307	3,930,797
213,104	208,588	102,809	112,450	524,075	213,104
(58,146)	(47,207)	(34,220)	(25,271)	(109,131)	(58,146)
62,114	51,391	26,775	19,510	141,610	62,114
3,968	4,184	(7,445)	(5,761)	32,479	3,968
217,072	212,772	95,364	106,689	556,554	217,072
(41,230)	(43,173)	(16,357)	(19,591)	(101,076)	(41,230)
175,842	169,599	79,007	87,098	455,478	175,842
(1,347)	(1,453)	(515)	(1,180)	(11,795)	(1,347)
174,495	168,146	78,492	85,918	443,683	174,495
רווח לפני מימון					
(58,146)	(47,207)	(34,220)	(25,271)	(109,131)	(58,146)
62,114	51,391	26,775	19,510	141,610	62,114
3,968	4,184	(7,445)	(5,761)	32,479	3,968
217,072	212,772	95,364	106,689	556,554	217,072
(41,230)	(43,173)	(16,357)	(19,591)	(101,076)	(41,230)
175,842	169,599	79,007	87,098	455,478	175,842
(1,347)	(1,453)	(515)	(1,180)	(11,795)	(1,347)
174,495	168,146	78,492	85,918	443,683	174,495
רווח נקי					
115,784	105,248	54,457	54,888	272,018	115,784
58,711	62,898	24,035	31,030	171,665	58,711
174,495	168,146	78,492	85,918	443,683	174,495
רווח מיוחס ל:					
1.86	1.70	0.87	0.89	4.47	1.86
(0.02)	(0.02)	(0.01)	(0.01)	(0.13)	(0.02)
1.84	1.68	0.86	0.88	4.34	1.84
רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלי מניות החברה					
רווח נקי מפעילות נמשכת	רווח נקי מפעילות נמשכת	רווח נקי מפעילות נמשכת	רווח נקי מפעילות נמשכת	רווח נקי מפעילות נמשכת	רווח נקי מפעילות נמשכת
הפסד מפעילות מופסקת	הפסד מפעילות מופסקת	הפסד מפעילות מופסקת	הפסד מפעילות מופסקת	הפסד מפעילות מופסקת	הפסד מפעילות מופסקת
רווח נקי למניה בסיסי ומדולל	רווח נקי למניה בסיסי ומדולל	רווח נקי למניה בסיסי ומדולל	רווח נקי למניה בסיסי ומדולל	רווח נקי למניה בסיסי ומדולל	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)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2025	2024	2025	2024	2025	2024
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
174,495	168,146	78,492	85,918	443,683	
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					
-	-	-	-	2,120	-
-	-	-	-	3,888	-
<u>פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה</u>					
<u>ברווח כולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:</u>					
סה"כ הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ					
4,363	3,043	(11,309)	2,602	(11,683)	
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר					
4,363	3,043	(11,309)	2,602	(5,675)	
178,858	171,189	67,183	88,520	438,008	
סה"כ רווח כולל לתקופה					
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:					
בעלי המניות של החברה					
119,508	107,530	46,095	56,733	268,632	
59,350	63,659	21,088	31,787	169,376	
178,858	171,189	67,183	88,520	438,008	
סה"כ רווח כולל לתקופה					

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני 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
-	-	115,784	-	-	115,784	58,711	174,495
-	-	-	-	3,724	3,724	639	4,363
-	-	115,784	-	3,724	119,508	59,350	178,858
-	-	(68,000)	-	-	(68,000)	-	(68,000)
-	-	-	-	-	-	(56,276)	(56,276)
-	-	-	-	164,727	164,727	35,253	199,980
-	-	-	(132,107)	-	(132,107)	-	(132,107)
-	-	-	-	-	-	982	982
64,305	1,029,620	1,276,777	(172,383)	226,726	2,425,045	1,388,777	3,813,822

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
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה למכירת
מניות בחברה מאוחדת (2)
רכישת מניות באוצר (3)
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 2025

- (1) ראה באור 3א' (2) ו-3א' (3)
(2) ראה באור 3א' (4)
(3) ראה באור 3א' (5)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה
הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	מניות אוצר	קרנות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
64,305	1,029,620	1,004,087	(33,172)	(55,444)	2,009,396	1,056,565	3,065,961
-	-	105,248	-	-	105,248	62,898	168,146
-	-	-	-	2,282	2,282	761	3,043
-	-	105,248	-	2,282	107,530	63,659	171,189
-	-	-	-	572	572	(4,381)	(3,809)
-	-	-	-	120,264	120,264	216,836	337,100
-	-	(30,000)	-	-	(30,000)	-	(30,000)
-	-	-	-	-	-	(48,918)	(48,918)
-	-	-	-	-	-	3,620	3,620
64,305	1,029,620	1,079,335	(33,172)	67,674	2,207,762	1,287,381	3,495,143

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 30 ביוני 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני 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
פרמיה על מניות	עודפים	מניות אוצר	קרנות	סה"כ	מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
64,305	1,029,620	1,282,320	(40,429)	70,361	2,406,177	1,358,735	3,764,912
יתרה ליום 1 באפריל 2025							
-	-	54,457	-	-	54,457	24,035	78,492
-	-	-	-	(8,362)	(8,362)	(2,947)	(11,309)
-	-	54,457	-	(8,362)	46,095	21,088	67,183
-	-	(60,000)	-	-	(60,000)	-	(60,000)
-	-	-	-	-	-	(27,116)	(27,116)
-	-	-	-	164,727	164,727	35,253	199,980
-	-	-	(131,954)	-	(131,954)	-	(131,954)
-	-	-	-	-	-	817	817
64,305	1,029,620	1,276,777	(172,383)	226,726	2,425,045	1,388,777	3,813,822
יתרה ליום 30 ביוני 2025							

רווח נקי
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
של פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה למכירת
מניות בחברה מאוחדת
רכישת מניות באוצר
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני 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	מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,029,620	1,044,447	(33,172)	65,808	2,171,008	1,277,721	3,448,729	64,305
-	54,888	-	-	54,888	31,030	85,918	-
-	-	-	1,845	1,845	757	2,602	-
-	54,888	-	1,845	56,733	31,787	88,520	-
-	-	-	21	21	(265)	(244)	-
-	(20,000)	-	-	(20,000)	-	(20,000)	-
-	-	-	-	-	(23,224)	(23,224)	-
-	-	-	-	-	1,362	1,362	-
1,029,620	1,079,335	(33,172)	67,674	2,207,762	1,287,381	3,495,143	64,305

יתרה ליום 1 באפריל 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
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עלות תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 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.

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2025	2024	2025	2024	2024
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
174,495	85,918	78,492	168,146	443,683
רווח נקי				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
(3,968)	5,761	7,445	(4,184)	(32,479)
43,496	20,220	19,132	44,964	80,242
(2,266)	(629)	(2,775)	(1,791)	20,834
-	-	-	-	(68,218)
(11,942)	(16,168)	(4,831)	(20,899)	(66,389)
66,760	26,748	34,359	53,973	111,713
-	(68)	-	(88)	(685)
982	1,459	817	3,718	5,418
93,062	37,323	54,147	75,693	50,436
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
(305,067)	(69,488)	(1,584)	(433,242)	(274,569)
(72,684)	5,653	(78,152)	53,552	(32,502)
(117,219)	166,201	(51,740)	157,166	(276,987)
1,013	472	727	1,120	162
(44,095)	(348,679)	(3,193)	(444,315)	215,727
(9,116)	(49,780)	(6,109)	131,080	88,338
(75,144)	11,825	12,340	(161,165)	(97,167)
(622,312)	(283,796)	(127,711)	(695,804)	(376,998)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:				
23,325	12,906	8,421	30,796	54,620
(48,353)	(17,514)	(24,047)	(43,742)	(87,428)
4,539	2,784	1,648	2,784	4,086
635	-	36	-	26,857
(48,197)	(26,707)	(35,034)	(46,823)	(86,048)
(68,051)	(28,531)	(48,976)	(56,985)	(87,913)
(422,806)	(189,086)	(44,048)	(508,950)	29,208
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת				

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
(70,140)	(9,343)	(14,894)	(18,132)	(45,634)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
685	96	-	116	-	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(73,479)	(7,284)	(48,435)	(9,317)	(69,554)	תמורה מממוש רכוש קבוע השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן בהקמה
149,296	(11,221)	(6,748)	(16,019)	119,108	תמורה מממוש (השקעה) בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
13,645	(49,956)	(121)	(38,841)	3,262	פרעון הלוואה למוכרי מקרקעין פרעון (השקעה) בחברות כלולות, נטו
(47,413)	7,294	15,437	4,141	18,251	שחרור (הפקדה) בפקדונות, נטו
(69,233)	(196)	17,909	(10,722)	104,402	
(96,639)	(70,610)	(36,852)	(88,774)	129,835	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
228,167	151,606	86,470	291,359	119,254	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(100)	-	-	(50)	-	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(58,665)	(13,554)	(20,576)	(29,756)	(40,918)	פרעון התחייבות לזמן ארוך פרעון קרן התחייבות בגין חכירה דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(51,000)	(30,000)	(68,000)	(30,000)	(68,000)	רכישת מניות ויחידות השתתפות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי החברה
(4,838)	(244)	-	(3,809)	-	רכישת מניות באוצר
(7,104)	-	(131,954)	-	(132,107)	פרעון אגרות חוב של החברה
(40,000)	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב של חברה מאוחדת
(130,691)	-	-	(130,691)	(129,753)	מכירת מניות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הנפקת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	199,980	-	199,980	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
337,100	-	-	337,100	-	
(92,842)	(48,188)	(29,300)	(59,136)	(43,658)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
180,027	59,620	36,620	375,017	(95,202)	
(16,322)	(580)	623	2,339	9,600	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושוי מזומנים (ירידה) עלייה במזומנים ושוי מזומנים
96,274	(200,656)	(43,657)	(220,368)	(378,573)	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה
1,055,639	1,035,927	816,997	1,055,639	1,151,913	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה
1,151,913	835,271	773,340	835,271	773,340	

נספח א' - פעילות שלא במזומן

1. בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הכירה הקבוצה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף התחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 37,762 אלפי ש"ח. בשנת 2024 הכירה הקבוצה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 258,905 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 הכירה הקבוצה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף התחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 41,015 אלפי ש"ח ובמלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן קצר בסך של כ- 61,364 אלפי ש"ח. הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

לפידות קפיטל בע"מ נוסדה בשנת 1959 ועוסקת בתחומים שונים, לרבות פעילות קבלנית ויזמית בישראל ובחו"ל בתחומי הבניה והתשתיות, ייבוא ושיווק טלפונים סלולריים ואביזרים נלווים, מסחר בינלאומי, השקעות בניירות ערך, חיפוש והפקת הנפט והגז ובקידוחי מים. מרבית מהפעילות מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות. החברה פועלת בתחום הבניה, התשתיות ויזמות הנדל"ן באמצעות אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בתחום ייבוא ושיווק הטלפונים והאביזרים הסלולריים באמצעות סאני תקשורת סלולרית בע"מ, בתחום הסחר הבינלאומי באמצעות חברות בנות בחו"ל מקבוצת "אלפרוס", בתחומי ההשקעות במישרין ובאמצעות 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", ביום 13 ביוני 2025, נפתח מבצע "עם כלביא" במסגרתו התנהל עימות ישיר בין ישראל לאיראן במשך 12 יום. בתקיפות נהרגו אזרחים ישראלים, מאות נפצעו ונגרם נזק נרחב לרכוש. מפורטות להלן ההשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל", על פעילותן של חברות הקבוצה בתקופת הדוח, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים:

(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 מהפריקטים, בעיקר בתחום התשתיות, הייתה השפעה על קצב הביצוע ובשל כך על לוחות הזמנים ועל עלויות הפריקטים. בנוסף, התייקרות התשומות שנבעו 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 תמשך 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, העבודה באתרי אפריקה מגורים ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה אינו מהותי. האמור הינו גם ביחס להשפעות מבצע "עם כלביא", כאשר במהלכו נסגרו אתרי אפריקה מגורים/הואטה העבודה באתרי אפריקה מגורים.

(ג) סאני תקשורת - השפעות המלחמה על תוצאות הפעילות של סאני תקשורת למועד פרסום הדוחות הכספיים זניחות. במהלך מבצע "עם כלביא" פעלו סניפי סאני תקשורת, כמו גם סניפי לקוחותיה, באופן חלקי בלבד. נכון למועד פרסום דוח זה פועלים כל הסניפים 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 31 באוגוסט 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 בבאור 11טו' לדוחות הכספיים השנתיים אודות פרויקט "גני יהודה" של חברת הבת בבעלות מלאה אפריקה השקעות, ביום 30 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון עבור מגרש 302 וביום 3 במרץ 2025, התקבל עבור מגרש 325. ביום 8 באפריל 2025, התקבלה החלטת הוועדה לאשר בתנאים את בקשה למתן היתר לפרויקט עבור שני המגרשים.
- ביום 15 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, החלה גאודניה בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של חברת הבת דניה, בביצוע עבודות החפירה, הדיפון והעיגון בפרויקט.
2. ביום 19 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 8 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2025.
3. ביום 25 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 60 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 25 ביוני 2025.
4. ביום 23 ביוני 2025, מכרה אפריקה השקעות, בעצמה ובאמצעות חברה בשליטתה המלאה, לצד ג' 1,724,138 מניות דניה, המהוות כ- 5.46% מהונה המונפק והנפרע של דניה, בתמורה לסך של כ- 200 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהאמור החברה הכירה בקרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 35 מיליוני ש"ח.
- נכון למועד דוח זה, מחזיקות אפריקה השקעות בעצמה ובאמצעות חברה בשליטתה המלאה בכ- 68.45% מהון המניות המונפק והנפרע של דניה. לאחר תאריך המאזן ירד שיעור ההחזקה של אפריקה השקעות בדניה לכ- 65.91% מהון המניות המונפק והנפרע של דניה, כתוצאה מהנפקת מניות שביצעה דניה כמפורט בבאור 3ב' (8) להלן.
5. בתקופת הדוח, רכשה החברה כ- 1,836,628 ממניות החברה תמורת כ- 132,107 אלפי ש"ח.
6. בהמשך לבאור 25א' (3) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 18 באוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, ניתן על ידי המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו פסק הדין בעתירה המנהלית ("העתירה") שהגישו החברה, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון שלה מר יעקב לוקסנבורג וחברת הבת של החברה סאני אלקטרוניקה כנגד החלטת המותב של ועדת האכיפה המינהלית של רשות ניירות ערך ("פסק הדין" ו- "החלטת המותב", בהתאמה). פסק הדין מקבל את העתירה ומבטל במלואה את החלטת המותב לרבות אמצעי האכיפה שהוטלו במסגרתה.
7. בהמשך לבאור 25ג' (1) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש אוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבלה הודעה ממקורות חברת מים בע"מ ("מקורות") לפיה הקצתה מקורות 12 קידוחים נוספים לעומקים שונים ("הקידוחים הנוספים") שיצטרפו לחבילת הקידוחים שכבר הוקצו לדניה ולחברה. להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער מהקידוחים הנוספים עומד על כ- 150 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופה של כ- 3 שנים בהתאם לעמידה באבני דרך שונות. לחברה יכולות, ציוד מקצועי וצוות עבודה מומחה, והיא בעלת ניסיון וידע ייחודי בארץ לקידוחי בארות מים עמוקים. לפיכך, בהתאם להסכמות בין החברה לדניה, מבוצעות העבודות נשוא המכרז במלואן על ידי החברה כקבלן משנה מהותי של דניה בתמורה לתקבולים המגיעים ממקורות עבור העבודות, בניכוי שיעור מסוים.
8. בהמשך למפורט בבאור 30ח' לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין הסכם ההלוואה עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, יתרת קרן ההלוואה לרבות הריבית הצבורה ליום 30 ביוני 2025 הינה כ- 6.7 מיליוני ש"ח.
9. בתקופת הדוח חלה התקרבות משמעותית במו"מ לפשרה שמנהלת חברה בשליטה עקיפה מלאה של החברה בארה"ב ("אפריקה ארה"ב") עם נציגות הדיירים אשר הגישו כנגדה תביעה. בהתאם להתקדמות המו"מ ולסכומי הפשרה שנידונים בין הצדדים, ביצעה החברה הערכה מחדש של ההפרשה הראויה בגין התביעה אשר הוגשה כנגד אפריקה ארה"ב. בעקבות ההערכה כאמור הפחיתה החברה כ- 14 מיליון ש"ח מתוך ההפרשה.
10. ביום 31 באוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 100 מיליוני ש"ח.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ב. דניה

1. 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.
 2. 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").
התמורה בגין ביצוע כלל העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על סכום כולל של כ- 1.1 מיליארדי ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), 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.
 3. 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.
 4. בהמשך לאמור בבאור 25(4)(כב) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר לפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים, ביום 15 לאפריל 2025 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").
- ביום 26 ביוני 2025 ולאחר שהתקיימו מלוא התנאים לכך, ניתן לזכיון צו התחלת עבודה בפרויקט ליום 1 ביולי 2025.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ב. בדניה (המשך)

4. (המשך)

מסגרות 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 שיילקחו 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 הזיכיון.
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.

הסכמים נוספים

8. בנוסף התקשר הזכיון 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.

שעבודים ובטוחות

9. בהתאם להסכמי המימון, לטובת הגורמים המממנים ירשמו שעבודים שונים לרבות שעבוד קבוע ושעבוד שוטף על כלל נכסיו וזכויותיו של הזכיון ושעבוד קבוע על מניותיהם של בעלי המניות בזכיון, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.
10. מכוח הסכם ההקמה והתחייבות קבלן ההקמה על פיו, יעמיד הקבלן (באמצעות בעלי מניותיו) לזכיון בטוחות שונות, לרבות ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.
11. להבטחת קיום התחייבויות הזכיון כלפי המזמינה על פי הסכם הזיכיון יעמיד הזכיון ערבויות ביצוע לתקופת ההקמה וכן לתקופת התפעול והתחזוקה וכן ערבויות נוספות כמקובל בפרויקטים מסוג זה.
5. בתקופת הדוח, 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 ממוקם בצומת הרחובות אבן גבירול ז'בוטינסקי-בן סרוק בתל אביב, וכולל הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות, הכולל כ- 226 יח"ד, חניון תת קרקעי בן 4 קומות וכן בניין מגורים נוסף בבניה מרקמית, בן 7 קומות, הכולל 31 יח"ד. הפרויקט כולל גם עבודות דיפון, חפירה וביסוס אשר מבוצעות בימים אלה על ידי גאודניה בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של דניה ("עבודות גאודניה").

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)**ב. דניה (המשך)****5. (המשך)**

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.

6. בתקופת הדוח, הגיעה דניה להסכמות עם חברת ריט אזורים - 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 תת 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.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 415 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא 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.

7. לאחר תקופת הדוח, הגיעה דניה להסכמות עקרוניות עם חברת אאורה השקעות בע"מ ("המזמין"), לפיהן דניה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "הסטרופ", הממוקם ברחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך וגרינבוים בנתניה ("הפרויקט").

הפרויקט יכלול שני מתחמים: מתחם צפוני בו יוקמו 6 בנייני מגורים, ובהם כ- 1,079 יחידות דיור, קומת מסחר, קומת תעסוקה וכן חניון משותף תת קרקעי בן 6 קומות וכן מתחם דרומי בו יוקמו 5 בנייני מגורים ובהם כ- 479 יחיד, קומת מסחר, קומת תעסוקה בחלק מהבניינים וכן חניון משותף תת קרקעי בן 4-5 קומות ובנוסף יוקמו בפרויקט גם שטחי ציבור.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 1.7 מיליארד ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות להקמת הפרויקט כולו צפויות להימשך כ- 5 שנים מקבלת צו התחלת עבודה.

8. ביום 25 באוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה דניה 1,216,546 מניות למשקיעים מסווגים בתמורה לסך של 150 מיליון ש"ח.

ג. באפריקה מגורים

1. 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 מיליון ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח; מתוכה סך של כ- 66 מיליון 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 מופקח, 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.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)**ג. באפריקה מגורים (המשך)****1. (המשך)**

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.

ביום 2 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבלה הודעה מאת רמ"י, לפיה לאחר כניסתה לתוקף של תכנית תא/2/4444, השתכללה זכייתה של אפריקה מגורים ברכישת קרקע להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב.

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 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 הוגש 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.

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
3,130,200	462,738	511,009	28,012	11,942	4,143,901	הכנסות מחיצוניים הכנסות בין-מגזריות סה"כ הכנסות רווח מגזרי לפני מס
207,818	-	-	-	(207,818)	-	
3,338,018	462,738	511,009	28,012	(195,876)	4,143,901	
105,715	75,065	26,423	21,568	(11,698)	217,072	
13,516	(18,381)	(802)	8,765	870	3,968	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו פחת והפחתות
55,495	2,346	6,535	2,384	-	66,760	
2,679,580	4,540,492	479,908	700,626	120,937	8,521,543	סך הנכסים סך ההתחייבויות
1,907,550	2,580,075	225,510	12,883	(18,297)	4,707,721	
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
2,628,984	452,540	574,174	18,411	20,899	3,695,008	הכנסות מחיצוניים הכנסות בין-מגזריות סה"כ הכנסות רווח מגזרי לפני מס
152,002	-	-	-	(152,002)	-	
2,780,986	452,540	574,174	18,411	(131,103)	3,695,008	
109,868	71,172	35,006	2,765	(6,039)	212,772	
16,967	(14,492)	1,061	(1,334)	1,992	4,184	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו פחת והפחתות
43,705	2,182	6,908	1,178	-	53,973	
2,584,418	4,232,077	489,553	586,046	209,466	8,101,560	סך הנכסים סך ההתחייבויות
1,815,696	2,414,176	244,695	112,173	19,677	4,606,417	

* הנתונים כוללים את תוצאות הפעילות המופסקת.

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
1,603,951	216,163	228,732	22,018	4,831	2,075,695	הכנסות מחיצוניים
99,840	-	-	-	(99,840)	-	הכנסות בין-מגזריות
1,703,791	216,163	228,732	22,018	(95,009)	2,075,695	סה"כ הכנסות
50,979	28,008	10,687	13,411	(7,721)	95,364	רווח מגזרי לפני מס
6,311	(13,746)	1,117	(1,328)	201	(7,445)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
28,767	1,062	3,334	1,196	-	34,359	פחת והפחתות
2,679,580	4,540,492	479,908	700,626	120,937	8,521,543	סך הנכסים
1,907,550	2,580,075	225,510	12,883	(18,297)	4,707,721	סך ההתחייבויות
דניה	אפריקה מגורים	סאני תקשורת	פעילויות אחרות	התאמות ונכסים לא מיוחסים*	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
1,323,246	244,366	250,591	10,002	16,168	1,844,373	הכנסות מחיצוניים
82,541	-	-	-	(82,541)	-	הכנסות בין-מגזריות
1,405,787	244,366	250,591	10,002	(66,373)	1,844,373	סה"כ הכנסות
54,364	40,293	11,180	4,263	(3,411)	106,689	רווח מגזרי לפני מס
8,225	(11,930)	(2,058)	(661)	663	(5,761)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
21,549	1,052	3,445	702	-	26,748	פחת והפחתות
2,584,418	4,232,077	489,553	586,046	209,466	8,101,560	סך הנכסים
1,815,696	2,414,176	244,695	112,173	19,677	4,606,417	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 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 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
153,992	138,730	149,447	131,514	151,664	136,650
254,693	249,044	425,487	408,377	385,287	374,948
48,347	46,661	61,584	57,860	58,717	56,021
102,441	97,404	111,315	98,463	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 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
156,560	-	-	156,560
-	-	260,946	260,946
-	(175)	-	(175)
156,560	(175)	260,946	417,331

ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
395,971	-	-	395,971
-	-	186,952	186,952
-	69	-	69
395,971	69	186,952	582,992

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד
הלוואות לחברות כלולות
חוזי אקדמה על הדולר

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד
הלוואות לחברות כלולות
חוזי אקדמה על הדולר

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 30 ביוני 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 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים.

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 באוגוסט, 2025

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
12,363	17,475	64,634
52,164	33,643	40,583
5,669	3,590	37
14,757	23,011	10,990
9,121	8,549	9,290
13,598	-	10,078
107,672	86,268	135,612
2,216,262	2,128,318	2,268,559
113,000	113,000	113,000
-	14,820	-
6,869	7,952	6,770
-	1,787	74
2,336,131	2,265,877	2,388,403
2,443,803	2,352,145	2,524,015

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	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
9,877	9,900	9,849
2,933	778	866
39,917	39,905	39,952
6,401	6,796	10,701
59,128	57,379	61,368
-	39,917	-
41,600	46,400	36,800
467	404	615
189	283	187
1,502	-	-
43,758	87,004	37,602
102,886	144,383	98,970
64,305	64,305	64,305
1,029,620	1,029,620	1,029,620
(40,276)	(33,172)	(172,383)
58,275	67,674	226,726
1,228,993	1,079,335	1,276,777
2,340,917	2,207,762	2,425,045
2,443,803	2,352,145	2,524,015

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות
אגרות חוב לזמן ארוך
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
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: 31 באוגוסט 2025

תמצית נתוני רווח או הפסד כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
38,467 7,794	9,114 977	8,207 1,586	17,126 2,979	13,342 3,269
268,899 1,207 1,129	57,820 - 208	52,957 - 20	112,889 - 473	111,228 - 138
317,496	68,119	62,770	133,467	127,977
32,724 13,162 45,886	8,264 3,480 11,744	4,965 2,925 7,890	15,469 6,941 22,410	10,287 5,869 16,156
271,610	56,375	54,880	111,057	111,821
(4,319) 14,533 10,214	(2,397) 525 (1,872)	(1,464) 664 (800)	(7,756) 940 (6,816)	(2,125) 7,289 5,164
281,824 (1,944)	54,503 203	54,080 740	104,241 1,007	116,985 (284)
279,880	54,706	54,820	105,248	116,701
(7,862)	(787)	(363)	(969)	(917)
272,018	53,919	54,457	104,279	115,784

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
(מסכים 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 מכר 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
31 בדצמבר	30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה 115,784 104,279 54,457 53,919 272,018

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

(1,206)	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(10,214)	1,872	800	6,816	(5,164)	(הכנסות) הוצאות מימון, נטו
943	105	1,406	105	1,860	הוצאות מסים על הכנסה
1,001	(308)	(2,146)	(1,112)	(1,576)	מסים נדחים, נטו
(261,037)	(57,033)	(52,597)	(111,920)	(110,311)	חלק החברה ברווחי חברות ושותפות, מוחזקות ואחרות, נטו, לרבות פעילות מופסקת פחות והפחתות
1,000	249	236	503	471	
(269,513)	(55,115)	(52,301)	(105,608)	(114,720)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

6,964	13,102	2,398	9,043	5,632	ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
(1,498)	(881)	4,389	(1,836)	2,245	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(278)	(428)	74	(389)	148	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
283	4	(68)	855	(169)	(עלייה) ירידה במלאי
1,414	(1,872)	(645)	(741)	(2,067)	(ירידה) עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
3,139	2,097	5,384	2,962	4,298	עלייה בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות לזמן ארוך
10,024	12,022	11,532	9,894	10,087	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

1,029	355	401	601	608	ריבית שהתקבלה
(4,184)	(1,443)	(776)	(2,105)	(1,351)	ריבית ששולמה
70,899	6,758	216,812	8,317	230,716	דיבידנד שהתקבל
(201)	(99)	(85)	(152)	(107)	מסים ששולמו, נטו
67,543	5,571	216,352	6,661	229,866	
80,072	16,397	230,040	15,226	241,017	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים ליום 30 ביוני 2025

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
(930)	(107)	(361)	(492)	(372)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
4,505	-	-	-	2,126	רכישת רכוש קבוע
(4,838)	(244)	-	(3,809)	-	פרעון הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות ואחרות, נטו
34,713	8	13,849	34,713	15,172	השקעה בחברות מוחזקות
33,450	(343)	13,488	30,412	16,926	תמורה מממוש ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
(9,600)	-	-	(4,800)	(4,800)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(100)	-	-	(50)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(7,104)	-	(131,954)	-	(132,107)	פרעון הלוואות לזמן קצר מצדדים קשורים ואחרים
(40,000)	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
(51,000)	(30,000)	(68,000)	(30,000)	(68,000)	פרעון אגרות חוב של החברה
					דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(107,804)	(30,000)	(199,954)	(34,850)	(204,907)	מזומנים נטו שימשו לפעילות מימון של החברה
(1)	12	(1,064)	41	(765)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
5,717	(13,934)	42,510	10,829	52,271	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
6,646	31,409	22,124	6,646	12,363	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
12,363	17,475	64,634	17,475	64,634	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 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).
2. בהמשך לאמור בבאור 8(נד) 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.
3. 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).
4. 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, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 6.3 מיליוני ש"ח.
5. ביום 19 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2025.
6. ביום 25 באפריל 2025, 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).
7. ביום 25 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 60 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 25 ביוני 2025.
8. ביום 22 ביוני 2025, הכריזה וחילקה חברת הבת בבעלות מלאה, אפריקה השקעות דיבידנד בסך של כ- 210 מיליוני ש"ח.
9. בתקופת הדוח, רכשה החברה כ- 1,836,628 ממניות החברה תמורת כ- 132,107 אלפי ש"ח.
10. בהמשך לבאור 8' למידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024, בחודש אוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבלה הודעה ממקורות חברת מים בע"מ ("מקורות") לפיה הקצתה מקורות 12 קידוחים נוספים לעומקים שונים ("הקידוחים הנוספים") שיצטרפו לחבילת הקידוחים שכבר הוקצו לדניה ולחברה. להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער מהקידוחים הנוספים עומד על כ- 150 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופה של כ- 3 שנים בהתאם לעמידה באבני דרך שונות. לחברה יכולות, ציוד מקצועי וצוות עבודה מומחה, והיא בעלת ניסיון וידע ייחודי בארץ לקידוחי בארות מים עמוקים. לפיכך, בהתאם להסכמות בין החברה לדניה, מבוצעות העבודות נשוא המכרז במלואן על ידי החברה כקבלן משנה מהותי של דניה בתמורה לתקבולים המגיעים ממקורות עבור העבודות, בניכוי שיעור מסוים.
11. ביום 31 באוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 100 מיליוני ש"ח.

באור 3 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו: (המשך)

ב. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

1. בהמשך למפורט בבאור 30 ח' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, בעניין הסכם ההלוואה עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, יתרת קרן ההלוואה לרבות הריבית הצבורה ליום 30 ביוני 2025 הינה כ- 6.7 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- 16.6 מיליוני ש"ח, מתוכם כ- 3.3 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת 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 השני 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.

31 באוגוסט 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 השני 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.

31 באוגוסט 2025

עמית וסאל
סמנכ"ל כספים