



דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2025

לפידות קפיטל בע"מ



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

פרק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

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

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

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

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (כפי שפורסם ביום 20.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018617) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

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

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

תיאור ההתפתחויות הכלליות של עסקי החברה

1. תחומי פעילות

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

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

2. דניה

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

3. אפריקה מגורים

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

4. פעילויות אחרות

לפרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים נוספים אשר אירעו בפעילות החברה והחברות הבנות, ראה ביאורים 3א(1) ו-3א(6) לדוחות הכספיים המאוחדים.

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



עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ועד סמוך למועד יום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (כפי שפורסם ביום 4.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-014293) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

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

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

עדכון לסעיף 1.7 - תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים

עדכון לסעיף 1.7.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.1. עדכון לסעיף 1.7.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.9.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	17	2021	2027	2,587,067	1,616,070	652,646	1,373,254	3,960,321
	מרווח אפס	32	2023	2029	472,456	115,287	5,224	8,381,309	8,853,765
סה"כ ישראל		49	2021	2029	3,059,523	1,731,357	657,870	9,754,563	12,814,086
חו"ל	מרוויחים	2	2022	2025	265,908	207,210	65,605	2,686	268,594
סה"כ חו"ל		2	2022	2025	265,908	207,210	65,605	2,686	268,594
סה"כ כללי		51	2021	2029	3,325,430	1,938,567	723,475	9,757,249	13,082,680

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.9.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.25	סך המחזור לתקופה 30.9.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	65%	42%	18%	2,550,320	970,995	963,423	517,188
	מרווח אפס	5%	3%	0%	385,270	357,170	110,064	5,224
סה"כ ישראל		24%	23%	12%	2,935,590	1,328,165	1,073,487	522,412
חו"ל	מרוויחים	99%	81%	25%	265,908	58,697	141,606	60,494
סה"כ חו"ל		99%	81%	25%	265,908	58,697	141,606	60,494
סה"כ כללי		25%	25%	13%	3,201,498	1,386,862	1,215,093	582,906

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.9.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,492,853	1,565,052	640,432	1,318,751	3,811,604
	מרווח אפס	472,456	115,288	5,224	8,170,971	8,643,427
סה"כ ישראל		2,965,309	1,680,340	645,656	9,489,722	12,455,031
חו"ל	מרוויחים	248,544	196,940	62,900	2,511	251,054
סה"כ חו"ל		248,544	196,940	62,900	2,511	251,054
סה"כ כללי		3,213,852	1,877,280	708,556	9,492,233	12,706,085

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר במצטבר 30.9.25	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2024	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 30.9.25	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	94,214	51,017	12,215	54,503	148,717	4%	3%	0%
	מרווח אפס	0	(0)	0	210,338	210,338	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		94,214	51,017	12,215	264,841	359,055	3%	3%	0%
חו"ל	מרוויחים	17,364	10,270	2,705	175	17,540	7%	5%	1%
סה"כ חו"ל		17,364	10,270	2,705	175	17,540	7%	5%	1%
סה"כ כללי		111,578	61,288	14,919	265,016	376,595	3%	3%	0%

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

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

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

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.9.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 30.9.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2025
ישראל	431,964	1,124,580	1,607,008	16,018	45,858	76,079	145,885
חו"ל	(511)	3,259	34,762	(913)	(529)	3,994	0
סה"כ כללי	431,453	1,127,839	1,641,770	15,105	45,329	80,073	145,885

עדכון לסעיף 1.7.11 - לקוחות

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

סיווג מדינה	הכנסות 30.9.25	% מסך הכנסות 30.9.25	רווח גולמי 30.9.25	% רווח גולמי 30.9.25	הכנסות 2024	% מסך הכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך הכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023
ישראל	1,760,129	36%	59,212	3%	2,198,067	36%	84,660	4%	2,129,420	39%	88,295	4%
חו"ל	58,186	1%	6,181	11%	144,865	2%	7,037	5%	95,256	2%	6,698	7%
סה"כ	1,818,315	37%	65,393	4%	2,342,932	39%	91,697	4%	2,224,676	41%	94,993	4%

עדכון לסעיף 1.8 - תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים

עדכון לסעיף 1.8.10 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.4. עדכון לסעיף 1.8.10.1 - להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:
נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רוח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.9.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	18	2016	2027	4,695,462	3,292,585	1,839,602	1,643,103	6,338,565
	מפסידים	1	2020	2024	190,408	170,126	133,808	1,923	192,331
	מרווח אפס	14	2023	2028	367,704	86,023	8,637	2,392,973	2,760,677
סה"כ ישראל		33	2016	2028	5,253,574	3,548,733	1,982,047	4,037,999	9,291,573

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 30.9.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.25	סך המחזור לתקופה 30.9.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	74%	52%	32%	4,341,356	1,402,877	1,452,982	987,477
	מפסידים	99%	93%	76%	184,214	20,282	36,317	43,892
	מרווח אפס	13%	7%	4%	399,838	281,680	77,386	8,637
סה"כ ישראל		57%	46%	32%	4,925,408	1,704,839	1,566,685	1,040,006

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.9.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	עלויות סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	4,485,695	3,174,489	1,797,798	1,553,497	6,039,192
	מפסידים	192,376	162,033	127,653	1,923	194,300
	מרווח אפס	367,704	86,023	8,637	2,351,664	2,719,368
סה"כ ישראל		5,045,775	3,422,544	1,934,087	3,907,084	8,952,860

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 30.9.25	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 30.9.25	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	209,767	118,096	41,804	89,605	299,373	5%	7%	1%
	מפסידים	(1,969)	8,093	6,155	0	(1,969)	(1%)	5%	1%
	מרווח אפס	0	0	0	41,309	41,309	1%	2%	0%
סה"כ ישראל		207,799	126,189	47,959	130,915	338,713	4%	6%	1%

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

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעור מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, מהשפעות מלחמת חרבות ברזל, משניוניים 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 מפריקטים שביצועם הושלם נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2023 ו-2024, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.9.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 30.9.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2025
ישראל	389,536	708,375	771,586	41,195	39,494	32,736	99,678
חו"ל	943	18,053	39,054	3,918	9,434	2,202	0
סה"כ כללי	390,479	726,428	810,640	45,113	48,928	34,938	99,678

עדכון לסעיף 1.8.11 - לקוחות

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

לקוח	הכנסות 30.9.25	% מסך ההכנסות 30.9.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023
סקטור ציבורי *	331,710	16%	467,606	20%	580,107	31%
סקטור פרטי	1,763,608	84%	1,825,507	80%	1,270,539	69%
סה"כ	2,095,318	100%	2,293,113	100%	1,850,646	100%

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

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

סיווג מדינה	הכנסות 30.9.25	% מסך ההכנסות 30.9.25	רווח גולמי 30.9.25	% רווח גולמי 30.9.25	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023
ישראל	2,094,375	42%	122,806	6%	2,275,060	38%	117,725	5%	1,811,592	33%	89,625	5%
חו"ל	943	0%	3,918	415%	18,053	0%	9,434	52%	39,054	1%	2,202	6%
סה"כ	2,095,318	42%	126,724	6%	2,293,113	38%	127,159	6%	1,850,646	34%	91,827	5%

עדכון לסעיף 1.9 - תחום ביצוע תשתיות וזכיינות

עדכון לסעיף 1.9.9 - פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

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

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 30.9.25	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	11	2018	2027	973,083	509,099	64,083	927,969	1,901,052
	מפסידים	3	2021	2026	779,742	688,789	482,608	112,876	892,618
	מרווח אפס	9	2020	2032	1,364,590	1,027,188	506,829	5,705,515	7,070,105
סה"כ ישראל		23	2018	2032	3,117,415	2,225,075	1,053,519	6,746,360	9,863,775

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים	שיעור השלמה 30.9.25	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 30.9.25	סך המחזור לתקופה 30.9.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	51%	29%	4%	878,024	463,986	445,016	287,147
	מפסידים	87%	81%	60%	709,990	90,954	206,181	224,965
	מרווח אפס	19%	59%	31%	1,233,040	337,402	520,358	390,105
סה"כ ישראל		32%	51%	27%	2,821,054	892,342	1,171,555	902,217

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 30.9.25	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	937,889	500,031	71,196	899,567	1,837,456
	מפסידים	846,358	727,875	486,048	112,876	959,234
	מרווח אפס	1,364,590	1,027,188	506,828	5,455,477	6,820,066
סה"כ ישראל		3,148,836	2,255,094	1,064,072	6,467,920	9,616,756

רווח גולמי

שיוג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 30.9.25	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיוג רווח גולמי 30.9.25	שיוג רווח גולמי 2024	שיוג רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	35,195	9,067	(7,113)	28,402	63,596	3%	1%	1%
	מפסידים	(66,616)	(39,086)	(3,440)	0	(66,616)	(7%)	(5%)	(1%)
	מרווח אפס	0	(1)	1	250,038	250,038	4%	1%	0%
סה"כ ישראל		(31,421)	(30,019)	(10,552)	278,440	247,019	3%	(0%)	0%

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

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

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

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

שיוג מדינה	סך המחזור לתקופה 30.9.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 30.9.25	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 30 בספט' 2025
ישראל	88,760	163,493	352,966	(7,206)	44,162	64,542	10,564
סה"כ כללי	88,760	163,493	352,966	(7,206)	44,162	64,542	10,564

עדכון לסעיף 1.17 - מימון

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

עדכון לסעיף 1.24 – יעדים ואסטרטגיה עסקית

1.11. עדכון לסעיף 1.24.5 – יעדים ואסטרטגיה עסקית (ESG) - בהמשך לתהליך שמובילה החברה בשנים האחרונות לשילוב עקרונות אחריות תאגידית בתחומי קיימות סביבתית, אחריות חברתית וממשל תאגידי (ESG), ביום 13.8.2025 אישר דירקטוריון החברה דוח אחריות תאגידית של החברה לשנים 2023-2024. הדוח מתייחס לפעילות החברה בתחומי ה-ESG ומדגיש את מחויבות החברה לשיפור תמידי בתחומים אלה.

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



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2024

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2024

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

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 016322-01-2025) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

עדכון לפרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. עדכון לסעיף 2 - תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.9.2025:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף			מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון ¹			סה"כ	
	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד לבניה ⁴	מס' יח"ד לשיווק	חלק החברה	יח"ד לבניה ⁴	יח"ד לשיווק ² - חלק החברה ³
פרויקטים בביצוע	2,811	2,214	1,814	23	23	12	2,834	2,237
פרויקטים בתכנון	3,427	2,574	1,550	111	111	59	3,538	2,685
עתודות קרקע	3,077	3,033	1,334	1,003	781	591	4,080	3,814
פרויקטים של התחדשות עירונית ומתלים ⁵	3,351	2,276	1,295	3,812	3,008	2,489	7,163	5,284
סה"כ	12,666	10,097	5,993	4,949	3,923	3,151	17,615	14,020

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

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

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

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

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

2. עדכון לסעיף 3 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

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

3. עדכון לסעיף 4 - דיבידנדים ותכנית רכישה

ביום 27.4.2025, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 12.3.2025 (מס' אסמכתא: 1016312-01-2025). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

ביום 26.6.2025, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של כ- 18 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025 והדוח המידי של החברה מיום 19.5.2025 (מס' אסמכתא: 1034802-01-2025). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 21.9.2025, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025 והדוח המידי של החברה מיום 31.8.2025 (מס' אסמכתא: 1065393-01-2025). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 27.11.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 12 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 23.12.2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025 והדוח המידי של החברה מיום 30.11.2025. המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה. ביום 18.5.2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. להשלמת התמונה יצוין, כי החברה אישרה תכניות כאמור ביום 21.5.2023 וביום 22.5.2024, אשר עמדו בתוקפן למשך שנה ממועד אישורן (כאשר תכניות אלה חלו גם על אגרות החוב (סדרה ד') אשר נפרעו במלואן ביום 31.3.2025). עוד יצוין כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכוח תכניות הרכישה האמורות. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 22.5.2023, מיום 23.5.2024 ומיום 19.5.2025 (מס' אסמכתאות: 1054225-01-2023, 1054228-01-2023, 1053205-01-2024, 1034800-01-2025 ו- 1034799-01-2025, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

עדכון לפרק השני – מידע אחר

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

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2025, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025):

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
1-12/2024	1-9/2024	1-9/2025	
1,102,934	799,587	770,242	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
883,017	640,400	629,527	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
219,917	159,187	140,715	רווח לאחר מימון, נטו

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2025, כולל חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
1-12/2024	1-9/2024	1-9/2025	
22,065	16,469	17,222	הכנסות מדמי שכירות
17,788	16,429	16,563	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
90,876	-	(50,732)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
95,153	40	51,391	רווח לאחר מימון, נטו

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2025, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025):

נכס מסחרי להשכרה			
1-12/2024	1-9/2024	1-9/2025	
6,066	4,820	5,412	הכנסות מדמי שכירות
307	(35)	264	הוצאות (הכנסות) נכס מסחרי להשכרה
4,550	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,309	4,855	5,148	רווח לאחר מימון, נטו

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

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופת הדוח, העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה אינו מהותי. האמור הינו גם ביחס להשפעות מבצע "עם כלביא", במסגרתו פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים, כאשר במהלך תקופה זו נסגרו חלק מאתרי החברה והואטה העבודה באתרי החברה. ביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים והחברה המשיכה בפעילותה הסדירה באתרי החברה.

6. עדכון לסעיף 7.11.2 – נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. פרויקטים בביצוע ליום 30.9.2025 – נתונים כלליים (אלפי ש"ח):

פרויקטים בביצוע ליום 30.9.2025 - נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)														
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד-כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ שנתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 30.9.25	סה"כ הכנסות הוכרו שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
DUO TLV ¹	תל אביב	2007-2019	דצמבר 2021	2027	70%	668	510	99	70%	357 ⁹	153	1,568,329	559,341	36%
סמל צפון- מגרש 122 ²	תל אביב	2007, 2015, 2020	יוני 2024	2029	93%	226	163	108	5%	109 ¹⁰	154	1,216,639	367,345	30%
סמל צפון- מגרש 123				2028	65%	31	31	86	5%	-	31	111,796	36,740	33%
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין) ³	ירושלים	2017	דצמבר 2021	2025	100%	122	88	92	96%	88	-	10,006	2,941	29%
סביון ואירוס	נס ציונה	2018	יוני 2022	2025	100%	216	216	96	96%	216	-	14,235	1,084	8%
סביוני גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2017	מרץ 2022	2025	100%	119	119	117	99%	119	-	2,576	658	26%
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/2017	נובמבר 2022	2025	100%	84	84	116	89%	84	-	26,558	7,135	27%
בלוך 39-41	תל אביב	2019	אוגוסט 2023	2026	77%	49	24	67	54%	15	9	61,219	14,041	23%
סביון גרדנס ²	נתניה	2020	ספטמבר 2024	2027	100%	126	64	123	37%	29	35	205,413	44,865	22%
סביוני רמת שרת שלב ב' ⁴	ירושלים	2008	דצמבר 2024	2029	50%	278	278	97	5%	33	245	469,926	176,991	38%
סביוני נצר סירני ⁵	נס ציונה	2011	ספטמבר 2024	2026	50%	42	42	101	81%	40	2	28,888	6,832	24%
בוליביה 14 ירושלים ⁶	ירושלים	2018	ינואר 2024	2027	100%	216	161	80	25%	153	8	301,706	72,387	24%
שדרת הסביונים	פתח תקוה	2014	דצמבר 2024	2027	100%	184	125	101	35%	72	53	255,985	43,901	17%
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב א' ⁷	נתניה	2019	דצמבר 2024	2028	100%	256	192	109	7%	116	76	478,026	95,345	20%
SOHO (קדמת גוגן) שלב א' ⁸	ירושלים	2020	דצמבר 2024	2029	50%	217	140	100	4%	71	69	227,266	50,202	22%
סה"כ						2,834	2,237			1,402	835	4,978,568	1,479,808	30%

¹ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי, מתוכם כ- 7,300 לשיווק.

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

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

⁴ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,518 מ"ר עיקרי. כמו כן, 16 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תב"ע.

⁵ בפרויקט זה קיימים גם שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 1,915 מ"ר עיקרי.

⁶ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 499 מ"ר עיקרי.

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

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

⁹ דירות שהתמורה בגינן עלתה על 5% במהלך תקופת הדוח. לאחר תאריך הדוח, נחתמו חוזי מכר מחייבים ביחס ל-2 יח"ד נוספות, ובנוסף 6 בקשות רכישה פתוחות.

¹⁰ לאחר תאריך הדוח, נחתם חוזה מכר מחייב בהיקף כספי של כ- 11 מיליון ש"ח, ללא מע"מ.

7. עדכון לסעיף 11.3.17ב' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. פרויקטים בתכנון ליום 30.9.2025 - נתונים צפויים (אלפי ש"ח) :

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון - ליווי בנקאי לפרויקט	מגורים/ מסחר/ תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי			מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר של חוזים חתומים	סה"כ רווח גולמי הוכר	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)
								יח"ד כולל חלק בעלים ¹ / מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק/ מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד כולל חלק בעלים ¹ / מ"ר מסחר ותעסוקה ²				
ז'בוטינסקי 135-137	תל אביב	2020	2025	2028	50%	הסכם ליווי	מגורים	68	34	34	9	66	29,911	28%
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007	גבעת שמואל	2012, 2017	2025	2030, 2029	100%	הסכם ליווי	מגורים	148	148	148	64	25	89,176	20%
							מסחר (מ"ר)	2,500	2,500	2,500	-	-	14,396	
קיציס	תל אביב	2019	2025	2029	38%	-	מגורים	178	98	98	21	41	29,518	17%
אגמי בראשית- שלב א'	נשר	2019	2026	2030	25%	הסכם מימון ושוברים	מגורים	288	288	346	126	15	34,046	24%
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) - שלב א'-ב'	קרית אתא	2012	2025	2028	100%	-	מגורים	262	128	162	59	17	43,864	14%
גבריאלוב	רחובות	2019	2026	2030	50%	-	מגורים	156	126	126	10	24	31,019	20%
							מסחר (מ"ר)	740	740	740	-	-	1,762	
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב ב'	נתניה	2019	2026	2030	100%	-	מגורים	256	192	192	-	-	106,017	21%
							מסחר (מ"ר)	398	398	398	-	-	3,703	
מגדלי הרקפת-שלב א'	קרית אונו	2021	2026	2030	50%	-	מגורים	318	236	255	-	-	65,303	18%
							מסחר (מ"ר)	220	117	117	-	-	407	
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	ירושלים	2020	2026	2030	50%	-	מגורים	426	278	278	-	-	117,665	25%
							מסחר (מ"ר)	670	670	670	-	-	2,875	

¹ בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

² כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

7. המשך עדכון לסעיף 11.3.17' - נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. המשך פרויקטים בתכנון ליום 30.9.2025 - נתונים צפויים (אלפי ש"ח):

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	הושג מימון - ליווי בנקאי לפרויקט	מגורים/ מסחר/ תעסוקה	מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר של חוזים חתומים	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)
								יח"ד כולל חלק בעלים ¹ / מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק/ מ"ר מסחר ותעסוקה ²				
ביתא רוטשילד B	חיפה	2019	2026	2030	50%	-	מגורים	205	157	157	-	-	17%
							מסחר (מ"ר)	904	904	904	-	-	
ביתא רוטשילד A	חיפה	2023	2026	2030	50%	-	מגורים	225	177	177	-	-	17%
							מסחר (מ"ר)	937	937	937	-	-	
מתחם חיל הים	חיפה	2021	2026	2030	50%	-	מגורים	467	348	348	-	-	24%
							מסחר (מ"ר)	1,200	1,200	1,200	-	-	
הכוזרי	הרצליה	2018	2026	2029	50%	-	מגורים	204	138	138	-	-	18%
							מסחר (מ"ר)	140	140	140	-	-	
אזור מגרש 202	אזור	2021	2026	2031	100%	-	מגורים	226	226	226	-	-	27%
							מסחר (מ"ר)	200	200	200	-	-	
סה"כ							מגורים	3,427	2,574	2,685	289		21%
							מסחר (מ"ר)	7,909	7,806	7,806			

¹ בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

² כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

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

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים												
שם	מיקום	מועד רכישה	מועד תחילת בניה משוער	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2026-2029			שטח במ"ר	זכויות בנייה		
						הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי באחוזים		מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
נשר שלב ב'	נשר	2019	2026	2029	25%	130,806	31,481	24%	95,022	270	318	תב"ע בתוקף
נשר שלב ג'	נשר	2019	2027	2030	25%	267,942	65,421	24%		406 יח"ד+44,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	467 יח"ד+44,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	תב"ע בתוקף
נשר שלבים עתידיים	נשר	2019	-	-	25%	-	-	-		948 יח"ד+43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	948 יח"ד+43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	תב"ע בתוקף
גבעת הכלניות שלבי ג' וד'	קרית אתא	2012	2027	2030	100%	603,391	99,173	16%	31,620	251	320	תב"ע בתוקף, מקודמת תב"ע להגדלת כמות יח"ד
אולפני הרצליה (מגרשים 101, 102, 104 ו-501)	הרצליה	2008	2027	2031	51%	653,549	104,017	16%	33,413	256 יח"ד+2,050 מ"ר למסחר	256 יח"ד+2,050 מ"ר למסחר	תב"ע בתוקף. עסקת תמורות 43.5% בתוספת אפסקייל
אולפני הרצליה - מגרש 103	הרצליה	2024	2027	2031	51%	225,253	60,906	27%	11,138	94	94	תב"ע בתוקף
דינמומטר	ירושלים	2021	2028	2031	100%	260,907	47,992	18%	17,634	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	תב"ע בתוקף
אזור מגרש 201	אזור	2021	2026	2029	100%	491,955	126,982	26%	5,413	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	תב"ע בתוקף
										230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י 15,800+ מ"ר תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י 15,800+ מ"ר תעסוקה+1,236 מ"ר למסחר	
אזור מגרש 203	אזור	2021	-	-	34%	-	-	-	9,638	-	-	

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

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים												
שם	מיקום	מועד רכישה	מועד תחילת בניה משוער	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2026-2029			שטח במ"ר	זכויות בנייה		
						הכנסות צפויות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי באחוזים		מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
										יח"ד לשיווק/ייעוד אחר	יח"ד לשיווק/ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
ביאליק על הפארק - אפק	קריית ביאליק	2003	-	-	100%	-	-	-	6,763	-	230	הרשות המקומית מקדמת תכנון חדש. על שטח התכנית הוכרזו סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה
רמת מרפא	רמת גן	2005	-	-	67%	-	-	-	8,215	60	99	תב"ע בתוקף להקמת 60 יח"ד. החברה מקדמת תב"ע חדשה לבנית 95 יח"ד
פרדס בחיסכון	רמת השרון	2020	-	-	50%	-	-	-	7,707	145	145	זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י
הוד השרון-אלי שלום	הוד השרון	2020	-	-	100%	-	-	-	6,261	-	24	-
עפרון- הוד השרון	הוד השרון	2018	-	-	100%	-	-	-	39,058	-	120	חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית חדשה במסלול הוועדה המחוזית. התקבלה החלטת הפקדה
הרצליה רמגור	הרצליה	2022	-	-	50%	-	-	-	24,558	-	190 יח"ד + 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	התכנית נמצאת בבדיקה לתנאי סף הועדה המחוזית (קומבינציה בשיעור של 46.5%)
סה"כ						2,633,803	535,972	20%		2,703 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דיור מ"ר למסחר ותעסוקה	3,484 יח"ד + 230 מוגן+100 יח"ד דיור דב"י + 142,346 מ"ר למסחר ותעסוקה	

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

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

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

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

הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט ¹	מס' היחידות הכולל אשר מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/עסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2026-2029			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב תכנוני וטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										הכנסות צפיות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)			
פנחס לבון שלב א'	נתניה	2018	100%	175	46	129	783	2028	2031	350,683	76,391	22%	פינוי בינוי	63%	התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית
פנחס לבון שלב ב'	נתניה	2018	100%	190	50	140	782	2029	2032	380,586	82,905	22%	פינוי בינוי	63%	התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית
בן צבי נתניה 542 שלב א' + ב' מגרשים 100-102	נתניה	2021	50%	577	268	309	2,396	2027-2028	2030-2031	489,065	69,328	14%	קומבינציה	82%	תב"ע בתוקף
בן צבי נתניה 542 מגרש ג' שלב ג'	נתניה	2021	50%	107	50	57	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	52%	תב"ע בתוקף
מטולה 9-11	רמת גן	2017	100%	165	59	106	-	2028	2031	378,934	114,123	30%	פינוי בינוי	69%	התכנית לאחר דיון להפקדה בועדה מחוזית
מתחם השוטרים	מזכרת בתיה	2022	100%	135	42	93	-	2029	2032	242,899	53,938	22%	פינוי בינוי	83%	תב"ע בתוקף
מתחם הנורית	ירושלים	2021	100%	590	133	457	1,800	2028	2034	1,167,345	250,781	21%	פינוי בינוי	80%	התקבלה החלטה למתן תוקף לתכנית. החברה משלימה את התנאים
רוזנוסר חדרה	חדרה	2021	100%	200	60	140	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	-	התנאי המתלה העיקרי - גיבוש מדיניות תכנונית ע"י העירייה
מתחם רגר שלב א' / מתחם רגר שלב ב'	באר שבע	2019	33%	874	136	738	22,240	2027-2028	2030-2031	502,464	64,059	13%	פינוי בינוי	71%	תב"ע בתוקף

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

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

הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט ¹	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכולל בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לשיווק	מסחר/ת עסוקה במ"ר מוצע לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2026-2029			סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										הכנסות צפיות (חלקנו)	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)			
ויצמן רמז	נהריה	2021	50%	216	36	180	-	2030	2034	-	-	-	פינוי בינוי	83%	התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית
קרן היסוד	נהריה	2021	50%	480	80	400	-	2031	2035	-	-	-	פינוי בינוי	73%	התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית
קיקיון	אשקלון	2023	100%	810	134	676	-	2029	2034	1,158,683	216,423	19%	פינוי בינוי	69%	התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדיור בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי
מרכוס	יהוד	2024	100%	190	56	134	-	2029	2032	353,592	69,045	20%	פינוי בינוי	68%	הרשות המקומית החליטה לאחד את המתחם סמוך ולקדם תוכנית להתחדשות עירונית במסלול רשויות
סה"כ				7,163	1,879	5,284	32,740			7,428,049	1,429,578	19%			

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

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

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

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

א. נתונים כלליים:

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה \ ייזום	שיעור הנדרש להחלת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להחלת ביצוע הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט			זכויות בניה	
							החתמות שיעור	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטטוס הליכי תכנון	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין)	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2017	67%	100%	88 יח"ד + 300 מ"ר שטחי מסחר	88 יח"ד + 300 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	ככלל, ביום הפינוי תירשם ההתחייבות לקומבינציה או התחייבות לדיירים
בולד 39-41	תמ"א	77%	בביצוע	תל אביב	2019	80%	100%	24 יח"ד	24 יח"ד	תב"ע בתוקף	כנ"ל
בוליביה 14	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2018	67%	100%	161 יח"ד + 499 מ"ר שטחי מסחר	161 יח"ד + 499 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
סביוני השמורה (זלמן שניאור) - שלב א'	פינוי בינוי	100%	בביצוע	נתניה	2019	67%	100%	192 יח"ד + 113 מ"ר שטחי מסחר	192 יח"ד + 113 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
סביוני השמורה - (זלמן שניאור) - שלב ב'	פינוי בינוי	100%	בתכנון	נתניה	2019	67%	100%	192 יח"ד + 398 מ"ר שטחי מסחר	192 יח"ד + 398 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
SOHO (קדמת גוון) שלב א'	פינוי בינוי	50%	בביצוע	ירושלים	2020	67%	100%	140 יח"ד + 343 מ"ר שטחי מסחר	134 יח"ד + 343 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
SOHO (קדמת גוון) שלב ב'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	ירושלים	2020	67%	100%	278 יח"ד + 670 מ"ר שטחי מסחר	278 יח"ד + 670 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
SOHO (קדמת גוון) שלב ג'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	ירושלים	2020	67%	99%	255 יח"ד + 373 מ"ר שטחי מסחר	255 יח"ד + 373 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל

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

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים											
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			סטטוס הסכמי של הפרויקט							
	סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני / מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	שיעור החתמות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	מועד זכייה \ ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
		יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר								
כנ"ל	תב"ע בתוקף	34 יח"ד	34 יח"ד	100%	80%	2020	תל אביב	בתכנון	50%	תמ"א	ז'בוטינסקי 135-137
כנ"ל	תב"ע בתוקף	98 יח"ד	98 יח"ד	99%	80%	2019	תל אביב	בתכנון	38%	תמ"א	קיציס
כנ"ל	תב"ע בתוקף	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2018	הרצליה	בתכנון	50%	פינוי בינוי	הכוזרי
כנ"ל	תב"ע בתוקף	126 יח"ד + 740 מ"ר שטחי מסחר	126 יח"ד + 740 מ"ר שטחי מסחר	77%	67%	2019	רחובות	בתכנון	50%	פינוי בינוי	גבריאילוב
כנ"ל	תב"ע בתוקף	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2021	חיפה	בתכנון	50%	פינוי בינוי	מתחם חיל הים
כנ"ל	תב"ע בתוקף	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	98%	67%	2023	חיפה	בתכנון	50%	פינוי בינוי	ביתא רוטשילד A
כנ"ל	תב"ע בתוקף	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	100%	67%	2019	חיפה	בתכנון	50%	פינוי בינוי	ביתא רוטשילד B
כנ"ל	תב"ע בתוקף	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	258 יח"ד + 1,021 מ"ר שטחי מסחר	97%	67%	2019	חיפה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	ביתא רוטשילד C

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

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים											
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			סטטוס הסכמי של הפרויקט							
	סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	שיעור החתמות	שיעור הנדרש להסכמה הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	מועד זכייה \ ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
		יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר								
כניל	תבי"ע בתוקף	255 יח"ד + 117 מ"ר שטחי מסחר	236 יח"ד + 117 מ"ר שטחי מסחר	91%	67%	2021	קרית אונו	בתכנון	50%	פינוי בינוי	מגדלי הרקפת שלב א'
כניל	תבי"ע בתוקף	140 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	100 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	98%	67%	2021	קרית אונו	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	מגדלי הרקפת שלב ב'
כניל	תבי"ע בתוקף. החברה פועלת לקידום תכנית לתוספת יחידות דיור	309 יח"ד + 1,150 מ"ר שטחי מסחר	243 יח"ד + 3,745 מ"ר שטחי מסחר	90%	67%	2020	לוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	לאה גולדברג שלב א'
כניל		191 יח"ד + 750 מ"ר שטחי מסחר	162 יח"ד + 3,900 מ"ר שטחי מסחר	90%	67%	2020	לוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	לאה גולדברג שלב ב'
כניל	התכנית פורסמה להפקדה	70 יח"ד + 160 מ"ר שטחי מסחר	-	80%	67%	2018	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	גורי יהודה
כניל	תבי"ע בתוקף	154 יח"ד	154 יח"ד	85%	67%	2018	תל אביב	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	דרך השלום 71-75
כניל	התכנית נמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה בועדה המחוזית	174 יח"ד + 532 מ"ר שטחי מסחר	-	72%	67%	2019	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	אבא הלל שלב א
		174 יח"ד + 533 מ"ר שטחי מסחר	-			2019	רמת גן	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	אבא הלל שלב ב
כניל	התכנית לפני הגשת מסמכים לועדה מקומית	129 יח"ד + 789 מ"ר שטחי מסחר	-	63%	67%	2018	נתניה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	פנחס לבון שלב א'
כניל		140 יח"ד + 782 מ"ר שטחי מסחר				2018	נתניה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	פנחס לבון שלב ב'
כניל	התכנית לאחר דיון להפקדה בועדה מחוזית	106 יח"ד	-	69%	67%	2017	רמת גן	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מטולה 9-11
כניל	תבי"ע בתוקף	93 יח"ד	-	83%	67%	2022	מוזכרת בתיה	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם השוטרם
כניל	התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית	180 יח"ד	-	83%	67%	2021	נהריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	ויצמן רמז

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

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים											
תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	זכויות בניה			סטטוס הסכמי של הפרויקט							
	סטטוס הליכי תכנון	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי	שיעור החתמות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	מועד זכייה \ ייזום	מיקום	סטטוס הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
		יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר								
כנ"ל	תב"ע בתוקף	155 יח"ד + 1,198 מ"ר שטחי מסחר	155 יח"ד + 1,198 מ"ר שטחי מסחר	82%	67%	2021	נתניה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלבים א' + מגרשים 100-102
כנ"ל		28 יח"ד	28 יח"ד	52%		2021	נתניה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	בן צבי נתניה 542 שלב ג'
כנ"ל	התקבלה החלטה למתן תוקף לתכנית. החברה משלימה את התנאים	457 יח"ד + 1,800 מ"ר שטחי מסחר	-	80%	67%	2021	ירושלים	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מתחם הנורית
כנ"ל	תב"ע בתוקף	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	71%	67%	2019	באר שבע	עתודות ומותלים	33%	פינוי בינוי	מתחם רגר
כנ"ל	התכנית נמצאת בשלבי הפרה-רולינג בועדה המקומית	400 יח"ד	-	73%	67%	2021	נחריה	עתודות ומותלים	50%	פינוי בינוי	קרן היסוד
כנ"ל	התכנית הוכרזה כמתחם מועדף לדיור בותמ"ל, בשלב הכנה קדם סטטוטורי	676 יח"ד	-	69%	67%	2023	אשקלון	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	קיקיון
כנ"ל	הרשות המקומית החליטה לאחד את המתחם סמוך ולקדם תוכנית להתחדשות עירונית במסלול רשויות	134 יח"ד	-	68%	67%	2024	יהוד	עתודות ומותלים	100%	פינוי בינוי	מרכוס

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

ב. מידע נוסף – נתונים על ההכנסות ורווחיות צפויה :

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה (1)	מספר דירות לשיווק (1)	מ"ר מסחר / משרדים אחר	מס' שנמכרו יחידות	תחילת בניה / צפי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	יתרת הכנסות צפויות (חלקנו)	יתרת רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין)	34	122	88	300	88	בביצוע	2025	10,006	2,941	29%
בלוך 39-41	25	49	24	-	15	בביצוע	2026	61,219	14,041	23%
בוליביה 14	55	216	161	499	153	בביצוע	2027	301,706	72,387	24%
סביוני השמורה (זלמן שניאור-שלב א')	64	256	192	113	116	בביצוע	2028	478,026	95,345	20%
סביוני השמורה - (זלמן שניאור-שלב ב')	64	256	192	398	-	2026	2030	530,007	109,720	21%
SOHO (קדמת גונן) שלב א'	77	217	140	343	71	בביצוע	2029	227,266	50,202	22%
SOHO (קדמת גונן) שלב ב')	148	426	278	670	-	2026	2030	491,652	120,540	25%
SOHO (קדמת גונן) שלב ג')	152	407	255	373	-	2027	2031	493,862	149,951	30%
ז'בוטינסקי 135-137	34	68	34	-	9	2025	2028	105,740	29,911	28%
קיציס	80	178	98	-	21	2025	2029	169,867	29,518	17%
הכוזרי	66	204	138	140	-	2026	2029	201,284	36,447	18%
גבריאלוב	30	156	126	740	10	2026	2030	165,135	32,781	20%
מתחם חיל הים	119	467	348	1,200	-	2026	2030	555,649	133,235	24%
ביתא רוטשילד A	48	225	177	937	-	2026	2030	199,919	33,710	17%
ביתא רוטשילד B	48	205	157	904	-	2026	2030	176,691	30,179	17%
ביתא רוטשילד C	72	330	258	1,021	-	2027	2031	287,123	53,612	19%
מגדלי הרקפת שלב א'	82	337	255	117	-	2026	2030	355,372	65,710	18%
מגדלי הרקפת שלב ב')	86	226	140	220	-	2027	2031	218,101	30,603	14%
לאה גולדברג שלב א')	74	383	309	1,150	-	2029	2033	592,796	67,679	11%
לאה גולדברג שלב ב')	46	237	191	750	-	2030	2034	-	-	-
גורי יהודה	39	109	70	160	-	2029	2033	98,268	16,678	17%
דרך השלום 71-75	96	250	154	-	-	2028	2031	452,985	69,557	15%
אבא הלל שלב א')	82	256	174	532	-	2029	2033	260,663	44,505	17%

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

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות (1) לבנייה	מספר דירות לשיווק (1)	מ"ר מסחר/משרדי/אחר	מס' שנמכרו יחידות	תחילת צפי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	יתרת הכנסות צפויות (חלקנו)	יתרת רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
אבא הלל שלב ב'	82	256	174	533	-	2030	2034	-	-	-
פנחס לבון שלב א'	46	175	129	783	-	2028	2031	350,683	76,391	22%
פנחס לבון שלב ב'	50	190	140	782	-	2029	2032	380,586	82,905	22%
בן צבי נתניה 542 שלבים א' + ב' מגרשים 100-102	134	289	155	1,198	-	2027-2028	2030-2031	489,065	69,328	14%
בן צבי נתניה 542 שלב ג'	25	53	28	-	-	-	-	-	-	-
מטולה 9-11	59	165	106	-	-	2028	2031	378,934	114,123	30%
מתחם השוטרים	42	135	93	-	-	2029	2032	242,899	53,938	22%
מתחם הנורית	133	590	457	1,800	-	2028	2034	1,167,345	250,781	21%
מתחם רגר שלב א'	136	874	738	22,240	-	2027-2028	2030-2031	502,464	64,059	13%
מתחם רגר שלב ב'										
ויצמן רמז	36	216	180	-	-	2030	2034	-	-	-
קרן היסוד	80	480	400	-	-	2031	2035	-	-	-
קיקיון	134	810	676	-	-	2029	2034	1,158,683	216,423	19%
מרכוס	56	190	134	-	-	2029	2032	353,592	69,045	20%
סה"כ	2,634	10,003	7,369	37,903	483			11,457,588	2,286,245	20%

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

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

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

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

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

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

10. עדכון לסעיף 7.14 - שיווק והפצה

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

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

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

11. עדכון לסעיף 7.18 - הון אנושי

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

12. עדכון לסעיף 7.18.5 - תכנית תגמול הוני

ביום 1.4.2025, הקצתה החברה 22,018 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 22,018 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה כפופי מנכ"ל. ביום 8.9.2025, הקצתה החברה 12,492 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 12,492 מניות רגילות של החברה, לנושא משרה בחברה בת של החברה. לפרטים נוספים ראו דוחות הצעה פרטית מיום 12.3.2025 ומיום 31.8.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-016311 ו- 2025-01-065395 בהתאמה) וכן ביאור 6(ד') ו-7(ג') לדוחות הכספיים ליום 30.9.2025. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. לתאריך פרסום הדוח, כתבי האופציה שהוקצו וטרם נפרעו או פקעו מסתכם ל- 126,382 כתבי אופציה (מבלי להביא בחשבון את כתבי האופציה שאושרה הענקתם אך טרם הוקצו, כאמור לעיל). למידע בקשר עם כמות כתבי האופציה שמומשו במהלך החודשים מאי 2025 ויוני 2025, ראו סעיף 2 לעיל.

13. עדכון לסעיף 8 - דיור להשכרה

א. ביום 2.7.2025, התקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, לפיה לאחר כניסתה לתוקף של תכנית תא/2/4444, השתכללה זכייתה של החברה ברכישת קרקע להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב. בהתאם, ביום 3 באוגוסט 2025 חתמה החברה על הסכם לפריסת תשלומים, כחלק מרכישת המקרקעין, וכן שולם סך של 132 מיליון ש"ח, סכום המהווה 30% מעלות הקרקע מושא הפרויקט (כולל מע"מ) בתוספת הוצאות הפיתוח בגינה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 27.3.2025 ומיום 2.7.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-021349 ו- 2025-01-047938, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ב. ביום 5.11.2025, הוכרזה הצעתה של קבוצת החברה נתקבלה כהצעה הזוכה במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 6.11.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084482). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עדכון לפרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

14. עדכון לסעיף 14 – מימון

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

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של כ- 159,564,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.נ. נומינלי ליום 30.9.2025 כ- 214 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027. אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 30.9.2025 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,926 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 40.2%. בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): $40.2\% = 1,296,040 / 3,222,111$ החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבדים השוטפים.	
2	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.11.2.1 ו-15 לדוח התקופתי.	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 1.1.2023, מיום 29.6.2023 ומיום 1.4.2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-000166, 2023-01-072006 ו- 2024-01-030916, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת הקונסורציום המלווה כאמור על זכויותיה בקרקע מושא פרויקט DUO וכן על הזכויות בפרויקט DUO וכן העמידה בטוחות נוספות.
3	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט "סמל" צפון בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 1.22 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 550 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2.3 לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של 0.7% עד 1%. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037026). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי המלווה כאמור את זכויותיה בקרקע מושא פרויקט "סמל" צפון וכן את הזכויות בפרויקט האמור וכן העמידה בטוחות נוספות.

15. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.9.2025, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 30.11.2025. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

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

מוגש בזה דוח הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של תשעה חודשים (להלן: "תקופת הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, ערוך על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידים").

דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "דוח הדירקטוריון השנתי"), בהתאם, הסקירה המובאת להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, יש לעיין בדוחות אלה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שפורסם ביום 20 במרץ 2025.

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

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

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

2. מלחמת "חברות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. מתקפת פתע זו פתחה את מלחמת "חברות ברזל", עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום (להלן: "המלחמה"). המלחמה מתרחשת גם בימים אלה בעיקר ברצועת עזה.

לפרטים אודות השפעות המלחמה על פעילותן של חברות הקבוצה במגזרים השונים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ראו ביאור 1.ג לדוחות הכספיים. נכון למועד דוח זה לא חלו שינויים אשר יש בהם כדי לשנות את השפעות המלחמה על פעילותן של חברות הקבוצה בהשוואה להשפעתם בשנת 2024 או את הערכות הקבוצה ביחס להשפעתם על פעילותה ופעילותן של חברות הקבוצה בעתיד.

3. השפעת האינפלציה ועליית הריבית

בשנים האחרונות נרשמה עליית מחירים גלובלית, שהביאה לעלייה במדדי האינפלציה לרמות הגבוהות מיעדי הבנקים המרכזיים. כתוצאה מכך, נקטו בנקים מרכזיים בעולם במגמת העלאות ריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. בישראל, הועלתה הריבית במספר פעימות עד לרמה של 4.5%, אולם בהחלטת הריבית שפורסמה ביום 24 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, הודיע בנק ישראל על הפחתת הריבית בשיעור של 0.25%, כך שהריבית עומדת כיום על 4.25%.

3. השפעת האינפלציה ועליית הריבית (המשך)

נכון למועד דוח זה, לאור העובדה כי היקף האשראי של החברה אינו מהותי, להערכת החברה, לעליית הריבית לא צפויה השפעה מהותית לרעה על תוצאות החברה (לחברה עודפי מזומנים ומשכך צופה השפעה חיובית מעליית הריבית). כמו כן, לעלייה בשיעורי האינפלציה כאמור, לרבות ההשפעה האפשרית כתוצאה מהשינוי השלילי בסחר הבינלאומי, לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות לאור מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית במרבית חוזי ההתקשרות של חברות הקבוצה. יחד עם זאת, לאור השפעות מלחמת חרבות ברזל, נכון למועד הדוח, הגידול בעלויות לחברה טרם קיבל ביטוי מלא במנגנוני ההצמדה של התמורה החוזית.

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

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על הקבוצה, על פעילותה ותוצאותיה הכספיות וכן, בקשר עם תחזיות האינפלציה, ריבית וצמיחה והשפעתן על החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה ובחברות הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח.

הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת הקבוצה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, המשך עליית האינפלציה והריבית, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

4. עיקרי פעילות החברה והשינויים העיקריים שחלו בתקופת הדוח

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

א. לפרטים אודות עיקרי האירועים אשר התרחשו בתקופת הדוח ולאחריה בחברה ובחברות המוחזקות על ידי החברה ראו באור 3 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.

ב. דיבידנדים

דיבידנדים שהוכרו על ידי חברות הקבוצה

במהלך תקופת הדוח, הכריזו חברות הקבוצה על דיבידנדים בסכום כולל של כ- 216 מיליוני ש"ח. כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) מסתכם לסך של כ- 133 מיליוני ש"ח. בנוסף, במהלך תקופת הדוח חולק דיבידנד מאפריקה השקעות לחברה בסך כ-200 מ"ש"ח שמקורו במכירה של מניות דניה כאמור להלן.

לאחר תקופת הדוח ועד מועד הדיווח הכריזו חברות הקבוצה על חלוקות דיבידנדים נוספים בסכום כולל של כ- 52 מיליוני ש"ח, כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) יסתכם לסך של כ- 33 מיליוני ש"ח.

דיבידנדים שהוכרו על ידי החברה

במהלך תקופת הדוח הכריזה החברה דיבידנדים בסכום כולל של כ- 168 מיליוני ש"ח, בנוסף ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות בהיקף של כ- 132 מיליוני ש"ח. למידע נוסף ראה באור 3א במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "המידע הכספי הנפרד"). ביום 27 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח.

ג. מימוש מניות דניה סיבוס:

ביום 23 ביוני 2025, מכרה אפריקה השקעות, בעצמה ובאמצעות חברה בשליטתה המלאה, לצד ג' 1,724,138 מניות דניה, המהוות כ- 5.46% מהונה המונפק והנפרע של דניה, בתמורה לסך של כ- 200 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהאמור החברה הכירה בקרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 167 מיליוני ש"ח.

ביום 16 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, מכרה אפריקה השקעות לצד ג' 627,000 מניות דניה, המהוות כ- 2.05% מהונה המונפק והנפרע של דניה, בתמורה לסך של כ- 95 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהעסקה כאמור החברה צופה להכיר בדוחותיה הכספיים השנתיים לשנת 2025 בקרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 79 מיליוני ש"ח.

4.1 המצב הכספי

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

הסברים	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2025	
	% מסך הנכסים	סכום	% מסך הנכסים	סכום	
	65%	5,519,408	59%	5,300,259	נכסים שוטפים
	35%	3,007,128	41%	3,648,698	נכסים לא שוטפים
סך נכסי הקבוצה בתקופת הדוח גדלו בכ- 422 מיליוני ש"ח. עיקר הגידול נובע מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה הנובע מרכישת קרקע בעקבות זכיה במכרז דיור להשכרה שדה דב, מעלויות בניה שהושקעו בפרויקט מורדות ארנונה בירושלים וכן מהתאמת השווי ההוגן של הפרויקט, בהתאם להערכת שווי שבוצעה ליום 30.9.2025. וזאת בנוסף למזומנים שהתקבלו מעסקאות הוניות שביצוע חברות הקבוצה כאמור לעיל. מנגד קיימת ירידה שנבע מירידה ביתרות המקדמות מלקוחות, כתוצאה מעודף גבייה משמעותי שבוצע במהלך השנה הקודמת. סך היתרות הנוטלות של הקבוצה במאוחד ליום 30 בספטמבר 2025 מסתכמות לכ- 1.1 מיליארד ש"ח.		8,526,536		8,948,957	סה"כ נכסים
	45%	3,828,873	42%	3,765,830	התחייבויות שוטפות
	12%	1,007,278	14%	1,237,941	התחייבויות לא שוטפות
סך התחייבויות הקבוצה גדלו בתקופת הדוח בסך של כ- 168 מיליוני ש"ח. עיקר הגידול נובע מנטילת הלוואות בסך של 294 מיליוני ש"ח בנטרול פירעונות אג"ח בתקופת הדוח בהיקף של כ- 130 מיליוני ש"ח.	57%	4,836,151	56%	5,003,771	סה"כ התחייבויות
	27%	2,340,917	27%	2,462,664	הון המיוחס לבעלים של החברה
	16%	1,349,468	17%	1,482,522	הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הגידול בהון הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 255 מיליוני ש"ח. לפירוט ראה ריכוז תנועות בהון החברה המאוחד בהמשך לדוח דירקטוריון זה.	43%	3,690,385	44%	3,945,186	סה"כ הון

4. נתונים כספיים (המשך)

4.1 המצב הכספי (המשך)

הון

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024		3,690,385
גידול בהון:		
רווח כולל	286,337	
הנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	149,700	
מכירת מניות בחברה מאוחדת	199,980	
עלות תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת	1,966	
קיטון בהון:		
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת מניות בחברה מאוחדת	(3,432)	
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(79,643)	
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(168,000)	
רכישת מניות באוצר	(132,107)	
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025		3,945,186
חלק המיוחס לבעלי מניות החברה	2,462,664	
חלק המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	1,482,522	

4. נתונים כספיים (המשך)

4.2 צבר הזמנות

בדניה:

צבר ההזמנות של דניה במאוחד ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ- 20.6 מיליארד ש"ח.

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

נתונים ליום 31.12.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.9.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 30.9.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 30.9.2025 יתרת צבר*	נתונים ליום 30.9.2025 כניסות לצבר ההזמנות	סעיף
6,118	1,853	6,515	684	9,757	5,369	בניה למגורים
4,054	1,496	4,113	263	4,038	1,534	בניה שלא למגורים
2,010	501	2,481	221	6,746	5,430	ביצוע תשתיות וזכיינות
35	-	43	-	91	97	ייזום וביצוע למגורים
12,217	3,850	13,153	1,167	20,633	12,430	סה"כ

- יתרת הצבר כוללת את חלקה של דניה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים בהיקף של כ- 5 מיליארד ש"ח. לפרטים ראה באור 3ב/4(דוחות הכספיים).

לאחר תאריך המאזן התקשרה דניה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של כ- 1.3 מיליארד ש"ח.

באפריקה מגורים:

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 מצויות בביצוע 2,237 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 800 יחידות דיור נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של אפריקה מגורים בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק אפריקה מגורים	מס' יחידות דיור כולל ²	מס' יחידות דיור לשיווק ³ ליום 30.9.2025	מס' יחידות דיור מכורות ⁴ ליום 30.9.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2025 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁵
סבינו קטמון החדשה (סן מרטין), ירושלים ⁶	100%	122	88	88	195,691	96%	2025
סביון ואירוס, נס ציונה	100%	216	216	216	361,834	96%	2025
סבינו גבעת שמואל 1005	100%	119	119	119	303,813	99%	2025
סבינו גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	89%	2025
בליך 39-41, ת"א	77%	49	24	15	42,247	54%	2026
סבינו נצר סירני, נס ציונה ⁷	50%	42	42	40	55,171	81%	2026
DUO TLV ⁸	70%	668	510	357	1,248,271	70%	2027
בוליבה 14, ירושלים ⁹	100%	216	161	153	345,391	25%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	72	185,441	35%	2027
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	29	87,309	37%	2027
סבינו השמורה (זלמן שניאור), נתניה ¹⁰	100%	256	192	116	320,111	7%	2028
סבינו רמת שרת ¹²	50%	278 ¹¹	278	33	57,636	5%	2029
SOHO (קדמת גונן), ירושלים ¹³	50%	217 ¹⁴	140	71	107,877	4%	2029
סמל צפון 122, ת"א	93%	226	163	9	68,700	5%	2029
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	5%	2028
סה"כ		2,834	2,237	1,402	3,601,515		

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.

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

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

38.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. נתונים כספיים (המשך)

4.2 צבר הזמנות (המשך)

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע ¹⁵:

שם הפרויקט	חלק אפריקה מגורים	מס' יחידות דיור כולל ¹⁶	מס' יחידות דיור בשיווק ¹⁷ ליום 30.9.2025	מס' יחידות דיור מכורות ¹⁸ ליום 30.9.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 30.9.2025 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ¹⁹
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	50%	68	34	9	26,519	2028
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א'-ב'	100%	296	162 ²⁰	59	102,072	2028
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007 ²¹	100%	148	148	64	178,267	2029 ו-2030
קיציס, ת"א	38%	178	98	21	34,110	2029
גבריאלוב, רחובות ²²	50%	156	126	10	10,182	2030
אגמי בראשית- שלב א'1, נשר	25%	232	232	126	54,040	2030
סה"כ		1,078	800	289	405,190	

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 3,037 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,691 יח"ד בהיקף כספי של 4,006,598 אלפי ש"ח (חלק אפריקה מגורים).

15 בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. אפריקה מגורים צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך 2025-2026. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני אפריקה מגורים בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים באפריקה מגורים הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

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

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

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

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

20 כולל 34 יח"ד שאושרו בהקלה.

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

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

4.3 תוצאות הפעילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	
					הכנסות
6,613,378	1,786,670	1,738,216	4,884,353	5,343,496	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות
1,057,419	256,998	249,826	831,172	760,835	הכנסות ממכירת סחורות ושירותים
141,585	4,192	51,150	27,343	78,762	הכנסות אחרות
7,812,382	2,047,860	2,039,192	5,742,868	6,183,093	סה"כ הכנסות
					עלויות והוצאות
6,141,904	1,659,525	1,621,820	4,535,584	4,997,928	עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות
936,730	229,630	217,653	734,993	665,673	עלות מכירת סחורות ושירותים
130,806	32,787	33,341	99,499	99,565	הוצאות הנהלה וכלליות
76,656	19,682	21,690	57,010	59,784	הוצאות מכירה ושיווק
2,211	503	611	1,461	2,962	הוצאות אחרות
7,288,307	1,942,127	1,895,115	5,428,547	5,825,912	סה"כ עלויות והוצאות
524,075	105,733	144,077	314,321	357,181	רווח לפני מימון
32,479	8,129	691	12,313	4,659	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
556,554	113,862	144,768	326,634	361,840	רווח לפני מסים על הכנסה
(101,076)	(21,120)	(27,544)	(64,293)	(68,774)	מסים על הכנסה
455,478	92,742	117,224	262,341	293,066	רווח מפעילות נמשכת לשנה
(11,795)	(5,991)	(735)	(7,444)	(2,082)	הפסד מפעילות מופסקת לשנה (כולל מס)
443,683	86,751	116,489	254,897	290,984	רווח נקי לתקופה
272,018	54,722	68,666	159,970	184,450	מיוחס לבעלי מניות החברה
171,665	32,029	47,823	94,927	106,534	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל
4.47	0.93	1.19	2.63	3.04	המיוחס לבעלי מניות החברה
					רווח נקי מפעילות נמשכת
(0.13)	(0.06)	(0.01)	(0.08)	(0.02)	הפסד מפעילות מופסקת
4.34	0.87	1.18	2.55	3.02	רווח בסיסי ומדולל למניה

* בנטרול השפעות פיצול הפעילות המופסקת

4. נתונים כספיים (המשך)

4.3 תוצאות הפעילות (המשך)

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

הכנסות

- הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות:**

הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות בתקופת הדוח כוללות הכנסות בסך של כ- 5,324 מיליוני ש"ח ממכירות של דניה, אפריקה מגורים ובנטרול הכנסות בינחברתיות.

סך ההכנסות של **דניה** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 4,946 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 4,399 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך ההכנסות של דניה בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 6,026 מיליוני ש"ח.

סך הרווח הנקי של דניה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 125 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 130 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך הרווח הנקי של דניה בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 174 מיליוני ש"ח.

סך ההכנסות של **אפריקה מגורים** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 673 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 710 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח מכרה אפריקה מגורים כ- 186 יחידות דיור לעומת 320 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד. סך ההכנסות של אפריקה מגורים בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 966 מיליוני ש"ח.

סך הרווח הנקי של **אפריקה מגורים** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 122 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 95.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך הרווח הנקי של אפריקה מגורים בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 222 מיליוני ש"ח.

בנוסף, נכללות בסעיף זה גם הכנסות פעילות תשתיות המים של החברה, אשר עמדו בתקופת הדוח על סך של כ- 19 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 25 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2024 סך הכנסות פעילות תשתיות המים הסתכם לכ- 38 מיליוני ש"ח.

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

הכנסות ממכירת סחורות ושירותים בתקופת הדוח כוללות הכנסות בסך של כ- 761 מיליוני ש"ח ממכירות **סאני תקשורת** בתחום פעילות הסלולר והאביזרים הנלווים וזאת לעומת הכנסות בסך של כ- 831 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2024 הכנסות סאני תקשורת הסתכמו לסך של כ- 1,057 מיליוני ש"ח.

הרווח הנקי של **סאני תקשורת** הסתכם לסך של כ- 28 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח לעומת סך של כ- 36 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. בשנת 2024 הרווח הנקי של סאני תקשורת הסתכם לסך של כ- 48 מיליוני ש"ח.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.3 תוצאות הפעילות (המשך)

עלויות והוצאות

• עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות:

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

בנוסף, בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד, הכירה החברה בעלויות והוצאות נוספות בסך של כ- 8.4 מיליוני ש"ח וכ- 7.5 מיליוני ש"ח המיוחסים להפחתת עודפי עלות אשר נוצרו במועד צירוף העסקים. בשנת 2024 הפחתת עודפי העלות כאמור הסתכמה לסך של כ- 11.3 מיליוני ש"ח.

• עלות מכירת סחורות ושירותים:

עלות מכירת סחורות ושירותים בתקופת הדוח כוללות עלות מכירת בסך של כ- 666 מיליוני ש"ח **בסאני תקשורת**, זאת לעומת עלות מכירת בסך של כ- 734 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי בתקופה הסתכם לסך של כ- 95 מיליוני ש"ח (12.5% מההכנסות), בהשוואה לרווח גולמי של כ- 97 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (11.7% מההכנסות). הקיטון ברווח הגולמי נבע מהקיטון בהכנסות. שיעור הרווח הגולמי מהמכירות עלה עקב שינוי בתמהיל המכירות.

כמו כן הרווח הגולמי של סאני תקשורת מושפע משינויים בשער החליפין של הדולר בשל העובדה שהרכישות מסמסונג נקובות ומבוצעות בדולר ואילו מחירי המכירה ללקוחות סאני תקשורת נקבעים לרוב בש"ח. עקב הקושי לבצע עדכון של מחירי המכירה בהתאם לשינויים בשער החליפין של הדולר.

• הוצאות הנהלה וכלליות:

סך הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 99.6 מיליוני ש"ח לעומת כ- 99.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהוצאות הקשורות לרכישת הפעילויות החדשות בסאני תקשורת בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

• הוצאות מכירה ושיווק:

סך הוצאות מכירה ושיווק של **אפריקה מגורים**, הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 20.4 מיליוני ש"ח לעומת כ- 19.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

סך הוצאות מכירה ושיווק של **סאני תקשורת** בתקופת הדוח גדלו בכ- 4.2% והסתכמו לסך של כ- 39.3 מיליוני ש"ח, לעומת 37.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

• הכנסות (הוצאות) מימון, נטו:

סך הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 83 מיליוני ש"ח לעומת כ- 71 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בתקופת הדוח הינו כתוצאה מהוצאות בגין הפרשי שער שנרשמו על יתרות המזומנים וכן גידול בחוב בחברות הקבוצה. בנוסף, בתקופת הדוח הכנסות המימון הסתכמו לסך של כ- 88 מיליוני ש"ח לעומת כ- 83 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מרווחים שנרשמו משערך שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברות בקבוצה, עקב עליות שערים בבורסה בתקופת הדוח שהשפיע על שווי תיקי ניירות הערך של חברות הקבוצה.

• הפסד מפעילות מופסקת (כולל מס):

סך ההפסד, לאחר מס, הנובע מפעילות חברות הסחר הבינלאומית הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 2,082 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך כ- 7,444 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק בעלי המניות בהפסד הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 1,407 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך כ- 4,962 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2024 סך ההפסד, לאחר מס, הסתכם לסך של כ- 11.8 מיליוני ש"ח. חלק בעלי המניות בהפסד הסתכם לסך של כ- 7.8 מיליוני ש"ח.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.4 תוצאות כספיות על פי פעילות מגזרית של החברה

להלן מידע על החברות המוחזקות המהותיות של החברה: דניה, אפריקה מגורים וסאני תקשורת, המהוות מגזרים ברי דיווח. הנתונים נלקחו מדוחותיהן הכספיים של החברות ללא ביטולים בין חברתיים.

להלן נתונים בדבר תוצאות החברה על פי מגזרי פעילות (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	
א. דניה					
5,610,390	1,521,321	1,521,653	4,150,305	4,651,853	הכנסות המגזר מחיצוניים
223,520	56,764	55,201	166,632	160,916	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

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

ב. אפריקה מגורים					
966,476	257,498	209,793	710,038	672,531	הכנסות המגזר מחיצוניים
261,829	45,772	73,886	116,944	148,951	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

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

ג. סאני תקשורת					
1,057,419	256,998	249,826	831,172	760,835	הכנסות המגזר מחיצוניים
60,208	10,909	10,927	45,915	37,349	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

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

ד. פעילויות אחרות					
43,490	16,790	5,443	70,206	33,455	הכנסות המגזר מחיצוניים
13,913	384	6,627	1,716	28,195	תוצאות המגזר (לפני מס)

הסברי הדירקטוריון:

פעילותה של הקבוצה בתחומי פעילות אחרות מיוחסת בעיקר לפעילות החברה בתחום תשתיות המים, לפעילות ייזום הקרקעות המבוצעת באפריקה השקעות, לנכס הנפט ולהשקעות הפיננסיות. רווחי הקבוצה מפעילויות בתקופת הדוח כוללים בעיקר רווחי של תחום הקידוחים, רווחים מהשקעות פיננסיות ורווחי חברות כלולות. הוצאות המגזר כוללות בעיקר עלויות מימון והוצאות חשבונאיות נוספות ברמת הקבוצה שלא יוחסו לפעילות מגזרית ספציפית.

סה"כ					
7,812,382	2,056,581	2,039,192	5,786,594	6,183,093	הכנסות החברה מחיצוניים
556,554	107,880	144,768	319,219	361,840	תוצאות החברה (לפני מס)

5. מקורות מימון ונזילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות)					
29,208	(65,066)	(21,080)	(574,016)	(442,470)	שוטפת
(93,639)	149,376	(130,967)	60,602	(2,549)	השקעה
180,027	20,450	169,147	395,467	73,945	מימון
(16,322)	(1,965)	3,685	374	13,285	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
96,274	102,795	20,785	(117,573)	(357,789)	סה"כ עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

הסברי הדירקטוריון:

פעילות שוטפת

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 442 מיליוני ש"ח לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכמו לכ- 574 מיליוני ש"ח.

פעילות השקעה

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימשו בעיקר להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ- 237.5 מיליוני ש"ח, לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 61 מיליוני ש"ח ולהשקעה בחברות כלולות בסך כ- 57 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו בעיקר ממכירת השקעה בניירות ערך סחירים בסך כ- 193 מיליוני ש"ח ומשחרור פקדונות בסך כולל של כ- 155 מיליוני ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד, תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה נבעו בעיקר ממכירת השקעה בניירות ערך סחירים בסך כ- 137 מיליוני ש"ח ומשחרור פקדונות בסכום כולל של כ- 70 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 53 מיליוני ש"ח, למתן הלוואות למוכרי מקרקעין ואחרים בסך כ- 42 מיליוני ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ- 42 מיליוני ש"ח, להשקעה בחברות כלולות בסך כ- 9 מיליוני ש"ח.

פעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ- 285 מיליוני ש"ח, ממכירת מניות בחברה מאוחדת לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 200 מיליוני ש"ח ומהנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 150 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב באפריקה מגורים (סדרה ד' ו-ה') בסך של כ- 130 מיליוני ש"ח, לרכישת מניות באוצר בסך כ- 132 מיליוני ש"ח ולתשלום דמי שכירות בגין חכירה בסך כ- 61 מיליוני ש"ח, בנוסף לכך, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנדים בסך כ- 168 מיליוני ש"ח וחולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 66 מיליוני ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד, תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון נבעו בעיקר מהנפקת מניות ואופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת בסך כ- 337 מיליוני ש"ח ומגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ- 372 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב באפריקה מגורים (סדרה ד' ו-ה') בסך של כ- 131 מיליוני ש"ח, לתשלום דמי שכירות בגין חכירה בסך כ- 49 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנדים בסך כ- 44 מיליוני ש"ח וחולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 78 מיליוני ש"ח.

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- 9.35% ושער האירו עלה בכ- 2.22%. בתקופה המקבילה אשתקד, שער הדולר עלה בשיעור של כ- 2.29% ושער האירו עלה בכ- 3.51%. במהלך שנת 2024 עלה שער הדולר בכ- 0.55% ושער האירו ירד בכ- 5.36%.

נזילות

החברה מפקידה את אמצעי הנזילים בפקדונות לזמן קצר ובתיק ניירות ערך. ליום 30 בספטמבר 2025 אמצעי הנזילים במאוחד הסתכמו לסך של כ- 1.1 מיליארדי ש"ח ולסך של כ- 1.6 מיליארדי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. כמו כן, אמצעי הנזילים של החברה וחברות הבנות שלה בבעלות 100% בלבד הסתכמו לסך של כ- 183 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 148 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

6. סימני אזהרה בתאגיד

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

7. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 קיימת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') שהינה 'תעודת התחייבות' כהגדרת מונח זה בסעיף 35א לחוק ניירות ערך.

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

אגרות החוב (סדרה א')¹	
מאפיינים כלליים	
מועד הנפקת הסדרה:	3 בדצמבר 2019
סך כל שוויה במועד הנפקה (בש"ח):	200,000,000
השווי הנקוב הנוכחי שלה (באלפי ש"ח) ליום 30 בספטמבר 2025:	40,000
השווי הנקוב הנוכחי שלה (באלפי ש"ח) ליום 27 בנובמבר 2025:	40,000
סכום הריבית שנצברה ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 – לפי עלות מופחתת (באלפי ש"ח):	40,324
השווי הבורסאי ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):	40,592
סוג הריבית ושיעורה:	3.5% ריבית שנתית קבועה.
מועדי תשלום הקרן:	5 תשלומים שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל)
מועדי תשלום הריבית:	תשלומים חצי שנתיים על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).
בסיס ההצמדה ותנאיה:	ללא הצמדה.
אפשרות להמיר את תעודות ההתחייבות לנייר ערך אחר:	לא
קיום זכות לחברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לניירות ערך אחרים והתנאים למימושה:	לפרטים בדבר התנאים לביצוע פדיון מוקדם וולונטרי ומנדטורי ראו סעיף 10.2 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות שפורסם בדיווח מידי מיום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-117070) (להלן: "שטר נאמנות א"), אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
שם הערב (ככל שישנו) לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות:	אין

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

אגרות החוב (סדרה א') - (המשך)	
נאמן למחזיקים באגרות החוב (סדרה א')	פרטים בדבר הנאמן (שם, שם האחראי, דרך התקשרות וכתובת):
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, ר"ח ועו"ד דן אבנון, טלפון: 03-5544553, דרך ששת הימים 30, בני ברק.	בטוחות
מניות סאני תקשורת - שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 41,012,808 מניות ללא ע.נ. של סאני תקשורת אשר בבעלות החברה המהוות כ- 19% מההון המונפק והנפרע של סאני תקשורת, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו (לרבות מחויבים אובליגטוריים), וכן את כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה ממניות אלו. חשבון בנק שנפתח על ידי הנאמן - שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בחשבון מס' 620072 בבנק הפועלים בע"מ סניף 681 וכל המופקד בו וכן שעבוד יחיד, שוטף, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה בכספים, בפקדונות וניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנ"ל (על תתי חשבונותיו) והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.	סוג השעבוד ודרגתו:
ערכה של הבטוחה בדוחות הכספיים נכון ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):	ל"ר
שינוי שחל בנכסים המשועבדים:	ראו סעיפים 6.1 – 6.4 לשטר נאמנות א' אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
מגבלות הנובעות ממסמכי הבטוחות:	כן.
האם השעבודים המצוינים לעיל תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה:	ל"ר
אירועים להתאמת בטוחות:	

מגבלות החלות על החברה מכוח אגרות החוב	
מגבלות על הרחבת סדרה (ס' 3.2 לשטר נאמנות א'); מגבלות על ביצוע חלוקה (ס' 5.5 לשטר נאמנות א'); התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות (ס' 5.3 לשטר נאמנות א') כמפורט להלן:	
החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן: א. היחס בין ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של החברה לבין היקף המאזן סולו של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים סולו של החברה ("יחס הון למאזן"), לא יפחת משיעור של 25% (ליום 30 בספטמבר 2025 היחס בפועל - 96%); ב. ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של החברה לא יפחת מסך של 230 מיליוני ש"ח (ליום 30 בספטמבר 2025 ההון העצמי מסתכם לסך של כ- 2,463 מיליוני ש"ח); ג. ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של סאני תקשורת לא יפחת מ- 130 מיליוני ש"ח (ליום 30 בספטמבר 2025 ההון העצמי ללא זכויות מיעוט של סאני תקשורת בפועל - 258 מיליוני ש"ח).	
עמידה בהתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות מכוח הוראות שטר הנאמנות	
נכון ליום הדוח עמדה החברה בכל התחייבויותיה מכח הוראות שטר הנאמנות.	
פעולות שונות שנדרשה החברה לבצע ובכלל זה כינוס אסיפת מחזיקי תעודות ההתחייבות ושינוי תנאי ההתחייבויות	
במהלך התקופה שמיום 3 בדצמבר 2019 ועד למועד דוח זה החברה לא נדרשה לבצע פעולה כלשהי על ידי הנאמן בקשר לאגרות החוב.	

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

הקבוצה נוהגת לתרום לעמותות רווחה וחינוך. נכון למועד דוח זה אין לחברה מדיניות בנושא מתן תרומות. בתקופת הדוח הקבוצה במאוחד תרמה כ- 1,322 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 2,068 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, חשב החברה, עוזר החשב, היועץ המשפטי ובמקרים מסוימים גם רואה החשבון של החברה, אשר במסגרתם מתבצעים ניתוחים של התוצאות הכספיות וכן נידונים בסוגיות מהותיות או עסקאות חריגות, אם ישנן. כמו כן נידונים המדיניות החשבונאית שיושמה ואומדנים משמעותיים.

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

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

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

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

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

ביום 20 בנובמבר 2025 קיימה ועדת המאזן של החברה ישיבה בהשתתפות רואה החשבון המבקר והנהלת החברה. הוועדה המליצה לדירקטוריון לאשר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.

ביום 27 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.

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

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה (לעניין זה, ראה באור 12 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024).

2. אירועים לאחר תאריך הדוח

ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.

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

**בברכה
הדירקטוריון**

אמיר תירוש,
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג,
יו"ר הדירקטוריון

27 בנובמבר 2025

לפידות קפיטל בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים**

**ליום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקרים)**

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של לפידות קפיטל בערבון מוגבל וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.3% וכ- 1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות ושל הפעילות המשותפות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות והפעילויות המשותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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,
27 בנובמבר, 2025

דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,151,913	938,066	794,124
514,535	371,543	359,107
266,638	254,220	90,953
1,788,578	2,172,491	2,170,980
1,376,700	1,254,107	1,394,092
101,992	129,397	104,771
296,472	375,033	370,442
22,580	-	15,790
5,519,408	5,494,857	5,300,259
1,145,312	1,176,449	1,254,911
809,811	709,898	1,234,904
89,229	78,940	99,323
569,593	492,881	651,654
157,652	148,881	145,199
180,095	175,529	206,257
55,436	56,627	56,450
3,007,128	2,839,205	3,648,698
8,526,536	8,334,062	8,948,957

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
951,732	969,459	1,070,991	התחייבויות שוטפות
172,184	171,111	147,463	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,138,973	1,252,948	1,135,716	חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב
901,691	619,942	704,653	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
366,939	317,438	388,060	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
295,172	301,188	317,277	זכאים ויתרות זכות
2,182	-	1,670	הפרשות והתחייבויות אחרות
3,828,873	3,632,086	3,765,830	התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כפעילות מופסקת
			סה"כ התחייבויות שוטפות
471,540	594,603	646,675	התחייבויות לא שוטפות
213,103	252,824	106,485	הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
122,206	117,196	112,683	אגרות חוב
163,332	144,882	179,287	התחייבויות בגין חכירה
37,097	39,538	192,811	התחייבויות מסים נדחים
1,007,278	1,149,043	1,237,941	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,836,151	4,781,129	5,003,771	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
(40,276)	(40,276)	(172,383)	פרמיה על מניות
58,275	72,612	295,679	מניות באוצר
1,228,993	1,120,057	1,245,443	קרנות
			יתרת עודפים
2,340,917	2,246,318	2,462,664	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
1,349,468	1,306,615	1,482,522	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,690,385	3,552,933	3,945,186	סה"כ הון
8,526,536	8,334,062	8,948,957	סה"כ התחייבויות והון

יגאל שטיינברג
חשב

אמיר תירוש
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 בנובמבר 2025

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

תמצית דוחות רווח או הפסד כולל אחר ביניים מאוחדים

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות				
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות	5,343,496	4,884,353	1,738,216	1,786,670
הכנסות ממכירת סחורות ושירותים	760,835	831,172	249,826	256,998
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	13,687	24,873	1,745	3,974
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות	65,075	2,470	49,405	218
	6,183,093	5,742,868	2,039,192	2,047,860
עלויות והוצאות				
עלות עסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות	4,997,928	4,535,584	1,621,820	1,659,525
עלות מכירת סחורות ושירותים	665,673	734,993	217,653	229,630
הוצאות הנהלה וכלליות	99,565	99,499	33,341	32,787
הוצאות מכירה ושיווק	59,784	57,010	21,690	19,682
הוצאות אחרות	2,962	1,461	611	503
	5,825,912	5,428,547	1,895,115	1,942,127
רווח לפני מימון	357,181	314,321	144,077	105,733
הוצאות מימון	(82,987)	(71,092)	(24,841)	(23,885)
הכנסות מימון	87,646	83,405	25,532	32,014
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	4,659	12,313	691	8,129
רווח לפני מסים על ההכנסה	361,840	326,634	144,768	113,862
מסים על ההכנסה	(68,774)	(64,293)	(27,544)	(21,120)
רווח מפעילות נמשכת	293,066	262,341	117,224	92,742
הפסד מפעילות מופסקת (נטו ממס)	(2,082)	(7,444)	(735)	(5,991)
רווח נקי	290,984	254,897	116,489	86,751
רווח מיוחס ל:				
בעלי המניות של החברה	184,450	159,970	68,666	54,722
זכויות שאינן מקנות שליטה	106,534	94,927	47,823	32,029
	290,984	254,897	116,489	86,751
רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלי מניות החברה				
רווח נקי מפעילות נמשכת	3.04	2.63	1.19	0.93
הפסד מפעילות מופסקת	(0.02)	(0.08)	(0.01)	(0.06)
רווח נקי למניה בסיסי ומדולל	3.02	2.55	1.18	0.87

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
443,683	86,751	116,489	254,897	290,984	רווח נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):
					<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יעברו לרווח והפסד:</u>
2,120	-	-	-	-	רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
3,888	3,888	-	3,888	-	רווח בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע
					<u>פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה</u>
					<u>ברווח כולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:</u>
(11,683)	7,420	(9,010)	10,463	(4,647)	סה"כ הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(5,675)	11,308	(9,010)	14,351	(4,647)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
438,008	98,059	107,479	269,248	286,337	סה"כ רווח כולל לתקופה
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
268,632	59,503	61,851	167,033	181,359	בעלי המניות של החברה
169,376	38,556	45,628	102,215	104,978	זכויות שאינן מקנות שליטה
438,008	98,059	107,479	269,248	286,337	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה
הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
64,305	1,029,620	1,228,993	(40,276)	58,275	2,340,917	1,349,468	3,690,385
-	-	184,450	-	-	184,450	106,534	290,984
-	-	-	-	(3,091)	(3,091)	(1,556)	(4,647)
-	-	184,450	-	(3,091)	181,359	104,978	286,337
-	-	(168,000)	-	-	(168,000)	-	(168,000)
-	-	-	-	-	-	(79,643)	(79,643)
-	-	-	-	164,727	164,727	35,253	199,980
-	-	-	-	(1,092)	(1,092)	(2,340)	(3,432)
-	-	-	-	76,860	76,860	72,840	149,700
-	-	-	(132,107)	-	(132,107)	-	(132,107)
-	-	-	-	-	-	1,966	1,966
64,305	1,029,620	1,245,443	(172,383)	295,679	2,462,664	1,482,522	3,945,186

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח נקי

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל

דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה (1)

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה למכירת

מניות בחברה מאוחדת (2)

עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת

מניות בחברה מאוחדת (3)

הנפקת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות

שאינן מקנות שליטה (4)

רכישת מניות באוצר (5)

עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

(1) ראה באור 3א'(2), 3א'(3) ו-3א'(10)

(2) ראה באור 3א'(4)

(3) ראה באור 3א'(11)

(4) ראה באור 3ב'(9)

(5) ראה באור 3א'(5)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה
הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	מניות אוצר	קרנות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
64,305	1,029,620	1,004,087	(33,172)	(55,444)	2,009,396	1,056,565	3,065,961
יתרה ליום 1 בינואר 2024							
-	-	159,970	-	-	159,970	94,927	254,897
-	-	-	-	3,888	3,888	-	3,888
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	3,175	3,175	7,288	10,463
-	-	159,970	-	7,063	167,033	102,215	269,248
-	-	-	-	729	729	(5,567)	(4,838)
-	-	-	-	120,264	120,264	216,836	337,100
-	-	(44,000)	-	-	(44,000)	-	(44,000)
-	-	-	-	-	-	(68,009)	(68,009)
-	-	-	(7,104)	-	(7,104)	-	(7,104)
-	-	-	-	-	-	4,575	4,575
64,305	1,029,620	1,120,057	(40,276)	72,612	2,246,318	1,306,615	3,552,933
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024							

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	מיוחס לבעלי המניות של החברה
פרמיה על מניות	עודפים	מניות אוצר	קרנות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,029,620	1,276,777	(172,383)	226,726	2,425,045	1,388,777	3,813,822	יתרה ליום 1 ביולי 2025
-	68,666	-	-	68,666	47,823	116,489	רווח נקי
-	-	-	(6,815)	(6,815)	(2,195)	(9,010)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
-	68,666	-	(6,815)	61,851	45,628	107,479	של פעילויות חוץ
-	(100,000)	-	-	(100,000)	-	(100,000)	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	-	(23,367)	(23,367)	דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	(1,092)	(1,092)	(2,340)	(3,432)	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת מניות בחברה מאוחדת
-	-	-	76,860	76,860	72,840	149,700	הנפקת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	984	984	עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
1,029,620	1,245,443	(172,383)	295,679	2,462,664	1,482,522	3,945,186	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
443,683	86,751	116,489	254,897	290,984
רווח נקי				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
(32,479)	(8,129)	(691)	(12,313)	(4,659)
80,242	21,483	30,645	66,447	74,141
20,834	(363)	(3,101)	(2,154)	(5,367)
(68,218)	-	(50,732)	-	(50,732)
(66,389)	(3,974)	(1,745)	(24,873)	(13,687)
111,713	31,569	34,205	85,542	101,233
(685)	-	(24)	(88)	(24)
5,418	1,129	984	4,847	1,966
50,436	41,715	9,541	117,408	102,871
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
(274,569)	(224,266)	(76,802)	(657,508)	(381,719)
(32,502)	(48,977)	(7,743)	4,575	(80,427)
(276,987)	(409,900)	11,505	(252,734)	(105,714)
162	827	538	1,947	1,551
215,727	542,885	(5,646)	98,570	(48,743)
88,338	70,222	6,685	201,302	(2,431)
(97,167)	(125,839)	(19,980)	(287,004)	(95,124)
(376,998)	(195,048)	(91,443)	(890,852)	(712,607)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:				
54,620	14,624	19,841	45,420	43,166
(87,428)	(23,305)	(23,511)	(67,047)	(71,864)
4,086	1,085	101	3,869	4,640
26,857	26,308	43	26,308	678
(86,048)	(17,196)	(52,141)	(64,019)	(100,338)
(87,913)	1,516	(55,667)	(55,469)	(123,718)
29,208	(65,066)	(21,080)	(574,016)	(442,470)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת				

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
63,955	(53,140)	(16,905)	(35,008)	(70,140)
306	116	306	-	685
(237,549)	(41,681)	(167,995)	(32,364)	(73,479)
193,464	137,203	74,356	153,222	149,296
3,706	(42,208)	3,444	(3,367)	13,645
3,000	-	-	-	-
(56,948)	(9,379)	(75,198)	(13,520)	(47,413)
155,427	69,691	51,025	80,413	(69,233)
(2,549)	60,602	(130,967)	149,376	(96,639)
284,715	372,039	165,461	80,680	228,167
(50)	(50)	(50)	-	(100)
(61,421)	(48,763)	(20,503)	(19,007)	(58,665)
(168,000)	(44,000)	(100,000)	(14,000)	(51,000)
(3,432)	(4,838)	(3,432)	(1,029)	(4,838)
(132,107)	(7,104)	-	(7,104)	(7,104)
-	-	-	-	(40,000)
(129,753)	(130,691)	-	-	(130,691)
199,980	-	-	-	-
150,019	337,100	150,019	-	337,100
(66,006)	(78,226)	(22,349)	(19,090)	(92,842)
73,945	395,467	169,147	20,450	180,027
13,285	374	3,685	(1,965)	(16,322)
(357,789)	(117,573)	20,785	102,795	96,274
1,151,913	1,055,639	773,340	835,271	1,055,639
794,124	938,066	794,124	938,066	1,151,913

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

תמורה מממוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן בהקמה
תמורה מממוש השקעה בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו

פרעון (מתן) הלוואה למוכרי מקרקעין
פרעון הלוואה לצדדים קשורים
השקעה בחברות כלולות, נטו
שחרור (הפקדה) בפקדונות, נטו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו

פרעון התחייבות לזמן ארוך
פרעון קרן התחייבות בגין חכירה דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

רכישת מניות ויחידות השתתפות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי החברה
רכישת מניות באוצר

פרעון אגרות חוב של החברה
פרעון אגרות חוב של חברה מאוחדת מכירת מניות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הנפקת מניות ומימוש אופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים (ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות שלא במזומן

1. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 הכירה הקבוצה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין המסווגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 37,137 אלפי ש"ח. בשנת 2024 הכירה הקבוצה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 258,905 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 הכירה הקבוצה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין המסווגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 102,379 אלפי ש"ח.

2. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, הכירה הקבוצה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבויות אחרות לזמן ארוך בסך של כ- 132,024 אלפי ש"ח בגין יתרת תשלום עבור רכישת המקרקעין במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בת"א. לפרטים נוספים ראה באור ג' (1).

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

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

לפידות קפיטל בע"מ נוסדה בשנת 1959 ועוסקת בתחומים שונים, לרבות פעילות קבלנית ויזמית בישראל ובחו"ל בתחומי הבניה והתשתיות, ייבוא ושיווק טלפונים סלולריים ואביזרים נלווים, מסחר בינלאומי, השקעות בניירות ערך, חיפוש והפקת הנפט והגז ובקידוחי מים. מרבית מהפעילות מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות. החברה פועלת בתחום הבניה, התשתיות ויזמות הנדל"ן באמצעות אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בתחום ייבוא ושיווק הטלפונים והאביזרים הסלולריים באמצעות סאני תקשורת סלולרית בע"מ, בתחום הסחר הבינלאומי באמצעות חברות בנות בחו"ל מקבוצת "אלפרוס", בתחומי ההשקעות במישרין ובאמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת ובאמצעות חברות בנות בארץ ובחו"ל ובתחום חיפוש והפקת נפט וגז באמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת. כתובת המשרד הרשום של החברה הינה: רח' יוני נתניהו 4, אור יהודה.

ב. הגדרות:

החברה - לפידות קפיטל בע"מ.

הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה.

השותפות - לפידות - חלץ שותפות מוגבלת.

סאני תקשורת - סאני תקשורת סלולרית בע"מ.

סאני אלקטרוניקה - סאני אלקטרוניקה בע"מ.

אפריקה השקעות - אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

אפריקה מגורים - אפריקה ישראל למגורים בע"מ.

דניה - דניה סיבוס בע"מ.

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

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.

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

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

רמ"י - רשות מקרקעי ישראל

בורסה - הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך למתואר בבאור 1' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל", ביום 13 ביוני 2025, נפתח מבצע "עם כלביא" במסגרתו התנהל עימות ישיר בין ישראל לאיראן במשך 12 יום. בתקיפות נהרגו אזרחים ישראלים, מאות נפצעו ונגרם נזק נרחב לרכוש. ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם הפסקת אש עם ארגון הטרור חמאס, אשר הביא לסיום המלחמה העצימה, שחרור החטופים ונסיגה של ישראל לגבולות מוסכמים ברצועת עזה. עם זאת, נכון למועד הדוח טרם ניתן להעריך את מלוא השפעותיה של הפסקת האש על המשק הישראלי ועל פעילות חברות הקבוצה לטווח הארוך.

מפורטות להלן ההשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל", על פעילותן של חברות הקבוצה בתקופת הדוח, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים:

(א) דניה - השפעות המלחמה התבטאו בגיוס משמעותי של חלק מעובדי דניה ללחימה, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, ההשפעות בתקופת המלחמה התבטאו בגיוס משמעותי של חלק מעובדי דניה ללחימה, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, פתיחה חלקית של אתרי הבנייה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם ופעילות מצומצמת יותר של קבלני משנה וספקים של דניה.

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

מצב הלחימה המתמשך והאווירה העסקית במישור הבינלאומי מאתגרים את יכולת דניה להשיג את השירותים והסחורות בתנאים ערב המלחמה, בין היתר בהקשר של מחירי ומועדי אספקה.

למרות השפעות המצב הבטחוני כאמור, היקפי הביצוע של דניה ממועד פרוץ המלחמה לא הצטמצמו ואף גדלו. עם זאת, בחלק מהפרויקטים, בעיקר בתחום התשתיות, הייתה השפעה על קצב הביצוע ובשל כך על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים. בנוסף, התייקרות התשומות שנבעה בעיקר מהשינוי המבני בהרכב העובדים באתרי הבניה והירידה בתפוקות בעקבות שינוי זה, לא קיבלו ביטוי מלא בקצב עליית המדד.

לאור האמור להערכת דניה, ועל אף הסכם הפסקת האש שנחתם, קיימת אי-ודאות באשר ליציבותו ולעמידותו לאורך זמן, ולכן ככל שהמצב המלחמתי יימשך ו/או יגבר באילו מהחזיתות, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות של דניה. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של דניה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה, והיקף האשראי הזניח.

(ב) אפריקה מגורים - בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על אפריקה מגורים בתקופת הדוח, העבודה באתרי אפריקה מגורים ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה אינו מהותי. האמור הינו גם ביחס להשפעות מבצע "עם כלביא", במסגרתו פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים, כאשר במהלך תקופה זו נסגרו אתרי אפריקה מגורים / הואטה העבודה באתרי אפריקה מגורים.

(ג) סאני תקשורת - השפעות המלחמה על תוצאות הפעילות של סאני תקשורת למועד פרסום הדוחות הכספיים זניחות. במהלך מבצע "עם כלביא" פעלו סניפי סאני תקשורת, כמו גם סניפי לקוחותיה, באופן חלקי בלבד. נכון למועד פרסום דוח זה פועלים כל הסניפים כסדרם, וסאני תקשורת ממשיכה לקבל סחורות מסמסונג ולספק שירותים ומוצרים באופן סדיר ללקוחותיה.

לאור האמור, להערכת החברה המבוססת על הערכות שונות של מומחים בטחוניים ומדיניים, קיימת אי-ודאות באשר ליציבותו ולעמידותו לאורך זמן של הסכם הפסקת האש שנחתם, ולכן ככל שהמצב המלחמתי יימשך ו/או יגבר באילו מהחזיתות, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה והיקף האשראי הזניח. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה ועל פעילות חברות הקבוצה במקרה שתחודש הלחימה. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה כאמור.

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים", ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותם ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן - "הדוחות המאוחדים השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 בנובמבר 2025.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

א. בלפידות קפיטל ובחברות פרטיות בשליטתה

1. בהמשך לאמור בביאור 11טו' לדוחות הכספיים השנתיים אודות פרויקט "גני יהודה" של חברת הבת בבעלות מלאה אפריקה השקעות, ביום 30 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון עבור מגרש 302 וביום 3 במרץ 2025, התקבל עבור מגרש 325. ביום 8 באפריל 2025, התקבלה החלטת הועדה לאשר בתנאים את בקשה למתן היתר לפרויקט עבור שני המגרשים. ביום 15 ביולי 2025, החלה גאודניה בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של חברת הבת דניה, בביצוע עבודות החפירה, הדיפון והעיגון בפרויקט. ביום 31 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון אפריקה השקעות לבצע תכנון מחדש לפרויקט, וזאת לאור הקלות תכנוניות מהותיות אשר מתאפשרות בפרויקט כגון גודל ממ"ד, תוספת גובה ובניית דירות גן, ואשר נכנסו לתוקף בחודשים האחרונים. להערכת החברה, יישום ההקלות הנ"ל ישפר את תוצאות הפרויקט, וזאת על אף עיכוב של כשנה לפרויקט הנובע מתכנונו מחדש.
2. ביום 19 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 8 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2025.
3. ביום 25 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 60 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 25 ביוני 2025.
- ביום 23 ביוני 2025, מכרה אפריקה השקעות, בעצמה ובאמצעות חברה בשליטתה המלאה, לצד ג' 1,724,138 מניות דניה, המהוות כ- 5.46% מהונה המונפק והנפרע של דניה, בתמורה לסך של כ- 200 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהאמור החברה הכירה בקרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 165 מיליוני ש"ח. נכון למועד דוח זה, מחזיקה אפריקה השקעות, בעצמה ובאמצעות חברה בשליטתה המלאה, בכ- 65.9% מהון המניות המונפק והנפרע של דניה. לאחר תאריך המאזן מכרה אפריקה השקעות לגוף מוסדי מניות דניה בסך כולל של 95 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה הנ"ל ירד שיעור ההחזקה של אפריקה השקעות לכ- 63.85% מהון המניות המונפק והנפרע של דניה. כתוצאה מהעסקה כאמור החברה צופה להכיר בדוחותיה הכספיים השנתיים לשנת 2025 בקרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 79 מיליוני ש"ח.
4. בתקופת הדוח, רכשה החברה כ- 1,836,628 מניות החברה תמורת כ- 132,107 אלפי ש"ח.
5. בהמשך לבאור 25א' (3) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 18 באוגוסט 2025, ניתן על ידי המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו פסק הדין בעתירה המנהלית ("העתירה") שהגישו החברה, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון שלה מר יעקב לוקסנבורג וחברת הבת של החברה סאני אלקטרוניקה כנגד החלטת המותב של ועדת האכיפה המינהלית של רשות ניירות ערך ("פסק הדין" ו-"החלטת המותב", בהתאמה). פסק הדין מקבל את העתירה ומבטל במלואה את החלטת המותב לרבות אמצעי האכיפה שהוטלו במסגרתה. ביום 17 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, הומצא לחברה ערעור שהוגש על ידי רשות ניירות ערך על פסק הדין.
6. בהמשך לבאור 25ג' (1) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש אוגוסט 2025, התקבלה הודעה ממקורות חברת מים בע"מ ("מקורות") לפיה הקצתה מקורות 12 קידוחים נוספים לעומקים שונים ("הקידוחים הנוספים") שיצטרפו לחבילת הקידוחים שכבר הוקצו לדניה ולחברה. להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער מהקידוחים הנוספים עומד על כ- 150 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופה של כ- 3 שנים בהתאם לעמידה באבני דרך שונות. לחברה יכולות, ציוד מקצועי וצוות עבודה מומחה, והיא בעלת ניסיון וידע ייחודי בארץ לקידוחי בארות מים עמוקים. לפיכך, בהתאם להסכמות בין החברה לדניה, מבוצעות העבודות נשוא המכרז במלואן על ידי החברה כקבלן משנה מהותי של דניה בתמורה לתקבולים המגיעים ממקורות עבור העבודות, בניכוי שיעור מסוים.

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

7. בהמשך למפורט בבאור 30' לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין הסכם ההלוואה עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, ביום 17 בפברואר 2025, מר שפיר פרע סכום של 3 מיליוני ש"ח. יתרת קרן ההלוואה לרבות הריבית הצבורה ליום 30 בספטמבר 2025 הינה כ- 6.8 מיליוני ש"ח.
- ביום 2 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, מר שפיר פרע סכום נוסף של 2 מיליוני ש"ח.
- ביום 20 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, אישרה ועדת הביקורת וביום 27 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תקופת ההלוואה בשנה ועדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה החל מיום 22 באוקטובר 2025 לריבית משתנה בשיעור של פריים + 0.25% בתוספת מע"מ כחוק.
8. בתקופת הדוח חלה התקרבות משמעותית במו"מ לפשרה שמנהלת חברה בשליטה עקיפה מלאה של החברה בארה"ב ("אפריקה ארה"ב") עם נציגות הדיירים אשר הגישו כנגדה תביעה. בהתאם להתקדמות המו"מ ולסכומי הפשרה שנידונים בין הצדדים, ביצעה החברה הערכה מחדש של ההפרשה הראויה בגין התביעה אשר הוגשה כנגד אפריקה ארה"ב. בעקבות ההערכה כאמור הפחיתה החברה כ- 14 מיליוני ש"ח מתוך ההפרשה.
9. ביום 31 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 100 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 29 בספטמבר 2025.
10. ביום 7 בספטמבר 2025 רכשה החברה 2,525,121 מניות סאני תקשורת, המהוות כ- 1.02% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, ממנכ"ל סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ- 3,432 אלפי ש"ח.
11. ביום 15 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר רון וייסברג כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שלישית, מתן מענק חד פעמי בגובה 110 אלפי ש"ח ברוטו למר אמיר תירוש, מנכ"ל החברה והענקה מחדש של כתב שיפוי ליו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, מר יעקב לוקסנבורג.
12. ביום 27 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 10 מיליוני ש"ח.

ב. בדניה

1. בתקופת הדוח הגיעה דניה להסכמות עם חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("המזמין"), לפיהן דניה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "הסביון" בעיר בית שמש ("הפרויקט").
- הפרויקט כולל הקמת שלושה מגדלי מגורים בני 26 קומות, על גבי קומת קרקע ובה שטחי מסחר, וחמש קומות חניון תת קרקעי, ושני מגדלי מגורים בני 9 קומות, על גבי קומת קרקע ובה שטחי מסחר, ושלוש קומות חניון תת קרקעי, בהם סך של 542 יח"ד, וכן הקמה של שלושה חדרי טרפו חיצוניים.
- התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 547 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 47 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה.
2. בתקופת הדוח הגיעה דניה להסכמות עם תאגיד מקבוצת גינדי החזקות ("היזמית") לפיהן דניה תשמש כקבלן ראשי עבור היזמית, בשני מתחמים בהם זכתה היזמית בפרויקט "שדה דב" הממוקם ברובע שדה דב שבתל-אביב, במסגרתו תקים דניה עבור היזמית כ- 708 יח"ד (במצטבר) ב- 3 מגדלי מגורים ו- 5 מבנים מרקמיים, משרדים, שטחי מסחר וחניונים תת קרקעיים ("הפרויקט").
- התמורה בגין ביצוע כלל העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על סכום כולל של כ- 1.1 מיליארדי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. בנוסף לתמורה הנזכרת לעיל, דניה עשויה להיות זכאית לתמורה נוספת המחושבת מהרווח היזמי של היזמית בפרויקט, בשיעור ובתנאים שיקבעו בין הצדדים. העבודות צפויות להימשך כ- 5.5 שנים מקבלת צו התחלת עבודה.

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

3. ביום 30 במרץ 2025 קיבלה דניה הודעת זכיה במכרז BOT למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של פרויקט קריית הממשלה ובית המשפט בעפולה ("המכרז" ו-"הפרויקט", בהתאמה), אשר פורסם על ידי מדינת ישראל באמצעות החשב הכללי במשרד האוצר ("המזמינה").
- במסגרת הפרויקט, עתידה דניה לממן חלקית, לתכנן, להקים ולתחזק מתחם שיכלול את קריית הממשלה, בית המשפט וחניון תת-קרקעי לכ- 200 רכבים, בשטח כולל של כ- 22,000 מ"ר ("המתחם"). עבודות תכנון והקמת הפרויקט צפויות להימשך כ- 36 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה.
- כמו כן, הפרויקט יכלול מערך הסכמים המסדיר את התקשרות דניה עם המזמינה לתקופה של כ- 22 שנים, במהלכה תבצע דניה את עבודות התחזוקה של משרדי הממשלה ובית המשפט והפעלה ותחזוקה של החניון ("תקופת ההפעלה והתחזוקה"). בתום תקופת ההפעלה והתחזוקה המתחם יימסר למזמינה. להערכת דניה, היקף הפרויקט מוערך במועד זה בסך של כ- 500 מיליוני ש"ח.
4. בהמשך לאמור בבאור 25ג(4)(כב) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר לפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים, ביום 15 לאפריל 2025 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט, במסגרתה התקשרה חברת גיי טריין בע"מ, המוחזקת על ידי דניה ודן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ בחלקים שווים ("הזכיון") עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, המאורגן על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ ("הגורמים המממנים"), בשורה של הסכמים בקשר עם העמדת המימון לפרויקט ("הסכמי המימון").
- ביום 26 ביוני 2025 ולאחר שהתקיימו מלוא התנאים לכך, ניתן לזכיון צו התחלת עבודה בפרויקט ליום 1 ביולי 2025.

מסגרות המימון ותנאיהן

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

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

4. (המשך)

הסכמים נוספים

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

שעבודים ובטוחות

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

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

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

5. בתקופת הדוח, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של דניה את התקשרות דניה עם קבוצת יזמים הכוללת את אפריקה מגורים (וביחד עם יתר היזמים - "המזמין"), לפיה דניה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "סמל צפון", בתל אביב ("הפרויקט"). הפרויקט ממוקם בצומת הרחובות אבן גבירול ז'בוטינסקי-בן סרוק בתל אביב, וכולל הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות, הכולל כ- 226 יח"ד, חניון תת קרקעי בן 4 קומות וכן בניין מגורים נוסף בבניה מרקמית, בן 7 קומות, הכולל 31 יח"ד.

הפרויקט כולל גם עבודות דיפון, חפירה וביסוס אשר מבוצעות בימים אלה על ידי גאודניה בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של דניה ("עבודות גאודניה").

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

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

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 415 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 38 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה.

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

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

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)**ב. בדניה (המשך)****7. (המשך)**

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

8. בתקופת הדוח חברת פורמה פרויקטים בע"מ שהינה בבעלותה המלאה של דניה ("פורמה"), חתמה עם תאגיד שהינו בבעלות מלאה של חברת מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "המזמין"), על הסכם ביצוע פרויקט, במסגרתו תשמש פורמה כקבלן ראשי להקמת בית דוור מוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה ("הפרויקט"). הפרויקט, בשטח כולל של כ-95,000 מ"ר, הכוללים בין היתר כ-470 יח"ד, לובאים קומתיים, שטחי מסחר, בריכת שחיה, חדרי כושר, מלונית ומחלקה סיעודית. בנוסף, יכלול הפרויקט 3 מפלסים תת-קרקעיים הכוללים חניון, אולם מופעים, חללים טכניים ומשרדים.

התמורה הכוללת בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 550 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים ותשולם לפורמה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. צו תחילת עבודות נקבע ליום 1 באוקטובר 2025, והעבודות עתידות להימשך כ- 3 שנים.

9. בתקופת הדוח השלימה דניה הקצאה פרטית של 1,216,546 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "המניות המוקצות"), למשקיעים מוסדיים בתמורה לסך של 150 מיליון ש"ח לפי מחיר של 123.3 ש"ח למניה. המניות המוקצות מהוות, לאחר הקצאתן, 3.71% מההון המונפק והנפרע של דניה ומזכויות ההצבעה בדניה (3.68% בדילול מלא).

ג. באפריקה מגורים

1. ביום 26 במרץ 2025, נתקבלה הודעה מטעם רמ"י, לפיה הצעתה של קבוצת אפריקה מגורים במסגרת מכרז להקמת פרויקט דוור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב (להלן: "המכרז" ו- "הפרויקט", בהתאמה), הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז, בכפוף לכניסתה של תכנית תא/2/4444 לתוקף אשר תסדיר את ייעוד המקרקעין מושא המכרז. בהתאם, לתנאי ההצעה, תרכוש אפריקה מגורים את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ- 281 מיליון ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח; מתוכה סך של כ- 66 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה).

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

בהתאם לתנאי המכרז, התקשרה קבוצת אפריקה מגורים בהסכמים עם רמ"י וחברת דירה להשכיר בקשר עם הפרויקט והמקרקעין וכן שילמה סך השווה לכ-132 מיליון ש"ח, המהווה 30% מעלות הקרקע והוצאות הפיתוח בגינה, בתוך כ- 90 יום מהמועד הקובע. אפריקה מגורים מימנה את מחיר הרכישה ממקורותיה העצמיים ובאמצעות אשראי מתאגיד בנקאי בהיקף של כ-107 מיליון ש"ח.

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

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

2. בהמשך לביאור 12ג' לדוחות הכספיים השנתיים, ביצעה אפריקה מגורים הערכת שווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט דיור להשכרה מורדות ארנונה ליום 30 בספטמבר 2025. עבור מרכיב המגורים להשכרה, הערכה בוצעה לפי גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי, ועבור מרכיב המסחר, הערכה בוצעה לפי גישת החילוץ.

עבור מרכיב המגורים להשכרה, שיעור ההיוון ששימש את מערכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6%-5%, בהתאמה, יתרת שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 8.4%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 67 (מפוקח) ל- 78 ש"ח למ"ר.

3. ביום 27 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, גייסה אפריקה מגורים, בדרך של הרחבת סדרה ניירות ערך מסחריים (סדרה 3), אשר למועד הדוח יתרתם הסתכמה לסך של 100,000,000 ש"ח ערך נקוב, סך של 30,000,000 ש"ח ערך נקוב נוספים, רשומים על שם, בני 1 ש"ח ערך נקוב, כל אחד, של אפריקה מגורים, כך שלתאריך פרסום הדוח עומדת הסדרה האמורה על 130,000,000 ש"ח ערך נקוב, הנושאות ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת שיעור מרווח של 0.2%.

4. ביום 6 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, נתקבלה הודעה מטעם רמ"י, לפיה הצעתה של קבוצת אפריקה מגורים במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים, הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז. בהתאם לתנאי ההצעה תרכוש אפריקה מגורים את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ-31.6 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח). אפריקה מגורים תפעל להקמתן של כ-170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה מכוח הקלות תכנוניות מסוימות). מתוך יחידות הדיור האמורות, 25% מהן תושכרנה במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" בשכר דירה מפוקח, במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, והיתרה תושכרנה בשוק החופשי, והכל בהתאם לתנאי המכרז. בנוסף תפעל אפריקה מגורים להקמת שטחים על קרקע מושא המכרז ביעוד למסחר בהיקף של כ-1,850 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

על פי תנאי המכרז, הקרקע מושא הפרויקט תימסר לאפריקה מגורים במועד המוקדם מבין: (1) אישור אכלוס למתחם חדש, של מעונות סטודנטים בגבעת רם (לתאריך הדוח, הקרקע אינה פנויה ומשמשת למעונות סטודנטים, אשר יועברו למתחם החדש כאמור), (2) יום 31.8.2026, (3) 36 חודשים ממועד מתן היתר הבניה למתחם המעונות החדש כאמור.

הוצאת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט מיועדת להיות בתוך 60 חודשים ממועד ההכרזה על הצעת אפריקה מגורים כהצעה הזוכה.

יצוין, כי לתאריך זה, התב"ע החלה על הקרקע הינה לשכירות לצמיתות. בכוונת אפריקה מגורים לפעול לשינוי התב"ע, כך שזו תהיה לשכירות ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים (או יותר). בהתאם לתנאי המכרז, בכוונת אפריקה מגורים להתקשר בתוך 90 יום ממועד ההכרזה, בהסכם לפריסת תשלומים. בהתאם, התמורה תשולם לאורך תקופה שלא תעלה על 24 חודשים, אשר לאחריה יתקשרו הצדדים בהסכם חכירה בגין הקרקע מושא הפרויקט. בכוונת אפריקה מגורים לממן את תמורת הרכישה ממקורותיה עצמיים ו/או באמצעות מימון פיננסי חיצוני, אשר לתאריך הדוח טרם סוכמו היקפו ו/או תנאיו.

ד. בסאני תקשורת

1. ביום 9 במרץ 2025 הוגשה כנגד סאני תקשורת וכנגד SAMSUNG ELECTRONICS CO LTD בקשה לאישור תובענה ייצוגית בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז (להלן: "הבקשה"). הקבוצה שבשמה הוגשה בקשת האישור והתובענה הוגדרה כך: "כל מי שרכש מכשיר מסדרות מכשירי הסלולר המתקפלים ו/או S23 ULTRA ו/או S24 ULTRA, אשר עודכן בעדכון 6.1.1 ONEUI אשר שולל את אפשרות התרגום לעברית בעזרת ה-SPEN". לדידו של המבקש, המשיבות הציגו ושיווקו את המוצרים, המאפשרים שימוש עם עט חכם (SPEN) לצורך תרגום מיידי של מילים לעברית, ואולם תכונה זו נשללה ללא כל התראה עם ביצוע עדכון 6.1.1 ONEUI.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ד. בסאני תקשורת (המשך)

1. (המשך)

המבקש העמיד את הנזק הנטען שנגרם לחברי הקבוצה הנטענת על סכום של 8 מיליון ש"ח (כלפי סאני תקשורת וסמסונג, יחד ולחוד). סאני תקשורת לומדת את הבקשה. בהתאם להערכת יועציה המשפטית החיצוניים של סאני תקשורת, בשלב זה של הדברים, מוקדם עדיין להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל.

2. ביום 26 במרץ 2025 הוגשה כנגד סאני תקשורת בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגדה בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז (להלן: "הבקשה"). הבקשה עוסקת בהפרות, לכאורה, של הוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1988 והתקנות לפיו בסניפי סאני תקשורת בהם גובהן של עמדות השירות לא הונגש כדיון, לשון הבקשה. לדידו של המבקש, הנזק האישי שנגרם לו מוערך על ידו בסכום של 5,000 ש"ח, ואילו הפיצוי הקבוצתי המבוקש נאמד על ידיו במעל 2.5 מיליון ש"ח. לאחר תקופת הדוח הגיעו הצדדים להסכמות אשר הוגשו לאישור בית המשפט הנכבד במסגרת בקשה לאישור הסדר הסתלקות, לפיהן התחייבה סאני תקשורת להנגיש את עמדות השירות בסניפיה, באמצעות התקנת דלפקים נשלפים וכן להעניק פיצוי בגין העבר ולשלם גמול והחזר הוצאות למבקש ושכ"ט לב"כ המבקש, בסכומים שאינם מהותיים. בקשה לאישור הסדר ההסתלקות ומתן תוקף של פסק דין הוגשה לבית המשפט ביום 4 בנובמבר 2025. טרם ניתנה החלטה.

3. בהמשך לביאור א25(ה) לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר משא ומתן ביניהם הגיעו סאני תקשורת והמבקש לפשרה שתייתר את הצורך בניהול ההליך. במסגרת זו, הגישו הצדדים לבית המשפט ביום 28 ביולי 2025 בקשה להסתלקות מתוגמלת, במסגרתה, בין היתר, התחייבה סאני תקשורת לפצות את חברי הקבוצה שניזוקו בסכומים לא מהותיים, לתקן את הסכם השירות למניעת הישנות מקרים דומים; וכן לשאת בתשלום גמול למבקש ולבא כוחו בסכומים לא מהותיים. ביום 28 ביולי 2025 ניתן פסק דינו של בית המשפט, במסגרתו אישר בית המשפט את ההסתלקות.

4. בהמשך לביאור א25(ב) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 6 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, ניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו פסק דין בבקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר הוגשו כנגד סאני תקשורת וכנגד סמסונג (להלן בסעיף זה: "הבקשה"). פסק הדין דחה את הבקשה והשית הוצאות על המבקש לטובת סאני תקשורת וסמסונג.

5. בהמשך לביאור א25(ז) לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר מו"מ שניהלו ביניהם, הגישו הצדדים ביום 21 בספטמבר 2025 בקשת הסתלקות מוסכמת, לפיה הבקשה תימחק וזאת כנגד התחייבות של סאני תקשורת וסמסונג לבצע שינויים כאלה ואחרים באתר האינטרנט שלהן וכן כנגד תשלום סכומים שאינם מהותיים למבקש ובא כוחו. ביום 3 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, ניתן פסק דין המאשר את הסדר ההסתלקות בין הצדדים, תוך הפחתה מהסכומים עליהם הסכימו הצדדים.

באור 4 - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

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

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

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)					
דניה	אפריקה מגורים	סאני תקשורת	פעילויות אחרות	התאמות ונכסים לא מיוחסים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,651,853	672,531	760,835	33,455	64,419	6,183,093
294,315	-	-	-	(294,315)	-
4,946,168	672,531	760,835	33,455	(229,896)	6,183,093
160,916	148,951	37,349	28,195	(13,572)	361,840
14,154	(28,183)	(2,761)	20,377	1,072	4,659
84,533	3,431	8,248	5,021	-	101,233
2,846,421	4,828,847	486,881	639,732	147,076	8,948,957
1,929,095	2,819,895	228,644	33,411	(7,274)	5,003,771
הכנסות מחיצוניים					
הכנסות בין-מגזריות					
סה"כ הכנסות					
רווח מגזרי לפני מס					
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו					
פחת והפחותות					
סך הנכסים					
סך ההתחייבויות					
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)					
דניה	אפריקה מגורים	סאני תקשורת	פעילויות אחרות	התאמות ונכסים לא מיוחסים*	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,150,305	710,038	831,172	26,480	24,873	5,742,868
249,183	-	-	-	(249,183)	-
4,399,488	710,038	831,172	26,480	(224,310)	5,742,868
166,632	116,944	45,915	9,131	(11,988)	326,634
22,340	(18,509)	2,148	3,667	2,667	12,313
69,868	3,510	10,550	1,614	-	85,542
2,757,949	4,319,464	491,111	517,516	248,022	8,334,062
1,977,061	2,481,640	237,342	40,565	44,521	4,781,129
הכנסות מחיצוניים					
הכנסות בין-מגזריות					
סה"כ הכנסות					
רווח מגזרי לפני מס					
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו					
פחת והפחותות					
סך הנכסים					
סך ההתחייבויות					

* הנתונים כוללים את תוצאות הפעילות המופסקת.

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

התאמות ונכסים לא מיוחסים	סה"כ	פעילויות אחרות	סאני תקשורת	אפריקה מגורים	דניה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
52,477	2,039,192	5,443	249,826	209,793	1,521,653	הכנסות מחיצוניים
(86,497)	-	-	-	-	86,497	הכנסות בין-מגזריות
(34,020)	2,039,192	5,443	249,826	209,793	1,608,150	סה"כ הכנסות
(1,873)	144,768	6,627	10,927	73,886	55,201	רווח מגזרי לפני מס
202	691	11,612	(1,959)	(9,802)	638	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
-	34,205	2,369	1,713	1,085	29,038	פחת והפחותות
147,076	8,948,957	639,732	486,881	4,828,847	2,846,421	סך הנכסים
(7,274)	5,003,771	33,411	228,644	2,819,895	1,929,095	סך ההתחייבויות
התאמות ונכסים לא מיוחסים*	סה"כ	פעילויות אחרות	סאני תקשורת	אפריקה מגורים	דניה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,974	2,047,860	8,069	256,998	257,498	1,521,321	הכנסות מחיצוניים
(97,181)	-	-	-	-	97,181	הכנסות בין-מגזריות
(93,207)	2,047,860	8,069	256,998	257,498	1,618,502	סה"כ הכנסות
(5,949)	113,862	6,366	10,909	45,772	56,764	רווח מגזרי לפני מס
675	8,129	5,011	1,087	(4,017)	5,373	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
-	31,569	436	3,642	1,328	26,163	פחת והפחותות
248,022	8,334,062	517,516	491,111	4,319,464	2,757,949	סך הנכסים
44,521	4,781,129	40,565	237,342	2,481,640	1,977,061	סך ההתחייבויות

* הנתונים כוללים את תוצאות הפעילות המופסקת.

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

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

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי לפני מס

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

פחת והפחתות

סך הנכסים

סך ההתחייבויות

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

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
136,650	151,664	134,127	151,812	143,310	156,077
374,948	385,287	409,010	423,935	250,520	253,948
56,021	58,717	59,964	62,609	55,623	56,595
97,699	103,341	99,984	106,512	86,602	90,209

הלוואות והתחייבויות אחרות
(רמה 2)
אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה)
(רמה 1)
הלוואה צמודה (רמה 2)
הלוואה לא צמודה (רמה 2)

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

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

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

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
90,951	-	-	90,951
-	252,175	-	252,175
-	-	2	2
90,951	252,175	2	343,128

ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
254,251	-	-	254,251
-	191,746	-	191,746
-	-	(31)	(31)
254,251	191,746	(31)	445,966

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

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

באור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

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

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

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

לפידות קפיטל בע"מ
תמצית מידע כספי נפרד ביניים
ליום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

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

לכבוד
בעלי המניות של לפידות קפיטל בע"מ

א.ג.נ,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של לפידות קפיטל בע"מ (להלן – החברה), ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
27 בנובמבר, 2025

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
12,363	10,515	72,266
52,164	35,170	222
5,669	897	4,636
14,757	19,661	12,058
9,121	8,624	9,509
13,598	-	9,413
107,672	74,867	108,104
2,216,262	2,182,866	2,328,454
113,000	113,000	113,000
-	20,890	-
6,869	7,060	6,845
-	290	3,094
2,336,131	2,324,106	2,451,393
2,443,803	2,398,973	2,559,497

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
9,877	9,600	41,600
2,933	171	2,260
39,917	40,649	40,324
6,401	19,565	11,762
59,128	69,985	95,946
-	39,917	-
41,600	41,600	-
467	913	691
189	240	196
1,502	-	-
43,758	82,670	887
102,886	152,655	96,833
64,305	64,305	64,305
1,029,620	1,029,620	1,029,620
(40,276)	(40,276)	(172,383)
58,275	72,612	295,679
1,228,993	1,120,057	1,245,443
2,340,917	2,246,318	2,462,664
2,443,803	2,398,973	2,559,497

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

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

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

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
הון מניות
פרמיה על מניות
מניות אוצר
קרנות
יתרת רווח

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

יגאל שטיינברג
חשב

אמיר תירוש
מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 בנובמבר 2025

תמצית נתוני רווח או הפסד כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
38,467 7,794	8,342 2,280	7,276 1,521	25,468 5,259	20,618 4,790
268,899 1,207 1,129	52,457 - 217	64,985 - 24	165,346 - 690	176,213 - 162
317,496	63,296	73,806	196,763	201,783
32,724 13,162 45,886	5,779 2,945 8,724	7,082 2,912 9,994	21,248 9,886 31,134	17,369 8,781 26,150
271,610	54,572	63,812	165,629	175,633
(4,319) 14,533 10,214	(1,083) 1,864 781	(888) 7,224 6,336	(8,839) 2,804 (6,035)	(3,013) 14,513 11,500
281,824 (1,944)	55,353 (631)	70,148 (992)	159,594 376	187,133 (1,276)
279,880	54,722	69,156	159,970	185,857
(7,862)	(3,994)	(490)	(4,962)	(1,407)
272,018	50,728	68,666	155,008	184,450

הכנסות

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

הוצאות ועלויות

עלות המכירות והעבודות שבוצעו
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח לפני מימון

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

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

**רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
מפעילות נמשכת לתקופה**

הפסד מפעילות מופסקת לתקופה

רווח נקי המיוחס לחברה

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר
השפעת המס):

**סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכר לרווח או
הפסד:**

רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה
מוגדרת
רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות
רווח בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע

**סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או
הפסד**

בהתקיים תנאים ספציפיים:

הפרשי תרגום בגין הפעילות המופסקת
רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה,
נטו ממס

סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה 184,450 155,008 68,666 50,728 272,018

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

-	-	-	-	(1,206)
(11,500)	6,035	(6,336)	(781)	(10,214)
5,872	400	4,012	295	943
(4,596)	(776)	(3,020)	336	1,001
(174,806)	(160,384)	(64,495)	(48,463)	(261,037)
736	758	265	255	1,000
(24)	-	(24)	-	-
(184,318)	(153,967)	(69,598)	(48,358)	(269,513)

עליית ערך נדל"ן להשקעה
(הכנסות) הוצאות מימון, נטו
הוצאות מסים על הכנסה
מסים נדחים, נטו
חלק החברה ברווחי חברות ושותפות, מוחזקות
ואחרות, נטו, לרבות פעילות מופסקת
פחות והפחותות
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

1,033	11,736	(4,599)	2,693	6,964
(3,595)	1,423	(2,840)	3,259	(1,498)
224	120	76	509	(278)
(388)	780	(219)	(75)	283
(673)	(1,348)	1,394	(607)	1,414
5,418	688	1,120	(2,274)	3,139
2,019	13,399	(5,068)	3,505	10,024

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

1,631	790	1,023	189	1,029
(1,898)	(2,741)	(547)	(636)	(4,184)
307,422	8,317	76,706	-	70,899
(1,299)	(216)	(1,192)	(64)	(201)
305,856	6,150	75,990	(511)	67,543
308,007	20,590	69,990	5,364	80,072

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
(930)	(384)	(340)	(876)	(712)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
-	-	24	-	24	רכישת רכוש קבוע
4,505	-	-	-	2,126	תמורה מממוש רכוש קבוע
(4,838)	(1,029)	(3,432)	(4,838)	(3,432)	פרעון הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
-	-	-	-	3,000	ואחרות, נטו
34,713	-	46,457	34,713	61,629	השקעה בחברות מוחזקות
33,450	(1,413)	42,709	28,999	62,635	פרעון הלוואות לצדדים קשורים
					תמורה מממוש ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
					דרך רווח או הפסד
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה של החברה
(9,600)	(4,800)	(4,800)	(9,600)	(9,600)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(100)	15,000	(50)	14,950	(50)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(7,104)	(7,104)	-	(7,104)	(132,107)	פרעון הלוואות לזמן קצר מצדדים קשורים
(40,000)	-	-	-	-	ואחרים
(51,000)	(14,000)	(100,000)	(44,000)	(168,000)	רכישת מניות באוצר
(107,804)	(10,904)	(104,850)	(45,754)	(309,757)	פרעון אגרות חוב של החברה
					דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
					מזומנים נטו שימשו לפעילות מימון של החברה
(1)	(7)	(217)	34	(982)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
5,717	(6,960)	7,632	3,869	59,903	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
6,646	17,475	64,634	6,646	12,363	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
12,363	10,515	72,266	10,515	72,266	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות שלא במזומן

1. דיבידנד שהתקבל מסאני תקשורת לאחר תאריך המאזן, ראה באור 4א'(12).

מידע נוסף

באור 1 - כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 ד והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 2024 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה:

החברה – לפידות קפיטל בע"מ.

הקבוצה – החברה והחברות המאוחדות שלה.

השותפות – לפידות - חלץ שותפות מוגבלת.

סאני תקשורת – סאני תקשורת סלולרית בע"מ.

סאני אלקטרוניקה – סאני אלקטרוניקה בע"מ.

אפריקה השקעות – אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

אפריקה מגורים – אפריקה ישראל למגורים בע"מ.

דניה – דניה סיבוס בע"מ.

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

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. הצגת הנתונים הכספיים**(1) נתונים על המצב הכספי**

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

(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

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

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

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

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות**(1) הצגה**

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

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

(2) מדידה

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

באור 3 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

א. דיבידנדים ורכישה עצמית של ניירות ערך

1. ביום 29 בינואר 2025, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,245 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 400 אלפי אירו (כ- 1,496 אלפי ש"ח).
2. בהמשך לאמור בבאור 8(נד) לדוח הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 30 בינואר 2025, ביצעה חברת Inraz Trade Ltd החזר של יתרת שטרי ההון בסך כ- 4.3 מיליוני ש"ח. כאשר חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ- 2.1 מיליוני ש"ח.
3. ביום 11 בפברואר 2025, הכריזה חברת Inraz Trade Ltd על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 1,850 אלפי דולר (כ- 6,580 אלפי ש"ח). הדיבידנד חולק ביום 18 בפברואר 2025, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 925 אלפי דולר (כ- 3,290 אלפי ש"ח).
4. ביום 10 במרץ 2025, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 9 באפריל 2025, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 6.3 מיליוני ש"ח.
5. ביום 19 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2025.
6. ביום 25 באפריל 2025, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,463 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 400 אלפי אירו (כ- 1,641 אלפי ש"ח).
7. ביום 15 במאי 2025, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 8 ביוני 2025, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 5.2 מיליוני ש"ח.
8. ביום 25 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 60 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 25 ביוני 2025.
9. ביום 22 ביוני 2025, הכריזה וחילקה חברת הבת בבעלות מלאה, אפריקה השקעות, דיבידנד בסך של כ- 210 מיליוני ש"ח.
10. בתקופת הדוח, רכשה החברה כ- 1,836,628 ממניות החברה תמורת כ- 132,107 אלפי ש"ח.
11. בהמשך לבאור 8' למידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024, בחודש אוגוסט 2025, התקבלה הודעה ממקורות חברת מים בע"מ ("מקורות") לפיה הקצתה מקורות 12 קידוחים נוספים לעומקים שונים ("הקידוחים הנוספים") שיצטרפו לחבילת הקידוחים שכבר הוקצו לדניה ולחברה. להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער מהקידוחים הנוספים עומד על כ- 150 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופה של כ- 3 שנים בהתאם לעמידה באבני דרך שונות. לחברה יכולות, ציוד מקצועי וצוות עבודה מומחה, והיא בעלת ניסיון וידע ייחודי בארץ לקידוחי בארות מים עמוקים. לפיכך, בהתאם להסכמות בין החברה לדניה, מבוצעות העבודות נשוא המכרז במלואן על ידי החברה כקבלן משנה מהותי של דניה בתמורה לתקבולים המגיעים ממקורות עבור העבודות, בניכוי שיעור מסוים.

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

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו: (המשך)

א. דיבידנדים ורכישה עצמית של ניירות ערך (המשך)

12. ביום 28 באוגוסט 2025, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח. חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 2.6 מיליוני ש"ח, מתוכם 1.7 מיליוני ש"ח התקבלו ב- 18 בספטמבר 2025 ויתרת הסכום התקבלה בתאריך 3 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן.
13. ביום 31 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 100 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 29 בספטמבר 2025.
14. ביום 7 בספטמבר 2025 רכשה החברה 2,525,121 מניות סאני תקשורת, המהוות כ- 1.02% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ- 3,432 אלפי ש"ח.
15. ביום 25 בספטמבר 2025, הכריזה וחילקה חברת הבת בבעלות מלאה, אפריקה השקעות, דיבידנד בסך של כ- 75 מיליוני ש"ח.
16. ביום 27 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מיליון ש"ח, לתוקף של שנה.
17. ביום 27 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 10 מיליוני ש"ח.

ב. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

1. בהמשך למפורט בבאור 30' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, בעניין הסכם ההלוואה עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, ביום 17 בפברואר 2025, מר שפיר פרע סכום של 3 מיליוני ש"ח בפרעון מוקדם. יתרת קרן ההלוואה לרבות הריבית הצבורה ליום 30 בספטמבר 2025 הינה כ- 6.8 מיליוני ש"ח.
- ביום 2 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, מר שפיר פרע סכום נוסף של 2 מיליוני ש"ח בפרעון מוקדם.
- ביום 20 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, אישרה ועדת הביקורת וביום 27 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תקופת ההלוואה בשנה ועדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה החל מיום 22 באוקטובר 2025 לריבית משתנה בשיעור של פריים+0.25% בתוספת מע"מ כחוק. נכון למועד אישור הדוחות, שיעור הריבית הינו פריים+0.45% לפני מע"מ.
2. בהמשך לבאור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, בדבר מתן שירותים שונים לחברות בקבוצה לרבות דמי ניהול ושירותי קבלנות בתחום הקידוחים, בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות מצדדים קשורים בהיקף של כ- 25.6 מיליוני ש"ח, מתוכם כ- 4.8 מיליוני ש"ח בגין דמי ניהול.
3. ביום 15 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר רון וייסברג כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שלישית, מתן מענק חד פעמי בגובה 110 אלפי ש"ח ברוטו למר אמיר תירוש, מנכ"ל החברה והענקת מחדש של כתב שיפוי ליו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, מר יעקב לוקסנבורג.

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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

אני, אמיר תירוש, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של לפידות קפיטל בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

27 בנובמבר 2025

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 השלישי של שנת 2025 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכניות ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

27 בנובמבר 2025

יגאל שטיינברג

חשב