



דוח הדירקטוריון

לתקופה שהסתיימה

ביום 31/3/25



דוניץ אלעד

מאז 1963





דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2025	חלק א'
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים	חלק ב'
מידע כספי נפרד פי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970	חלק ג'
מכתב הסכמה להכללת של דוחות סקירה בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש נובמבר, 2022	חלק ד'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך ((דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970	חלק ה'



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד **ליום 31 במרץ 2025**

דירקטוריון אחים דוניץ בע"מ (להלן גם - "החברה" או "הקבוצה", בהתאם לעניין) מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ 2025 (להלן גם - "תקופת הדיווח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

דו"ח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הוא מידע הכולל תחזיות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינם בשליטת החברה בלבד. מידע צופה פני עתיד מבוסס על המידע הקיים בקבוצה למועד הדו"ח, וכולל הערכות של הקבוצה או כוונות שלה נכון למועד פרסום הדו"ח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, הואיל והתממשותן מושפעת, בין היתר, מגורמים אשר אינם בשליטת הקבוצה בלבד ואשר לא ניתן להעריכם באופן מלא מראש. במקרים מסוימים ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על ידי הופעת מילים כגון: "להערכת החברה", "החברה מעריכה", "בכוונת החברה", "החברה צופה", "החברה מצפה" וביטויים דומים, אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים. המידע הצופה פני העתיד המופיע בדו"ח זה מתייחס אך ורק למועד פרסום הדו"ח והקבוצה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף יגיע לידיעתה, למעט כמתחייב על פי דין.

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים, ה-IFRS.

דוח דירקטוריון זה מצורף לדוחות הכספיים לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ 2025. הדוח נערך מתוך הנחה שבפני הקורא מצויים גם הדוחות הכספיים לתקופת הדיווח וכן פרקי הדוח התקופתי לשנת 2024 שפורסם ביום 27 במרץ 2025, מס' אסמכתא 2025-01-021710 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "הדוח התקופתי"). ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, נכלל תיאור מפורט מהנדרש, לרבות התקדמות בנוגע לפרויקטים של החברה, הכולל גם מידע שלדעת החברה אינו בהכרח מהותי.

1. כללי

1.1. הקבוצה פועלת (במישרין ובאמצעות חברות בנות) בענף הבנייה ועוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה, שיווק ומכירה, בעיקר של פרויקטים למגורים, תוך התמקדות, על פי רוב, בפרויקטים רחבי היקף הכוללים בנייה של "מתחמי מגורים" גדולים באזורי הביקוש.

1.2. נכון לסמוך למועד פרסום דוח זה, הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים לבנייה למגורים, הכוללים כ-13,400 יחידות דיור (להלן: "יח"ד"), מתוכן חלק הקבוצה הוא כ-7,600 יח"ד. כמו כן, מקדמת הקבוצה פרויקטים נוספים המצויים בשלבים מקדמיים ואשר טרם קיימת ודאות באשר להתקיימותם/היתכנותם. בכלל זה, נכון למועד הדוח נבחרה הקבוצה כיזם להובלת פרויקטים של פינוי בינוי ע"י נציגויות דיירים ב-20 פרויקטים בפריסה גיאוגרפית רחבה, בהיקף כולל של כ-2,250 יח"ד קיימות וכ-9,270 יח"ד מתוכננות/מיועדות (ברובם חלק החברה 50%). לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9 לפרק א' לדוח התקופתי וסעיף 1.3.12 להלן.

1.3. עדכונים בקשר עם פרויקטים של החברה

1.3.1. בתקופת הדוח המשיכה החברה לפעול לאיתור הזדמנויות יזמיות חדשות וכניסה לפרויקטים חדשים, זאת לצד קידום הפרויקטים הקיימים. במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 24 יח"ד בהיקף כולל של כ-52 מ' ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים). לאחר תאריך המאזן, מכרה החברה 6 יח"ד בהיקף כולל של כ-18 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים) וכן נחתמו 3 בקשות רכישה בהיקף של כ-14 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים).

1.3.2. להלן פרוט המכירות ושיעור ביצוע בפרויקטים בשיווק :

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק	חלק החברה	שיעור הביצוע	מכירות מיום 1 באפריל 2025 ועד לסמוך לפרסום הדוח	בקשות רכישה בסמוך לפרסום הדוח	מכירות בתקופת הדוח	מכירות בתקופה המקבילה	מכירת יח"ד בשנת 2024	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 31 במרץ, 2025	שיעור שיווק 31.3.25
UPTOWN אשדוד	¹ 61	100%	100%	-	-	1	9	17	49	80%
מכבי יפו- שלב א'	194	33%	16%	3	-	18	טרם החל השיווק	135	153	78%
מכבי יפו- שלב ב'-ג' ²	434	33%	טרם החל	-	-	-		12	12	5%
גבעת שמואל	53	100%	100%	-	-	-	1	3	48	92%
אורבן פארק, שלב ג'	70	100%	100%	-	-	-	-	4	69	98%
יפה נוף 120, שלב א'	60	50%	78%	-	3	-	-	6	19	32%
קרית האמנים בנין ³ 7	58	100%	10%	-	-	2	3	14	29	52%
פארק ת"א – שלב ב'	⁴ 4	100%	100%	-	-	-	-	3	-	ל.ר.
נווה מגן החדשה (שלב א')	107	100%	6%	3	-	3	-	5	7	6%

1.3.3. ביום 12 בינואר 2025 אושרה תוכנית להתחדשות עירונית במתחם "נחל הבשור" תל אביב-יפו, ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב למתן תוקף, בתנאים כמקובל. במסגרת התוכנית ייהרסו 128 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו במקומם 6 מבנים חדשים הכוללים 346 יח"ד (כולל 10% דירות בהישג יד). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.3.4. ביום 6 בפברואר 2025 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון למתן היתר בניה מלא לבניין מס' 8 בפרויקט קרית האומנים בראשל"צ. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.3 לפרק א' לדוח התקופתי.

¹ בנוסף, ישנן 20 יח"ד שהחברה פנתה להכלילן תחת חוק עידוד השקעות הון.

² יצוין כי, ההסכמים מותנים בקבלת היתר בניה.

³ החברה צופה כי ההסכמים אשר טרם הפכו למחייבים, יתפכו למחייבים במהלך הרבעון השני לשנת 2025.

⁴ היקף היחיד לשיווק הינו יח"ד גמורות במלאי, לאחר השלמת הקמת הפרויקט, לרבות מסירת הדירות, בשנת 2023. 3 מהדירות הינן דירות לדוגמא בעבור פרויקט "המתחם הצפוני" בתל אביב.

- 1.3.5. בחודש פברואר 2025 אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בגבעתיים מתן היתרי הריסה, חפירה ודיפון לשלב א' של פרויקט חברה בת במתחם ההסתדרות בגבעתיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח התקופתי.
- 1.3.6. ביום 18 בפברואר 2025 התקשרה החברה (באמצעות ישראל אירופה (א.א.) בע"מ, חברה כלולה של החברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%) (בס"ק זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי עם כ-74% מבעלי הזכויות בקשר עם פרויקט אסף שמחוני, נתניה ובכך נחצה סף החתימות הנדרש על פי דין ועל פי ההסכם. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח התקופתי.
- 1.3.7. ביום 19 בפברואר 2025 התקבל היתר בניה מלא לשלב א' של פרויקט "נווה מגן החדשה" ברמת השרון. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי.
- 1.3.8. בחודש מרץ 2025 התקבלו היתרי בניה מלאים לשלושת מגרשי שלב א' בפרויקט "יפו-תל אביב". ביחס ליתרת המגרשים (להוציא מגרש 113) קיימות החלטות ועדה למתן היתרי בניה מלאים בתנאים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.10.4 לפרק א' לדוח התקופתי.
- 1.3.9. ביום 10 במרץ 2025 התקבל בידי החברה פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו לפיו החליטה הוועדה לאשר את התוכנית להתחדשות עירונית במתחם "דרך השלום" תל אביב-יפו התכנית למתן תוקף, בתנאים כמקובל. במסגרת התוכנית יהרסו 150 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו 490 יח"ד (מתוכן יוקצו 10% מיח"ד עבור דיור להשכרה). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח התקופתי.
- 1.3.10. ביום 13 במרץ 2025 התקשרה חברת הפרויקט (כהגדרתה בסעיף 1.3.6 לעיל) בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי עם כ-71% מבעלי הזכויות בקשר עם פרויקט התנועה הציונית, נתניה ובכך נחצה סף החתימות הנדרש על פי דין ועל פי ההסכם. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח התקופתי.
- 1.3.11. ביום 27 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה (באמצעות חברה בת) בהסכם לרכישת החזקות שותף של החברה, שהינו צד ג', בפרויקט יפה נוף שלב ב' בחיפה. ביום 27 באפריל 2025 נחתם ההסכם בין הצדדים לרכישת כלל זכויות השותף כך שעם השלמת העסקה תחזיק החברה במלוא (100%) זכויות היזם בשלב ב' של הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיפים 8.8.1 ו-8.9.3 לפרק א' לדוח התקופתי ודיווחים מיידיים מימים 30 במרץ 2025 ו-28 באפריל 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-021865 ו-2025-01-029674, בהתאמה) אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.
- 1.3.12. בתקופת הדוח, נבחרה הקבוצה כיום להובלת פרויקטים של פינוי בינוי ע"י נציגויות דיירים בשני פרויקטים נוספים: (1) פרויקט "שקולניק" ברחובות (244 יח"ד קיימות ו-810 יח"ד מתוכננות. חלק החברה 100%. הפרויקט בשלב תכנון ראשוני וטרם נחתמו הסכמים עם בעלי הזכויות); (2) פרויקט "בית אליעזר" בחדרה (88 יח"ד קיימות ו-280 יח"ד מתוכננות. חלק החברה 100%. הפרויקט בשלב תכנון ראשוני וטרם נחתמו הסכמים עם בעלי הזכויות).
- 1.3.13. ביום 8 באפריל 2025, התקשרה החברה עם שני תאגידים – צדדים שלישיים, במערך הסכמים אשר מכוחם יומחו לחברה שליש (1/3) מזכויות והחובות בפרויקט התחדשות עירונית בשלבי תכנון מתקדמים, אשר נמצא לאחר החתמת 100% מהדיירים על הסכמי פינוי בינוי, בפתח תקווה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026280) אשר האמור בו מובא בזאת על דבר ההפניה.
- 1.3.14. ביום 5 במאי 2025 התקבל היתר בניה לבנין מס' 7 בפרויקט קרית האמנים בראשל"צ. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.10.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.3.15. ביום 13 במאי 2025 חתמה החברה הנכדה על הסכם עם תאגיד בנקאי לליווי שלב א' של פרויקט "נווה מגן החדשה" ברמת השרון. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי ודיווח מיידי מיום 14 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 01-033626-2025) אשר האמור בו מובא בזאת על דבר ההפניה.

1.3.16. בחודש מאי השלימה החברה (באמצעות חברת הבת אלעד) התקשרויות בהסכמי קומבינציה עם בעלי קרקע בפרויקט "נווה הדורים" ראשל"צ, באופן שהגדיל את אחיזתה בקרקע לשיעור של כ- 73%. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.4 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.3.17. ביום 20 במאי 2025 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באשדוד שימוש חורג מהיתר לצמיתות, בתנאים, באופן שכ-600 מ"ר בפרויקט החברה ב"אפטאון" אשדוד (שלב א') ביעוד למגורים, ישמשו למסחר. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיפים 8.9.1 ו- 8.9.4 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.4. אירועים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

1.4.1. ביום 6 בינואר, 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים המפורטים להלן: (א) דיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023; (ב) חידוש מינויו של משרד רואה החשבון המבקר BDO כמשרד רואה חשבון מבקר יחיד של החברה חלף הכהונה הכפולה של שני משרדי רואי חשבון מבקרים משותפים כפי שהיה עד כה; (ג) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים (למעט דח"צים); (ד) אישור מדיניות תגמול עדכנית לחברה; (ה) עדכון תנאי הכהונה של מר רונן יפו, מנכ"ל החברה בעיקרם לעניין תמהיל הזכויות לבונוס שנתי והגדרת "הרווח" לחישוב. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 01-620707-2024), מיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 01-627297-2024) ומיום 6 ינואר 2025 (מס' אסמכתא: 01-001904-2025), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.4.2. ביום 7 בינואר, 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף במסגרתו הוצעו לציבור והונפקו 150 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 01-002614-2025); מיום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 01-003020-2025) וסעיף 6.2 לפרק זה. אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מדורגות בדירוג A3.il עם אופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 3 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 01-0621522-2024).

1.4.3. ביום 23 בינואר 2025 פרסמה החברה כי ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ ("ע.ש.א.ז."), הנמנית על בעלי השליטה בחברה, התקשרה בהסכם להפצת חלק מהחזקותיה בחברה למשקיעים מסווגים (כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור, תשס"ז-2007) ("ההפצה" ו-"המשקיעים", בהתאמה). במסגרת ההפצה מכרה ע.ש.א.ז. למשקיעים 1,120,000 מניות של החברה במחיר של 250 ש"ח במספר עסקאות מחוץ לבורסה וכן העניקה למשקיעים אופציות לרכישה של 840,000 מניות של החברה במחיר של 272.5 ש"ח למניה (בכפוף להתאמות כמקובל) אשר יהיו ניתנות למימוש (כולן או חלקן) עד ליום 31 בדצמבר 2025.

1.4.4. ביום 27 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 01-021771-2025) אשר האמור בו מובא בזאת על ההפניה.

1.4.5. ביום 27 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תכנית הרכישה העצמית של מניות החברה עד ליום 31 במרץ 2026 (חלף יום 31 במרץ 2025). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 01-021764-2025) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4.6. ביום 11 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית ליום 16 ביוני 2025 שעל סדר יומה :
(1) אישור הארכה ועדכון תנאי ההתקשרות של ההסכם עם מר חן מרדכי להעמדת שירותיו כיו"ר דירקטוריון החברה לתקופה נוספת עד ליום 30 ביוני 2028 ; (2) אישור הארכת תנאי כהונתו של מר יעקב דוניץ הנמנה על בעלי השליטה בחברה, ללא שינוי כלשהו בתנאי כהונתו לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 20 ביוני, 2025 ; (3) אישור הארכת ההתקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ייעוץ וניהול עם ע.ש.א.ז ניהול בע"מ לרבות ההתחייבות לתיחום הפעילות של חלק מבעלי השליטה בחברה, ללא שינוי כלשהו בתנאיו (למעט עדכון זניח בתמהיל היקפי סוגי השירותים שיועמדו לחברה במסגרת הסכם הניהול המוצע, בינם לבין עצמם, וכמפורט בסעיף 4.2.1(ג) לדוח הזימון), עד ליום 19 ביוני 2028. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי (דוח זימון) של החברה מיום 11 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032806) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.5. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על הפעילות העסקית של החברה
בעקבות מתקפת טרור של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל מיום 7 באוקטובר, 2023 נמצאת ישראל בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), אשר טרם הסתיימה.
נכון למועד פרסום זה, קיימת עדיין אי בהירות לגבי אופן המשך המלחמה, בכל אחת מהחזיתות, בין היתר עם חידושן של התקיפות מצד החותמים וכוונה להרחבת גיוס המילואים והפעילות הצבאית בעזה.
על אף שלמלחמה היו וישנן השפעות מסוימות על פעילות החברה, לרבות בשל מצבת חלקית של כח אדם בקרב ספקים וקבלנים של החברה, לתאריך המאזן ולמועד הדוח לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על פעילות ותוצאות החברה.

הימשכות המלחמה והשלכותיה על המצב הביטחוני, מדיני וכלכלי, עלולות לייקר את ההתקשרויות של החברה עם קבלני משנה בפרויקטים בתכנון ו/או בבצוע, בין היתר לאור מחסור בכוח אדם אצל חלק מקבלני הביצוע/משנה בשל הגבלות על כניסה של עובדים מיהודה ושומרון, הידללות של כוח האדם ממדינות זרות ואף אי זמינותם של חומרי גלם (על רקע, בין היתר, משבר הסחר עם טורקיה כמפורט להלן). לעניין זה יודגש כי, החברה רשומה בפנקס הקבלנים כקבלן לעבודות הנדסה בנאיות (מס' 1158) ומסווגת בסיווג ג-5 המאפשר לה לבצע עבודות בנייה בהיקף בלתי מוגבל ובכך להקטין חשיפה זו באופן משמעותי.
בשלב זה, החברה איננה צופה שינוי מהותי לרעה באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים מהפרויקטים (לרבות המועד הצפוי למשיכתם).

נוכח אי הוודאות הקיימת באשר לתקופת הימשכותה של המלחמה כאמור, עוצמתה, היקפה, מספר הזירות בהן מתנהלת והשלכותיה, לרבות על רמת הביקושים לדירות חדשות, על קצב התקדמות הבנייה, על קצב המכירות והשיווק, על יכולת החברה למשיכת עודפים מפרויקטים בביצוע ועל יכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים בתכנון, החברה איננה יכולה לעת הזאת לצפות את מלוא או חלקן של השפעות והשלכות המלחמה כאמור על פעילותה ותוצאותיה העסקיות של החברה אך היא ממשיכה לעקוב ולבחון את ההתפתחויות בארץ.

יחד עם זאת, חוסנה הפיננסי של החברה אשר מחזיקה במסגרות אשראי בלתי מנוצלות בתאגידים בנקאיים בהיקפים משמעותיים וכן בשיעור לא מבוטל של קרקעות ללא אשראי /אשראי זניח בגין, יאפשר לה גמישות בניהול התזרים. לחברה מלאי קרקעות הממומן באשראי, שהחברה מעריכה שתוכל להאריך וכן חוב נטו ל- cap נטו נמוך משמעותית מהתחייבויותיה (ראה סעיף 4 להלן), המאפשרים לה נגישות לחוב נוסף, ככל ותצטרך.

עם זאת, ככל שתתארך תקופת המלחמה ובהתאם יתעכב תהליך החזרה לשגרה מלאה והתאוששות המשק, עלול הדבר להחמיר את השלכות המלחמה על פעילות המשק ובכלל זאת על ענף הבניה ותוצאות החברה בפרט.

הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל - במהלך הרבעון השני לשנת 2024 הודיע משרד הסחר הטורקי על הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל (ובכלל זה הפסקת יצוא של חומרי גלם לענף הבניה). החברה פועלת ומיישמת חלופות אחרות המאפשרות המשך אספקה של חומרי הגלם הנדרשים לה ולפיכך, להערכת החברה בשלב זה, אין להודעה כאמור השלכה מהותית על פעילות החברה. ואולם להערכת החברה, הימשכות תקופת הפסקת הסחר עלולה להביא הן למחסור בחומרי גלם והן לייקור משמעותי של חומרי הגלם ועלויות הבניה.

הערכות וציפיות החברה כאמור לעיל, בדבר השפעות עתידיות של השלכות המלחמה על המדינה, לרבות בקשר עם הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל, בכלל ועל החברה בפרט, בין שהינן ידועות למועד זה ובין שאינן ידועות למועד זה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו לרבות היקפיו אינם ודאיים ואינם בשליטת החברה והינו מבוסס על המידע הקיים בחברה במועד הדוח. בהתאם, הימשכות המלחמה לאורך זמן, היקפה, הסלמתה והשפעתה על תפקוד המשק והעורף, כלכלת ישראל (לרבות בקשר עם הפסקת המסחר בין טורקיה לישראל) בכלל ותחום פעילותה של החברה בפרט, עלולים להשפיע על החברה ועל תוצאות פעילותה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומשתנה אשר אינו בשליטת החברה וכן בעקבות השפעה של גורמי הסיכון הנוספים להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

1.6. השפעת האינפלציה ועליית הריבית על הפעילות העסקית של החברה

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-1.1% (כ-3.3% לתקופה של 12 חודשים). בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש אפריל 2025, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי להיות 2.5%⁵.

בחודש ינואר 2024 החליט בנק ישראל להוריד לראשונה מזה מספר שנים את שיעור הריבית כך שנוכח למועד דוח זה היא עומדת על שיעור של 4.5%. בהתאם לתחזיות המחקר של בנק ישראל מחודש אפריל 2025, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד בממוצע על שיעור של 4% ברבעון הראשון של שנת 2026.

לחברה (לרבות חברות מוחזקות שלה) (להלן: "**הקבוצה**") אין הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן וגם אגרות החוב של החברה הינן בריבית קבועה. מנגד, האשראים שנטלה הקבוצה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-396 מיליוני ש"ח, לתאריך המאזן (לעומת סך של כ-441 מיליוני ש"ח, בתום שנת 2024) הינם בריבית משתנה ועל כן חשופים לשינויים בריבית הפריים. כך שינוי בריבית השנתית בשיעור של 1% יביא להשפעה של כ-4 מיליוני ש"ח על תשלומי הריבית בתקופה של 12 חודשים, על בסיס הקרן לתאריך המאזן.

להערכת החברה, ההשפעה על הרווח וההפסד תהיה מתונה משמעותית, לאור היוון המימון על מלאי הקרקעות (לחברה אשראים מנוצלים נמוכים ביחס לפרויקטים שבביצוע). לרמת הריבית הגבוהה ישנה גם השפעה שלילית על יכולת הקנייה של רוכשי הדירות וזו עשויה להשפיע על הביקושים לרכישת דירות מגורים. מנגד, לירידה בריבית בנק ישראל כפי שהחלה בתחילת שנת 2024 וצפויה להימשך (ע"פ תחזיות בנק ישראל) עשויה להיות השפעה חיובית על צד הביקושים לרכישת דירות.

בפרויקטים שטרם יצאו לשיווק או ביצוע הרי שהחברה מעריכה כי ההפרש הגלום בין העלויות בספרי החברה לבין ערכי המכירה הצפויים בפרויקטים אלו בהתבסס על ערכי המחירים הנוכחיים מקטין את השפעת השחיקה בעקבות העלייה בריבית ובמדד תשומות הבניה. בפרויקטים אשר נמצאים בביצוע, להערכת החברה היא נמצאת בחשיפה נמוכה יחסית היות וצריכת האשראי הינה נמוכה יחסית ובחלקה צפויה להיפרע בזמן הקרוב (בטווח זמן של כשנה/שנה וחצי) הן מסיום פרויקטים והן מתקבולים לינארים של חוזי מחיר למשתכן.

בתקופת הדו"ח הריבית הגבוהה במשק, מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה השפיעו בצורה מועטה על רווחיות החברה וזאת לאור חשיפה נמוכה בביצוע להצמדת עלויות הבניה ומאידך, הצמדת חלק מהיקף

⁵ לפרטים נוספים ראו, **בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2025**, אשר המידע בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה ("התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר").

ההכנסות ממכירת דירות מגורים למדד תשומות הבניה וכן ממחירי המכירה בפועל שהיו גבוהים מאומדני החברה.

המדיניות החשבונאית של החברה הינה כי עלות אשראי אשר מממן קרקעות אשר להן ת.ב.ע בתוקף, מועמס על הפרויקט. על כן להשפעת הריבית ישנה השלכה מסוימת על הרווחיות העתידית של הפרויקטים והיא אינה משתקפת ברווח והפסד השוטף. החברה מקפידה לבחון את השלכת עלויות המימון של פרויקטים עתידיים הממומנים כבר בשלב הרכישה, כחלק מהשיקולים בבחירתם.

נכון למצב הקיים כיום, היות והשינויים הכלכליים לעיל נובעים, בין היתר, גם מהשפעות מאקרו כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך, בשלב זה, את ההשפעות העתידיות של שינויי הריבית, שיעור האינפלציה ומדד תשומות הבניה ומשכן, על המצב הכלכלי בישראל ועל תוצאות הפעילות של החברה. אולם, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, העודפים הצפויים בפרויקטים הקיימים שבביצוע, ויתרות המזומנים והמסגרות שברשותה, יאפשרו לחברה להמשיך ולקדם את פעילותה השוטפת גם בתקופות האטה במשק.

בנוסף, היות והשינויים הכלכליים לעיל נובעים, בין היתר, גם מהשפעות מאקרו כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך, בשלב זה, את ההשפעות העתידיות של שינויי הריבית, שיעור האינפלציה ומדד תשומות הבניה ומשכן, על המצב הכלכלי בישראל ועל תוצאות הפעילות של החברה. אולם, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, העודפים הצפויים בפרויקטים הקיימים שבביצוע מתקדם ויתרות המזומנים והמסגרות שברשותה, יאפשרו לחברה להמשיך ולקדם את פעילותה השוטפת גם בתקופות האטה במשק.

יצוין כי הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה בקשר עם תחזיות האינפלציה והריבית והשפעתן על פעילות החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

2. מצב כספי ותוצאות הפעילות העסקית

2.1 להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן של החברה (במיליוני ש"ח) :

סעיף מאזני	31.3.2025	אחוז מהמאזן ליום 31.3.2025	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2024	31.12.24	אחוז מהמאזן ליום 31.12.24	הסברי החברה
הון עצמי	1,021	50%	(15)	1,036	53%	הקיטון נובע בעיקר מאישור תשלום דיבידנד של כ-13 מיליון ₪ (בקיצוץ חלקה של חברה בת בחלוקה) והפסד לתקופה.
סה"כ מאזן	2,055	-	96	1,960	-	הגידול נובע בעיקר מהשקעות במלאי בנינים בהקמה ובמלאי קרקעות
הון חוזר	(49)	-	67	(116)	-	הגידול בהון חוזר נובע מקבלת תקבולים מסיום פרויקטים ומהשקעות במלאי בהקמה כנגד התחייבות לזמן ארוך (אגרות חוב שגויסו).
יחס ההון חוזר	0.93			0.83		
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומלאי מקרקעין שוטף	531	26%	60	471	24%	הגידול נובע מהשקעות במלאים בהקמה וכן מרישום התחייבות לבעלי קרקע בפרויקט נווה מגן החדשה (שלב א') שבנינו החלה ברבעון.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	24	1%	(10)	34	2%	הקיטון נובע מקבלת כספים בסיום הפרויקט, נטו
סה"כ נכסים שוטפים	645	31%	69	576	30%	הגידול נובע בעיקר מהשקעות במלאי קרקעות בהקמה, מרישום התחייבות לבעלי קרקע ומגידול ביתרות המזומנים של החברה כתוצאה מגיוס אג"ח סדרה ג' במהלך התקופה, בניכוי תקבולים מדיירים בפרויקטים שהסתיימו בסוף שנת 2024.

סעיף מאזני	31.3.2025	אחוז מהמאזן ליום 31.3.2025	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2024	31.12.24	אחוז מהמאזן ליום 31.12.24	הסברי החברה
מלאי קרקעות	1,192	58%	23	1,169	2%	השקעות החברה בקידום הקרקעות והפרויקטים
נדל"ן להשקעה	155	7%	-	155	-	ללא שינוי.
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	1,410	69%	27	1,383	2%	הגידול נובע בעיקר מהשקעות החברה בקידום הקרקעות והפרויקטים
הלוואות מתאגידים בנקאיים	396	19%	(12)	408	(3%)	הקטון נובע מפרעון אשראים בפרויקטים שהסתיימו, מקבלת כספי הרוכשים ומפרעונות כתוצאה מגיוס אג"ח סדרה ג'.
מקדמות מלקוחות - התחייבויות בגין חוזים	18	1%	(15)	33	(45%)	הקטון נובע מהתקדמות בביצוע בפרויקטים
התחייבויות לבעלי קרקע	95	5%	26	69	38%	הגידול נובע מגידול בהתחייבות לבעלי קרקע בפרויקט שבנייתו החלה ברבעון.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50	2%	-	50	-	ללא שינוי.
סה"כ התחייבויות שוטפות	694	34%	1	693	-	כמוסבר לעיל
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	-	(34)	34	(100%)	הקטון נובע ממיון לזמן קצר של חלות שוטפת.
אגרות חוב	196	9%	149	47	317%	הגידול נובע מגיוס אג"ח סדרה ג' בהיקף של 150 מיליון ש"ח
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	14	1%	-	14	-	ללא שינוי
מסים נדחים	84	4%	(3)	87	(3%)	ללא שינוי משמעותי
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	340	17%	111	229	48%	הגידול נובע מגיוס אג"ח סדרה ג' בניכוי מיון לזמן קצר של חלויות שוטפות.

2.2 להלן תמצית תוצאות הפעילות של החברה : (במיליוני ₪)

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2025	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2024 (*)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הערות
הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה	34	70	175	הקיטון בהיקפים נובע מכך, שמרבית ההכנסות מקורן בפרויקטים שהיתרי הבניה בגינם התקבלו בשנת 2025, כגון: נווה מגן החדשה שלב א', קרית אומנים בנין 7 ומכבי יפו. בפרויקטים אלו שיעור הבצוע בתחילתו, ובחלקם גם היקף המכירות. בשנת 2024 ההכנסה נבעה בעיקר מפרויקטים שהסתיימו ומכירתם הייתה בשיעורים גבוהים, ובהם: גבעת שמואל, אשדוד ואורבן פארק שלב ג'.
עלות המכירות	27	49	138	
רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים	7	21	37	
שיעור רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים (ב-%)	21%	30%	21.1%	
עלות המכירות- הפחתת הקצאת עלות הרכישה	2	3	11	הפחתת עלויות שנרשמו בספרי החברה בקשר עם רכישת אלעד, בהתאם לשווים במועד הרכישה. העלויות מופחתות ע"פ קצב המכירות והתקדמות הביצוע.
רווח גולמי	5	18	26	
שיעור רווח גולמי (ב-%)	15%	26%	14.8%	
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	51	לא חל שינוי בשנת 2025 בשווי נכסי נדלן להשקעה.
הוצאות מכירה ושיווק	2	2	6	כולל הוצ' שוטפות מפעילות שיווק והפחתת נכסי השגת חוזה.
הוצאות הנהלה וכלליות	6	5	27	החל מהרבעון השני לשנת 2024 החברה זוקפת הוצאות בקשר עם אופציות לעובדים.
הכנסות אחרות, נטו	-	1	2	
רווח תפעולי	(3)	12	46	
שיעור רווח תפעולי (ב-%)	(9%)	17%	26.2%	ההפסד התפעולי נובע בעיקר, משיעור ביצוע נמוך בפרויקטים שהתקבלו בהם היתרי בניה בשנת 2025- נווה מגן החדשה (שלב א'), קרית אומנים בנין 7 ומכבי יפו וכן מהיקף המכירות בפרויקטים, שמרביתם בתחילת השיווק.

הערות	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2024 (*)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.3025	סעיף
משקף בעיקר את הוצ' המימון בפרוייקטים בהקמה.	8	4	2	הוצאות מימון, נטו
	38	8	(5)	רווח לפני מסים על ההכנסה
בהתאם לשיעור המס החל בחברה.	(8)	(2)	1	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
	30	6	(4)	רווח (הפסד) לתקופה
	17%	9%	(12%)	שיעור רווח כולל (ב- %)
	3.93	0.83	(0.46)	רווח בסיסי למניה
	3.93	0.83	-	רווח מדולל למניה

(*) כולל ישום למפרע של מדיניות חשבונאית להצגה לפי שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

3. נזילות (באלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2025	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2024	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסבר
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת	(86,278)	(25,832)	38,802	המזומנים שימשו בעיקר להשקעות בפרויקטים ובמלאי קרקעות וכן לתשלום להתחייבויות לזכאים, בניכוי תקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות ותשלומי ריבית.
תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה	2,889	(1,683)	(13,836)	המזומנים נבעו משחרור כספים עם סיום הפרוייקט, בניכוי השקעות בחברות כלולה
תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון	102,330	25,348	(24,370)	המזומנים נבעו מהנפקת אג"ח סדרה ג' בניכוי מפרעון אשראים.

3.1. האמצעים הנזילים של החברה והחברות בנות, כוללים מזומנים ושווי מזומנים בתאגידים בנקאיים ליום 31 במרץ 2025 אשר הסתכמו לסך של כ-42 מיליוני ש"ח וכן מסגרות אשראי שאינן מנוצלות בחברה בסך של 50 מיליוני ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות באלעד בהיקף של כ-100 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, ביכולתה להאריך את תוקף האשראים שהועמדו לה בהגיע מועד פרעונם.

3.2. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025 לחברה גרעון בהון החוזר לתקופה ולתקופה של שנים עשר חודש.

3.3. להלן פרטים אודות ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים וכן ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים לתקופה של 12 חודשים :

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ
דוחות כספיים מאוחדים (במיליוני ₪)			
נכסים שוטפים	645	(502)	144
התחייבויות שוטפות	694	(105)	589
עודף התחייבויות שוטפות על הנכסים השוטפים	(49)	(397)	(446)
דוחות כספיים נפרדים (במיליוני ₪)			
נכסים שוטפים	365	(99)	266
התחייבויות שוטפות	147	-	147
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	218	(99)	119

3.4. הגרעון בהון החוזר בחברה נובע בעיקר ממלאי קרקעות המוצג בזמן ארוך ואשר ממומן באשראי לזמן קצר או אשראי לתקופה העולה על שנים עשר חודשים, אולם יתרת תקופת האשראי נכון למועד הדוח הינה לתקופה הקצרה משנים עשר חודשים. החברה צופה בסבירות גבוהה כי האשראי יוארך עד למועד הבשלת הקרקעות לפרויקטים בהקמה בליווי בנקאי.

במועד אישור הדוחות בחן דירקטוריון החברה את התזרים החזוי של החברה עד ליום 31 במרץ 2027, בהתחשב ביתרות המזומנים של החברה, ההכנסות, ההוצאות וההשקעות הצפויות בחברה בתקופת התזרים וכן את התחייבויות החברה השוטפות והצפויות. בחינה זו התבססה בנוסף על הערכת החברה למקורות מסוגים שונים, וביניהם: עודפים מפרויקטים, יכולת החברה לחדש אשראים למלאי מקרקעין, אפשרות להארכת המסגרות העומדות לרשותה בסולו והיכולת לקבל אשראי בגין המלאי הלא מבוטל של קרקעות שבהן אין אשראי או שהאשראי זניח. מקורות אלו ישרתו את החברה, בין היתר, בתקופת המלחמה, ככל ותתארך.

בהמשך לבחינתו זו קבע דירקטוריון החברה כי אין בגרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

יובהר כי המידע לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועשוי שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת מזו המתוארת לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה. מידע זה נסמך בעיקר על הערכות החברה המבוססות על ההכנסות הצפויות של החברה וכן על הערכות החברה המבוססות על הוצאות והשקעות עתידיות של החברה והתחייבויותיה הצפויות, על יכולתה לחדש ו/או להאריך תוקפם של אשראים שהועמדו לה וכן לקבל אשראי חדש. במידה והערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה בצורה שונה, וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (לרבות גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי של החברה), עשוי הדבר להשפיע על תזרים המזומנים החזוי של החברה.

4. מימון

4.1. מימון פעילות החברה (לרבות חברות בנות של החברה), בעיקר לצורך הקמת הפרויקטים אותם מקדמת החברה מתבצע בעיקרו מהון עצמי, אגרות חוב, אשראי בנקאי, אשראי ספקים ותקבולים מרוכשי דירות. לכל פרויקט קיימות מסגרות אשראי.

להלן מקורות המימון העיקריים ליום 31.3.2025:

סעיף	% מסך המאזן	מליוני ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים	19%	396
מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין חוזים	1%	18
התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות למוכרי מקרקעין וזכאים ויתרות זכות אחרות)	18%	374
אגרות חוב	12%	246
הון	50%	1,021
סה"כ	100%	2,055

למידע נוסף ראה סעיף 15 בפרק א' לדוח התקופתי.

4.2. אמות מידה פיננסיות-

נכון לתאריך המאזן עומדות חברות הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו להן מול התאגידים הבנקאיים. לפירוט נוסף בדבר אמות המידה הפיננסיות ראה סעיף 15.7 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

להלן פירוט תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות :

אמת המידה	ערך נכון ליום 31.3.2025 (מיליוני ש"ח/%)
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות מינימלי של 500 מיליון ₪	1,014
יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ-20%	50%
הון עצמי (ע"פ דוחות חברת אלעד) לא יפחת מסך של 150 מיליון ₪	315
יחס הון עצמי למאזן (ע"פ דוחות אלעד) שלא יפחת מ-15%	34%
יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו (ע"פ דוחות אלעד) לא יעלה על 82%/85%	56%

נכון לתאריך פרסום הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינה כ-99,985 אלפי ש"ח ויתרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הינה כ-150,000 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה, ראו את שטרות הנאמנות שפרסמה החברה בימים 10 באוגוסט 2023 ו-12 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2023-01-074650 ו-2025-01-003499), בהתאמה (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), וכן סעיף 6 להלן.

5. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בחשיפה לסיכוני שוק ולדרכי ניהולם ביחס לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

6. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה

6.1. פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה :

מועד הנפקה	13 באוגוסט 2023
ערך נקוב במועד ההנפקה	119,996,400 ש"ח ע.ג.
מועד הרחבת סדרה	11 בינואר 2024
ערך נקוב נכון ליום 31.3.2025	99,985,200
ערך נקוב צמוד ליום 31.3.2025	אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו
שווי בבורסה ליום 31.3.2025	כ-98,155 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2025	855 אלפי ש"ח
השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.3.2025	97,825 אלפי ש"ח
סוג ושיעור הריבית השנתית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.47%
בסיס הצמדה	אין

מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, כאשר התשלום הראשון שולם ביום 31.12.2023 ולאחר מכן ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2026 (כולל).
מועדי תשלום קרן	ארבעה (4) תשלומים שנתיים אשר משולמים ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים הראשון עד השלישי (כולל) יהוו 25.00375% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום הרביעי יהווה 24.98875% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב').
זכות המרה	אין
זכות פדיון מוקדם ביוזמת החברה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

פרטים אודות הנאמן:

שם הנאמן	רזניק פז נאמנות בע"מ
שם האחראי בחברת הנאמנות	מיכל אבטליון
כתובת הנאמן	יד חרוצים 14 ת"א
פרטי התקשרות של הנאמן	טלפון- 03-6389200, פקס- 03-6389222, כתובת מייל- Michal@rpn.co.il

פרטים אודות חברת הדירוג:

שם חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
הדירוג נכון למועד ההנפקה	A3.il (Stable)
דירוג נכון למועד הדוח ותאריך הדוח	A3.il (Stable)
מועד מתן הדירוג למועד ההנפקה	08 במרץ 2023
מועד מתן דירוג נוסף	14 באוגוסט 2023 26 בנובמבר 2023 7 בינואר 2024 28 בנובמבר 2024

פרטים נוספים:

האם החברה עמדה במהלך שנת הדיווח, בתום שנת הדיווח ונכון למועד דוח זה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם עד בסמוך למועד הדוח התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי או למימוש בטוחות	לא
האם הסדרה מהותית	כן

פרטים בדבר ההתניות העיקריות להן התחייבה החברה:

אמות מידה פיננסיות:

ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500,000 אלפי ש"ח, במשך שני (2) רבעונים רצופים.	נכון ליום 31.3.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ-1,021 מיליוני ש"ח.
יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל CAP נטו של החברה, לא יעלה על 82%.	חוב פיננסי נטו הינו כ-577 מיליון ש"ח. CAP נטו הינו כ-1,598 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.3.2025 היחס הינו כ-36%.

⁶ לפרטים אודות דוחות הדירוג, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 08 במרץ 2023, מיום 14 באוגוסט 2023, מיום 27 בנובמבר 2023 ומיום 7 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2023-01-020827, 2023-01-075496, 2023-01-106921 ו-2024-01-002923 בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-15% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	נכון ליום 31.3.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ-1,021 מיליוני ש"ח. היחס הינו 50%.
במידה והחברה לא תעמוד באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל, תקום לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב לפירעון מיידי.	

לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.4 לשטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).

6.2. פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג') של החברה :

מועד הנפקה	9 בינואר 2025
ערך נקוב במועד ההנפקה	150,000,000 ש"ח ע.נ.
מועד הרחבת סדרה	ל.ר.
ערך נקוב נכון ליום 31.3.2025	150,000,000 ש"ח ע.נ.
ערך נקוב צמוד ליום 31.3.2025	אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו
שווי בבורסה ליום 31.3.2025	כ-151,575 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2025	1,844 אלפי ש"ח
השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.3.2025	148,621 אלפי ש"ח
סוג ושיעור הריבית השנתית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.54%
בסיס הצמדה	אין
מועדי תשלום הריבית	חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).
מועדי תשלום קרן	שלושה (3) תשלומים שנתיים, לא שווים, כדלהלן: תשלום ביום 31 בדצמבר 2027 בשיעור של 33.5% מהקרן; תשלום ביום 31 בדצמבר 2028 בשיעור של 46.5% מהקרן והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029 בשיעור של 20% מהקרן, והנושאת ריבית שנתית כאמור להלן.
זכות המרה	אין
זכות פדיון מוקדם ביוזמת החברה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ג'), ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

פרטים אודות הנאמן :

שם הנאמן	רזניק פז נאמנות בע"מ
שם האחראי בחברת הנאמנות	מיכל אבטליון
כתובת הנאמן	יד חרוצים 14 ת"א
פרטי התקשרות של הנאמן	טלפון- 03-6389200, פקס- 03-6389222, כתובת מייל- Michal@rpn.co.il

פרטים אודות חברת הדירוג⁷:

שם חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
הדירוג נכון למועד ההנפקה	A3.il (stable)
דירוג נכון ליום 31.03.2025 וסמוך למועד פרסום הדוח	A3.il (stable)

פרטים נוספים:

האם החברה עמדה במהלך שנת הדיווח, בתום שנת הדיווח ונכון למועד דוח זה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם עד בסמוך למועד הדוח התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי או למימוש בטוחות	לא
האם הסדרה מהותית	כן

פרטים בדבר ההתניות העיקריות להן התחייבה החברה:

אמות מידה פיננסיות:

ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 620,000 אלפי ש"ח, במשך שני (2) רבעונים רצופים.	נכון ליום 31.3.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ- 1,021 מיליוני ש"ח.
יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל CAP נטו של החברה, לא יעלה על 77%.	חוב פיננסי נטו הינו כ-577 מיליון ש"ח. CAP נטו הינו כ-1,598 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.3.2025 היחס הינו כ-36%.
יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן נטו כהגדרתו לא יפחת מ-20% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	נכון ליום 31.3.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ-1,021 מיליוני ש"ח. היחס הינו 53%.
במידה והחברה לא תעמוד באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל, תקום לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב לפירעון מידי.	

לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.4 לשטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולעובדיה על פועלם ותרומתם לחברה.

רון יפו,
מנכ"ל

חן מרדכי,
יו"ר הדירקטוריון

29 במאי, 2025.

⁷ לפרטים אודות דוחות הדירוג ראו שני דיווחים מיידיים של החברה מיום 3 בדצמבר 2024 (מס אסמכתאות: 2024-15-621451 ו-2024-01-621522), אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

אחים דוניץ בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים
(בלתי מבוקרים)
ליום 31 במרץ 2025

אחים דוניץ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקרים)
תוכן העניינים

<u>פרק</u>	<u>עמוד</u>
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	2
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי	6
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	7-8
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים	9-11

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת אחים דוניץ בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אחים דוניץ בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופה ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופה ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופה ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעה ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של ישויות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואה חשבון אחר.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואה חשבון אחר, 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, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 29 במאי 2025

זיו האפט
רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 | דוא"ל: bdo@bdo.co.il | בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il
BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי ליום (באלפי ש"ח)

סעיף	31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	41,912	20,208	22,971
מזומנים מוגבלים בשימוש	25,980	22,304	32,438
חייבים ויתרות חובה	22,404	19,556	15,866
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	23,753	169,107	34,233
נכסי מסים שוטפים	-	35	-
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	531,486	193,136	110,082
מלאי קרקעות שוטף	-	317,953	360,924
סה"כ נכסים שוטפים	645,535	742,299	576,514
נכסים לא שוטפים			
מלאי קרקעות	1,191,723	1,114,869	1,168,889
נדל"ן להשקעה	154,633	(*)70,336	154,633
השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	29,871	19,636	27,285
נכסי הטבה מוגדרת, נטו	1,003	866	997
נכס בגין זכות שימוש, נטו	667	1,247	811
רכוש קבוע, נטו	3,958	3,489	3,790
חייבים זמן ארוך	7,984	3,218	7,519
נכסי מסים נדחים	20,018	15,762	19,276
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	1,409,857	1,229,423	1,383,200
סה"כ נכסים	2,055,392	1,971,722	1,959,714

(*) ישום למפרע, ראה באור יז' לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים לשנת 2024 וכן באור 3 להלן.

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

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי ליום (באלפי ש"ח) - המשך

סעיף	31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	396,281	396,587	407,614
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50,008	50,008	50,008
ספקים ונותני שירותים	24,937	16,256	10,566
זכאים ויתרות זכות	101,607	105,938	115,530
התחייבויות לבעלי קרקע	95,134	91,351	68,960
מסים לשלם	7,961	4,965	6,914
מקדמות מלקוחות - התחייבות בגין חוזים	18,002	23,227	33,091
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	581	672	678
סה"כ התחייבויות שוטפות	694,511	689,004	693,361
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	44,658	34,658
אגרות חוב	196,401	96,494	47,379
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	14,516	11,991	14,017
התחייבויות לבעלי קרקע	43,788	37,219	45,375
התחייבות בגין חכירה	1,301	1,933	1,338
מסים נדחים	83,954	(*)80,643	86,980
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	339,960	272,938	229,747
סה"כ התחייבויות	1,034,471	961,942	923,108
הון עצמי			
הון מניות	19,212	19,212	19,212
פרמיה על מניות	686,399	686,399	686,399
קרנות הון	5,242	1,530	4,455
עודפים	383,946	(*)376,507	400,417
מניות באוצר	(81,256)	(81,256)	(81,256)
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	1,013,543	1,002,392	1,029,227
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	7,378	7,388	7,379
סה"כ הון	1,020,921	1,009,780	1,036,606
סה"כ	2,055,392	1,971,722	1,959,714

(*) ישום למפרע, ראה באור יז' לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים לשנת 2024 וכן באור 3 להלן.

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

רננה פולק-ברזילי
סמנל"ל כספיםרון יפו
מנכ"לחן מרדכי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 29 במאי, 2025.

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
הכנסות			
ממכירת דירות ומתן שירותי בניה	34,194	70,521	174,841
סה"כ הכנסות	34,194	70,521	174,841
עלויות			
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו	27,277	49,390	137,837
עלות הדירות שנמכרו – הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצירוף עסקים	1,717	3,208	10,980
עסקאות משותפות, נטו	-	-	1
סה"כ עלויות	28,994	52,598	148,818
רווח גולמי	5,200	17,923	26,023
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	51,749
הוצאות מכירה ושיווק	2,347	1,919	6,470
הוצאות הנהלה וכלליות	6,262	5,060	27,163
הכנסות אחרות, נטו	(402)	(721) (*)	(1,710)
רווח (הפסד) תפעולי	(3,007)	11,665	45,849
הכנסות מימון	302	202	1,397
הוצאות מימון	2,034	3,447	9,076
הוצאות מימון, נטו	1,732	3,245	7,679
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	-	-	4
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(4,739)	8,420	38,174
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	1,179	(1,988)	(7,841)
רווח (הפסד) כולל לתקופה	(3,560)	6,432	30,333
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	(3,559)	6,433	30,343
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1)	(1)	(10)
	(3,560)	6,432	30,333
רווח (הפסד) למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב	(0.46)	0.83	3.93
רווח (הפסד) בסיסי למניה	-	0.83	3.93
רווח מדולל למניה	-	0.83	3.93

(*) ישום למפרע, ראה באור יז' לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים לשנת 2024 וכן באור 3 להלן.

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

אחים דוניץ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

סעיף	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	עודפים	קרנות הון	מניות באוצר	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	19,212	686,399	400,417	4,455	(81,256)	1,029,227	7,379	1,036,606
התנועה בתקופה ינואר עד מרץ 2025 (בלתי מבוקר):								
דיבידנד	-	-	(12,912)	-	-	(12,912)	-	(12,912)
קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	787	-	787	-	787
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	(3,559)	-	-	(3,559)	(1)	(3,560)
יתרה ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	383,946	5,242	(81,256)	1,013,543	7,378	1,020,921
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)(*)	19,212	686,399	370,074	1,530	(81,256)	995,959	7,389	1,003,348
התנועה בתקופה ינואר עד מרץ 2024 (בלתי מבוקר):								
רווח (הפסד) כולל לתקופה (*)	-	-	6,433	-	-	6,433	(1)	6,432
יתרה ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	376,507	1,530	(81,256)	1,002,392	7,388	1,009,780
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)	19,212	686,399	370,074	1,530	(81,256)	995,959	7,389	1,003,348
התנועה בשנת 2024 (מבוקר):								
רווח לשנה	-	-	30,343	-	-	30,343	(10)	30,333
קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	2,925	-	2,925	-	2,925
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	19,212	686,399	400,417	4,455	(81,256)	1,029,227	7,379	1,036,606

(*) ישום למפרע, ראה באור יז' לדוחות השנתיים המאוחדים המבוקרים לשנת 2024 וכן באור 3 להלן.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לתקופה	(3,560)	6,432 (*)	30,333
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(72,528)	(21,433) (*)	41,754
ריבית ששולמה	(8,646)	(9,213)	(31,844)
מסים ששולמו	(1,846)	(1,827)	(2,838)
ריבית שהתקבלה	302	209	1,397
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(86,278)	(25,832)	38,802
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים	6,458	378	(9,756)
רכישת רכוש קבוע	(469)	(90)	(919)
השקעה בחברה כלולה	(2,600)	(1,000)	(5,400)
מתן הלוואה לחברה כלולה	(500)	(408)	(1,792)
מתן הלוואות לזמן ארוך	-	(290)	(4,552)
השקעה בנדל"ן להשקעה	-	(273)	(1,405)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	-	-	9,698
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	-	290
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	2,889	(1,683)	(13,836)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו	(45,991)	(31,798)	(30,771)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(236)	(228)	(965)
הנפקה אגרות חוב	148,557	57,374	57,374
פרעון אגרות חוב, נטו	-	-	(50,008)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	102,330	25,348	(24,370)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	18,941	(2,167)	596
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	22,971	22,375	22,375
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	41,912	20,208	22,971

(*) ישום למפרע, ראה באור יז' לדוחות השנתיים המאוחדים המבוקרים לשנת 2024 וכן באור 3 להלן.

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

נספח לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	-	(51,749)
אופציות לעובדים	448	-	1,460
תוצאות עסקיות של חברות מוחזקות ועסקאות משותפות המטופלות בשיטת השווי המאזני	-	-	(4)
פחת והפחתות	445	466 (*)	1,163
מסים על הכנסה	(1,179)	1,988	7,841
שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד, נטו	(6)	(35)	(166)
רווח הון	-	-	(216)
הוצאות מימון, נטו	1,732	3,245	7,679
סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים	1,440	5,664	(33,992)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	4,569	(30,072)	110,429
ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי קרקעות	(47,262)	1,770	(23,971)
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות	(15,089)	(1,432)	8,432
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	14,371	2,262	(3,428)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבויות למוכרי מקרקעין והטבות בשל עובדים לזמן קצר	(30,557)	375	(15,716)
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות	(73,968)	(27,097)	75,746
סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	(72,528)	(21,433)	41,754
נספח ב' - פעילות שלא במזומן			
הכרזה על דיבידנד שטרם חולק	12,912	-	-
סווג מלאי בניינים בהקמה לנדל"ן להשקעה	-	-	40,927

(*) ישום למפרע, ראה באור 2' לז' לדוחות השנתיים המאוחדים המבוקרים לשנת 2024 וכן באור 3 להלן.

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

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

אחים דוניץ בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה בישראל ביום 9 בספטמבר 1968. כתובתה הרשמית היא: פארק עסקים יקום, קבוץ יקום. החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה והחברות המוחזקות פועלות בענף הבניה ועוסקות בייזום, תכנון, פיתוח, בניה, שיווק ומכירה בעיקר של פרויקטים למגורים. בנוסף, החברה מחזיקה בנדל"ן להשקעה בחלק מהפרויקטים שהקימה ו/או מקימה. החברה בצעה שינוי מדיניות ביחס למדידת נכסים אלו, משיטת העלות לשיטת השווי ההוגן באמצעות ישום למפרע החל מהדוחות השנתיים המבוקרים והמאוחדים לשנת 2024 (ראה גם באור 3 להלן). נכון למועד פרסום הדוח החברה הינה בשליטת ג'י טי אל וי 2 שותפות מוגבלת (להלן, "הקרן") ומר יעקב דוניץ. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות (כל אלה להלן - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות, המטופלות בשיטת השווי המאזני, כל אלה כמפורט בבאור 8 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

דוחות הביניים מוצגים באופן תמציתי, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים, כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS-34 ("דיווח כספי לתקופות ביניים"), ואינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. כמו כן, דוחות אלה נערכו בהתאם להוראות בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין בדוחות ביניים אלה בהקשר לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - הדוחות השנתיים), אשר בבאורים להם מצוי מידע מפורט אשר אינו נכלל בדוחות ביניים אלה.

דוחות הביניים נערכו על בסיס אותם כללי המדיניות החשבונאית המתוארים בבאורים לדוחות השנתיים.

ב. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על הדוחות הכספיים

בקשר להשלכות מלחמת "חרבות ברזל" על החברה בשנת 2024 יש לעיין בבאור ג' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

נכון למועד פרסום זה, קיימת עדיין אי בהירות לגבי אופן המשך המלחמה, בכל אחת מהחזיתות, בין היתר עם חידושן של התקיפות מצד החות"ם וכוונה להרחבת גיוס המילואים והפעילות הצבאית בעזה.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

בשלב זה, החברה איננה צופה שינוי מהותי לרעה באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים מהפרויקטים (לרבות המועד הצפוי למשיכתם).

נוכח אי הוודאות הקיימת באשר לתקופת הימשכותה של המלחמה כאמור, עוצמתה, היקפה, מספר הזירות בהן תתנהל (לרבות השלכת הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל) והשלכותיה, לרבות על רמת הביקושים לדירות חדשות, על קצב התקדמות הבנייה, על קצב המכירות והשיווק, על יכולת החברה למשיכת עודפים מפרויקטים בביצוע ועל יכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים בתכנון, החברה איננה יכולה לעת הזאת לצפות את מלוא או חלקן של השפעות והשלכות המלחמה כאמור על פעילותה ותוצאותיה העסקיות של החברה אך היא ממשיכה לעקוב ולבחון את ההתפתחויות בארץ.

מנגד, החברה מחזיקה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בתאגידים בנקאיים בהיקפים משמעותיים וכן שיעור לא מבוטל של קרקעות ללא אשראי/אשראי זניח בגין, המאפשרות ו/או יאפשרו לה גמישות בניהול התזרים. כמו כן, לחברה מלאי קרקעות הממומן באשראי, שהחברה מעריכה שתוכל להאריך וכן הון עצמי גבוה וחוב נטו ל – cap נטו נמוך משמעותית מהתחייבויותיה, המאפשרים לה נגישות לחוב נוסף, ככל ותצטרך. צירוף הנתונים לעיל, מעניק לחברה איתנות פיננסית המקנה לה מרווח נשימה מספק בנתונים העובדתיים הקיימים.

עם זאת, ככל שתתארך תקופת המלחמה ובהתאם יתעכב תהליך החזרה לשגרה מלאה והתאוששות המשק, עלול הדבר להחמיר את השלכות המלחמה על פעילות המשק ובכלל זאת על ענף הבניה ותוצאות החברה בפרט.

באור 3 - ישום למפרע של שיטת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה

החברה מציגה לראשונה בדוח זה את תוצאותיה הכספיות לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024 לפי שיטת השווי ההוגן. להלן נתונים אודות ההשפעה של הישום למפרע על מספרי ההשוואה של הדוחות הכספיים:

נדל"ן להשקעה	התחייבויות לא שוטפות למסים נדחים	הכנסות אחרות	עודפים	
69,721	82,219	408	374,316	יתרה ליום 31 במרץ, 2024 בדוח לפי מדיניות קודמת השפעת השינוי יתרה בדוח לאחר ישום למפרע
615	(1,576)	313	2,191	
70,336	80,643	721	376,507	

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח

- ביום 6 בינואר אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את עדכון תנאי הכהונה של מר רונן יפו, מנכ"ל החברה (בעיקרם לענין תמהיל הזכויות לבונוס שנתי והגדרת "הרווח" לחישוב), בתוקף החל משנת 2025.
- בחודש ינואר, 2025 אישרה הועדה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו למתן תוקף בתנאים, כמקובל, תכנית בנין עיר המתייחסת לפרויקט נחל הבשור המקודם על ידי החברה (חלק החברה – 40%). הפרויקט צפוי לכלול 346 יח"ד כשמתוכנן 218 יח"ד לשיווק (מתוכן 10% לדיור בהישג יד) וכן שטחי מסחר ותעסוקה.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

- ג. בחודש ינואר, 2025 בצעה החברה הנפקה של סדרה ג' בהיקף של 150,000,000 ע.ג. בתמורה לסכום של 148,557 אלפי ₪ (לאחר הוצאות נדחות). סדרה ג' תפרע בשלושה תשלומים שנתיים החל מיום 31 בדצמבר, 2027. הרבית בשיעור 5.54% תפרע בתשלומים חצי שנתיים. שיעור הרבית האפקטיבית השנתית הינו 5.61%.
- ד. בחודש מרץ, 2025 אשרה הועדה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו למתן תוקף בתנאים, כמקובל, תכנית בנין עיר המתיחסת לפרויקט דרך השלום המקודם על ידי החברה. הפרויקט צפוי לכלול 490 יח"ד כשמתוכנן 340 יח"ד לשיווק (מתוכן 10% לדיור בהישג יד) וכן שטחי מסחר.
- ה. ביום 27 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תכנית הרכישה העצמית של מניות החברה בשנה (עד ליום 31.03.2026).
- ו. ביום 27 במרץ, 2025 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 15 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם לאחר תאריך המאזן.

באור 5 - ארועים לאחר תאריך הדוח

- א. בחודש אפריל 2025 נחתם ע"י החברה הסכם לפיו הומחו לה 1/3 מהזכויות והחובות בפרויקט התחדשות עירונית ברח' קרול בפתח תקוה בתמורה להחזר הוצאות של כ-5 מליון ₪ והלוואה לבעלים של כ-10 מ' ש"ח. ביתרת הזכויות בפרויקט מחזיקים צדדי ג' בלתי קשורים.
- ב. בחודש אפריל 2025 נחתם ע"י אלעד הסכם לרכישת יתרת זכויות השותף בשלב ב' בפרויקט יפה נוף בחיפה בתמורה ל-30 מ' ₪. העסקה טרם הושלמה.
- ג. בחודש מאי 2025 אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית ליום 16.06.2025 שעל סדר יומה אישור הארכה עד ליום 31.06.2028 ועדכון תוקפו של הסכם הניהול הקיים עם מר חן מרדכי - יו"ר הדירקטוריון וכן אישור הארכת תוקפם ב - 3 שנים וללא שינוי, של הסכמי שרותי הניהול הקיימים עם מר יעקב דוניץ כדירקטור פעיל ועם ע.ש.א.ז ניהול בע"מ, הנמנים על בעלי השליטה בחברה.

אחים דוניץ בע"מ
מידע כספי נפרד לפי תקנה 38-ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970
(בלתי מבוקר)
ליום 31 במרץ 2025

אחים דוניץ בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ 2025

תוכן העניינים

<u>פרק</u>	<u>עמוד</u>
דוח רואי חשבון המבקרים	1
נתונים על המצב הכספי	2-3
נתונים על הרווח הכולל	4
נתונים על תזרימי המזומנים	5-6
מידע נוסף	7

דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת אחים דוניץ בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע כספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אחים דוניץ בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע כספי ביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הביניים הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חלק מהישויות המוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חלק מהישויות המוחזקות. המידע הכספי לתקופת הביניים של אותן ישויות שחלקם נסקר על ידי רואה חשבון אחר שדוחות הסקירה שלו הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואה החשבון האחר.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופה ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופת ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל אביב, 29 במאי 2025

זיו האפט

רואי חשבון

אחים דוניץ בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

סעיף	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	38,959	14,038	15,162
מזומנים מוגבלים בשימוש	740	5,450	6,072
חייבים ויתרות חובה	3,709	5,176	2,972
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	5,875	114,861	16,233
חברות מוחזקות	283,795	217,167	236,947
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	31,857	82,095	33,897
סה"כ נכסים שוטפים	364,935	438,787	311,283
נכסים בלתי שוטפים			
מלאי קרקעות	80,315	75,520	81,684
נדל"ן להשקעה	94,427	-	94,427
השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות בשיטת השווי המאזני	818,942	(*)770,039	757,133
רכוש קבוע, נטו	3,050	2,230	2,732
נכס בגין זכות שימוש	413	759	500
נכסי הטבה מוגדרת, נטו	1,115	978	1,108
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	998,262	849,526	937,584
סה"כ נכסים	1,363,197	1,288,313	1,248,867

(*) ישום למפרע, ראה באור יז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים לשנת 2024 וכן באור 3 לדוח המאוחד.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אחים דוניץ בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח) - המשך

סעיף	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגיד בנקאי	56,598	116,892	81,750
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50,008	50,008	50,008
ספקים ונותני שירותים	3,373	867	1,823
זכאים ויתרות זכות מסים לשלם	31,636	18,847	26,244
מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים	4,770	163	2,021
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	128	1,424	644
	414	411	383
סה"כ התחייבויות שוטפות	146,927	188,612	162,873
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	196,438	96,531	47,416
התחייבות בגין חכירה	35	448	160
מסים נדחים	6,254	330	9,191
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	202,727	97,309	56,767
סה"כ התחייבויות	349,654	285,921	219,640
הון עצמי			
הון מניות	19,212	19,212	19,212
פרמיה על מניות	686,399	686,399	686,399
קרנות הון	5,242	1,530	4,455
עודפים	383,946	376,507 (*)	400,417
מניות באוצר	(81,256)	(81,256)	(81,256)
סה"כ הון עצמי	1,013,543	1,002,392	1,029,227
סה"כ התחייבויות והון	1,363,197	1,288,313	1,248,867

(*) ישום למפרע, ראה באור יז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים לשנת 2024 וכן באור 3 לדוח המאוחד.

חן מרדכי יו"ר הדירקטוריון	רוגן יפו מנכ"ל	רננה פולק ברזילי סמנכ"לית כספים
------------------------------	-------------------	------------------------------------

תאריך אישור הדוחות: 29 במאי, 2025.

אחים דוניץ בע"מ

נתונים על הרווח הכולל מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
הכנסות			
ממכירת דירות ומתן שירותי בניה	4,046	46,639	92,313
סה"כ הכנסות	4,046	46,639	92,313
עלויות והוצאות			
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו	2,466	30,403	61,043
עסקאות משותפות, נטו	-	-	1
סה"כ עלויות	2,466	30,403	61,044
רווח גולמי	1,580	16,236	31,269
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	50,341
הוצאות מכירה ושיווק	695	652	2,858
הוצאות הנהלה וכלליות	3,965	3,581	18,861
הכנסות אחרות, נטו	(162)	(99)	(569)
רווח (הפסד) תפעולי	(2,918)	12,102	60,460
הכנסות מימון	2,779	2,746	14,251
הוצאות מימון	211	1,241	1,207
הכנסות מימון, נטו	2,568	1,505	13,044
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות	(3,324)	(4,118) (*)	(29,069)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(3,674)	9,489	44,435
מסים על הכנסה	115	(3,056)	(14,092)
רווח (הפסד) כולל לתקופה	(3,559)	6,433	30,343

(*) ישום למפרע, ראה באור יז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים לשנת 2024 וכן באור 3 לדוח המאוחד.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אחים דוניץ בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לתקופה	(3,559)	6,433	30,343
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת, לפני מימון ומסים (נספח א')	(95,236)	(65,680)	10,514
ריבית שנתקבלה	337	179	901
ריבית ששולמה	(3,239)	(1,204)	(9,563)
מסים ששולמו	(73)	(412)	(691)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(101,770)	(60,684)	31,504
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים	5,332	(5,044)	(5,666)
השקעה בחברה כלולה	(2,600)	(1,000)	(5,400)
רכישת רכוש קבוע	(469)	(90)	(919)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	-	290
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	2,263	(6,134)	(11,695)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מתאגיד בנקאי, נטו	(25,152)	11,852	(23,290)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(101)	(103)	(456)
פרעון אגרות חוב	-	-	(50,008)
הנפקה אגרות חוב	148,557	57,374	57,374
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	123,304	69,123	(16,380)
עליה במזומנים ושווי מזומנים	23,797	2,305	3,429
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	15,162	11,733	11,733
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	38,959	14,038	15,162

אחים דוניץ בע"מ

נספח לנתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	סעיף
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(50,341)	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
929	-	271	הנפקת אופציות לעובדים
29,069	4,118 (*)	3,324	תוצאות עסקיות של חברות ועסקאות משותפות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
695	183	238	פחת והפחתות
14,092	3,056	(115)	מסים על הכנסה
(166)	(36)	(6)	שינוי בהתחייבויות בגין סיום יחסי עובד ומעביד (נכסי הטבה מוגדרת), נטו
(216)	-	-	רווח הון
(13,044)	(1,505)	(2,568)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(18,982)	5,816	1,144	סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
8,766	(83,852)	(94,439)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, חברות מוחזקות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
13,022	13,113	4,082	ירידה במלאי בניינים בהקמה ומלאי קרקעות
(1,957)	(1,177)	(516)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
975	19	1,550	עליה בספקים ונותני שירותים
8,690	401	(7,057)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבות למוכרי מקרקעין, והטבות בשל עובדים לזמן קצר, נטו
29,496	(71,496)	(96,380)	סה"כ
10,514	(65,680)	(95,236)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת, לפני מימון ומסים

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

-	-	12,912	הכרזה על דיבידנד שטרם חולק
44,086	-	-	סווג מלאי בניינים בהקמה לנדל"ן להשקעה

(*) ישום למפרע, ראה באור יז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים לשנת 2024 וכן באור 3 לדוח המאוחד.

אחים דוניץ בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי

1. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. מידע כספי זה אינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא מידע כספי זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך וביחד עם תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025.
2. המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית שמפורטת בסעיף א-3 למידע הנוסף לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
3. במידע כספי נפרד זה - חברות מוחזקות כהגדרתם בבאור 1-ב' בדוחות המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

תאריך: 29 במאי 2025

לכבוד
הדירקטוריון של אחים דוניץ בע"מ (להלן "החברה")
פארק עסקים יקום, בנין D,
יקום
ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה להכללה הניתן מכוח תשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן, על בסיס תשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2022 שבנדון:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

חלק ה'

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים)
התש"ל–1970**

מצורף בזאת, דוח רבעון ראשון של שנת 2025 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רונן יפו, מנכ"ל.
2. ר"ח רננה פולק ברזילי, סמנכ"לית כספים.
3. עו"ד אורלי גרנות - בן אב"י, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 במרס 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 לדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, רונן יפו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון 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.

ב. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ד) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רננה פולק ברזילי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
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 העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), 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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, 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.

29 במאי, 2025

רננה פולק ברזילי, סמנכ"לית כספים

תאריך