



דוח הדירקטוריון

לתקופה שהסתיימה

ביום 30/6/25



דוניץ אלעד

מאז 1963





דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 לתקופות של שלושה ושישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (להלן גם - "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 לתקופות של שלושה ושישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025. הדוח נערך מתוך הנחה שבפני הקורא מצויים גם הדוחות הכספיים לתקופת הדוח 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 כיום להובלת פרויקטים של פינוי בינוי ע"י נציגויות דיירים ב-23 פרויקטים בפריסה גיאוגרפית רחבה, בהיקף כולל של כ-2,800 יח"ד קיימות וכ-12,000 יח"ד מבוקשות/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. בתקופה של שישה חודשים לשנת 2025 המשיכה החברה לפעול לאיתור הזדמנויות יזמיות חדשות וכניסה לפרויקטים חדשים, זאת לצד קידום הפרויקטים הקיימים. במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 36 יח"ד בהיקף כולל של כ-92 מ' ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים). לאחר תאריך המאזן, מכרה החברה 5 יח"ד בהיקף כולל של כ-16 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים) וכן נחתמו 21 בקשות רכישה בהיקף של כ-73 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 ביולי ועד לסמוך לפרסום הדוח	בקשות רכישה בסמוך לפרסום הדוח	מכירות בתקופת חציון ראשון לשנת 2025	מכירות בתקופה המקבילה (חציון ראשון 2024)	מכירת יח"ד בשנת 2024	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 30 ביוני, 2025	שיעור שיווק 30.6.25
UPTOWN אשדוד	161	100%	100%	2	-	2	12	17	50	82%
מכבי יפו- שלב א'	194	33%	16%	-	-	21	44	135	156	80%
מכבי יפו- שלב ב' ו-ג'	434	33%	טרם החל	-	-	-	טרם החל השיווק	12	12	3%
גבעת שמואל	53	100%	100%	-	-	³ 1	1	3	49	92%
אורבן פארק, שלב ג'	70	100%	100%	-	-	1	1	4	70	100%
יפה נוף 120, שלב א'	60	50%	78%	-	1	2	1	6	21	35%
קרית האמנים בנין ⁴⁷	58	100%	10%	1	-	3	9	14	32	55%

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

² יצוין כי, ההסכמים מותנים בקבלת היתר בניה.

³ חלק החברה ביח"ד היה כ-13%

⁴ החברה צופה כי ההסכמים אשר טרם הפכו למחייבים, יתפכו למחייבים במהלך הרבעון השני לשנת 2025.

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק	חלק החברה	שיעור הביצוע	מכירות מיום 1 ביולי 2025 ועד לסמוך לפרסום הדוח	בקשות רכישה בסמוך לפרסום הדוח	מכירות בתקופת חציון ראשון לשנת 2025	מכירות בתקופה המקבילה (חציון ראשון 2024)	מכירת יח"ד בשנת 2024	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 30 ביוני, 2025	שיעור שיווק 30.6.25
פארק ת"א – שלב ב'	54	100%	100%	1	-		1	3	1	ל.ר.
נווה מגן החדשה (שלב א')	107	100%	6%	1	20	6	טרם החל השיווק	5	10	9%

1.3.3. ביום 12 בינואר 2025 אושרה תוכנית בנין עיר במתחם "נחל הבשור" תל אביב-יפו, ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב למתן תוקף בתנאים כמקובל וביום 1 ביולי 2025 פורסמה התכנית. 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, בתנאים כמקובל, לבניין מס' 8 בפרויקט קרית האומנים בראשל"צ. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.3 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.3.5. בחודש פברואר 2025 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בגבעתיים (בס"ק זה: "הוועדה") מתן היתרי הריסה, חפירה ודיפון לשלב א' של פרויקט חברה בת במתחם ההסתדרות בגבעתיים, הכולל שני בנינים בני 250 יח"ד סה"כ. בחודש יולי 2025 אישרה הוועדה, בתנאים כמקובל, מתן היתר בניה לשלב א' של הפרויקט. 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 פיננסי 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 לשלושה ממגרשי שלב א' בפרויקט "יפו-תל אביב". ביחס לחמשת מגרשי הפרויקט האחרים, קיימות החלטות ועדה למתן היתרי בניה מלאים בתנאים. כמו כן, ביחס לכלל המגרשים (להוציא מגרש 113) קיימים היתרי חפירה ודיפון. בשבועות הקרובים צפויות להתחיל עבודות חפירה ודיפון בארבעה מגרשים (101, 102, 116 ו-117), שלושה מתוכם בביצוע ע"י החברה. 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 תוכנית בנין עיר במתחם "דרך השלום" תל אביב-יפו למתן תוקף, בתנאים כמקובל וביום 1 ביולי 2025 פורסמה התכנית. במסגרת התוכנית ייהרסו 150 יח"ד

⁵ היקף היחיד לשיווק הינו יחיד גמורות במלאי, לאחר השלמת הקמת הפרויקט, לרבות מסירת הדירות, בשנת 2023. 3 מהדירות הינן דירות לדוגמא בעבור פרויקט "המתחם הצפוני" בתל אביב.

- 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, אשר תחילת שיווקו ו/או הקמתו צפויה בשנת 2026. לפרטים נוספים ראה סעיפים 8.8.1 ו-8.9.3 לפרק א' לדוח התקופתי ודיווחים מיוחדים 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. בסמוך לאחר מועד פרסום הדוח השנתי ועד סמוך למועד חתימת הדוח, נבחרה הקבוצה כיום להובלת פרויקטים של פינוי בינוי ע"י נציגויות דיירים בחמישה פרויקטים נוספים: (1) פרויקט "שקולניק" ברחובות (244 יח"ד קיימות ו-810 יח"ד מבוקשות. חלק החברה 100%. הפרויקט בשלב תכנון ראשוני וטרם נחתמו הסכמים עם בעלי הזכויות); (2) פרויקט "הכרם" בחדרה (88 יח"ד קיימות ו-280 יח"ד מבוקשות. חלק החברה 100%. הפרויקט בשלב תכנון ראשוני וטרם נחתמו הסכמים עם בעלי הזכויות); (3) פרויקט "ויצמן" בנתניה (87 יח"ד קיימות ו-305 יח"ד מבוקשות. חלק החברה 100%. הפרויקט בשלב תכנון ראשוני וטרם נחתמו הסכמים עם בעלי הזכויות); (4) פרויקט במצפה רמון (330 יח"ד קיימות ו-2,000 יח"ד מבוקשות. חלק החברה 50%. הפרויקט בשלב תכנון ראשוני וטרם נחתמו הסכמים עם בעלי הזכויות); (5) פרויקט הרברט סמואל, בחדרה (26 יח"ד קיימות ו-175 יח"ד מבוקשות. חלק החברה 50%. הפרויקט בשלב תכנון ראשוני וטרם נחתמו הסכמים עם בעלי הזכויות). כמו כן, התקבלו הודעות זכיה ביחס ליח"ד נוספות בפרויקטים הבאים: (1) מתחם עוזיאל הרשת התווספו 64 יח"ד קיימות ו-175 יח"ד מבוקשות. (2) מתחם עוזיאל-דניאל התווספו 24 יח"ד קיימות ו-64 יח"ד מבוקשות.
- 1.3.13. ביום 8 באפריל 2025, התקשרה החברה עם שני תאגידי – 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 מיוחד 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 לבניין 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 מיוחד מיום 14 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033626) אשר האמור בו מובא בזאת על דבר ההפניה.
- 1.3.16. 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.
- 1.3.17. ביום 10 ביולי 2025 התקבלו בידי החברה חתימות מאת כל (100%) בעלי הזכויות בקשר עם פרויקט פינוי בינוי ההסתדרות בגבעתיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.2 לפרק א' לדוח התקופתי וכן דיווח

מיידי מיום 13 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051355), אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.3.18. בשנת 2025 השלימה החברה (באמצעות חברת הבת אלעד) התקשרויות בהסכמי קומבינציה עם בעלי קרקע בפרויקט "נווה הדרים" ראשל"צ, באופן שהגדיל את אחיזתה בקרקע לשיעור של כ-95%. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.4 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.3.19. ביום 6 באוגוסט 2025 אישרה רשות הרישוי המקומית בירושלים מתן היתר בניה, בתנאים כמקובל, ל-401 יח"ד בפרויקט פינזי ובינזי בשכונת בית הכרם בירושלים. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.10.5 לפרק א' לדוח התקופתי, אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.3.20. ביום 21 באוגוסט 2025 חתמה החברה הבת על הסכם עם תאגיד בנקאי לליווי הקמת בנינים 7 ו-8 בפרויקט "קרית האמנים" ראשל"צ. לפרטים נוספים ראה סעיפים 8.9.3 ו-8.10.1 לפרק א' לדוח התקופתי וכן דיווח מיידי מיום 21 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062579) אשר האמור בו מובא בזאת על דבר ההפניה.

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 לבנוס שנתי והגדרת "הרווח" לחישוב. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620707), מיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627297) ומיום 6 ינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001904), 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 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002614); מיום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003020). ביום 22 ביולי 2025 השלימה החברה הרחבה של היקף אגרות החוב (סדרה ג') בהיקף של 100 מיליוני ש"ח ע.ג. כך שלאחר הרחבת הסדרה ונכון למועד הדוח, סך הערך הנקוב שבמחזור של אגרות החוב (סדרה ג') עומד על סך של 250 מיליוני ש"ח.

לפרטים נוספים אודות דירוג אגרות החוב במסגרת הרחבת סדרה, הצעת החברה ותוצאות ההנפקה ראו דיווחים מיידיים מימים 20 ביולי 2025, 22 ביולי 2025 ו-24 ביולי 2025 מס' אסמכתאות: 2025-01-053810, 2025-01-054592 ו-2025-01-055040, בהתאמה, אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה וכן סעיף 6.2 לפרק זה.

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: 2025-01-021771) 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). בתקופת הדוח נרכשו במסגרת תכנית הרכישה 1,488 מניות רגילות של החברה תמורת סך כולל של כ-280 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021764) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4.6 ביום 16 ביוני 2025 התכנסה ואישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים המפורטים להלן: (1) הארכה ועדכון תנאי ההתקשרות של ההסכם עם מר חן מרדכי להעמדת שירותיו כיו"ר דירקטוריון החברה לתקופה נוספת עד ליום 30 ביוני 2028; (2) 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) הארכת התקשרות 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 דיווחים מיידיים של החברה מימים 11 במאי 2025 ו-16 ביוני 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-032806 ו-2025-01-042994, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4.7 ביום 21 ביולי 2025 אישרה ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, החל מיום 1 אוגוסט 2025 ועד ליום 31 באוגוסט 2025, בגבול כיסוי אחריות בסך של 40,000,000 ש"ח, למקרה ולתקופה, בסכום השתתפות עצמית שלא יעלה על סך של 20,000 ש"ח לתביעה, ו-120,000 ש"ח לתביעה בתביעות הקשורות לדיני ניירות ערך בישראל, ובתמורה לפרמיה שנתית שלא תעלה על סך של כ-73,500 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 21 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054243), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4.8 ביום 22 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת אשר תתכנס ביום 2 בספטמבר 2025 אשר על סדר יומה: (א) דיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024; (ב) חידוש מינויו של משרד רואה החשבון המבקר BDO; (ג) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים (שאינם דירקטורים חיצוניים); (ד) אישור מינויו של מר אילן פן, כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה שלישית. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 22 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054595), 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.

ברבעון השני של השנה פתחה ישראל במבצע "מרכבות גדעון" בעזה ובמבצע "עם כלביא" באירן, כך שנכון למועד פרסום זה, קיימת עדיין אי בהירות לגבי אופן המשך המלחמה, בכל אחת מהחזיתות.

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 בגינן, יאפשר לה גמישות בניהול התזרים. לחברה מלאי קרקעות הממומן באשראי, שהחברה מעריכה שתוכל להאריך וכן חוב נטו ל- cap 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 הבנייה. **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 והינן 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

בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-2.2% (כ-3.3% לתקופה של 12 חודשים). בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2025, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי להיות 2.2%⁶.

⁶ לפרטים נוספים ראו, בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2025. אשר המידע בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה ("התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר").

בחודש ינואר 2024 החליט בנק ישראל להוריד לראשונה מזה מספר שנים את שיעור הריבית כך שנכון למועד דוח זה היא עומדת על שיעור של 4.5%. בהתאם לתחזיות המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2025, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד בממוצע על שיעור של 3.75% ברבעון השני 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-470 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-5 מיליוני ש"ח על תשלומי הריבית בתקופה של 12 חודשים, על בסיס הקרן לתאריך המאזן.

להערכת החברה, במקרה של עלייה בשיעור הריבית ההשפעה על הרווח וההפסד תהיה מתונה משמעותית, לאור היוון המימון על מלאי הקרקעות. 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 ובמרביתם צריכת האשראי נמוכה יחסית.

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 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	30.6.2025	אחוז מהמאזן ליום 30.6.2025	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2024	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2024 %	31.12.2024	אחוז מהמאזן ליום 31.12.24	הסברי החברה
סה"כ הון	1,023	49%	(13)	(1%)	1,036	53%	הקיטון נובע בעיקר מתשלום דיבידנד של כ-13 מיליון ₪ (בקיצוץ חלקה של חברה בת בחלוקה), רכישה עצמית, הטבה בהקצאת אופציות לעובדים והפסד לתקופה.
סה"כ מאזן	2,109	-	149	8%	1,960	-	הגידול נובע בעיקר מהשקעות במלאי בנינים בהקמה ובמלאי קרקעות
הון חוזר	(90)	-	26	(22%)	(116)	-	הגידול בהון חוזר נובע מקבלת תקבולים מסיום פרויקטים ומהשקעות במלאי בהקמה כנגד התחייבות לזמן ארוך (אגרות חוב שגויסו).
יחס ההון חוזר	0.88				0.83		
מלאי בנינים בהקמה, דירות למכירה ומלאי מקרקעין שוטף	534	25%	63	13%	471	24%	הגידול נובע מהשקעות במלאים בהקמה וכן מרישום התחייבות לבעלי קרקע בפרויקט נווה מגן החדשה (שלב א') שבנייתו החלה ברבעון, בקיצוץ עלויות שהוכרו ברווח והפסד.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	46	2%	12	35%	34	2%	הגידול נובע בעיקר משיעור בצוע העולה על היקף התקבולים בחלק מהפרויקטים ומהכנסות לקבל מבעלי קרקע בהתחדשות בשלבים (בינוי-פינוי-בינוי) שטרם מסרו את דירתם הקיימת לחזקת החברה.
סה"כ נכסים שוטפים	654	31%	78	14%	576	30%	הגידול נובע בעיקר מהשקעות במלאי בנינים וקרקעות בהקמה, מגידול בנכסים בגין חוזים עם לקוחות ויתרות חובה.
מלאי קרקעות	1,214	58%	45	4%	1,169	60%	השקעות החברה ברכישת וקידום הפרויקטים

סעיף מאזני	30.6.2025	אחוז מהמאזן ליום 30.6.2025	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2024	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2024 %	31.12.2024	אחוז מהמאזן ליום 31.12.24	הסברי החברה
נדל"ן להשקעה	155	7%	-	-	155	8%	ללא שינוי.
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	1,455	69%	72	5%	1,383	71%	הגידול נובע בעיקר מהשקעות החברה ברכישת וקידום הפרויקטים
הלוואות מתאגידים בנקאיים	471	22%	63	15%	408	21%	הגידול נובע בעיקר מנטילת אשראי לא ספציפי לצורך קידום הפרויקטים וצרכי החברה וכן מממון אשראי לחלות שוטפת בתקופה. סכום האשראי שהינו בקשר עם קרקעות לזמן ארוך הינו 306 מ' ש"ח.
התחייבויות מלקוחות - התחייבויות בגין חוזים	21	1%	(12)	(36%)	33	2%	הקטון נובע מהתקדמות בביצוע בפרויקטים
התחייבויות לבעלי קרקע	93	4%	24	35%	69	4%	הגידול נובע, בעיקר, מגידול בהתחייבות לבעלי קרקע בפרויקט שבנייתו החלה ברבעון.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50	2%	-	-	50	3%	ללא שינוי.
סה"כ התחייבויות שוטפות	744	35%	51	7%	693	35%	כמוסבר לעיל
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	-	(34)	(100%)	34	2%	הקטון נובע ממיון לזמן קצר של חלות שוטפת.
אגרות חוב	197	9%	150	319%	47	2%	הגידול נובע מגיוס אג"ח סדרה ג' בהיקף של 150 מיליון ש"ח בינואר, 2025
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	14	1%	-	-	14	1%	ללא שינוי

סעיף מאזני	30.6.2025	אחוז מהמאזן ליום 30.6.2025	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2024	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2024 %	31.12.2024	אחוז מהמאזן ליום 31.12.24	הסברי החברה
מסים נדחים	84	4%	(3)	(3%)	87	4%	ללא שינוי משמעותי
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	342	16%	113	49%	229	12%	הגידול נובע מגיוס אג"ח סדרה ג' בניכוי מיון לזמן קצר של חלויות שוטפות.

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

הערות	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.06.2024 (*)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.06.2025	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024 (*)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025	סעיף
הקטון בהיקפים ביחס לתקופה של ששה חודשים נובע מכך שבתקופה הנוכחית ההכרה בהכנסה, בעיקרה, היא מפרויקטים שהיתרי הבניה בגינם התקבלו בשנת 2025 ומשכך גם ביצועם החל רק בתקופת הדוח, כגון: נווה מגן החדשה שלב א', קרית אומנים בנין 7 ומכבי יפו. בפרויקטים אלו, כאמור לעיל, שיעור הבצוע בתחילתו, ובחלקם גם היקף המכירות. בשנת 2024 ההכנסה נבעה בעיקר מפרויקטים שהסתיימו ששיעור הבצוע והמכירות בהם היה גבוה, ובהם: גבעת שמואל, אשדוד ואורבן פארק שלב ג'.	175	38	41	109	75	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
	138	29	28	78	55	עלות המכירות
	37	9	13	31	20	רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים
	21%	24%	32%	28%	27%	שיעור רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים (ב-%)
הפחתת עלויות שנרשמו בספרי החברה בקשר עם רכישת אלעד, בהתאם לשווים במועד הרכישה. העלויות מופחתות ע"פ קצב המכירות והתקדמות הביצוע.	11	3	1	7	3	עלות המכירות- הפחתת הקצאת עלות הרכישה
	26	6	12	24	17	רווח גולמי
	14.8%	16%	29%	22%	23%	שיעור רווח גולמי (ב-%)
לא חל שינוי בשנת 2025 בשווי נכסי נדלן להשקעה.	51	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
כולל הוצ' שוטפות מפעילות שיווק והפחתת נכסי השגת חוזה.	6	1	2	3	4	הוצאות מכירה ושיווק
החל מהרבעון השני לשנת 2024 החברה זוקפת הוצאות בקשר עם	27	7	8	12	14	הוצאות הנהלה וכלליות

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30.6.2025	לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30.6.2024 (*)	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30.06.2025	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30.06.2024 (*)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הערות
						אופציות לעובדים. הגידול נובע הן מגידול בהיקף המועסקים בחברה והן מהיקף פעילות הניהול הנובעת מכך.
הכנסות אחרות, נטו	1	1	1	1	2	לחברה הכנסות מהשכרת דירה למגורים תחת חוק עידוד השקעות הון בסך של כ-250 אלף ₪ בחודש.
רווח (הפסד) תפעולי	0.5	10	3	(1)	46	
שיעור רווח תפעולי (ב-%)	-	9%	7%	(3%)	26%	ההפסד התפעולי נובע, בעיקר, מפרויקטים שבהם שיעור הבצוע בתחילתו, ובחלקם גם היקף המכירות וביניהם- נווה מגן החדשה (שלב א'), קרית אומנים בנין 7 ומכבי יפו.
הוצאות מימון, נטו	3	4	1	1	8	משקף בעיקר את הוצ' המימון בפרוייקטים בהקמה.
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(3)	6	2	(2)	38	
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	1	(2)	(1)	-	(8)	בהתאם לשיעור המס החל בחברה.
רווח (הפסד) לתקופה	(2)	4	1	(2)	30	
שיעור רווח כולל (ב-%)	(3%)	4%	2%	(5%)	17%	
רווח בסיסי למניה	(0.28)	0.62	0.16	(0.22)	3.93	
רווח מדולל למניה	-	0.62	0.16	-	3.93	

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

3. נזילות (באלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסבר
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת	(159,675)	(1,178)	(73,397)	24,653	38,802	המזומנים שימשו בעיקר להשקעות בפרויקטים ובמלאי קרקעות וכן לתשלום להתחייבויות לזכאים ותשלומי ריבית, בניכוי תקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות.
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	(3,434)	(11,762)	(6,323)	(10,079)	(13,836)	המזומנים שמשו להשקעות בחברות כלולות וכן למתן הלוואות לזמן ארוך, בניכוי שחרור כספים עם סיום הפרויקט.
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון	163,447	9,203	61,117	(16,144)	(24,370)	המזומנים נבעו בעיקר מהנפקת אג"ח סדרה ג' , נטילת אשראי זמן קצר בניכוי תשלום דיבידנד .

3.1. האמצעים הנזילים של החברה והחברות בנות, כוללים מזומנים ושווי מזומנים בתאגידים בנקאיים ליום 30 ביוני 2025 אשר הסתכמו לסך של כ-23 מיליוני ש"ח וכן מסגרות אשראי שאינן מנוצלות בחברה בסך של 30 מיליוני ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות באלעד בהיקף של 50 מיליוני ש"ח. בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים לחברה מזומנים של כ-21 מיליוני ₪ וכן מסגרות אשראי שאינן מנוצלות בחברה בסך של כ-50 מיליוני ₪ ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות באלעד בהיקף של כ-100 מיליוני ₪. להערכת החברה, ביכולתה להאריך את תוקף האשראים שהועמדו לה בהגיע מועד פרעונם.

3.2. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 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 של 12 (לתקופה של חודשים)	סה"כ
דוחות כספיים מאוחדים (במיליוני ₪)			
נכסים שוטפים	654	(506)	148
התחייבויות שוטפות	(744)	104	(640)
עודף התחייבויות שוטפות על הנכסים השוטפים	(90)	(402)	(492)
דוחות כספיים נפרדים (במיליוני ₪)			

228	(94)	322	נכסים שוטפים
(147)	-	(147)	התחייבויות שוטפות
81	(94)	175	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

3.4. הגרעון בהון החוזר בדוח המאוחד 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 30 ביוני 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 30.6.2025:

סעיף	% מסך המאזן	מליוני ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים	22%	471
מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין חוזים	1%	21
התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות למוכרי מקרקעין וזכאים ויתרות זכות אחרות)	16%	347
אגרות חוב	12%	247
הון	49%	1,023
סה"כ	100%	2,109

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 במסגרת הסכמים מול תאגידים

בנקאיים:

אמת המידה	ערך נכון ליום 30.6.2025 (מליוני ש"ח/%)
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות מינימלי של 500 מיליון ₪	1,016
יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ-20%	48%
הון עצמי (ע"פ דוחות חברת אלעד) לא יפחת מסך של 150 מיליון ₪	314
יחס הון עצמי למאזן (ע"פ דוחות אלעד) שלא יפחת מ-15%	33%
יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו (ע"פ דוחות אלעד) לא יעלה על 82%/85%	59%

לפירוט בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות מכוח שטרי נאמנות ראה סעיף 6 לפרק זה.

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 30.6.2025	99,985,200
ערך נקוב צמוד ליום 30.6.2025	אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו
שווי בבורסה ליום 30.6.2025	כ-98,175 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2025	-
השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30.6.2025	98,107 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 ערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום הרביעי יהווה 24.98875% מקרן ערך 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

⁷ 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).

14 באוגוסט 2023 26 בנובמבר 2023 7 בינואר 2024 28 בנובמבר 2024	מועד מתן דירוג נוסף
--	---------------------

פרטים נוספים :

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

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 30.6.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ-1,023 מיליוני ש"ח.
יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל CAP נטו של החברה, לא יעלה על 82%.	חוב פיננסי נטו הינו כ-669 מיליון ש"ח. CAP נטו הינו כ-1,691 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.6.2025 היחס הינו כ-40%.
יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-15% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	נכון ליום 30.6.2025 ההון העצמי עומד על סך של כ-1,023 מיליוני ש"ח. היחס הינו 48%.
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.ג.
מועד הרחבת סדרה	24 ביולי 2025 לאחר תאריך המאזן השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה, כך שנוכח למועד דוח זה סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') הינו 250 מיליוני ש"ח.
ערך נקוב נכון ליום 30.6.2025	150,000,000 ש"ח ע.ג.
ערך נקוב צמוד ליום 30.6.2025	אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמודה כלשהו
שווי בבורסה ליום 30.6.2025	כ-152,070 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2025	-
השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30.6.2025	148,693 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 הדירוג⁸:

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	3 בדצמבר 2024
מועד מתן דירוג נוסף	20 ביולי 2025

פרטים נוספים:

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

פרטים בדבר ההתניית 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 30.6.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ- 1,023 מיליוני ש"ח.
יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל CAP נטו של החברה, לא יעלה על 77%.	חוב פיננסי נטו הינו כ-669 מיליון ש"ח. CAP נטו הינו כ-1,691 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.6.2025 היחס הינו כ-40%.
יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן נטו כהגדרתו לא יפחת מ-20% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	נכון ליום 30.6.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ-1,023 מיליוני ש"ח. היחס הינו 52%.
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 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

28 באוגוסט, 2025.

⁸ לפרטים אודות דוחות הדירוג ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 3 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-15-621451), 20 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-053810) אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

אחים דוניץ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2025

אחים דוניץ בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקרים)
תוכן העניינים

<u>נושא</u>	<u>עמוד</u>
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	1
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	2-3
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	4
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי	5-6
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 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של 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 ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 באוגוסט 2025

אחים דוניץ בע"מ

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

סעיף	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	23,309	18,638	22,971
מזומנים מוגבלים בשימוש	25,791	29,680	32,438
חייבים ויתרות חובה	24,977	24,183	15,866
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	46,234	118,915	34,233
נכסי מסים שוטפים	-	35	-
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	533,902	188,221	110,082
מלאי קרקעות שוטף	-	327,973	360,924
סה"כ נכסים שוטפים	654,213	707,645	576,514
נכסים שאינם שוטפים			
מלאי קרקעות	1,214,447	1,133,414	1,168,889
נדל"ן להשקעה	154,633	(*)70,924	154,633
השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	34,331	20,246	27,285
נכסי הטבה מוגדרת, נטו	1,012	1,198	997
נכס בגין זכות שימוש, נטו	522	1,102	811
רכוש קבוע, נטו	4,104	3,419	3,790
חייבים לזמן ארוך	26,001	3,271	7,519
נכסי מסים נדחים	19,491	15,315	19,276
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	1,454,541	1,248,889	1,383,200
סה"כ נכסים	2,108,754	1,956,534	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.

אחים דוניץ בע"מ

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

סעיף	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	470,546	380,693	407,614
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50,008	50,008	50,008
ספקים ונותני שירותים	24,363	21,166	10,566
זכאים ויתרות זכות	77,172	109,383	115,530
התחייבויות לבעלי קרקע	93,066	85,357	68,960
התחייבויות מלקוחות- התחייבויות בגין חוזים	20,770	21,428	33,091
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	506	684	678
מסים לשלם	7,301	4,578	6,914
סה"כ התחייבויות שוטפות	743,732	673,297	693,361
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	44,658	34,658
אגרות חוב	196,792	96,826	47,379
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	14,070	13,831	14,017
התחייבויות לבעלי קרקע	45,693	37,219	45,375
התחייבות בגין חכירה	1,108	1,733	1,338
מסים נדחים	84,335	79,875 (*)	86,980
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	341,998	274,142	229,747
סה"כ התחייבויות	1,085,730	947,439	923,108
הון			
הון מניות	19,212	19,212	19,212
פרמיה על מניות	686,399	686,399	686,399
קרנות הון	6,197	2,505	4,455
עודפים	385,374	374,847 (*)	400,417
מניות באוצר	(81,536)	(81,256)	(81,256)
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	1,015,646	1,001,707	1,029,227
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	7,378	7,388	7,379
סה"כ הון	1,023,024	1,009,095	1,036,606
סה"כ	2,108,754	1,956,534	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.

חן מרדכי י"ר הדירקטוריון	רונן יפו מנכ"ל	רננה פולק - ברזילי סמנכ"לית כספים
-----------------------------	-------------------	--------------------------------------

תאריך אישור הדוחות: 28 באוגוסט, 2025.

אחים דוניץ בע"מ

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

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
הכנסות					
ממכירת דירות ומתן שירותי בניה	75,432	108,943	41,238	38,422	174,841
סה"כ הכנסות	75,432	108,943	41,238	38,422	174,841
עלויות והוצאות					
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו	55,141	78,309	27,864	28,919	137,837
עלות הדירות שנמכרו – הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים עסקאות משותפות, נטו	2,893	6,550	1,176	3,342	10,980
	-	-	-	-	1
סה"כ עלויות	58,034	84,859	29,040	32,261	148,818
רווח גולמי	17,398	24,084	12,198	6,161	26,023
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	51,749
הוצאות מכירה ושיווק	4,047	3,322	1,700	1,403	6,470
הוצאות הנהלה וכלליות	13,948	11,703	7,686	6,643	27,163
הכנסות אחרות, נטו	(1,081)	(1,400)	(679)	(679)	(1,710)
רווח (הפסד) תפעולי	484	10,459	3,491	(1,206)	45,849
הכנסות מימון	721	1,085	419	883	1,397
הוצאות מימון	3,996	5,099	1,962	1,652	9,076
הוצאות מימון, נטו	3,275	4,014	1,543	769	7,679
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	-	-	-	-	4
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(2,791)	6,445	1,948	(1,975)	38,174
הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה	659	(1,673)	(520)	315	(7,841)
רווח (הפסד) כולל לתקופה	(2,132)	4,772	1,428	(1,660)	30,333
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	(2,131)	4,773	1,428	(1,660)	30,343
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1)	(1)	-	-	(10)
סה"כ	(2,132)	4,772	1,428	(1,660)	30,333
רווח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב	(0.28)	0.62	0.16	(0.22)	3.93
רווח (הפסד) בסיסי למניה	-	0.62	0.16	-	3.93
רווח (הפסד) מדולל למניה	-	-	-	-	-

(*) 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 יוני 2025 (בלתי מבוקר):	-	-	(12,912)	-	-	(12,912)	-	(12,912)
דיבידנד	-	-	(12,912)	-	-	(12,912)	-	(12,912)
הפסד כולל לתקופה	-	-	(2,131)	-	-	(2,131)	(1)	(2,132)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	(280)	(280)	-	(280)
קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	1,742	-	1,742	-	1,742
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	385,374	6,197	(81,536)	1,015,646	7,378	1,023,024
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 2024 (מבוקר)	19,212	686,399	370,074	1,530	(81,256)	995,959	7,389	1,003,348
התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2024 (בלתי מבוקר):	-	-	4,773	-	-	4,773	(1)	4,772
רווח (הפסד) כולל לתקופה (*)	-	-	4,773	-	-	4,773	(1)	4,772
קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	975	-	975	-	975
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	374,847	2,505	(81,256)	1,001,707	7,388	1,009,095

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

הביאורים 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 לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	383,946	5,242	(81,256)	1,013,543	7,378	1,020,921
התנועה בתקופה אפריל עד יוני 2025 (בלתי מבוקר):								
רווח כולל לתקופה	-	-	1,428	-	-	1,428	-	1,428
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	(280)	(280)	-	(280)
קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	955	-	955	-	955
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	385,374	6,197	(81,536)	1,015,646	7,378	1,023,024
סעיף	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	עודפים	קרנות הון	מניות באוצר	סה"כ הון לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	376,507	1,530	(81,256)	1,002,392	7,388	1,009,780
התנועה בתקופה אפריל עד יוני 2024 (בלתי מבוקר):								
הפסד כולל לתקופה (*)	-	-	(1,660)	-	-	(1,660)	-	(1,660)
קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	975	-	975	-	975
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	374,847	2,505	(81,256)	1,001,707	7,388	1,009,095
סעיף	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	עודפים	קרנות הון	מניות באוצר	סה"כ הון לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
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 כולל 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 הכספים המאוחדים המבוקרים לשנת 2024 וכן באור 3 להלן.

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

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	(2,132)	4,772 (*)	1,428	(1,660) (*)	30,333
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)	(136,088)	10,705	(63,561)	32,767	41,754
ריבית ששולמה	(20,099)	(15,546)	(11,454)	(6,946)	(31,844)
מסים ששולמו	(2,077)	(2,194)	(229)	(391)	(2,838)
ריבית שהתקבלה	721	1,085	419	883	1,397
	-	-	-	-	-
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(159,675)	(1,178)	(73,397)	24,653	38,802
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים	6,647	(6,998)	189	(7,376)	(9,756)
השקעה בחברה כלולה	(6,570)	(2,800)	(3,970)	(1,800)	(5,400)
מתן הלוואה לחברה כלולה	(725)	(832)	(225)	(424)	(1,792)
רכישת רכוש קבוע	(747)	(153)	(278)	(63)	(919)
מתן הלוואות לזמן ארוך	(2,039)	(330)	(2,039)	(40)	(4,552)
השקעה בנדל"ן להשקעה	-	(649)	-	(376)	(1,405)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	9,698
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	-	-	-	290
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(3,434)	(11,762)	(6,323)	(10,079)	(13,836)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו	28,274	(47,692)	74,265	(15,894)	(30,771)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(472)	(479)	(236)	(250)	(965)
דיבידנד ששולם	(12,912)	-	(12,912)	-	-
הנפקה אגרת חוב, נטו	148,557	57,374	-	-	57,374
פרעון אגרות חוב נטו	-	-	-	-	(50,008)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	163,447	9,203	61,117	(16,144)	(24,370)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	338	(3,737)	(18,603)	(1,570)	596
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	22,971	22,375	41,912	20,208	22,375
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	23,309	18,638	23,309	18,638	22,971

(*) 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

נספח לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:					
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(51,749)
תוצאות עסקיות של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	-	-	-	-	(4)
אופציות לעובדים	1,031	507	583	507	1,460
פחת והפחתות	722	863 (*)	277	90 (*)	1,163
מסים על הכנסה (הטבת מס)	(659)	1,673	520	(315)	7,841
שינוי בנכסי הטבה מוגדרת, נטו	(15)	(367)	(9)	(332)	(166)
רווח הון	-	-	-	-	(216)
הוצאות מימון, נטו	3,275	4,014	1,543	769	7,679
סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים	4,354	6,690	2,914	719	(33,992)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	(37,305)	20,896	(41,873)	47,167	110,429
עליה במלאי בניינים בהקמה ומלאי קרקעות	(60,204)	(12,416)	(12,942)	(17,502)	(23,971)
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות	(12,321)	(3,231)	2,768	(1,799)	8,432
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	13,797	7,172	(574)	4,910	(3,428)
ירידה בזכאים ויתרות זכות, התחייבויות למוכרי מקרקעין והטבות בשל עובדים לזמן קצר	(44,409)	(8,093)	(13,854)	(728)	(15,716)
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות	(140,442)	4,328	(66,475)	32,048	75,746
סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	(136,088)	10,705	(63,561)	32,767	41,754
נספח ב' - פעילות שלא במזומן					
סווג מלאי בניינים בהקמה לנדל"ן להשקעה	-	-	-	-	40,927

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

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' 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.

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 בגינן, 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 של שלשה וששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 לפי שיטת השווי ההוגן.

להלן נתונים אודות ההשפעה של הישום למפרע על מספרי ההשוואה של הדוחות הכספיים (באלפי ₪):

נדל"ן להשקעה	התחייבויות לא שוטפות למסים נדחים	הכנסות אחרות לתקופה של שישה חודשים	הכנסות אחרות לתקופה של שלשה חודשים	עודפים
יתרה ליום 30 ביוני, 2024 בדוח לפי מדיניות קודמת השפעת השינוי	69,996	81,451	774	366
928	(1,576)	626	313	2,504
יתרה בדוח לאחר ישום למפרע	70,924	79,875	1,400	679
				374,847
				372,343

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח

- א. 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 הזכאות לבונוס שנתי והגדרת "הרווח" לחישוב), בתוקף החל משנת 2025.
- ב. בחודש ינואר, 2025 אישרה הועדה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו למתן תוקף בתנאים, כמקובל, תכנית בנין עיר המתיחסת 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. התוכנית פורסמה בחודש יולי, 2025.
- 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. התוכנית פורסמה בחודש יולי, 2025.
- ה. ביום 27 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תכנית הרכישה העצמית של מניות החברה בשנה (עד ליום 31.03.2026). בתקופת הדוח רכשה החברה 1,488 ע.ג. ממניותיה בתמורה ל- 280 אלף ₪.
- ו. ביום 27 במרץ, 2025 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 15 מליון ש"ח.
- ז. 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.
- ח. 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.
- ט. בחודש יוני, 2025 אשרה האסיפה הכללית הארכה עד ליום 30.06.2028 ועדכון תוקפו של הסכם הניהול הקיים עם מר חן מרדכי - יו"ר הדירקטוריון וכן אושרה הארכת תוקפם ב-3 שנים (ללא שינוי בתנאים), של הסכמי שרותי הניהול הקיימים עם מר יעקב דוניץ כדירקטור פעיל ועם ע.ש.א.2 ניהול בע"מ, הנמנים על בעלי השליטה בחברה.

באור 5 - ארועים לאחר תאריך הדוח

- בחודש יולי, 2025 בצעה החברה הרחבה של סדרת אג"ח ג' בהיקף של 100,000,000 ע.ג. בתמורה לסך של 101,054 אלפי ₪ המשקף רבית בשיעור 5.13%

אחים דוניץ בע"מ
מידע כספי נפרד לפי תקנה 38-ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970
(בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2025

אחים דוניץ בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

<u>סעיף</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'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע כספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אחים דוניץ בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע כספי ביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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 לתקופות 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 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 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'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 באוגוסט 2025

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

סעיף	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	21,035	5,547	15,162
מזומנים מוגבלים בשימוש	10	8,282	6,072
חייבים ויתרות חובה	3,582	4,896	2,972
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	4,793	64,964	16,233
חברות מוחזקות	262,542	236,691	236,947
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	30,408	85,207	33,897
סה"כ נכסים שוטפים	322,370	405,587	311,283
נכסים שאינם שוטפים			
מלאי קרקעות	89,955	77,628	81,684
נדל"ן להשקעה	94,427	-	94,427
השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	843,528	776,864 (*)	757,133
נכס בגין זכות שימוש	327	673	500
רכוש קבוע, נטו	3,125	2,198	2,732
חייבים לזמן ארוך	11,417	-	-
נכסי הטבה מוגדרת, נטו	1,123	1,309	1,108
נכסי מסים נדחים	-	860	-
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	1,043,902	859,532	937,584
סה"כ נכסים	1,366,272	1,265,119	1,248,867

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

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

סעיף	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגיד בנקאי	76,673	92,159	81,750
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50,008	50,008	50,008
ספקים ונותני שירותים	4,437	1,111	1,823
זכאים ויתרות זכות	10,806	19,733	26,244
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים	452	815	644
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	346	420	383
מסים לשלם	4,161	1,973	2,021
סה"כ התחייבויות שוטפות	146,883	166,219	162,873
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	196,829	96,863	47,416
עתודה למס נדחה	6,905	-	9,191
התחייבות בגין חכירה	9	330	160
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	203,743	97,193	56,767
סה"כ התחייבויות	350,626	263,412	219,640
הון עצמי			
הון מניות	19,212	19,212	19,212
פרמיה על מניות	686,399	686,399	686,399
קרנות הון	6,197	2,505	4,455
עודפים	385,374	374,847 (*)	400,417
מניות באוצר	(81,536)	(81,256)	(81,256)
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	1,015,646	1,001,707	1,029,227
סה"כ התחייבויות והון	1,366,272	1,265,119	1,248,867

(*) ישום למפרע, ראה באור ז'2' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים לשנת 2024 וכן באור 3 לדוח המאוחד.

חן מרדכי י"ר הדירקטוריון	רון יפו מנכ"ל	רננה פולק – ברזילי מנהלת כספים
-----------------------------	------------------	-----------------------------------

תאריך אישור הדוחות: 28 באוגוסט 2025.

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

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
הכנסות					
ממכירת דירות ומתן שירותי בניה	7,695	62,584	3,649	15,945	92,313
סה"כ הכנסות	7,695	62,584	3,649	15,945	92,313
עלויות והוצאות					
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו	4,838	40,700	2,372	10,297	61,043
עסקאות משותפות, נטו	-	-	-	-	1
סה"כ עלויות	4,838	40,700	2,372	10,297	61,044
רווח גולמי	2,857	21,884	1,277	5,648	31,269
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	50,341
הוצאות מכירה ושיווק	1,350	1,285	655	633	2,858
הוצאות הנהלה וכלליות	9,870	8,177	5,905	4,596	18,861
הכנסות אחרות, נטו	(528)	(193)	(366)	(94)	(569)
רווח (הפסד) תפעולי	(7,835)	12,615	(4,917)	513	60,460
הכנסות מימון	7,194	6,166	4,626	3,420	14,251
הוצאות מימון	-	1,369	-	128	1,207
הכנסות מימון, נטו	7,194	4,797	4,626	3,292	13,044
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(1,461)	(8,822)	1,863	(4,704)	(29,069)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(2,102)	8,590	1,572	(899)	44,435
מסים על הכנסה	29	3,817	144	761	14,092
רווח (הפסד) כולל לתקופה	(2,131)	4,773	1,428	(1,660)	30,343

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

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

נתונים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	(2,131)	4,773 (*)	1,428	(1,660) (*)	30,343
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)	(114,877)	(39,549)	(19,641)	25,394	10,514
ריבית שנתקבלה	458	856	121	686	901
ריבית ששולמה	(6,522)	(5,186)	(3,283)	(3,252)	(9,563)
מסים ששולמו	(176)	(517)	(103)	(107)	(691)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(123,248)	(39,623)	(21,478)	21,061	31,504
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים	6,062	(7,876)	730	(2,832)	(5,666)
רכישת רכוש קבוע	(737)	(153)	(268)	(63)	(919)
השקעה בחברה כלולה	(6,570)	(2,800)	(3,970)	(1,800)	(5,400)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	-	-	-	290
מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) השקעה	(1,245)	(10,829)	(3,508)	(4,695)	(11,695)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי מתאגיד בנקאי, נטו	(5,077)	(12,881)	20,075	(24,733)	(23,290)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(202)	(227)	(101)	(124)	(456)
דיבידנד ששולם	(12,912)	-	(12,912)	-	-
הנפקת אגרות חוב	148,557	57,374	-	-	57,374
פרעון אגרות חוב	-	-	-	-	(50,008)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	130,366	44,266	7,062	(24,857)	(16,380)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	5,873	(6,186)	(17,924)	(8,491)	3,429
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	15,162	11,733	38,959	14,038	11,733
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	21,035	5,547	21,035	5,547	15,162

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

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

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

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(50,341)
הנפקת אופציות לעובדים	677	327	406	327	929
פחת והפחתות	517	364	279	364	695
מסים על הכנסה	29	3,817	144	3,817	14,092
שינוי בנכסי הטבה מוגדרת, נטו	(14)	(367)	(7)	(367)	(166)
תוצאות עסקיות של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	1,461	8,822 (*)	(1,863)	8,822 (*)	29,069
רווח הון	-	-	-	-	(216)
הכנסות מימון, נטו	(7,194)	(4,797)	(4,626)	(4,797)	(13,044)
סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים	(4,524)	8,166	(5,667)	8,166	(18,982)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, חברות מוחזקות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	(94,551)	(56,461)	(112)	(56,461)	8,766
ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה ומקרקעין לבניה	(3,362)	8,649	(7,444)	8,649	13,022
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות	(192)	(1,786)	324	(1,786)	(1,957)
עליה בספקים וקבלני משנה	2,614	263	1,064	263	975
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבות למוכרי מקרקעין, והטבות בשל עובדים לזמן קצר	(14,862)	1,620	(7,806)	1,620	8,690
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:	(110,353)	(47,715)	(13,974)	(47,715)	29,496
סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	(114,877)	(39,549)	(19,641)	(39,549)	10,514
נספח ב' - פעילות שלא במזומן סווג מלאי בניינים בהקמה לנדל"ן להשקעה	-	-	-	-	44,086

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

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 30 ביוני 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: 28 אוגוסט 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 28 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 יוני 2025 ולתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו התאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 ומיידיים)
התש"ל–1970**

מצורף בזאת, דוח רבעון שני 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. רו"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 בקורות 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, בקורות 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

אני, רונן יפו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן - "הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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 38ג (ד) (2) 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 השני של שנת 2025 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת 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 הרבעוני 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.

28 באוגוסט, 2025

רננה פולק ברזילי, סמנכ"לית כספים

תאריך