

אחים דוניץ בע"מ ("החברה")

28 באפריל 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.ג.

הנדון: דיווח מיידי

בשים לב לאמור בסעיפים 8.8.1 ו- 8.9.3 - לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם על ידי החברה ביום 27 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-021710) ("הדוח התקופתי") ובהמשך לאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 30 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-021865) ("הדיווח הקודם"¹) אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה, החברה מודיעה בזאת כי -

ביום 27 באפריל 2025 נחתם ההסכם בין הצדדים לרכישת כלל זכויות השותף² בפרויקט יפה נוף שלב ב' בחיפה³, בתמורה לסך של 30 מיליוני ש"ח⁴ (בתוספת מע"מ), כך שעם השלמת העסקה תחזיק החברה במלוא (100%) זכויות היזם בשלב ב' של הפרויקט וזאת ללא שינוי מהותי בתנאי ההסכם כפי שפורטו בדיווח הקודם ("העסקה"). למועד דוח זה, טרם התגבשו תנאי מימונה של העסקה. עם זאת, החברה פנתה לקבלת הצעה מהבנק המלווה את שלב א' של הפרויקט למימון מרבית התמורה שבה, אם כי טרם התגבשה בחברה החלטה באם ליטול הלוואה כאמור או לממן את העסקה ממקורותיה העצמיים.

להערכת החברה, הצדדים לעסקה כאמור צפויים להשלימה במהלך הרבעון השני של שנת 2025. בשים לב לאמור בדיווח הקודם, השלמתה של העסקה מותנית בתנאי מפסיק לפיו הבנק המלווה יאשר את התקשרות הצדדים בעסקה וכן יסכים לתיקון הבטוחות הרשומות לטובתו על שלב א' של הפרויקט, החרגתן משלב ב' של הפרויקט ורישום הבטוחות בהתאם לדרישותיו. יצוין כי טרם חתימת ההסכם ניתנה הסכמה עקרונית של הבנק המלווה להתקשרות הצדדים בעסקה.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בקשר עם ההסכם והפרויקט לרבות, השלמת העסקה, מימון העסקה, היקף הפרויקט, היקף יחידות הדיור שיבנו, היקף יחידות הדיור לשיווק, שטחן הממוצע של יחידות הדיור בפרויקט, סך ההכנסות הצפוי בפרויקט, סך העלויות הצפוי בפרויקט, שיעור הרווח הגולמי הצפוי, מועדים בקשר עם הפרויקט וכן עצם הקמת הפרויקט ("המידע"). המידע מבוסס על הערכות של החברה ושל החברה הבת הנשענות על תחזיות ואומדנים של החברה ושל החברה הבת, ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קבלת ההיתרים הנדרשים בהתאם לתוכניות החברה, עלויות הקמת הפרויקט ומחירי המכירה הצפויים בפרויקט. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על אירועים שאינם בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה והחברה הבת, לרבות באופן מהותי ואף שלא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי השלמת ההסכם, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים סטטוטוריים מצד רשויות התכנון, שינוי בהיקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון לעומת תוכניות החברה, שינויים בעלויות המכירה, עלייה בתשומות הבנייה, והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי של החברה.

בכבוד רב,

רון יפו, מנכ"ל
אחים דוניץ בע"מ

¹ לכל ההגדרות בדיווח הקודם תהיינה את אותה משמעות בדיווח זה.

² צד ג' אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה ואשר נכון למועד דיווח זה מחזיק ב-50% מהזכויות בפרויקט.

³ בו מחזיקה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) בזכויות בשיעור של 50% טרם חתימת ההסכם.

⁴ יצוין כי התשלום הראשון ע"ח התמורה הינו בסך כולל של 5 מיליון ש"ח, כאשר סך של 3,825 אלפי ₪ יועבר לשותף והיתרה בסך של 1,175 אלפי ש"ח תועבר לחשבון הפרויקט.