



דוח תקופתי ליום 31 במרץ 2026

לפידות קפיטל בע"מ



פרק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

פרק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

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

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

"אפריקה מגורים"	אפריקה ישראל מגורים בע"מ, לרבות חברות הבת והחברות הקשורות שלה, כולן או חלקן, לפי העניין.
"דניה" או "דניה סיבוס"	דניה סיבוס בע"מ, לרבות חברות הבת והחברות הקשורות שלה, כולן או חלקן, לפי העניין.
"החברה"	לפידות קפיטל בע"מ
"הקבוצה"	החברה והחברות והשותפויות המוחזקות על ידה
"סאני תקשורת"	סאני תקשורת סולרית בע"מ
"נספח א"	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד של דניה מיום פרסום הדוח התקופתי ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה ;
"נספח ב"	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד של אפריקה מגורים מיום פרסום הדוח התקופתי ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה ;

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2025

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2025

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 2025 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 2025 (כפי שפורסם ביום 30.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-029351) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

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

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו בתקופת הדוח לשנת 2025, אשר תוארו בפרק א' לדוח התקופתי.

תיאור ההתפתחות הכללית 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 3.א ו-3.ד 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 2025

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2025

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 2025 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 2025 (כפי שפורסם ביום 2.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-018892) (להלן: "**הדוח התקופתי**").

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

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

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

עדכון לסעיף 1.7 - תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים

עדכון לסעיף 1.7.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.1. עדכון לסעיף 1.7.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2026 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2025 ו- 2024.
 הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה :
 נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים :

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 31.3.26	הכנסות שהוכרו במצטבר 2025	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	17	2021	2027	2,806,557	2,475,242	1,193,488	1,528,890	4,335,447
	מרווח אפס	35	2024	2032	571,728	372,492	34,075	10,733,482	11,305,210
סה"כ ישראל		52	2021	2032	3,378,285	2,847,734	1,227,563	12,262,372	15,640,657
סה"כ כללי		52	2021	2032	3,378,285	2,847,734	1,227,563	12,262,372	15,640,657

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.26	שיעור השלמה 2025	שיעור השלמה 2024	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.26	סך המחזור לתקופה 31.3.26	סך המחזור לתקופה 2025	סך המחזור לתקופה 2024
ישראל	מרוויחים	65%	57%	29%	2,751,578	331,316	1,281,753	763,886
	מרווח אפס	5%	4%	1%	442,725	199,240	338,417	33,302
סה"כ ישראל		22%	22%	18%	3,194,303	530,556	1,620,170	797,188
סה"כ כללי		22%	22%	18%	3,194,303	530,556	1,620,170	797,188

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.26	עלויות שהוכרו במצטבר 2025	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,690,945	2,377,945	1,156,698	1,472,140	4,163,085
	מרווח אפס	571,728	372,492	34,075	10,476,171	11,047,899
סה"כ ישראל		3,262,673	2,750,437	1,190,773	11,948,311	15,210,984
סה"כ כללי		3,262,673	2,750,437	1,190,773	11,948,311	15,210,984

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 31.3.26	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2025	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 31.3.26	שיעור רווח גולמי 2025	שיעור רווח גולמי 2024
ישראל	מרוויחים	115,613	97,297	36,790	56,750	172,362	4%	4%	1%
	מרווח אפס	0	0	0	257,311	257,311	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		115,613	97,297	36,790	314,061	429,673	3%	3%	0%
סה"כ כללי		115,613	97,297	36,790	314,061	429,673	3%	3%	0%

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

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

1.2. עדכון לסעיף 1.7.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2026 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2025 ו- 2024, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח) :

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.26	סך המחזור לתקופה 2025	סך המחזור לתקופה 2024	רווח גולמי שהוכר 31.3.26	רווח גולמי שהוכר 2025	רווח גולמי שהוכר 2024	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2026
ישראל	42,843	685,796	1,400,879	(11,350)	8,994	56,253	91,498
חו"ל	16	61,326	144,865	1	8,270	7,037	0
סה"כ כללי	42,859	747,122	1,545,744	(11,349)	17,264	63,290	91,498

עדכון לסעיף 1.7.11 - לקוחות

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

סיווג מדינה	הכנסות 31.3.26	% מסך הכנסות 31.3.26	רווח גולמי 31.3.26	% רווח גולמי 31.3.26	הכנסות 2025	% מסך הכנסות 2025	רווח גולמי 2025	% רווח גולמי 2025	הכנסות 2024	% מסך הכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024
ישראל	573,399	35%	6,964	1%	2,305,966	35%	69,500	3%	2,198,067	36%	84,660	4%
חו"ל	16	0%	1	6%	61,326	1%	8,270	13%	144,865	2%	7,037	5%
סה"כ	573,415	35%	6,965	1%	2,367,292	36%	77,770	3%	2,342,932	39%	91,697	4%

עדכון לסעיף 1.8 - תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים

עדכון לסעיף 1.8.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.4. עדכון לסעיף 1.8.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2026 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2025 ו- 2024. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה :

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים :

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רוח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 31.3.26	הכנסות שהוכרו במצטבר 2025	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	22	2016	2028	5,334,594	4,829,465	2,828,329	1,756,176	7,090,770
	מרווח אפס	11	2023	2029	230,745	131,216	85	2,657,964	2,888,709
סה"כ ישראל		33	2016	2029	5,565,339	4,960,681	2,828,414	4,414,140	9,979,479

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.26	שיעור השלמה 2025	שיעור השלמה 2024	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.26	סך המחזור לתקופה 31.3.26	סך המחזור לתקופה 2025	סך המחזור לתקופה 2024
ישראל	מרוויחים	75%	69%	43%	4,976,624	505,129	2,001,137	1,361,203
	מרווח אפס	8%	6%	0%	199,608	99,528	131,131	85
סה"כ ישראל		56%	55%	40%	5,176,232	604,657	2,132,268	1,361,288

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.26	עלויות שהוכרו במצטבר 2025	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	5,114,686	4,634,482	2,726,040	1,688,016	6,802,702
	מרווח אפס	230,745	131,216	85	2,595,851	2,826,596
סה"כ ישראל		5,345,431	4,765,698	2,726,125	4,283,867	9,629,299

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 31.3.26	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2025	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 31.3.26	שיעור רווח גולמי 2025	שיעור רווח גולמי 2024
ישראל	מרוויחים	219,908	194,982	102,289	68,159	288,068	4%	5%	1%
	מרווח אפס	(0)	0	0	62,113	62,113	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		219,908	194,982	102,289	130,273	350,181	4%	4%	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 המצב הבטחוני, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26.1 לדוח התקופתי.

1.5. עדכון לסעיף 1.8.10.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2026 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2025 ו- 2024, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.26	סך המחזור לתקופה 2025	סך המחזור לתקופה 2024	רווח גולמי שהוכר 31.3.26	רווח גולמי שהוכר 2025	רווח גולמי שהוכר 2024	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2026
ישראל	100,056	574,105	913,772	19,397	66,547	52,331	82,792
חו"ל	0	1,019	18,053	0	7,048	9,434	0
סה"כ כללי	100,056	575,124	931,825	19,397	73,595	61,765	82,792

עדכון לסעיף 1.8.11 - לקוחות

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

לקוח	הכנסות 31.3.26	% מסך ההכנסות 31.3.26	הכנסות 2025	% מסך ההכנסות 2025	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024
סקטור ציבורי *	149,362	21%	467,606	20%	580,107	31%
סקטור פרטי	555,351	79%	1,825,507	80%	1,270,539	69%
סה"כ	704,713	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):

מדינה	הכנסות 31.3.26	% מסך ההכנסות 31.3.26	רווח גולמי 31.3.26	הכנסות 2025	% מסך ההכנסות 2025	רווח גולמי 2025	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024
ישראל	704,713	43%	44,322	2,706,373	42%	159,241	2,275,060	38%	117,725	5%
חו"ל	0	0%	0	1,019	0%	7,048	18,053	0%	9,434	52%
סה"כ	704,713	43%	44,322	2,707,392	42%	166,289	2,293,113	38%	127,159	6%

עדכון לסעיף 1.9 - תחום ביצוע זכיינות תשתיות

עדכון לסעיף 1.9.9 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.8. עדכון לסעיף 1.9.9.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 במרס, 2026 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2025 ו-2024. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 31.3.26	הכנסות שהוכרו במצטבר 2025	הכנסות במצטבר 2024	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	11	2018	2027	2,120,920	1,939,427	1,141,308	775,405	2,896,324
	מפסידים	2	2022	2026	253,791	237,596	150,566	143,986	397,777
	מרווח אפס	12	2023	2032	495,205	409,069	150,959	6,740,217	7,235,421
סה"כ ישראל		25	2018	2032	2,869,916	2,586,092	1,442,833	7,659,607	10,529,523

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 31.3.26	שיעור השלמה 2025	שיעור השלמה 2024	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.3.26	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2025	סך המחזור לתקופה 31.3.26
ישראל	מרוויחים	73%	62%	42%	1,907,287	832,762	798,120	181,493
	מפסידים	64%	59%	45%	240,657	91,093	87,030	16,195
	מרווח אפס	7%	6%	22%	770,330	123,060	258,110	86,137
סה"כ ישראל		27%	25%	38%	2,918,274	1,046,915	1,143,260	283,825

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 31.3.26	עלויות שהוכרו במצטבר 2025	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,070,972	1,896,489	1,149,328	749,540	2,820,512
	מפסידים	296,379	277,256	164,958	143,986	440,364
	מרווח אפס	495,205	409,069	150,959	6,477,298	6,972,502
סה"כ ישראל		2,862,555	2,582,813	1,465,245	7,370,823	10,233,378

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 31.3.26	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2025	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 31.3.26	שיעור רווח גולמי 2025	שיעור רווח גולמי 2024
ישראל	מרוויחים	49,948	42,938	(8,020)	25,865	75,812	3%	10%	1%
	מפסידים	(42,587)	(39,660)	(14,392)	0	(42,587)	(11%)	(9%)	(3%)
	מרווח אפס	0	0	0	262,919	262,919	4%	4%	0%
סה"כ ישראל		7,360	3,278	(22,412)	288,784	296,144	3%	5%	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 המצב הבטחוני, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26.1 לדוח התקופתי.

1.9. עדכון לסעיף 1.9.2 - להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 במרס, 2026 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2025 ו-2024, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 31.3.26	סך המחזור לתקופה 2025	סך המחזור לתקופה 2024	רווח גולמי שהוכר 31.3.26	רווח גולמי שהוכר 2025	רווח גולמי שהוכר 2024	הכנסות לקבל ליום 31 במרס 2026
ישראל	28,710	189,417	288,133	4,990	(29,280)	17,412	66,199
סה"כ כללי	28,710	189,417	288,133	4,990	(29,280)	17,412	66,199

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



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנתיימה

ביום 31 במרץ 2026

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2025
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2026
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2026
חלק ד'	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2025

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2025

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 2025 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 2025 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 25.3.2026 (מס' אסמכתא: 026862-01-2026) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

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

עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.3.2026:

סוג הפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף			מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון ¹			סה"כ		
	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³	יח"ד לשיווק-חלק החברה ¹	יח"ד לשיווק ²	סה"כ
פרויקטים בביצוע	2,634	1,968	1,551	23	23	12	1,991	1,563	
פרויקטים בתכנון	3,080	2,330	1,323	94	94	42	2,424	1,365	
עתודות קרקע	3,178	3,134	1,431	964	742	565	3,876	1,996	
פרויקטים של התחדשות עירונית ומותלים ⁵	3,941	2,827	1,799	3,365	2,544	2,087	5,371	3,886	
סה"כ	12,833	10,259	6,104	4,446	3,403	2,706	13,662	8,810	

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

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

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

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

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

עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים

ביום 23.4.2026, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 18 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 25.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026835). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 19.5.2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 16.6.2026. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026 והדוח המידי של החברה מיום 20.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-046589). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 19.5.2026 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') ואגרות החוב (סדרה ו') 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, ביום 22.5.2024 וביום 19.5.2025, 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, מיום 19.5.2025 ומיום 20.5.2026 (מס' אסמכתאות: 2023-01-054225, 2023-01-054228, 2024-01-053205, 2024-01-053202, 2025-01-034800, 2025-01-034799, 2026-01-046596 ו- 2026-01-046599, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

עדכון לפרק השני – מידע אחר

עדכון לסעיף 5 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2026, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	
1,064,965	279,042	303,972	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
886,002	218,147	249,386	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
178,963	60,895	54,586	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2026, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	
23,085	5,653	5,946	הכנסות מדמי שכירות
15,013	2,690	1,822	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
117,365	-	9,558	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
125,437	2,963	13,682	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2026, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	
6,828	2,091	1,606	הכנסות מזמי שכירות
747	41	177	הוצאות נכס מסחרי להשכרה
(3,700)	-	-	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,381	2,050	1,429	רווח לאחר מימון, נטו

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

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל", ובכלל זה, מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על החברה בתקופת הדוח, במהלך הרבעון העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות אינו מהותי.

עדכון לסעיף 7.13.2 – נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

שם	מיקום	מועד הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יחיד-כולל בעלי קרקע	סה"כ יחיד לשיווק	סה"כ מ"ר ממוצע ליחיד	שערי השלמה כשב/השק	סה"כ שנתיות שנתיות לנבחרת המכירה	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנתיות בפרויקט ללא מע"מ בתקופה 1-3/26	סה"כ שטח נמכר ליום 31.3.26	סה"כ הכנסות שטח הוכרז	סה"כ רווח גולמי שטח הוכרז	סה"כ שיעור רווח גולמי לפני צפוי	יתרת עורפיס מסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	החלפת מפרויקט
413,558	תל אביב	2007-2019	12/21	2027	70%	668	510	99	82%	366	64.8	144	1,339,222	482,855	36%	810,291	413,558
211,805	תל אביב	2007, 2015, 2020	06/24	2030	93%	226	163	108	6%	10	-	153	1,215,597	361,864	30%	449,033	211,805
				2028	65%	31	31	86	6%	-	-	31	111,796	36,330	32%		
16,438	גבעת שמואל	2012, 2017	12/25	2029	100%	74	74	111	8%	29	-	45	252,991	50,508	20%	46,938	16,438
16,438	גבעת שמואל	2012, 2017	12/25	2029	100%	74	74	110	8%	32	35.5	42	252,488	50,062	20%	46,938	16,438
5,495	תל אביב	2019	08/23	2026	77%	49	24	67	83%	15	-	9	48,401	10,806	22%	15,120	5,495
28,710	נתניה	2020	09/24	2027	100%	126	64	123	57%	31	-	33	175,394	39,449	22%	62,110	28,710
45,138	ירושלים	2008	12/24	2029	50%	278	278	97	10%	37	37.4	241	466,905	174,984	37%	108,708	45,138
10,240	נס ציונה	2011	09/23	2026	50%	42	42	101	97%	42	-	-	17,725	3,470	20%	23,390	10,240
58,090	ירושלים	2018	01/24	2027	100%	216	161	80	40%	153	-	8	238,332	57,911	24%	91,090	58,090
36,547	שדרת התקווה	2014	12/24	2027	100%	184	125	101	70%	76	28.8	49	184,689	32,913	18%	77,930	36,547
64,921	סביוני השמורה (זכמן שניאור-שכ"א) ⁶	2019	12/24	2028	100%	256	192	109	15%	124	25.3	68	454,989	92,864	20%	106,484	64,921
24,396	ירושלים	2020	12/24	2029	50%	217	140	100	8%	71	-	69	224,085	56,623	25%	49,996	24,396
9,139	תל אביב	2020	10/25	2028	50%	68	34	99	8%	10	-	24	102,641	27,330	27%	17,652	9,139
8(6,773)	קרית אתא	2012	01/26	2028	100%	148	79	113	6%	6	17.1	73	151,894	18,364	12%	8 6,227	8(6,773)
934,142						2,657	1,991			1,002		989	5,237,149	1,496,333	29%	1,905,680	934,142

¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי, מותכם כ-7,300 מ"ר לשיווק.
² בפרויקט זה נכללים גם הכנסות עלויות ורווח מממן שירותי בניה.
³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-1,860 מ"ר עיקרי. כמו כן, 16 יחיד מסדה"כ יחיד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תביע.
⁴ בפרויקט זה קיימים גם שטחי תעסוקה בהיקף של כ-1,915 מ"ר עיקרי.
⁵ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-499 מ"ר עיקרי.
⁶ בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ-113 מ"ר עיקרי.
⁷ בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ-343 מ"ר עיקרי, כמו כן 7 יחיד מסדה"כ יחיד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תביע.
⁸ כולל עלויות בניית יחידות דיור בעלים עבור שכבים עתידיים.

עדכון לסעיף 7.13.3 - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון- נתונים כלליים על הפרויקטים																
מחפרי/קט צפוי	סה"כ רווח גולמי שטח	סה"כ רווח גולמי שטח	סה"כ הכנסות שטח	סה"כ הכנסות שטח	מחיר המכירה הממוצע למ"ר	מספר חזים מקדמים חתומים	מבצ תכנוני מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי			מספר חזים מקדמים חתומים	מספר חזים מקדמים חתומים	סה"כ רווח גולמי שטח	סה"כ רווח גולמי שטח		
								יחיד	חלק	יחיד/כול						
6,826	17%	24,748	142,421	16	145	346	288	288	מגורים	הסכם מימון ושוברים	25%	2030	2026	2019	נשר	אמני בראשית שלב א'
13,041	16%	28,020	170,340	42	15	98	98	178	מגורים	-	38%	2029	2026	2019	תל אביב	קיצים
18,722	15%	25,659	165,667	17	30	83	66	131	מגורים	-	100%	2028	2026	2012	קריית אתא	סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלב ב'
20,376	20%	30,596	156,378	24	10	126	126	156	מגורים	-	50%	2030	2026	2019	רחובות	גבריאילוב
57,237	21%	1,736	8,874	-	-	740	740	740	מסחר	-						
		107,051	521,107	25	42	192	192	256	מגורים	-	100%	2030	2026	2019	נתניה	השמורה (זלמן שניאור) שלב ב'
58,499	18%	1,639	7,980	-	-	398	398	398	מסחר	-						
		65,303	353,172	-	-	255	236	318	מגורים	-	50%	2030	2026	2021	קריית אונו	מגדלי הרקפת שלב א'
61,991	19%	407	2,200	-	-	117	117	220	מסחר	-						
		87,246	468,046	35	3	278	278	426	מגורים	-	50%	2030	2026	2020	ירושלים	SOHO (קדמת גון) שלב ב'
17,050	17%	2,623	14,070	-	-	670	670	670	מסחר	-						
		29,765	172,605	-	-	2157	2157	205	מגורים	-	50%	2030	2026	2019	חיפה	ביתא רוטשילד B
19,069	17%	756	4,384	-	-	904	904	904	מסחר	-						
		32,372	194,862	-	-	177	177	225	מגורים	-	50%	2030	2026	2023	חיפה	ביתא רוטשילד A
49,108	25%	840	5,057	-	-	937	937	937	מסחר	-						
		129,689	522,944	-	-	348	348	467	מגורים	-	50%	2030	2026	2021	חיפה	מתחם חיל הים
22,401	21%	2,558	10,316	-	-	1,200	1,200	1,200	מסחר	-						
		40,912	199,047	-	-	138	138	204	מגורים	-	50%	2029	2026	2018	הרצליה	הכוזרי
15,979	15%	229	1,115	-	-	140	140	140	מסחר	-						
		77,717	534,999	-	-	226	226	226	מגורים	-	100%	2031	2026	2021	אזור	אזור מגרש 202
360,299	19%	568	3,910	-	-	200	200	200	מסחר	-						
		690,434	3,659,494	245	2,424	2,330	3,080	מגורים								
						5,306	5,306	5,409	מסחר							

¹ מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (כולל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2026.

² כולל 19 יחיד לחשברה.

³ בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

⁴ כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

עדכון לסעיף 27.13.5 – פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים אחרים:																
מבט הכנוני סטטוטורי ותנאים מתיים עיקריים	שיעור הזיגור שחשמו על החסם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2027 - 2029				מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מסחר/תעסוקה במז' מועד לשיווק	כמות ד"ר/ד לשיווק	כמות ד"ר/ד לפינוי	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרע	חלק החברה בפרויקט ¹	מיקום	הפרויקט
			רווח כלכלי	רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי (%)	שיעור רווח גולמי										
מתן תיקוף לתביע	99%	פינוי בינוי	86,561	134,529	27%	497,129	2031	2027	373	255	152	407	2020	50%	ירושלים	SOHO (קדמות גוון) שלב ג'
מתן תיקוף לתביע	90%	פינוי בינוי	16,956	70,186	12%	592,796	2033	2029	1,453	309	74	383	2020	100%	לוד	לאה גולדברג שלב א'
מתן תיקוף לתביע	90%	פינוי בינוי	-	-	-	-	2034	2030	947	191	46	237	2020	100%	לוד	לאה גולדברג שלב ב'
מתן תיקוף לתביע	98%	פינוי בינוי	1,016	18,818	9%	218,102	2030	2027	220	140	86	226	2021	50%	קרית אונו	מגדלי הרקפת שלב ב'
מתן תיקוף לתביע	97%	פינוי בינוי	15,977	40,130	13%	298,270	2030	2027	1,021	258	72	330	2019	50%	חיפה	ביתא רטשילד C
הפקדת התביע להתנגדויות	80%	פינוי בינוי	26,844	36,292	26%	138,195	2032	2028	160	94	39	133	2018	50%	רמות גן	גורי יהודה
מתן תיקוף לתביע	85%	פינוי בינוי	44,546	79,943	17%	471,568	2031	2028	-	154	96	250	2018	100%	הל אביב	דרך השלום 71-75
הפקדת התביע להתנגדויות	72%	פינוי בינוי	34,237	61,234	20%	300,882	2033	2029	248	179	82	261	2019	50%	רמות גן	אבא הלל שלב א'
הפקדת התביע להתנגדויות	72%	פינוי בינוי	-	-	-	-	2034	2030	248	179	82	261	2019	50%	רמות גן	אבא הלל שלב ב'
האעה לרוב הדרוש	63%	פינוי בינוי	47,137	67,315	21%	321,438	2031	2028	783	118	42	160	2018	100%	נתניה	פנוס לבון שלב א'
האעה לרוב הדרוש	63%	פינוי בינוי	60,320	86,140	21%	411,331	2032	2029	782	151	54	205	2018	100%	נתניה	פנוס לבון שלב ב'

¹ בפרויקטים שסוג ההתקשרות הוא פינוי בינוי, הכוונה לחלק של חברת אמריקה התחדשות עירונית, המוחזקת בשיעור של 80% על-ידי החברה.

עדכון לסעיף 13.5 ב' – פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים אחרים:												
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	שיעור החינוך על ההסמך	סוג התקשורת	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2027 - 2029				מספר מסלולי מגזרים מיועדים לפרויקט	מספר מסלולי מגזרים מיועדים לפרויקט	מספר מסלולי מגזרים מיועדים לפרויקט	מספר מסלולי מגזרים מיועדים לפרויקט	מספר מסלולי מגזרים מיועדים לפרויקט	מספר מסלולי מגזרים מיועדים לפרויקט
			רווח כלכלי	רווח גולמי	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפיות (חלקנו)						
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	82%	קומבינציה	17,388	16%	85,450	550,149	2030-2031	2027-2028	1,318	309	268	577
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	52%	קומבינציה	-	-	-	-	-	-	243	57	50	107
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	69%	פינוי בינוי	44,853	13%	44,853	347,139	2032	2029	-	106	59	165
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	83%	פינוי בינוי	27,423	16%	39,265	242,899	2031	2028	-	93	42	135
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	80%	פינוי בינוי	120,998	21%	250,781	1,167,345	2034	2028	1,800	457	133	590
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	-	קומבינציה	-	-	-	-	-	-	-	140	60	200
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	71%	פינוי בינוי	18,084	13%	64,059	502,464	2034	2029	22,240	738	136	874
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	83%	פינוי בינוי	-	-	-	-	2034	2030	-	180	36	216
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	73%	פינוי בינוי	-	-	-	-	2035	2031	-	337	80	417
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	69%	פינוי בינוי	180,382	22%	263,417	1,203,834	2034	2029	2,630	669	134	803
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	68%	פינוי בינוי	42,688	19%	71,086	366,688	2032	2029	-	134	56	190
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים	60%	פינוי בינוי	31,668	17%	61,074	358,613	2032	2029	507	123	56	179
מגזר תכנון מסלולי מגזרים עיקריים			817,078	18%	1,474,572	7,988,842			34,973	5,371	1,935	7,306

¹ בפרויקטים שסוג ההתקשרות הוא פינוי בינוי, הכולנו לחלק של חברת אמריקה התחדשות עירונית, המוחזקת בשיעור של 80% על-ידי החברה.

עדכון לסעיף 7.13.6 – פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – פרטים נוספים:

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 כללים:

עדכון לסעיף 7.13.6 – פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים												
תיאור המצב של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			מגורים/מסחר/תעסוקה	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד זכייה \ ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפסיטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
	סטטוס תכנון	מצב תכנוני נוכחי			שיעור התחלות	שיעור ההסכמה המדרשית לתחילת הפרויקט והתחלות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט						
		מבוקש / מתוכנן	יחיד' / ייעוד אחר									
ככלל, ביום המצב הירדשם ההתחייבות לקומבינציה או התחייבות לדיירים.	תביע בתוקף	24	24	מגורים	100%	80%	2019	תל אביב	בביצוע	77%	תמ"א	בליך 39-41
		161 499	161 499		מגורים מסחר	100%	67%	2018	ירושלים	בביצוע	100%	בלינר 14
כניל	תביע בתוקף	34	34	מגורים	100%	67%	2020	תל אביב	בביצוע	50%	תמ"א	ז'בוטנסקי 135-137
כניל	תביע בתוקף	192 113	192 113	מגורים מסחר	100%	67%	2019	נתניה	בביצוע	100%	פניני בינוי	סביוני השמורה (זלמן שניאור)- שלב א'
		192 398	192 398		מגורים מסחר	100%	67%	2019	נתניה	בתכנון	100%	פניני בינוי
כניל	תביע בתוקף	140 343	134 343	מגורים מסחר	100%	67%	2020	ירושלים	בביצוע	50%	פניני בינוי	SOHO (קדמת גוף) שלב א'
		278 670	278 670		מגורים מסחר	100%	67%	2020	ירושלים	בתכנון	50%	פניני בינוי
כניל	מתן תוקף לתביע	255 373	255 373	מגורים מסחר	99%	67%	2020	ירושלים	עותרות ומותרות	50%	פניני בינוי	SOHO (קדמת גוף) שלב ג'
		98	98		מגורים	100%	80%	2019	תל אביב	בתכנון	38%	תמ"א

עדכון לסעיף 7.13.6 – פרויקטים הנחשדות עיוניות – נתונים כלליים על הפרויקטים														
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			מגורים/מסחר/תעסוקה	שיעור התחזמת		סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד זכייה \ ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התגיד האפסטימי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
	סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני נוכחי			שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והחלוצות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור התחזמת	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והחלוצות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט							
		מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי											
כניל	תביע בתוקף	255	236	מגורים	100%	67%	2021	קרית אונו	בתכנון	50%	פנימי בינוי	מגרלי הרקפת שלב א'		
		117	117										מסחר	
כניל	מתן תוקף לתביע	140	140	מגורים	98%	67%	2021	קרית אונו	עבודות ומותלים	50%	פנימי בינוי	מגרלי הרקפת שלב ב'		
		220	220										מסחר	
כניל	תביע בתוקף	126	126	מגורים	100%	67%	2019	רחובות	בתכנון	50%	פנימי בינוי	גבראלוב		
		740	740										מסחר	
כניל	תביע בתוקף	348	348	מגורים	100%	67%	2021	חיפה	בתכנון	50%	פנימי בינוי	מותחם חיל הים		
		1,200	1,200										מסחר	
כניל	תביע בתוקף	138	138	מגורים	100%	67%	2018	הרצליה	בתכנון	50%	פנימי בינוי	הכורי		
		140	140										מסחר	
כניל	תביע בתוקף	177	177	מגורים	100%	67%	2023	חיפה	בתכנון	50%	פנימי בינוי	ביתא רוסטשילד A		
		937	937										מסחר	
כניל	תביע בתוקף	157	157	מגורים	100%	67%	2019	חיפה	בתכנון	50%	פנימי בינוי	ביתא רוסטשילד B		
		904	904										מסחר	
כניל	תביע בתוקף	258	258	מגורים	97%	67%	2019	חיפה	עבודות ומותלים	50%	פנימי בינוי	ביתא רוסטשילד C		
		1,021	1,021										מסחר	
כניל	מתן תוקף לתביע	309	309	מגורים	90%	67%	2020	לוד	עבודות ומותלים	100%	פנימי בינוי	לאה גולדברג שלב א'		
		1,453	1,453										מסחר ותעסוקה	
כניל	מתן תוקף לתביע	191	191	מגורים	90%	67%	2020	לוד	עבודות ומותלים	100%	פנימי בינוי	לאה גולדברג שלב ב'		
		947	947										מסחר ותעסוקה	
כניל	הפקדות התביע להתנגדויות	94	-	מגורים	80%	67%	2018	רמת גן	עבודות ומותלים	50%	פנימי בינוי	גורי יהודה		
		160	-										מסחר	
כניל	מתן תוקף לתביע	154	154	מגורים	85%	67%	2018	תל אביב	עבודות ומותלים	100%	פנימי בינוי	דרך השלום 71-75		
		179	-										מגורים	
כניל	הפקדות התביע להתנגדויות	248	-	מסחר	72%	67%	2019	רמת גן	עבודות ומותלים	50%	פנימי בינוי	אבא הלל שלב א'		
		179	-										מגורים	
		179	-										מגורים	
		248	-										מסחר	

עדכון לסעיף 7.13.6 – פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים												
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			מגורים/מסחר/תעסוקה	סיעור השכמי של הפרויקט		מועד ייזום \ ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
	סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני נוכחי			שיעור התחבטות	שיעור ההסכמה המדרש לתחילת הפרויקט והתחילת עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט						
		מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני / ייעוד אחר									
כניל	הגעה לרוב הדרוש	118	-	מגורים	63%	67%	2018	נתניה	ענודות ומוותלים	100%	פנימי בינוי	פנחס לבון שלב א'
		783	-	מסחר								
כניל		151	-	מגורים			2018	נתניה	ענודות ומוותלים	100%	פנימי בינוי	פנחס לבון שלב ב'
		782		מסחר								
כניל	הפקדות התביע להתנגדויות	106	-	מגורים	69%	67%	2017	רמת גן	ענודות ומוותלים	100%	פנימי בינוי	מטרלה 9-11
כניל	מתן תוקף לתביע	93	-	מגורים	83%	67%	2022	מוזכרת בתיה	ענודות ומוותלים	100%	פנימי בינוי	מתחם השטרסרם
כניל	הגעה לרוב הדרוש	180	-	מגורים	83%	67%	2021	נהריה	ענודות ומוותלים	50%	פנימי בינוי	ויצמן רמז
כניל	מתן תוקף לתביע	155	155	מגורים	82%	67%	2021	נתניה	ענודות ומוותלים	50%	פנימי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלבים א' + ב' מגרשים 100-102
		659	659	מסחר								
כניל	מתן תוקף לתביע	28	28	מגורים	52%		2021	נתניה	ענודות ומוותלים	50%	פנימי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלב ג'
		122	122	מסחר								
כניל	מתן תוקף לתביע	457	-	מגורים	80%	67%	2021	ירושלים	ענודות ומוותלים	100%	פנימי בינוי	מתחם הנורית
		1,800	-	מסחר								
כניל	מתן תוקף לתביע	738	738	מגורים	71%	67%	2019	באר שבע	ענודות ומוותלים	33%	פנימי בינוי	מתחם רגר
		22,240	22,240	מסחר								
כניל	הגעה לרוב הדרוש	337	-	מגורים	73%	67%	2021	נהריה	ענודות ומוותלים	50%	פנימי בינוי	קורן היסוד
כניל	גיבוש התכנית	669	-	מגורים	69%	67%	2023	אשקלון	ענודות ומוותלים	100%	פנימי בינוי	קיקיון
		2,630	-	מסחר								
כניל	הגעה לרוב הדרוש	134	-	מגורים	68%	67%	2024	יחד	ענודות ומוותלים	100%	פנימי בינוי	מרכס
כניל	הגעה לרוב הדרוש	123	-	מגורים	60%	67%	2024	ראשון לציון	ענודות ומוותלים	100%	פנימי בינוי	ברניס
		507	-	מסחר								

ב. מידע נוסף – נתונים על ההכנסות ורווחיות צפויה :

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם	מספר קיימות	מספר דירות (לבנייה (1)	מספר דירות (לשיווק (1)	מ"ר / מסחר / משרדים אחר	מס' יחידות שנמכרו	תחילת בניה צפויה / צפי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי
בלוך 39-41	25	49	24	-	15	2023	2026	48,401	10,806	22%
בוליביה 14	55	216	161	499	153	2024	2027	238,332	57,911	24%
ז'בוטינסקי 135-137	34	68	34	-	10	2025	2028	102,641	27,330	27%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב א'	64	256	192	113	124	2024	2028	454,989	92,864	20%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) – שלב ב'	64	256	192	398	42	2026	2030	529,087	108,690	21%
SOHO (קדמת גונן) שלב א'	77	217	140	343	71	2024	2029	224,085	56,623	25%
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	148	426	278	670	3	2026	2030	482,116	89,869	19%
SOHO (קדמת גונן) שלב ג'	152	407	255	373	-	2027	2031	497,129	134,529	27%
קיציס 16-26	80	178	98	-	15	2026	2029	170,340	28,020	16%
מגדלי הרקפת שלב א'	82	337	255	117	-	2026	2030	355,372	65,710	18%
מגדלי הרקפת שלב ב'	86	226	140	220	-	2027	2030	218,102	18,818	9%
גבריאלוב	30	156	126	740	10	2026	2030	165,252	32,332	20%
מתחם חיל הים	119	467	348	1,200	-	2026	2030	533,260	132,247	25%
הכוזרי	66	204	138	140	-	2026	2029	200,162	41,141	21%
ביתא רוטשילד A	48	225	177	937	-	2026	2030	199,919	33,212	17%
ביתא רוטשילד B	48	205	157 ²	904	-	2026	2030	176,989	30,521	17%
ביתא רוטשילד C	72	330	258	1,021	-	2027	2030	298,270	40,130	13%
לאה גולדברג שלב א'	74	383	309	1,453	-	2029	2033	592,796	70,186	12%
לאה גולדברג שלב ב'	46	237	191	947	-	2030	2034	-	-	-
גורי יהודה	39	133	94	160	-	2028	2032	138,195	36,292	26%
דרך השלום 71-75	96	250	154	-	-	2028	2031	471,568	79,943	17%
אבא הלל שלב א'	82	261	179	248	-	2029	2033	300,882	61,234	20%
אבא הלל שלב ב'	82	261	179	248	-	2030	2034	-	-	-
פנחס לבון שלב א'	42	160	118	783	-	2028	2031	321,438	67,315	21%
פנחס לבון שלב ב'	54	205	151	782	-	2029	2032	411,331	86,140	21%
מטולה 9-11	59	165	106	-	-	2029	2032	347,139	44,853	13%
מתחם השוטרים	42	135	93	-	-	2028	2031	242,899	39,265	16%
ויצמן רמז	36	216	180	-	-	2030	2034	-	-	-
בן צבי נתניה 542 שלבים א' + ב' מגרשים 100-102	134	289	155	659	-	2027-2028	2030-2031	275,074	42,725	16%
בן צבי נתניה 542 שלב ב'	25	53	28	122	-	-	-	-	-	-
מתחם הנורית	133	590	457	1,800	-	2028	2034	1,167,345	250,781	21%
מתחם רגר שלב א'	136	874	738	22,240	-	2029	2034	502,464	64,059	13%
מתחם רגר שלב ב'- ג'										
קרן היסוד	80	417	337	-	-	2031	2035	-	-	-
קיקיון	134	803	669	2,630	-	2029	2034	1,203,834	263,417	22%
מרכוס	56	190	134	-	-	2029	2032	366,688	71,086	19%
ברנדיס	56	179	123	507	-	2029	2032	358,613	61,074	17%
סה"כ	2,656	10,024	7,368	40,254	443			11,594,712	2,239,123	19%

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

(2) כולל 19 יחיד להשכרה.

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

שם	חלק התאגיד האפקטיבי (%) בפרויקט	חלק התאגיד בשליטה בחברות הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט			מועדי תחילת ביצוע ההחלטות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש הפרויקט	זכויות בניה			
			שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט	שיעור החתימות הזניזים על הסכם	שיעור החתימות הזניזים על הסכם			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	מזב תכנוני נוכחי	מזב תכנוני מבוקש / מתוכנן
פנחס לבון שלב א'	100%	100%	67%	63%	63%	יולי 2021	6 חודשים	-	-	118	71 מ"ר ליחיד, 783 מ"ר מסחר
פנחס לבון שלב ב'	100%	100%	67%	63%	63%	יולי 2021	6 חודשים	-	-	151	96 מ"ר ליחיד, 782 מ"ר מסחר
ברנדיס	100%	100%	67%	60%	60%	ספטמבר 2025	6 חודשים	-	-	123	111 מ"ר ליחיד, 700 מ"ר מסחר, 507 מ"ר מסחר לשיווק

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינני עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינני בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כך) 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 ושני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

שם	סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה	מספר דירות לשיווק	מ"ר מסחר / שיומשים אחרים חלק החברה	הערכת החברה למועד קבלת היתר בניה ותחילת בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות (חלקני)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
פנחס לבון שלב א'	פינני בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	42	160	118	783	2028	2031	321,438	67,315	21%
פנחס לבון שלב ב'	פינני בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	54	205	151	782	2028	2031	411,331	86,140	21%
ברנדיס	פינני בינוי	הגעה לרוב הדרוש	56	179	123	700 מ"ר מסחר, 507 מ"ר מסחר לשיווק	2029	2032	358,613	61,074	17%

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

עדכון לסעיף 7.18 - הון אנושי

ביום 5.5.2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתה המעודכנים של הגב' רונית אשד לוי כמנכ"לית החברה, בתוקף מיום 1.3.2026. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 30.3.2026 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 5.5.2026 (מס' אסמכתאות : 2026-01-029447 ו- 2026-01-041671, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עדכון לסעיף 7.18.5 - תכנית תגמול הוני

ביום 12.5.2026, הקצתה החברה 14,709 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 14,709 מניות רגילות של החברה, לגב' רונית אשד לוי, מנכ"לית החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 12.3.2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-016311), הדוח המידי מיום 13.5.2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-044444), וכן ביאור 6(ד') לדוחות הכספיים ליום 31.3.2025. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. לתאריך הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל- 121,556 כתבי אופציה.

2. עדכון לפיך רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה ככלולה

עדכון לסעיף 15 – פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה ליום 31.3.2026 בהמשך לעמודת 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 הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	טוחנות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של 159,564,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020, הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג.) נומינלי ליום 31.3.2026 107 כ- 107 מיליון ש"ח).	צינור	אגרות החוב עומדות לפירעון כ-7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם 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%.	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.

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת ת אשראי	מאפייני המלווה	מסגרת ההסכם / תאור האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהעמית לטובת המלווה
2	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בתיא (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2 ללוח התקופתי.	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליוו נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7% לפרטים נוספים ראו הדוחות המיוחדים של החברה מיום 1.1.2023 ו- 29.6.2023 (מסי אסמכתאות: 2023-01- 000166 ו- 072006-01- 2023). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הליווי שעבדה החברה, לטובת הקונסורציום המלווה כאמור על בקרעק מושא פרויקט DUO על הזכויות בפרויקט DUO וכן העמידה בטוחות נוספות.
3	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט "סמל" צפון בתיא (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 ללוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	האשראי מושא הסכם הליוו נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטוח של עד 0.7% לפרטים נוספים ראו הדוח המיוחד של החברה מיום 1.4.2024 (מסי אסמכתאות: 2024-01-037026 ו- 01- 2024). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הליווי שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי המלווה כאמור זכויותיה בקרעק מושא פרויקט "סמל" צפון את הזכויות בפרויקט האמור וכן העמידה בטוחות נוספות.
4	אג"ח סדרה ו' בסכום קרן כולל של 250,000,000 ש"ח ע.ג.	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב-3 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30 לספטמבר 2029; (ב) 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ו')	(1) ההון העצמי של החברה (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות מיום 1.2.2026) לא יפחת מ- 1,000 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%; (3) היחס בין ההון העצמי למאזן (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות מיום	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת ת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לעובדת המלווה
			תשלום ביום 30 לספטמבר 2030; (א) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשלום ביום 30 לספטמבר 2031. אגרות החוב (סדרה ו') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר משולמות בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2026 והתשלום האחרון יחול ביום 30 לספטמבר 2031).	1.2.2026 לא יפחת משיעור של 20% ליום 31.3.2026 ההון העצמי של החברה הינו 2,096 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 47.1%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $1,864/2,096 = 47.1\%$ היחס בין ההון העצמי למאזן (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות מיום 1.2.2026) עומד על כ- 47%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $2,096/4,496 = 47\%$ החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ג/א. פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון העצמי של החברה מותחת ל- 1,100 מיליון ש"ח ו/או יחס החוב ל- CAP יעלה על שיעור של 72% ו/או יחס הון עצמי למאזן יפחת מ- 24%; (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 פעלי השעבודים השוטפים.	

3. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.3.2026, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 20.5.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-046576), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

**לפידות קפיטל בע"מ****דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (במאוחד) ליום 31 במרץ 2026**

מוגש בזה דוח הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "**החברה**") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן: "**תקופת הדוח**") ערוך על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים ומידיים**").

דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (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 2025, שפורסם ביום 29 במרץ 2026.

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

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

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 (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 "חרבות ברזל" ומבצע שאגת האר"י

במהלך מבצע "שאגת האר"י", בדומה למבצע "עם כלביא" ולתקופות קודמות במהלך המלחמה, המשק פעל תחת מגבלות שונות, בהתאם להנחיות פיקוד העורף, אשר השפיעו גם על פעילות הקבוצה. ביום 8 באפריל 2026 נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ישראל וארצות הברית לבין איראן. לצד זאת, הלחימה בצפון הארץ מול ארגון הטרור חיזבאללה נמשכת. נכון למועד אישור הדוחות, ובהתאם להקלות בהנחיות פיקוד העורף ולהפסקת האש בחלק מהגזרות, פעילות המשק מתנהלת באופן שוטף. לפרטים אודות השפעות המלחמה על פעילותן של חברות הקבוצה במגזרים השונים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ראו ביאור ג.1 לדוחות הכספיים.

3. השפעת האינפלציה ושינויי הריבית

בשנים האחרונות נרשמה עלייה גלובלית בשיעורי האינפלציה, אשר הובילה להידוק מוניטרי ולהעלאות ריבית על ידי בנקים מרכזיים, לרבות בישראל. בתקופת הדוח השתנתה מגמת הריבית, ובנק ישראל החל במתווה הורדת ריבית, העומדת סמוך למועד פרסום הדוח על 3.75%. נכון למועד דוח זה, לחברות הקבוצה אשראי נטו בהיקף שאינו מהותי, ולכן, להערכתה, לשינויים בריבית לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות החברה. לצד האמור, למצב השוק, 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 הקבוצה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה.

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 לדוחות הכספיים.

ב. דיבידנדים**דיבידנדים שהוכרוזו על ידי חברות הקבוצה**

במהלך תקופת הדוח, הכריזו חברות הקבוצה על דיבידנדים בסכום כולל של כ- 69 מיליוני ש"ח. כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) מסתכם לסך של כ- 41 מיליוני ש"ח.

לאחר תקופת הדוח ועד מועד הדיווח הכריזו חברות הקבוצה על חלוקות דיבידנדים נוספים בסכום כולל של כ- 67 מיליוני ש"ח, כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) יסתכם לסך של כ- 38 מיליוני ש"ח.

דיבידנדים שהוכרוזו על ידי החברה

במהלך תקופת הדוח הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק בחודש אפריל 2026. בנוסף, ביום 7 במאי 2026, לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה כ-300 אלף מניות החברה בתמורה לכ- 25.9 מיליוני ש"ח.

ביום 31 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 100 מיליוני ש"ח.

4.1 המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2026	ליום 31 במרץ 2026 סכום	
	% מסך הנכסים	סכום	% מסך הנכסים		
	60%	5,785,571	59%	6,080,455	נכסים שוטפים
	40%	3,815,040	41%	4,198,458	נכסים לא שוטפים
סך נכסי הקבוצה בתקופת הדוח גדלו בכ- 678 מיליוני ש"ח. עיקר הגידול נובע בדניה כתוצאה מגידול במקדמות לספקים בסך כ-200 מ"ח וכן קבלת אשראים בנקאים בסך כ-560 מ"ח. סך היתרות הנוילות של הקבוצה במאוחד ליום 31 במרץ 2026 מסתכמות לכ- 1.3 מיליארד ש"ח.		9,600,611		10,278,913	סה"כ נכסים
	41%	3,940,336	46%	4,734,692	התחייבויות שוטפות
	16%	1,530,805	13%	1,355,124	התחייבויות לא שוטפות
סך התחייבויות הקבוצה גדלו בתקופת הדוח בסך של כ- 618 מיליוני ש"ח. עיקר הגידול נובע מגידול בסעיף אגרות חוב באפריקה מגורים כתוצאה מהנפקת סדרה חדשה בתקופת הדוח בהיקף נטו של כ-143 מיליוני ש"ח. בנוסף נלקחו אשראים נוספים בדניה ובאפריקה מגורים בהיקף של כ-560 מיליוני ש"ח.	57%	5,471,141	59%	6,089,816	סה"כ התחייבויות
	27%	2,598,551	26%	2,646,763	הון המיוחס לבעלים של החברה
	16%	1,530,919	15%	1,542,334	הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הגידול בהון הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 60 מיליוני ש"ח. לפירוט ראה ריכוז תנועות בהון החברה המאוחד בהמשך לדוח דירקטוריון זה.	43%	4,129,470	41%	4,189,097	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 2025	
גידול בהון:	
רווח כולל	96,322
עלות תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת	2,831
קיטון בהון:	
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(29,526)
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה	(10,000)
יתרה ליום 31 במרץ 2026	
חלק המיוחס לבעלי מניות החברה	2,646,763
חלק המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	1,542,334

4.2 צבר הזמנות

בדניה:

צבר ההזמנות של דניה במאוחד ליום 31 במרץ 2026 הסתכם לסך של כ- 24.8 מיליארד ש"ח. בתקופת הדוח נכנסו פרויקטים חדשים לצבר ההזמנות בסך של כ- 2,790 מיליוני ש"ח.

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

סעיף	נתונים ליום 31.3.2026 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.3.2026 יתרת צבר	נתונים ליום 31.3.2025 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.3.2025 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2025 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2025 יתרת צבר
בנייה למגורים	2,131	12,262	1,971	7,595	6,614	10,420
בנייה שלא למגורים	444	4,414	595	4,186	1,585	3,716
ביצוע וזכינות תשתיות	216	7,660	17	1,853	6,314	7,350
ייזום וביצוע למגורים	-	462	-	27	536	479
סה"כ	2,790	13,661	2,583	13,661	15,050	21,965

באפריקה מגורים:

נכון ליום 31 במרץ 2026 מצויות בביצוע 2,657 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 1,127 יחידות דיור נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של אפריקה מגורים בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק אפריקה מגורים	מס' יחידות דיור כולל ²	מס' יחידות דיור לשיווק ³ ליום 31.3.2025	מס' יחידות דיור מכורות ליום 31.3.2025 ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2025 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
בלוך 39-41, ת"א	77%	49	24	15	42,140	83%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה ⁶	50%	42	42	42	57,629	97%	2026
DUO TLV ⁷	70%	668	510	366	1,289,694	82%	2027
בוליביה 14, ירושלים ⁸	100%	216	161	153	344,954	40%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	76	198,628	70%	2027
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	31	94,391	57%	2027
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	6%	2028
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה ⁹	100%	256	192	124	340,643	15%	2028
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	50%	68	34	10	30,030	8%	2028
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלב א' ¹⁰	100%	148	79	6	10,370	6%	2028
סביוני רמת שרת ¹²	50%	278 ¹¹	278	37	65,044	10%	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים ¹³	50%	217 ¹⁴	140	71	107,877	8%	2029
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 ¹⁵	100%	148	148	61 ¹⁶	170,561	8%	2029
סמל צפון 122, ת"א	93%	226	163	10	78,603	6%	2030
סה"כ		3,018	2,365	1,478	3,775,633		

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.

2 כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.

3 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה 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 החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.

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

7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי, מתוכם כ-7,300 לשיווק.

8 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-499 מ"ר עיקרי, בשנת 2025 נחתם חוזה למכירת המסחר בתמורה לכ-16 מיליון ש"ח.

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

10 לא כולל 26 יחיד לגביהן נחתמו חוזים בעלי תנאים מתלים.

11 בהתאם לתוכנית המאושרת ולהיתר ניתן לבנות 262 יחיד, יחד עם זאת החברה מקדמת תוספת יחיד ללא תוספת שטחים עיקריים.

12 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-1,518 מ"ר עיקרי.

13 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-343 מ"ר עיקרי.

14 בהתאם לתוכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יחיד. יחד עם זאת, החברה מקדמת תב"ע לתוספת 7 יחיד.

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

16 לא כולל 8 יחיד לגביהן נחתמו חוזים בעלי תנאים מתלים.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.2 צבר הזמנות (המשך)

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע ¹:

שם הפרויקט	חלק אפריקה מגורים	מס' יחידות דיור כולל ²	מס' יחידות דיור בשיווק ³ ליום 31.3.2025	מס' יחידות דיור מכורות ⁴ ליום 31.3.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2025 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁵
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלב ב'	100%	148	83	30	54,137	2028
קיציס, ת"א	38%	178	98	15	24,939	2029
גבריאליוב, רחובות ⁶	50%	156	126	10	10,182	2030
אגמי בראשית- שלב א', נשר	25%	346	346	145	62,035	2030
סביוני השמורה (שלב ב'), נתניה ⁷	100%	256	192	42	116,455	2030
SOHO בנין 13 (קדמת גונן), ירושלים ⁸	50%	216	143	3	4,200	2030
רוטשילד, חיפה ⁹	50%	205	139	- ¹⁰	-	2030
סה"כ		1,505	1,127	245	271,948	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 3,118 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,247 יח"ד בהיקף כספי של 3,103 אלפי ש"ח (חלק אפריקה מגורים).

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת חיתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך 2026. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד זה.

² כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

³ לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

⁴ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, 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 החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.

⁶ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 740 מ"ר עיקרי.

⁷ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 399 מ"ר עיקרי.

⁸ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 348 מ"ר עיקרי.

⁹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 280 מ"ר עיקרי, שטחי תעסוקה בהיקף של 400 מ"ר עיקרי ו-19 יח"ד להשכרה.

¹⁰ ליום 31.3.2026 שיווקה 1 יח"ד (בקשת רכישה) בהיקף כספי של כ-1.3 מיליון ש"ח (חלק החברה).

4.3 תוצאות הפעילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026	
			הכנסות
7,019,435	1,777,266	1,795,302	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
999,794	282,277	261,756	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים
148,904	8,663	30,535	הכנסות אחרות
8,168,133	2,068,206	2,087,593	סה"כ הכנסות
			עלויות והוצאות
6,558,714	1,659,014	1,678,355	עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות
872,052	247,391	220,870	עלות מכירת סחורות ושירותים
134,527	32,456	35,611	הוצאות הנהלה וכלליות
81,963	17,918	20,014	הוצאות מכירה ושיווק
3,417	1,132	230	הוצאות אחרות
7,650,673	1,957,911	1,955,080	סה"כ עלויות והוצאות
517,460	110,295	132,513	רווח לפני מימון
880	11,413	(5,294)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
518,340	121,708	127,219	רווח לפני מסים על הכנסה
(92,824)	(24,873)	(23,312)	מסים על הכנסה
425,516	96,835	103,907	רווח מפעילות נמשכת לשנה
(2,514)	(832)	-	הפסד מפעילות מופסקת לשנה (כולל מס)
423,002	96,003	103,907	רווח נקי לתקופה
260,411	61,327	63,237	מיוחס לבעלי מניות החברה
162,591	34,676	40,670	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלי מניות החברה
4.31	0.99	1.04	רווח נקי מפעילות נמשכת
(0.03)	(0.01)	-	הפסד מפעילות מופסקת
4.28	0.98	1.04	רווח בסיסי למניה

4. נתונים כספיים (המשך)

4.3 תוצאות הפעילות (המשך)

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

הכנסות

- הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות:**

הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות בתקופת הדוח כוללות הכנסות בסך של כ- 1,795 מיליוני ש"ח ממכירות של דניה, אפריקה מגורים ובנטרול הכנסות בינחברתיות.

סך ההכנסות של **דניה** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 1,622 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 1,634 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך ההכנסות של דניה בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 6,510 מיליוני ש"ח.

סך הרווח הנקי של דניה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 41 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 42 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך הרווח הנקי של דניה בשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 167 מיליוני ש"ח.

סך ההכנסות של **אפריקה מגורים** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 246 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 247 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח מכרה אפריקה מגורים כ- 73 יחידות דיור לעומת 89 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד. סך ההכנסות של אפריקה מגורים בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 925 מיליוני ש"ח.

סך הרווח הנקי של **אפריקה מגורים** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 39.7 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 36.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך הרווח הנקי של אפריקה מגורים בשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 200 מיליוני ש"ח.

בנוסף, נכללות בסעיף זה גם הכנסות פעילות תשתיות המים של החברה, אשר עמדו ברבעון על סך של כ- 12 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2025 סך הכנסות פעילות תשתיות המים הסתכם לכ- 35 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- 262 מיליוני ש"ח ממכירות **סאני תקשורת** בתחום פעילות הסלולר והאביזרים הנלווים וזאת לעומת הכנסות בסך של כ- 282 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהכנסות נבעה מקיטון במכירת מכשירים, אביזרים וחלפים, שנבע ממועד ההשקה המאוחר בחודש של מכשיר הדגל מסדרת ה-S בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וכן מהשפעת מבצע "שאגת הארי". בשנת 2025 הכנסות סאני תקשורת הסתכמו לסך של כ- 1,000 מיליוני ש"ח.

ה-EBITDA של סאני תקשורת עלה ב- 1.8% והסתכם לסך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח לעומת סך של כ- 21 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הכנסות אחרות וחלק החברה רווחי חברות מוחזקות:**

הכנסות אחרות בתקופת הדוח כוללות בעיקר רווחי שערך נדל"ן להשקעה באפריקה מגורים בסך כ- 10 מיליוני ש"ח (ברוטו ממס), רווח בסך כ- 8 מיליון ש"ח כתוצאה מהפחתה בהפרשה לתביעה בארצות הברית כנגד חברת בת של אפריקה השקעות ורווח מחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך כ- 12 מיליוני ש"ח (נטו ממס).

עלויות והוצאות

- **עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות:**
עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות כוללות בעיקר הוצאות ועלויות המיוחסות לפעילותן של **דגיה ואפריקה מגורים**.
בנוסף, בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד, הכירה החברה בעלויות והוצאות נוספות בסך של כ- 3.2 מיליוני ש"ח וכ- 2.5 מיליוני ש"ח המיוחסים להפחתת עודפי עלות אשר נוצרו במועד צירוף העסקים. בשנת 2025 הפחתת עודפי העלות כאמור הסתכמה לסך של כ- 13.2 מיליוני ש"ח.
- **עלות מכירת סחורות ושירותים:**
עלות מכירות סחורות ושירותים בתקופת הדוח כוללות עלות מכירות בסך של כ- 221 מיליוני ש"ח **בסאני תקשורת**, זאת לעומת עלות מכירות בסך של כ- 247 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי בתקופה הסתכם לסך של כ- 40.9 מיליוני ש"ח (15.6% מההכנסות), בהשוואה לרווח גולמי של כ- 34.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (12.4% מההכנסות). 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.
- **הוצאות הנהלה וכלליות:**
סך הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 35.6 מיליוני ש"ח לעומת כ- 32.4 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול 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- 6.2 מיליוני ש"ח לעומת כ- 5.4 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 הסתכמו לסך של כ- 13.8 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 12.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- **הכנסות (הוצאות) מימון, נטו:**
סך הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 31 מיליוני ש"ח לעומת כ- 24 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בתקופת הדוח הינו כתוצאה מגידול בהלוואות ואגרות חוב בחברות הקבוצה. בנוסף, בתקופת הדוח הכנסות המימון הסתכמו לסך של כ- 26 מיליוני ש"ח לעומת כ- 35 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מהוצאות הפרשי שער. מנגד נרשם גידול מרווחים שנרשמו מממוש ומשערוך שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברות בקבוצה, עקב עליות שערים בבורסה בתקופת הדוח שהשפיע על שווי תיקי ניירות הערך של חברות הקבוצה.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.4 תוצאות כספיות על פי פעילות מגזרית של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026	
א. דניה			
6,060,905	1,526,249	1,537,050	הכנסות המגזר מחיצוניים
216,134	54,735	51,830	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

דניה הינה מחברות הבניה והתשתיות הגדולות בישראל. לאורך השנים לקחה דניה חלק בעשרות פרויקטים של בניה ציבורית, משרדים, מסחר ותעשייה עבור גופים ציבוריים ויזמים פרטיים. כמו כן, מתמחה דניה בביצוע פרויקטי תשתיות גדולים ומורכבים הכוללים סלילת כבישים, הקמת תשתית מסילות רכבת, גשרים, חניונים, כריית מנהרות ופיתוח תשתיות לווות.

ב. אפריקה מגורים			
925,379	246,575	246,395	הכנסות המגזר מחיצוניים
237,471	47,057	47,872	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

עיקר פעילותה של אפריקה מגורים הינה בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים (הכוללים, במקרים רבים, גם שטחי מסחר ומשרדים) בישראל, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבתת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת היחידות ו/או מגרשים.

ג. סאני תקשורת			
999,794	282,277	261,756	הכנסות המגזר מחיצוניים
49,644	15,736	18,134	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 לציד קצה סלולארי מתוצרת סמסונג, לרבות טלפונים סלולאריים, מכשירי טאבלט, שעונים חכמים, אוזניות וכן חלקי חילוף ואביזרים נלווים לציד קצה סלולארי. רשת החנויות של סאני תקשורת מתפרסת על כל רחבי הארץ.

ד. פעילויות אחרות			
49,055	5,994	20,703	הכנסות המגזר מחיצוניים
39,579	8,157	17,081	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			
8,168,133	2,068,206	2,087,593	הכנסות החברה מחיצוניים
518,339	121,708	127,219	תוצאות החברה (לפני מס)

5. מקורות מימון ונזילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	
			תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
(328,212)	(378,758)	(297,139)	שוטפת
(60,043)	166,687	(230,923)	השקעה
234,096	(131,822)	471,549	מימון
9,650	8,977	(334)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(144,509)	(334,916)	(56,847)	סה"כ עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

הסברי הדירקטוריון:

פעילות שוטפת

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 297 מיליוני ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכמו לכ- 379 מיליוני ש"ח. הירידה בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בתקופה, נבעה בעיקרה מהון חוזר שלילי בפרויקטים שביצע החל לאחרונה וכן מרכישת קרקעות חדשות.

פעילות השקעה

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימשו בעיקר להשקעה בחברות כלולות בסך כ-120 מיליוני ש"ח (מתוך הנ"ל כ-118 משי"ח נובע מהזרמת ההון העצמי הנדרש לפרויקט הקו הכחול בירושלים), לרכישת רכוש קבוע בסך כ-23 מיליוני ש"ח ולהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ-39 מיליוני ש"ח. בנוסף בוצעו השקעות בניירות ערך סחירים בסך כ-28 מיליוני ש"ח.

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

פעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהנפקת אגרות חוב באפריקה מגורים בסך נטו של כ-140 משי"ח וכן מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ-381 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, בנוסף בתקופת הדוח שולמו דמי שכירות בגין חכירות בסך כ-21 מיליוני ש"ח וחולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-30 מיליוני ש"ח.

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

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-0.78% ושער האירו ירד בכ-2.92%. בתקופה המקבילה אשתקד, שער הדולר עלה בשיעור של כ-1.95% ושער האירו עלה בכ-5.94%. במהלך שנת 2025 ירד שער הדולר בכ-12.53% ושער האירו ירד בכ-1.34%.

נזילות

החברה מפקידה את אמצעייה הנזילים בפקדונות לזמן קצר ובתיק ניירות ערך. ליום 31 במרץ 2026 אמצעייה הנזילים במאוחד הסתכמו לסך של כ-1.30 מיליארד ש"ח בדומה ליתרות ליום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, אמצעייה הנזילים של החברה וחברות הבנות שלה בבעלות 100% בלבד הסתכמו לסך של כ-298 מיליוני ש"ח (מזומנים נטו בניכוי חוב של כ-261 מיליוני ש"ח) לעומת סך של כ-258 מיליוני ש"ח (מזומנים נטו בניכוי חוב של כ-216 מיליוני ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2025. הגידול נובע מחלק החברה בדיבידנדים מחברות הקבוצה בניכוי חלוקות דיבידנד לבעלי מניות החברה בניכוי פירעון תשלום הלוואה שביצע החברה.

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- 201 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 843 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, החשב, היועץ המשפטי ובמקרים מסוימים גם רואה החשבון של החברה, אשר במסגרתם מתבצעים ניתוחים של התוצאות הכספיות וכן נידונים בסוגיות מהותיות או עסקאות חריגות, אם ישנן. כמו כן נידונים המדיניות החשבונאית שיושמה ואומדנים משמעותיים.

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

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

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

לישיבות הדירקטוריון שבהן נידונים ומאושרים הדוחות הכספיים מוזמן ונוכח רואה החשבון המבקר של החברה אשר עומד לרשות חברי הדירקטוריון בכל שאלה והבהרה בקשר לדוחות הכספיים טרם אישורם. לאחר הדיון אמור, מתקיימת הצבעה לאישור הדוחות הכספיים, והסמכת מנהלי החברה לחתום על הדוחות הכספיים בשם הדירקטוריון.

ביום 27 במאי 2026 קיימה וועדת המאזן של החברה ישיבה בהשתתפות רואה החשבון המבקר והנהלת החברה. הוועדה המליצה לדירקטוריון לאשר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

ביום 31 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

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 2' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025).

2. אירועים לאחר תאריך הדוח

ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

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 במאי 2026

לפידות קפיטל בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים

מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

עמוד

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

מאוחדים	ביניים	כספיים	דוחות	לתמצית	באורים
Er					

ror! Bookmark not defined.

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 – החברה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של פעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.03% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2026. 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 במאי, 2026

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2025	31 במרץ 2025	31 במרץ 2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
1,007,404	816,997	950,557	מזומנים ושווי מזומנים
361,315	428,042	358,034	פקדונות מוגבלים
111,466	146,141	130,705	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,219,870	2,092,246	2,234,972	לקוחות נטו ונכסים בגין חוזה
1,606,458	1,337,076	1,646,744	מלאי בניינים למכירה
105,317	181,867	147,205	מלאי סחורות וחומרי בניה
360,112	290,643	598,991	חייבים ויתרות חובה
13,629	20,187	13,247	נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כפעילות מופסקת
5,785,571	5,313,199	6,080,455	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,026,716	1,210,791	1,182,062	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
1,316,053	832,073	1,380,755	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
326,995	97,694	347,521	הלוואות, השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
			השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי
681,027	574,404	820,838	המאזני
407,943	358,573	410,956	רכוש קבוע
56,306	55,608	56,326	נכסים בלתי מוחשיים
3,815,040	3,129,143	4,198,458	סה"כ נכסים לא שוטפים
9,600,611	8,442,342	10,278,913	סה"כ נכסים

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר 2025	31 במרץ 2025	31 במרץ 2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,191,402	1,024,988	1,889,955	התחייבויות שוטפות
108,435	147,420	108,499	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר
1,188,830	1,139,404	1,124,088	חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב
716,894	789,347	893,283	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
406,600	392,490	405,042	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
328,175	314,008	313,825	זכאים ויתרות זכות
-	1,076	-	הפרשות והתחייבויות אחרות
3,940,336	3,808,733	4,734,692	התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כפעילות מופסקת
			סה"כ התחייבויות שוטפות
696,195	432,644	377,411	התחייבויות לא שוטפות
106,650	106,157	248,051	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
155,436	120,820	148,716	אגרות חוב
185,759	170,902	181,590	התחייבות בגין חכירה
386,765	38,174	399,356	התחייבות מסים נדחים
1,530,805	868,697	1,355,124	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
5,471,141	4,677,430	6,089,816	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			סה"כ התחייבויות
64,305	64,305	64,305	הון
1,029,620	1,029,620	1,029,620	הון מניות
(172,383)	(40,429)	(172,383)	פרמיה על מניות
365,605	70,361	360,580	מניות אוצר
1,311,404	1,282,320	1,364,641	קרנות
2,598,551	2,406,177	2,646,763	עודפים
1,530,919	1,358,735	1,542,334	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
4,129,470	3,764,912	4,189,097	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,600,611	8,442,342	10,278,913	סה"כ הון
			סה"כ התחייבויות והון

יגאל שטיינברג
חשב

אמיר תירוש
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במאי, 2026

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,019,435	1,777,266	1,795,302	הכנסות
999,794	282,277	261,756	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
29,685	7,111	12,086	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים
119,219	1,552	18,449	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
8,168,133	2,068,206	2,087,593	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות
6,558,714	1,659,014	1,678,355	עלויות והוצאות
872,052	247,391	220,870	עלות עסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות
134,527	32,456	35,611	עלות מכירת סחורות ושירותים
81,963	17,918	20,014	הוצאות הנהלה וכלליות
3,417	1,132	230	הוצאות מכירה ושיווק
7,650,673	1,957,911	1,955,080	הוצאות אחרות
517,460	110,295	132,513	רווח לפני מימון
(116,147)	(23,926)	(31,200)	הוצאות מימון
117,026	35,339	25,906	הכנסות מימון
879	11,413	(5,294)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
518,339	121,708	127,219	רווח לפני מסים על ההכנסה
(92,823)	(24,873)	(23,312)	מסים על ההכנסה
425,516	96,835	103,907	רווח מפעילות נמשכת
(2,514)	(832)	-	הפסד מפעילות מופסקת (נטו ממס)
423,002	96,003	103,907	רווח נקי
260,411	61,327	63,237	רווח מיוחס ל:
162,591	34,676	40,670	בעלי המניות של החברה
423,002	96,003	103,907	זכויות שאינן מקנות שליטה
4.31	0.99	1.04	רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלי
(0.03)	(0.01)	-	מניות החברה
4.28	0.98	1.04	רווח נקי מפעילות נמשכת
			הפסד מפעילות מופסקת
			רווח נקי למניה בסיסי ומדולל

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
423,002	96,003	103,907	רווח נקי לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס) :
			פריטי רווח כולל אחר שלא יעברו לרווח והפסד :
1,311	-	-	רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח כולל הועברו או יועברו לרווח והפסד :
(59)	-	(382)	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס מפעילות מופסקת
(19,831)	15,672	(7,203)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(18,579)	15,672	(7,585)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
404,423	111,675	96,322	סה"כ רווח כולל לתקופה
			סה"כ רווח כולל מיוחס ל :
248,185	73,413	58,340	בעלי המניות של החברה
156,238	38,262	37,982	זכויות שאינן מקנות שליטה
404,423	111,675	96,322	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

אלפי ש"ח	סה"כ הון	אלפי ש"ח	זכויות שאינן שליטה	אלפי ש"ח	סה"כ	אלפי ש"ח	מיוחס לבעלי המניות של החברה	אלפי ש"ח	קרנות	אלפי ש"ח	מיוחס לבעלי המניות של החברה	אלפי ש"ח	מניות אוצר	אלפי ש"ח	מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	אלפי ש"ח	מיוחס לבעלי המניות של החברה פרמיה על מניות	אלפי ש"ח	מיוחס לבעלי המניות של החברה	אלפי ש"ח	הון מניות	מיוחס לבעלי המניות של החברה
4,129,470		1,530,919		2,598,551		365,605		(172,383)		1,311,404		1,029,620		64,305									
103,907		40,670		63,237		-		-		63,237		-		-									
(7,585)		(2,688)		(4,897)		(4,897)		-		-		-		-									
96,322		37,982		58,340		(4,897)		-		63,238		-		-									
(10,000)		-		(10,000)		-		-		(10,000)		-		-									
(29,527)		(29,527)		-		-		-		-		-		-									
-		128		(128)		(128)		-		-		-		-									
2,831		2,831		-		-		-		-		-		-									
4,189,097		1,542,334		2,646,763		360,580		(172,383)		1,364,641		1,029,620		64,305									

יתרה ליום 31 במרץ 2026

(1) ראה באור 3א(3)

יתרה ליום 1 בינואר 2026

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
הקצאת מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה
מאוחדת
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

[illegible]

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2026 (מבוקר)

	סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	מיוחס לבעלי המניות של החברה סה"כ אלפי ש"ח	מיוחס לבעלי המניות של החברה קרנות אלפי ש"ח	מיוחס לבעלי המניות של החברה מניות אוצר אלפי ש"ח	מיוחס לבעלי המניות של החברה עודפים אלפי ש"ח	מיוחס לבעלי המניות של החברה פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מיוחס לבעלי המניות של החברה הון מניות אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2025	3,690,385	1,349,468	2,340,917	58,275	(40,276)	1,228,993	1,029,620	64,305		
רווח נקי	423,002	162,591	260,411	-	-	260,411	-	-		רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
רווח הון	1,311	533	778	778	-	-	-	-		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(19,890)		(6,886)	(13,004)	(13,004)	-	-	-	-		סה"כ רווח כולל
404,423		156,238	248,185	(12,226)	-	260,411	-	-		דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה (1)
(178,000)		-	(178,000)	-	-	(178,000)	-	-		דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(100,006)		(100,006)	-	-	-	-	-	-		עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה למכירת מניות בחברה מאוחדת (2)
295,068		51,368	243,700	243,700	-	-	-	-		עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת מניות בחברה מאוחדת
(3,683)		(2,679)	(1,004)	(1,004)	-	-	-	-		הנפקת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (3)
149,700		72,840	76,860	76,860	-	-	-	-		רכישת מניות באוצר (4)
(132,107)		-	(132,107)	-	(132,107)	-	-	-		עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
3,690		3,690	-	-	-	-	-	-		
4,129,470		1,530,919	2,598,551	365,605	(172,383)	1,311,404	1,029,620	64,305		יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
---	---	---

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

423,002	96,003	103,907
---------	--------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד :

(879)	(11,413)	5,294
80,444	24,364	23,681
12,379	509	(369)
(103,315)	-	(9,603)
(29,685)	(7,111)	(12,085)
131,363	32,401	34,462
(3,539)	-	(856)
3,690	165	2,831
90,458	38,915	43,355

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :

(430,213)	(303,483)	(14,501)
(80,495)	5,468	(228,108)
(127,270)	(65,479)	(155,346)
1,393	286	(140)
(43,767)	(40,902)	(45,940)
50,976	(3,007)	(66,274)
(59,177)	(87,484)	118,024
(688,553)	(494,601)	(392,285)

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור :

64,176	14,904	12,676
(94,543)	(24,306)	(32,537)
5,815	2,891	68
831	599	-
(129,398)	(13,163)	(32,323)
(153,119)	(19,075)	(52,116)
(328,212)	(378,758)	(297,139)

ריבית שהתקבלה
ריבית ששולמה
דיבידנד שהתקבל
מסים שהתקבלו
מסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(83,442)	(30,740)	(23,795)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
3,539	-	849	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(259,703)	(21,119)	(38,770)	תמורה מממוש רכוש קבוע
(2,800)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן בהקמה
			רכישת חברה מאוחדת
			תמורה מממוש ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך
202,386	125,856	(28,328)	רווח או הפסד, נטו
4,846	3,383	(13,803)	פרעון הלוואה למוכרי מקרקעין
5,000	-	(350)	פרעון (מותן) הלוואה צדדים קשורים
(83,088)	2,814	(119,666)	פרעון (השקעה) בחברות כלולות, נטו
153,219	86,493	3,269	שחרור (הפקדה) בפקדונות, נטו
-	-	(10,329)	שינוי בנכס פיננסי
(60,043)	166,687	(230,923)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
449,976	32,784	381,186	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(100)	-	-	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(77,000)	(20,342)	(20,956)	פרעון התחייבות לזמן ארוך
(178,000)	-	-	פרעון קרן התחייבות בגין חכירה
			דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(3,682)	-	-	רכישת מניות ויחידות השתתפות מבעלי זכויות שאינן
(132,107)	(153)	-	מקנות שליטה על ידי החברה
(40,000)	-	-	רכישת מניות באוצר
-	-	247,983	פרעון אגרות חוב של החברה
(129,753)	(129,753)	(107,138)	תמורה מהנפקת אגרות חוב של חברה מאוחדת
			פרעון אגרות חוב של חברה מאוחדת
295,068	-	-	מכירת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן
			מקנות שליטה
149,700	-	-	הנפקת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן
(100,006)	(14,358)	(29,526)	מקנות שליטה
			דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
234,096	(131,822)	471,549	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
9,650	8,977	(334)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(144,509)	(334,916)	(56,847)	(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים
1,151,913	1,151,913	1,007,404	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,007,404	816,997	950,557	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א'- פעילות שלא במזומן

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

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

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

לפידות קפיטל בע"מ נוסדה בשנת 1959 ועוסקת בתחומים שונים, לרבות פעילות קבלנית ויזמית בישראל ובחו"ל בתחומי הבניה והתשתיות, ייבוא ושיווק טלפונים סלולריים ואביזרים נלווים, מסחר בינלאומי, השקעות בניירות ערך, חיפוש והפקת הנפט והגז ובקידוחי מים. מרבית מהפעילות מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות. החברה פועלת בתחום הבניה, התשתיות ויזמות הנדל"ן באמצעות אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בתחום ייבוא ושיווק הטלפונים והאביזרים הסלולריים באמצעות סאני תקשורת סלולרית בע"מ, בתחומי ההשקעות במישרין ובאמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת ובאמצעות חברות בנות בארץ ובחו"ל ובתחום חיפושי 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 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.

רמ"י - רשות מקרקעי ישראל

בורסה - הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

ג. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי"

בהמשך למתואר בבאור 1' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי", ביום 8 באפריל 2026 נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ישראל וארצות הברית לבין איראן. לצד זאת, הלחימה בצפון הארץ מול ארגון הטרור חיזבאללה נמשכת. בהתייחס להשפעות הישירות על פעילותן של חברות הקבוצה בתקופת הדוח, הינה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כמפורט להלן:

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

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

(א) דניה – נכון למועד אישור הדוחות, ובהתאם להקלות בהנחיות פיקוד העורף ולהפסקת האש בחלק מהגזרות, פעילות המשק ואתרי דניה מתנהלת באופן שוטף.

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

(א) סאני תקשורת - עם פרוץ הלחימה עבדו חנויות סאני בכל רחבי הארץ באופן מצומצם בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולמרות שחל דילול בתנועת הלקוחות המרכזי הלוגיסטי המשיך לעבוד כרגיל ולספק באופן חלקי בהתאם למלאי הקיים את הביקושים למכשירי ה-26 S שהושק ביום 25 בפברואר 2026. נוכח האמור, להערכת החברה חלה פגיעה במכירות סאני בהשוואה למכירות להן ציפתה אילו לא מבצע "שאגת הארי". נכון למועד זה, סאני עובדת במתכונת רגילה ונראה שכלל לא תחודש הלחימה עם איראן, השפעות המבצע על תוצאות סאני, מוצו ברובן ברבעון הראשון של שנת 2026.

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. 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 2025 (להלן - "הדוחות המאוחדים השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

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. ביום 28 בינואר 2026, הכריזה חברת Inraz Trade Ltd על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 500 אלפי דולר (כ- 1,558 אלפי ש"ח). הדיבידנד חולק ביום 5 בפברואר 2026, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 250 אלפי דולר (כ- 779 אלפי ש"ח).
2. בהמשך לאמור בביאור 11טו' לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש פברואר 2026 קיבלה אפריקה השקעות החזר מס רכישה בסך של 2.5 מיליון ש"ח לאחר שהתקבלה בקשתה להפחתת שיעור מס הרכישה בפרויקט גני יהודה.
3. ביום 29 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 29 באפריל 2026.
4. בהמשך לאמור בביאור 23א.1 ב. לדוחות הכספיים השנתיים, רשמה החברה בדוחות הרבעון הראשון לשנת 2026 רווח בסך כ- 8 מיליון ש"ח בגין ביטול הפרשה בעקבות התקשרות חברת בת של אפריקה השקעות בארה"ב בהסכם שחרור מתביעות עם נציגות דיירים של בניין הנבנה על ידי חברת הבת.
5. ביום 29 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור קודם מועדת הביקורת של החברה, העמדת הלוואה בסך של 500 אלפי ש"ח למנכ"ל החברה, מר אמיר תירוש, לתקופה של שנה, בשיעור הריבית המזערי הקבוע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשס"ה-1985 (לשנת 2026-6.53%). כנגד הלוואה שעבד מנכ"ל החברה לטובת החברה את רכבו בשווי של כ- 200 אלפי ש"ח. בנוסף ביום 31 במאי 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה את הגדלת הלוואה בסכום נוסף של עד 500 אלפי ש"ח בתנאי מימון זהים. נכון למועד הדוח, עומדת יתרת הלוואה (קרן+ריבית) על סכום של 370 אלפי ש"ח. למועד פרסום הדוח עומד הסך האמור על 770 אלפי ש"ח.
6. ביום 27 באפריל 2026, לאחר תאריך המאזן, הכריזה וחילקה חברת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 450 אלפי אירו (כ- 1,575 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 300 אלפי אירו (כ- 1,050 אלפי ש"ח).
7. ביום 7 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה כ- 300 אלף ממניות החברה תמורת כ- 25.9 מיליוני ש"ח.
8. ביום 31 במאי 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 100 מיליוני ש"ח.
9. בהמשך למפורט בבאור 28ד' לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש מאי 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר ועדת הביקורת והדירקטוריון של דניה ושל החברה את חידוש התקשרות החברה ודניה בהסכם למתן שירותי ניהול לפיו מעניקה החברה לדניה, בעצמה ובאמצעות נושאי משרה המכהנים בה, שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטור נוסף אחד לפחות ושירותי ליווי עסקי שוטף הכוללים, בין היתר, בחינת השקעות, איתור הזדמנויות עסקיות ופיתוח והרחבת תחומי פעילות. בתמורה לשירותים הנ"ל, תהיה החברה זכאית לתשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 442,000 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2026 ("התמורה החודשית") (לעומת 375 אלפי ש"ח בהסכם הניהול הנוכחי, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2021). בנוסף, תשיב דניה לחברה הוצאות בפועל שהחברה תישא בהן בקשר למתן השירותים. בנוסף לתמורה החודשית לעיל, יתווסף רכיב מענק שנתי לפיו, החברה תהיה זכאית למענק שנתי בשיעור של 2% מן "הרווח המתואם" של דניה (כהגדרתו במדיניות התגמול של דניה), בגין רווח מתואם כאמור העולה על 100 מיליון ש"ח. סכום המענק השנתי יוגבל לתקרה שנתי של 1.5 מיליון ש"ח ("תקרת המענק"). בנוסף, אם בשנה מסוימת המענק השנתי יפחת מתקרת המענק, ההפרש יעמוד לזכות החברה בשנה העוקבת, כך שממוצע המענק בגין שנתיים עוקבות לא יעלה על תקרת המענק. חידוש ההתקשרות כפוף לאישורה אסיפת בעלי המניות של דניה.
10. ביום 27 במאי 2026 אישרה ועדת התגמול של החברה, וביום 31 במאי 2026 אישר הדירקטוריון, את התקשרות החברה בתיקון להסכם העסקתו של מנכ"ל החברה במסגרתו יועלה שכרו החודשי של המנכ"ל בכ- 20 אלפי ש"ח. עדכון השכר כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה. הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ג. בדניה

1. ביום 30 במרץ 2026 קיבלה דניה הודעת זכיה במכרז להקמת קריית מד"א ברמלה ("המכרז" ו-"הפרויקט", בהתאמה), אשר פורסם על ידי מגן דוד אדום בישראל ("המזמינה"). הפרויקט עתיד להיבנות בשטח של כ- 17 דונם, בצמוד לבנק הדם והמרכז הלוגיסטי של מד"א, ויאגד לתוכו בין היתר את הנהלת מד"א, גופי המטה, השליטה וההדרכה של מד"א, מוקד ארצי תת-קרקעי ממוגן ובית ספר להכשרת פרמדיקים. הפרויקט בשטח בנוי של כ- 47,800 מ"ר. תמורת הפרויקט מוערכת במועד זה בסך של כ- 455 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים. העבודות צפויות להימשך כ- 3 שנים מקבלת צו התחלת עבודה.

ג. באפריקה מגורים

1. ביום 3 בפברואר 2026 הנפיקה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 1 בפברואר 2026, על פי תשקיף מדף של אפריקה מגורים מיום 28 באוגוסט 2025, 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ו'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 3 תשלומים שנתיים לא שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 35% מקרן אגרות חוב (סדרה ו') תשולם ביום 30 בספטמבר 2029; (ב) 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30 בספטמבר 2030; (ג) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30 בספטמבר 2031. הריבית הנקובה על אגרות החוב (סדרה ו') הינה 4.4% והריבית האפקטיבית 4.58%. תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 250,000 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 247,983 אלפי ש"ח.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה אפריקה מגורים לעמוד באמות המידה הפיננסיות, שעיקרן הינן כדלקמן: (1) ההון העצמי של אפריקה מגורים לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75% (3) היחס שבין (א) ההון העצמי לבין (ב) סך המאזן של אפריקה מגורים בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה (כולל התחייבויות לתשלום שכר דירה בעסקאות התחדשות עירונית), עסקאות למתן שירותי בניה ועסקאות תמורות, הלוואות שהועמדו על ידי גופים פיננסיים לפרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מההון העצמי הנדרש בקשר עם הפרויקטים ואשר הינן ללא זכות חזרה ומזומן ושווי מזומן וניירות ערך סחירים ומזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי, (Non-Recourse) לחברה כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של אפריקה מגורים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו - לא יפחת משיעור של 20%, למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

ליום 31 במרץ, 2026 אפריקה מגורים עומדת באמות המידה הפיננסיות

2. ביום 24 במרץ 2026, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, עדכון לתנאי כהונתה של הגב' אשד לוי, מנכ"לית אפריקה מגורים, כך שהחל מיום 1 במרץ 2026, יעמוד שכרה החודשי של הגב' אשד לוי על סך של 110 אלפי ש"ח ברוטו. בנוסף, תהא זכאית למענק שנתי בסכום שלא יעלה על 12 פעמים השכר החודשי (ברוטו) בגין עמידה ביעד רווח וביעד מכירות (כמות יח"ד).

בנוסף, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקה של 14,709 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 14,709 מניות רגילות של אפריקה מגורים, לגב' אשד לוי. בעניין תנאי ההענקה ותקופת ההבשלה ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות.

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

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 1.5
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	252
מחיר מימוש	316.04 – 294.49
תנודתיות צפויה	41.95%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	3.85%

ביום 5 במאי 2026 אישרה אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים את עדכון תנאי הכהונה כאמור.
ביום 12 במאי 2026 הוקצו כתבי האופציה האמורים.

3. אומדן השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה שבוצע ליום 31 במרץ 2026 בוצע עבור מרכיב המגורים להשכרה, לפי גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי, ועבור מרכיב המסחר, לפי גישת החילוץ. עבור מרכיב המגורים להשכרה, שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6% ו-5%, בהתאמה, יתרת שיעור הרווח היוזמי מסך שווי הפרויקט הינו כ-4%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 67 (מפוקח) ל-78 ש"ח למ"ר.

ד. בסאני תקשורת

1. בהמשך לביאור 23(א)4(א) בדוחות הכספיים השנתיים, לאחר תאריך המאזן, ביום 5 במאי 2026 ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין הדוחה את הערעור אשר הוגש על ידי המבקשים כנגד פסק הדין של בית המשפט המחוזי הדחה בקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר הוגשה כנגד סאני תקשורת וכנגד סמסונג.
2. בהמשך לביאור 23(א)4(ז) בדוחות הכספיים השנתיים, ביום 23 במרץ 2026 ניתן פסק דין המאשר את הסדר ההסתלקות בין הצדדים, תוך הפחתה מהסכומים עליהם הסכימו הצדדים. הסכומים אינם מהותיים.
3. לאחר תאריך המאזן, ביום 28 במאי 2026, פרסמה סאני תקשורת תשקיף מדף.

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.

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

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

א. כללי (המשך)

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> |

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

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	אלפי ש"ח	התאמות ונכסים לא מיוחסים	אלפי ש"ח	פעילויות אחרות	אלפי ש"ח	סאני תקשורת	אלפי ש"ח	אפריקה מגזרים	אלפי ש"ח	דניה	אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)
			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	הכנסות מחיצוניים
	2,087,593	21,689 (85,358)		20,703	261,756	246,395	1,537,050					הכנסות בין-מגזריות
		(63,670)		-	-	-	85,358					סה"כ הכנסות
	2,087,593			20,703	261,756	246,395	1,622,408					רווח מגזרי לפני מס
	127,219	(7,698)		17,081	18,134	47,872	51,830					הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	(5,294)	206		4,724	(3,024)	(10,293)	3,132					פחת והפחותות
	34,462	-		6,884	3,027	623	30,068					
	10,278,914	116,947		759,924	562,549	5,386,165	3,453,329					סך הנכסים
	46,089,817	(72,995)		32,620	289,314	3,290,486	2,550,392					סך ההתחייבויות
סה"כ	אלפי ש"ח	התאמות ונכסים לא מיוחסים*	אלפי ש"ח	פעילויות אחרות	אלפי ש"ח	סאני תקשורת	אלפי ש"ח	אפריקה מגזרים	אלפי ש"ח	דניה	אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)
	2,068,206	7,111 (107,978)		5,994	282,277	-	246,575					הכנסות מחיצוניים
		(100,867)		-	-	-	107,978					הכנסות בין-מגזריות
	2,068,206			5,994	282,277	246,575	1,634,227					סה"כ הכנסות
	121,708	(3,977)		8,157	15,736	47,057	54,735					רווח מגזרי לפני מס
												הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	11,413	668		10,093	(1,919)	(4,635)	7,205					פחת והפחותות
	32,401	-		1,188	3,201	1,284	26,728					
	8,442,342	126,740		651,558	540,301	4,407,618	2,716,125					סך הנכסים
	4,677,430	(41,569)		49,006	284,194	2,451,981	1,933,818					סך ההתחייבויות

* הנתונים כוללים את תוצאות הפעילות המופסקת.

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

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)
ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות ונכסים לא מיוחסים		פעילויות אחרות		סאני תקשורת		אפריקה מגורים		דניה		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,168,133	133,000	49,055	999,794	925,379	6,060,905	הכנסות מחיצוניים הכנסות בין-מגוריות סה"כ הכנסות	-	-	-	-	
-	(449,510)	-	-	-	449,510						
8,168,133	(316,510)	49,055	999,794	925,379	6,510,415						
7,650,673	(320,232)	33,710	947,758	676,763	6,312,674						
517,460	3,722	15,345	52,036	248,616	197,741	רווח (הפסד) תפעולי הכנסות מימון הוצאות מימון	-	-	-	-	
117,026	-	34,782	5,141	46,562	30,541						
116,147	(1,474)	10,549	7,533	84,471	15,068						
-	(103,315)	-	-	103,315	-						
131,363	-	3,163	13,044	4,400	110,756	רווח מגזרי לפני מס פחת והפחותות חלק התברה ברווחי חברות כלולות	-	-	-	-	
-	(29,685)	1	-	26,764	2,920						
518,339	(24,488)	39,579	49,644	237,471	216,134						
9,600,611	109,159	723,644	477,692	5,019,181	3,270,935	סך הנכסים סך ההתחייבויות	-	-	-	-	
5,471,141	(79,812)	34,703	208,692	2,943,798	2,363,760						

* בין חברות הקבוצה לבין סאני תקשורת קיימים עסקאות בסכומים זניחים שלא קיבלו ביטוי בביאור זה.

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

באור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים**

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 (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
154,988	152,070	134,496	152,070	155,172	141,499
356,550	213,296	245,535	253,577	215,085	212,349
45,255	44,946	57,322	58,929	52,349	51,348
89,137	88,634	102,963	107,359	86,841	83,034
הלוואות והתחייבויות אחרות					
אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה)					
הלוואה צמודה					
הלוואה לא צמודה					

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

- * רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- * רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- * רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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

ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)
רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
130,705	-	-	130,705
-	-	265,233	265,233
130,705	-	265,233	395,928
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הלוואות לחברות כלולות			

ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)
רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
146,141	-	-	146,141
-	-	270,631	270,631
146,141	-	270,631	416,772
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הלוואות לחברות כלולות			

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

באור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ליים 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) סה"כ אלפי ש"ח	ליים 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) רמה 3 אלפי ש"ח	ליים 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) רמה 2 אלפי ש"ח	ליים 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) רמה 1 אלפי ש"ח	
111,466	-	-	111,466	ניירות ערך סחירים
258,872	258,872	-	-	הלוואות לחברות כלולות
370,338	258,872	-	111,466	

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

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

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

לפידות קפיטל בע"מ
תמצית מידע כספי נפרד ביניים
ליום 31 במרץ 2026
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

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

לכבוד
בעלי המניות של לפידות קפיטל בע"מ

א.ג.נ,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד38 לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של לפידות קפיטל בע"מ (להלן – החברה), ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במאי, 2026

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2025	31 במרץ 2025	31 במרץ 2026
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
33,223	22,124	36,762
188	53,972	167
10,316	2,435	7,551
9,415	16,597	8,981
9,491	9,222	9,011
8,723	12,210	8,467
71,356	116,560	70,939
2,462,119	2,274,280	2,513,013
113,000	113,000	113,000
6,993	6,646	6,733
3,053	-	2,742
2,585,165	2,393,926	2,635,488
2,656,521	2,510,486	2,706,427

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
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 2025	31 במרץ 2025	31 במרץ 2026
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
41,825	9,600	36,800
7,285	1,511	7,554
-	40,281	-
-	8,000	10,000
8,176	5,315	4,630
57,286	64,707	58,984
-	36,800	-
591	541	591
93	189	89
-	2,072	-
684	39,602	680
57,970	104,309	59,664
64,305	64,305	64,305
1,029,620	1,029,620	1,029,620
(172,383)	(40,429)	(172,383)
365,605	70,361	360,580
1,311,404	1,282,320	1,364,641
2,598,551	2,406,177	2,646,763
2,656,521	2,510,486	2,706,427

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות
 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 עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ התחייבויות והון

יגאל שטיינבג
חשב

אמיר תירוש
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במאי, 2026

תמצית נתוני רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
35,166	5,135	12,361	הכנסות
6,949	1,683	1,710	הכנסות ממכירות וביצוע עבודות
249,332	58,271	61,690	הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות
249	118	-	חלק החברה ברווחי חברות ושותפות מוחזקות ואחרות, נטו
291,696	65,207	75,761	הכנסות אחרות
28,622	5,322	9,037	הוצאות ועלויות
11,929	2,944	3,107	עלות המכירות והעבודות שבוצעו
40,551	8,266	12,144	הוצאות הנהלה וכלליות
251,145	56,941	63,617	
(4,065)	(661)	(374)	רווח לפני מימון
15,333	6,625	397	הוצאות מימון
11,268	5,964	23	הכנסות מימון
			הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
262,413	62,905	63,640	רווח לפני מסים על ההכנסה
(304)	(1,024)	(403)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
262,109	61,881	63,237	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה מפעילות נמשכת לתקופה
(1,698)	(554)	-	הפסד מפעילות מופסקת לתקופה
260,411	61,327	63,237	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
31	-	-	רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
747	-	-	רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות
			סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(39)	662	(255)	הפרשי תרגום בגין הפעילות המופסקת
(12,965)	11,424	(4,642)	רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
(12,226)	12,086	(4,897)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה, נטו ממש
248,185	73,413	58,340	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
260,411	61,327	63,237
(11,268)	(5,964)	(23)
4,868	454	92
(4,564)	570	311
(247,634)	(57,714)	(61,690)
1,009	234	268
(23)	-	-
(257,612)	(62,420)	(61,042)
(4,647)	3,234	2,762
(2,760)	(2,144)	1,949
155	74	-
(370)	(101)	480
4,352	(1,422)	269
1,778	(1,086)	(683)
(1,492)	(1,445)	4,780
2,380	207	310
(2,661)	(575)	(468)
318,366	13,904	6,040
(1,350)	(22)	(2,864)
316,735	13,514	3,018
318,042	10,976	9,993

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

(הכנסות) הוצאות מימון, נטו
הוצאות מסים על הכנסה
מסים נדחים, נטו
חלק החברה ברווחי חברות ושותפות, מוחזקות ואחרות, נטו, לרבות פעילות מופסקת
פחת והפחתות
רווח הון מממוש רכוש קבוע, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

ריבית שהתקבלה
ריבית ששולמה
דיבידנדים שהתקבלו
מסים ששולמו, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים ליום 31 במרץ 2026

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
(1,133)	(11)	(7)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
23	-	-	רכישת רכוש קבוע
2,126	2,126	-	תמורה מממוש רכוש קבוע
(3,682)	-	-	פרעון הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות ואחרות, נטו
5,000	-	(1,533)	השקעה בחברות מוחזקות
61,652	1,323	18	(מתן) החזר הלוואות שניתנו לצדדים קשורים
63,986	3,438	(1,522)	תמורה מממוש ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
(9,600)	(4,800)	(4,800)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(99)	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(132,107)	(153)	-	פרעון הלוואות לזמן קצר מצדדים קשורים ואחרים
(40,000)	-	-	רכישת מניות באוצר
(178,000)	-	-	פרעון אגרות חוב של החברה
			דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(359,806)	(4,953)	(4,800)	מזומנים נטו שימשו לפעילות מימון של החברה
(1,362)	300	(132)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
20,860	9,761	3,539	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
12,363	12,363	33,223	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
33,223	22,124	36,762	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות שלא במזומן

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

מידע נוסף

באור 1 - כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2026 (להלן: "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025 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 2025.

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 ולאחריה:

א. דיבידנדים ורכישה עצמית של ניירות ערך

1. ביום 28 בינואר 2026, הכריזה חברת Inraz Trade Ltd על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 500 אלפי דולר (כ- 1,558 אלפי ש"ח). הדיבידנד חולק ביום 5 בפברואר 2026, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 250 אלפי דולר (כ- 779 אלפי ש"ח).
2. ביום 11 במרץ 2026, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 29 במרץ 2026, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 5.2 מיליוני ש"ח.
3. ביום 29 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 29 באפריל 2026.
4. ביום 7 במאי 2026, לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה כ- 300 אלף ממניות החברה תמורת כ- 25.9 מיליוני ש"ח.
5. ביום 13 במאי 2026, לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה כ- 300 אלף יחידות השתתפות של השותפות תמורת כ- 420 אש"ח.
6. ביום 24 במאי 2026, לאחר תאריך המאזן, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 15 ביוני 2026.
7. ביום 27 באפריל 2026, לאחר תאריך המאזן, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 450 אלפי אירו (כ- 1,575 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 300 אלפי אירו (כ- 1,050 אלפי ש"ח).
8. ביום 31 במאי 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 100 מיליוני ש"ח.

ב. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

1. בהמשך למפורט בבאור 28 ח' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, בעניין הסכם ההלוואה עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, יתרת קרן ההלוואה לרבות הריבית הצבורה ליום 31 במרץ 2026 הינה כ- 5 מיליוני ש"ח.
2. בהמשך לבאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר מתן שירותים שונים לחברות בקבוצה לרבות דמי ניהול ושירותי קבלנות בתחום הקידוחים, בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות מצדדים קשורים בהיקף של כ- 14 מיליוני ש"ח, מתוכם כ- 1.7 מיליוני ש"ח בגין דמי ניהול.

באור 3 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

ב. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

3. בהמשך למפורט בבאור 2.ד.6 לדוחות הכספיים (מידע כספי נפרד) ליום 31 בדצמבר 2025, בחודש מאי 2026, לאחר תאריך המאזן, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של דניה ושל החברה את חידוש התקשרות החברה ודניה בהסכם למתן שירותי ניהול לפיו מעניקה החברה לדניה, בעצמה ובאמצעות נושאי משרה המכהנים בה, שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטור נוסף אחד לפחות ושירותי ליווי עסקי שוטף הכוללים, בין היתר, בחינת השקעות, איתור הזדמנויות עסקיות ופיתוח והרחבת תחומי פעילות. בתמורה לשירותים הנ"ל, תהיה החברה זכאית לתשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-442,000 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2026 ("התמורה החודשית") (לעומת 375 אלפי ש"ח בהסכם הניהול הנוכחי, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2021). בנוסף, תשיב דניה לחברה הוצאות בפועל שהחברה תישא בהן בקשר למתן השירותים. בנוסף לתמורה החודשית לעיל, יתווסף רכיב מענק שנתי לפיו, החברה תהיה זכאית למענק שנתי בשיעור של 2% מן "הרווח המתואם" של דניה (כהגדרתו במדיניות התגמול של דניה), בגין רווח מתואם כאמור העולה על 100 מיליון ש"ח. סכום המענק השנתי יוגבל לתקרה שנתית של 1.5 מיליון ש"ח ("תקרת המענק"). בנוסף, אם בשנה מסוימת המענק השנתי יפחת מתקרת המענק, ההפרש יעמוד לזכות החברה בשנה העוקבת, כך שממוצע המענק בגין שנתיים עוקבות לא יעלה על תקרת המענק. חידוש ההתקשרות כפוף לאישורה אסיפת בעלי המניות של דניה.

4. ביום 29 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור קודם מועדת הביקורת של החברה, העמדת הלוואה בסך של 500 אלפי ש"ח למנכ"ל החברה, מר אמיר תירוש, לתקופה של שנה, בשיעור הריבית המזערי הקבוע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשמ"ה-1985 (לשנת 2026 - 6.53%). כנגד הלוואה שעבד מנכ"ל החברה לטובת החברה את רכבו בשווי של כ-200 אלפי ש"ח. בנוסף ביום 31 במאי 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה את הגדלת הלוואה בסכום נוסף של עד 500 אלפי ש"ח בתנאי מימון זהים. נכון למועד הדוח, עומדת יתרת הלוואה (קרן+ריבית) על סכום של 370 אלפי ש"ח. למועד פרסום הדוח עומד הסך האמור על 770 אלפי ש"ח.

5. ביום 27 במאי 2026 אישרה ועדת התגמול של החברה, וביום 31 במאי 2026 אישר הדירקטוריון, את התקשרות החברה בתיקון להסכם העסקתו של מנכ"ל החברה במסגרתו יועלה שכרו החודשי של המנכ"ל בכ-20 אלפי ש"ח. עדכון השכר כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה

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. יגאל שטיינברג, חשב.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, אמיר תירוש, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של לפידות קפיטל בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 במאי 2026

אמיר תירוש

מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, יגאל שטיינברג, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של לפידות קפיטל בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (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 ש אליהם 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, 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), התשי"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 במאי 2026

יגאל שטיינברג

חשב