



דוח הדירקטוריון

לתקופה שהסתיימה

ביום 30/9/25



דוניץ אלעד

מאז 1963





דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025	חלק א'
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים	חלק ב'
מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970	חלק ג'
מכתב הסכמה להכללת דוחות סקירה בהצעת מדף על פי תשקיף מדף	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 בספטמבר 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 ותשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 ותשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 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. החברה 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. ברבעון השלישי ועד סמוך למועד הדוח החלה החברה בשיווק 3 פרויקטים חדשים (בנוסף ל-4 פרויקטים שנמצאים בשיווק ובביצוע) – פארק רוטשילד בחיפה (מתחם B), פארק בית הכרם בירושלים ו-TRES בפתח תקווה בהם יבנו 985 יח"ד ומתוכן 687 יח"ד לשיווק, אשר תחילת הקמתם צפויה במהלך שנת 2026. חוזים אלו, שנחתמו ויחתמו, יהיו חלק מעתודת ההכנסות של החברה לאורך השנים 2026-2030 (ומטבע הדברים אינם נכללים בהכנסות החברה לשנת 2025). החברה תחל בשיווק של פרויקטים נוספים בשנת 2026, אשר לגביהן קיימות בידי החברה החלטות ועדה להיתרים – כגון פרויקטים המרי וההסתדרות בגבעתיים. כמו כן, עתידה החברה להתחיל בשיווק בפארק תל אביב המתחם הצפוני.

בשנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח, החברה מכרה 225 דירות (כולל בקשות רכישה) בהיקף מכירות של כחצי מיליארד ₪ (כולל חלק שותפים ומע"מ).

החברה משקיעה משאבים רבים בקידום והובלת הפרויקטים, התכנון והרישוי.

1.3. נכון לסמוך למועד פרסום דוח זה, החברה עוסקת בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים לבנייה למגורים, הכוללים כ-25,400 יחידות דיור (להלן: **"יח"ד"**) ב-54 פרויקטים וקרקעות (בחלקם ביחד עם שותפים) (להלן: **"צבר הפרויקטים"**). מתוך צבר הפרויקטים, 18 פרויקטים הינם בעלי ת.ב.ע. מאושרות להקמת כ-8,500 יח"ד (כולל הפרויקטים שבצועם החל וכ-500 יח"ד שהן בשלב אישור ת.ב.ע. בתנאים). נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, לחברה כ-3,000 יח"ד שקבלו היתרי בניה (לרבות החלטות ועדה למתן היתרים) ב-11 פרויקטים (כולל פרויקטים בבצוע). 10 פרויקטים מתוך צבר הפרויקטים הינם בשלבי תכנון מתקדמים. 23 פרויקטים מתוך צבר הפרויקטים הינם מותלים בהתחדשות עירונית בהם נבחרה הקבוצה כיום וכן 3 קרקעות מתוך צבר הפרויקטים הינן בשלבי תכנון ראשוניים. ל-26 פרויקטים אלו היקף 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 1.4.2 להלן.

1.4. עדכונים בקשר עם פרויקטים של החברה

1.4.1 בתקופה של תשעה חודשים לשנת 2025 המשיכה החברה לפעול לאיתור הזדמנויות יזמיות חדשות וכניסה לפרויקטים חדשים, זאת לצד קידום הפרויקטים הקיימים. במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 77 יח"ד בהיקף כולל של כ-194 מ' ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים). לאחר תאריך המאזן, מכרה החברה 90 יח"ד בהיקף כולל של כ-148 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים) וכן נחתמו 58 בקשות רכישה בהיקף של כ-162 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים).

1.4.2 בסמוך לאחר מועד פרסום הדוח השנתי ועד למועד חתימת הדוח, נבחרה החברה כיזם להובלת פרויקטים של פינוי בינוי ע"י נציגויות דיירים בארבעה 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 חברה 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.

1.4.3 להלן פרוט המכירות ושיעור ביצוע בפרויקטים בשיווק:

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק	חלק החברה	שיעור הביצוע	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו באותה תקופה			מכירות מיום 1.10.25 לסמוך לפרסום הדוח	בקשות רכישה בסמוך לפרסום הדוח	מכירות בתקופת הדוח 1-9/25			מכירות בתקופה המקבילה (1-9/24)	מכירות יח"ד בשנת 2024	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 30.9.25	שיעור שיווק(*) 30.9.25
				Q1	Q2	Q3			Q1	Q2	Q3				
UPTOWN אשדוד	161	100%	100%	23,345	23,893	27,440	2	4	1	1	1	14	17	51	84%
מכבי יפו- שלב א'	194	33%	30%	17,803	17,047	-	5	1	-	3	18	54	135	156	80%
מכבי יפו- שלב ב' (**)	338	33%	זניח	-	-	17,337	77	12	21	-	-	4	12	33	9%
גבעת שמואל	53	100%	100%	-	22,817	-	-	1		1	-	3	3	49	94%
אורבן פארק, שלב ג'	70	100%	100%	-	31,283	-	-	-		1	-	3	4	70	100%
יפה נוף 120, שלב א'	60	50%	88%	-	28,036	26,995	-	1	1	2	-	6	6	22	37%
קרית האמנים בנין 7	58	100%	22%	23,376	24,778	24,500	-	-	1	1	2	12	14	31	54%
פארק ת"א – שלב ב' 3	44	100%	100%	-	-	31,323	-	-	1	-	-	2	3	1	ל.ר.
נווה מגן החדשה (שלב א') (**)	107	100%	כ-9%	37,860	39,270	29,373	1	1	16	3	3	-	54	26	24%
TRES פתח תקווה (**)	256	33%	-	-	-	-	5	20	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

¹ בנוסף, ישנן 20 יח"ד הנכללות תחת חוק עידוד השקעות הון.

² חלק החברה ביח"ד היה 13%.

³ הדירות שנמכרו ב-2024 הוצגו תחת נדלן להשקעה.

⁴ היקף יח"ד לשיווק הינו יח"ד גמורות במלאי, לאחר השלמת הקמת הפרויקט, לרבות מסירת הדירות, בשנת 2023.

⁵ יצוין כי בשנת 2024 מכרה החברה 5 דירות אולם חוזה מכירה אחד בוטל בתחילת שנת 2025.

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק	חלק החברה	שיעור הביצוע	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו באותה תקופה			מכירות מיום 1.10.25 ועד לסמוך לפרסום הדוח	בקשות רכישה בסמוך לפרסום הדוח	מכירות בתקופת הדוח 1-9/25			מכירות בתקופה המקבילה (1-9/24)	מכירות יח"ד בשנת 2024	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 30.9.25	שיעור שיווק(*) 30.9.25
				Q1	Q2	Q3			Q1	Q2	Q3				
פארק בית הכרם, ירושלים (**)	247	50%	-	-	-	-	-	3	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
פארק רוטשילד B, חיפה (**)	177	50%	-	-	-	-	-	15	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

(*) לפי מספר יחידות לשיווק

(**) נכון למועד הדיווח, טרם התקיימו התנאים להכרה בהכנסה, בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15, במגרשים המשווקים ו/או בחלק מיחידות הדיור לשיווק בפרויקט האמור.

1.4.4 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 ברשומות. 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.

1.4.5 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. ביום 5 במאי 2025 התקבל היתר בניה לבניין מס' 7 בפרויקט וביום 21 באוגוסט 2025 חתמה החברה (באמצעות חברת הפרויקט) על הסכם עם תאגיד בנקאי לליווי הקמת בנינים 7 ו-8. 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.

1.4.6 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. כמו כן, ביום 10 ביולי 2025 התקבלו בידי החברה חתימות מאת כל (100%) בעלי הזכויות בקשר עם הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח התקופתי וכן דיווח מיידי מיום 13 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051355), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4.7 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 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.

1.4.8 ביום 19 בפברואר 2025 התקבל היתר בניה מלא לשלב א' של פרויקט "נווה מגן החדשה" ברמת השרון. כמו כן, ביום 13 במאי 2025 נחתם הסכם עם תאגיד בנקאי לליווי שלב א' של הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי וכן דיווח מיידי מיום 14 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033626) אשר האמור בו מובא בזאת על דבר ההפניה. לפרטים אודות התקדמות הביצוע והשיווק בפרויקט ראה סעיף 1.4.2 לעיל.

1.4.9 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 שהיתר חפירה ודיפון בגינו צפוי להתקבל בשבועות הקרובים) קיימים היתרי חפירה ודיפון. במהלך חודש אוגוסט, 2025 החלו עבודות חפירה ודיפון בארבעה מגרשים (101, 102, 116 ו-117), שלושה מתוכם בביצוע ע"י החברה, בתמורה לעלות + 7.5%. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.10.4 לפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים אודות התקדמות הביצוע והשיווק בפרויקט ראה סעיף 1.4.2 לעיל.

1.4.10 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 ברשומות. במסגרת התוכנית ייהרסו 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.

1.4.11 ביום 13 במרץ 2025 התקשרה חברת הפרויקט (כהגדרתה בסעיף 1.4.7 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.

1.4.12 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 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.

1.4.13 ביום 8 באפריל 2025, התקשרה החברה עם שני תאגידים – צדדים שלישיים, במערך הסכמים אשר מכוחם יומחו לחברה שליש (1/3) מהזכויות והחובות בפרויקט התחדשות עירונית בשלבי תכנון מתקדמים, אשר נמצא לאחר החתמת 100% מהדיירים על הסכמי פינוי בינוי, בפתח תקווה. כמו כן, לאחר מועד הדוח, חתמו החברה ושותפותיה על הסכם עם שני גופים מממנים חוץ בנקאיים לליווי ההקמה של הפרויקט. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 9 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026280) ומיום 20 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-089528) אשר האמור בהם מובא בזאת על דבר ההפניה. לפרטים אודות התקדמות השיווק בפרויקט ראה סעיף 1.4.2 לעיל.

1.4.14 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.

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

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

1.4.17 ביום 14 בספטמבר 2025 אישרה רשות הרישוי המקומית בירושלים מתן היתר הריסה, חפירה ודיפון בתנאים כמקובל, ל-336 יח"ד בפרויקט פינוי בינוי בדרך בית לחם בירושלים. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח התקופתי.

ביום 6 בנובמבר 2025 התקבל בידי החברה פרוטוקול ועדת המשנה להתחדשות עירונית של מרחב תכנון מקומי חיפה לפיו החליטה הוועדה לאשר את תוכנית בנין עיר במתחם "החותרים" שבקריית אליעזר, חיפה, בתנאים כמקובל. במסגרת התוכנית ייהרסו 107 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו 503 יח"ד (מתוכן 396 יחידות לשיווק). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח התקופתי וכן דיווח מיידי מיום 9 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084806) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.5. אירועים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

1.5.1 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: 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.

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 8.2 לפרק זה.

1.5.2 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). ביום 19 באוקטובר 2025 הודיעה ע.ש.א.ז. לחברה כי פנתה למשקיעים בהודעה לפיה משקיע שיבחר, יוכל לממש את האופציה במחיר של 255 ש"ח למניה. ביום 20 באוקטובר 2025 פרסמה החברה כי נתקבלה הודעת ע.ש.א.ז. כי נתקבלו הודעות מימוש, על ידי המשקיעים, של אופציות בכמות כוללת של 751,215 מניות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 19 באוקטובר 2025 ו-20 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-076585 ו-2025-01-077424, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.5.3 יצוין כי, בסעיף 8.8.5 לדוח התקופתי לשנת 2024, בטבלת "צבר הכנסות ומקדמות" נפלה טעות סופר בהתייחס לרבעון הראשון של שנת 2025, כך שהכנסות הצפויות לרבעון הראשון של שנת 2025 עמדו על סך של 3,580 אלפי ש"ח (חלף 13,466 אלפי ש"ח) ואילו המקדמות הצפויות ברבעון הראשון של שנת 2025 עמדו על סך של 22,876 אלפי ש"ח (חלף 83,404 אלפי ש"ח). יודגש כי, כל יתר הנתונים בטבלה, היינו, צבר ההכנסות והמקדמות הצפויים לרבעונים 2 עד 4 בשנת 2025 וכן בהתייחס לכל שנת 2026 הינם כפי שפירטה החברה בדוח התקופתי לאותו המועד.

1.5.4 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.

1.5.5 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 מידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021764) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.5.6 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 מיידים 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.

1.5.7 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 כסוי 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 מידי של החברה מיום 21 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054243), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.5.8 ביום 2 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים המפורטים להלן: (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) מינויו של מר אילן פן, כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה שלישית. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים מימים 22 ביולי 2025 ו-2 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-054595 ו-2025-01-066498, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.6. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על הפעילות העסקית של החברה

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע של ארגוני טרור מרצועת עזה, בעקבותיה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל". התמודדות עם מספר חזיתות, ובעיקר המשך לחימה בעזה, בחזית הצפונית מול ארגון הטרור חיזבאללה ומבצע "עם כלביא" מול מדינת איראן לצד הסלמה מתמשכת אל מול שלוחיה כמו החותיים, כל אלה השפיעו וממשיכים להשפיע במידה מסוימת על המשק הישראלי ("המלחמה"). בחודש אוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם הפסקת אש. עם זאת, אי-הוודאות הביטחונית בזירות השונות, אשר קיימת אף למועד פרסום דוח זה, ממשיכה להטיל את צלה על המשק הישראלי בכלל ועל שוק הבניה בפרט. על אף שלמלחמה היו ועדיין ישנן, במידה מסוימת, השפעות 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.

לאור אי-הוודאות והיציבות הביטחונית עודנה קיימת אפשרות של חידוש המלחמה. חידוש המלחמה והשלכותיה על המצב הביטחוני, מדיני וכלכלי, עלולות לייקר את ההתקשרויות של החברה עם קבלני משנה בפרויקטים בתכנון ו/או בבצוע, בין היתר לאור המחסור שעדיין קיים 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 מהפריקטים (לרבות המועד הצפוי למשיכתם).

עם זאת, לנוכח אי הוודאות הקיימת באשר לתקופת הימשכותה של הפסקת האש, רמת הביקושים לדירות חדשות, קצב התקדמות הבנייה, קצב המכירות והשיווק, יכולת החברה למשיכת עודפים מפריקטים בביצוע ויכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים בתכנון, החברה איננה יכולה לעת הזאת לצפות את מלוא או חלקן של השפעות והשלכות של שינויים גאו-פוליטיים או ביטחוניים עתידיים על פעילותה ותוצאותיה העסקיות של החברה ולכן היא ממשיכה לעקוב ולבחון אחר התפתחויות.

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 נטו נמוך משמעותית מהתחייבויותיה (ראה סעיף 4 להלן), המאפשרים לה נגישות לחוב נוסף, ככל ותצטרך.

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 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.

1.7. השפעת האינפלציה ועליית הריבית על הפעילות העסקית של החברה

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-2.6% (כ-2.4% לתקופה של 12 חודשים). בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ספטמבר 2025, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי להיות 2.4%⁶.

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

לאחר תאריך המאזן, ביום 24 בנובמבר 2025 החליט בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25%, כך שנכון למועד דוח זה היא עומדת על שיעור של 4.25%. בהתאם לתחזיות המחקר של בנק ישראל מחודש ספטמבר 2025, הריבית המונית צפויה לעמוד בממוצע על שיעור של 3.75% ברבעון השלישי של שנת 2026.

לחברה (לרבות חברות מוחזקות שלה) (להלן: "**הקבוצה**") אין הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן וגם אגרות החוב של החברה הן בריבית קבועה. מנגד, האשראים שנטלה הקבוצה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-416 מיליוני ש"ח, לתאריך המאזן (לעומת סך של כ-441 מיליוני ש"ח, בתום שנת 2024) הן 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.

לרמת הריבית הגבוהה ישנה השפעה שלילית על יכולת הקנייה של רוכשי הדירות וזו עשויה להשפיע על הביקושים לרכישת דירות מגורים. מנגד, לירידה בריבית בנק ישראל כאמור 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 הפנויות 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	30.9.2025	אחוז מהמאזן ליום 30.9.2025	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2024	השינוי ביחס ליום 31.12.2024 %	31.12.2024	אחוז מהמאזן ליום 31.12.24	הסברי החברה
סה"כ הון	1,018	47%	(18)	(1.7%)	1,036	53%	הירידה בהון נובעת מחלוקת דיבידנד של כ-13 מליון ₪, (בקיצוץ חלקה של חברה בת בחלוקה) ומהפסד בתקופה, בנכוי הקצאת אופציות.
סה"כ מאזן	2,173	-	214	11%	1,960	-	העליה בהיקף המאזן נובעת בעיקר מהשקעות במלאי קרקעות, גידול בחייבים לזמן ארוך והשקעות בחברות מוחזקות וכן מגידול בהיקף נכסים בגין חוזים עם לקוחות בעיקר.
הון חוזר	(31)	-	85	(73%)	(116)	-	הגידול בהון החוזר נובע מעליה בהיקף מלאי בנינים בהקמה וביתרות נכסים בגין חוזים עם לקוחות בעיקר.
יחס ההון חוזר	0.97				0.83		
מלאי בנינים בהקמה, דירות למכירה ומלאי מקרקעין שוטף	527	24%	56	12%	471	24%	הגידול נובע מהשקעות במלאים בהקמה, עם התקדמות הבצוע, וכן מהשקעות מרישום מלאי מול התחייבות לבעלי קרקע בפרויקט נווה מגן החדשה (שלב א'), בניכוי הכרה בעלויות ביחס לחלק המכור. יצוין כי בקשר עם 46 יח"ד הנבנות עבור בעלי קרקע הזכאים לדירות בפרויקטים קרית האמנים בנין 7 ונווה מגן החדשה, החברה לא הכירה בהכנסות (ובעלויות) כיוון שטרם התקימו התנאים המתלים הקבועים בחוזים עמם, והעלויות בגינם מוצגות כחלק מסעיף זה.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	61	3%	27	79%	34	2%	הגידול נובע מהתקדמות הבצוע אל מול התקבולים בפועל, בעיקר בפרויקטים יפה נוף שלב א', קרית האמנים (דירות בעלי קרקע).
סה"כ נכסים שוטפים	666	31%	90	16%	576	30%	הגידול נובע בעיקר מהשקעות במלאי בנינים בהקמה (בין אם בהשקעות במזומן או מרישום התחייבות לבעלי קרקע כנגד המלאי), גידול בנכסים בקשר עם חוזים עבור בצוע העולה על התקבולים ומגידול בחייבים ויתרות חובה.
מלאי קרקעות	1,246	57%	77	7%	1,169	60%	הגידול נובע מהשקעות החברה בקידום ופתוח הפרויקטים.
נדל"ן להשקעה	155	7%	-	-	155	8%	ללא שינוי.
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	1,507	69%	124	9%	1,383	71%	הגידול בנכסים שוטפים נובע בעיקר מגידול במלאי מקרקעין, מרישום נכס בגין זכות שימוש בקשר עם משרדי החברה, מגידול בחייבים לזמן ארוך הנובע בעיקר מהלואות לשותפים.

סעיף מאזני	30.9.2025	אחוז מהמאזן ליום 30.9.2025	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2024	השינוי ביחס ליום 31.12.2024 %	31.12.2024	אחוז מהמאזן ליום 31.12.24	הסברי החברה
הלוואות מתאגידים בנקאיים	416	19%	8	2%	408	21%	הגידול נובע מגידול באשראים בפרויקטים שנמצאים בהליך בניה, ממיון חלויות לזמן קצר וזאת נטו מפרעונות במהלך השנה, מתקבולי רוכשים ומגיוס האג"ח.
התחייבויות מלקוחות - התחייבויות בגין חוזים	25	1%	(8)	(24%)	33	2%	הקטון נובע מהתקדמות בבצוע הפרויקטים ביחס לתקבולים בפועל.
התחייבויות לבעלי קרקע	91	4%	22	32%	69	4%	הגידול נובע מרישום התחייבות לבעלי קרקע בפרויקט שבניתו החלה בתקופה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50	2%	-	-	50	3%	ללא שינוי.
סה"כ התחייבויות שוטפות	697	32%	4	0.5%	693	35%	כמוסבר לעיל.
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	-	(34)	(100%)	34	2%	הקטון נובע ממיון לזמן קצר של חלות שוטפת.
אגרות חוב	298	14%	251	534%	47	2%	הגידול נובע מגיוס סדרה ג' במהלך השנה בהיקף של כ-250,000 אלפי ₪.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	14	1%	-	-	14	1%	ללא שינוי.
מסים נדחים	85	4%	(2)	(2%)	87	4%	ללא שינוי משמעותי.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	458	21%	229	-	229	12%	הגידול נובע בעיקר מגיוס אג"ח סדרה ג', מרישום התחייבות בגין חכירה בנכוי מיון חלות שוטפת לזמן קצר.

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

סעיף	תשעה חודשים שנסתיימו ביום 30.9.25	תשעה חודשים שנסתיימו ביום 30.9.24 (*)	שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30.09.25	שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30.09.24 (*)	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	הערות
הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה	112	158	36	49	175	בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות ממכירות והתקדמות הבצוע בפרויקטים הבאים : קרית אמונים בנין 7, נווה מגן החדשה , יפה נוף שלב א', מכבי יפו (שלב א') וכן הוכרו הכנסות ממכירת דירות גמורות באשדוד, גבעת שמואל ואורבן פארק שלב ג'. יצוין כי, בפרויקטים אלו ישנן כ-46 דירות אשר החברה טרם הכירה בהכנסה בגינן בשל אי התקיימות כלל התנאים המתלים בהסכמים בגינן. כמו כן, החברה מכירה בהכנסות ממתן שירותי בניה לשותפים בפרויקט מכבי יפו (שלב ב') שהקמתו החלה ברבעון השלישי של השנה (החברה זכאית להחזר הוצאות בתוספת 7.5%).
עלות המכירות	83	118	27	39	138	
רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים	29	40	9	10	37	
שיעור רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים (ב-%)	27%	25%	25%	20%	21%	
עלות המכירות- הפחתת הקצאת עלות הרכישה	4	10	1	4	11	הפחתת עלויות שנרשמו בספרי החברה בקשר עם רכשת אלעד, בהתאם לשוויים במועד הרכישה. העלויות מופחתות ע"פ קצב המכירות והתקדמות הבצוע.
רווח גולמי	25	30	8	6	26	הרווח הגולמי אינו כולל 46 דירות בעלי קרקע שההסכם בגינם עדין מותנה כמוסבר לעיל.
שיעור רווח גולמי (ב- %)	22%	19%	22%	11%	15%	
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	51	לא חל שינוי בתקופה בשווי נכסי נדל"ן להשקעה.
הוצאות מכירה ושיווק	7	5	3	2	6	כולל הוצאות שוטפות מפעילות שיווק וכן הפחתת נכסי השגת חוזה.
הוצאות הנהלה וכלליות	23	17	9	6	27	הגידול נובע מעלויות מטה ושירותים נלווים וכן מעדכוני הפרשות לתביעות שהחברה בצעה.
הכנסות אחרות, נטו	2	2	1	1	2	הכנסות אחרות כוללות בעיקר הכנסות משכירות.
רווח (הפסד) תפעולי	(3)	10	(3)	(1)	46	ההפסד התפעולי של החברה בתקופה נובע הן מאי הכרה בהכנסות מ-46 דירות בעלי קרקע שההסכם בגינם עדין מותנה כמוסבר לעיל, מכך שחלק מהפרויקטים הינם בתחילת בצוע ושיווק וכן מעדכוני הפרשות לתביעות שהחברה בצעה.

סעיף	תשעה חודשים שנסתיימו ביום 30.9.25	תשעה חודשים שנסתיימו ביום (*) 30.9.24	שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30.09.25	שלושה חודשים שנסתיימו ביום (*) 30.09.24	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	הערות
שיעור רווח תפעולי (ב- (%)	(2%)	6%	(9%)	(2%)	26%	
הוצאות מימון, נטו	5	7	2	3	8	משקף בעיקר את הוצאות המימון של הפרויקטים בהקמה.
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות	(1)	-	(1)	-	-	
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(9)	3	(6)	(4)	38	
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	2	1	1	1	(8)	בהתאם לשיעור המס החל בחברה.
רווח (הפסד) לתקופה	(7)	2	(5)	(3)	30	
שיעור רווח כולל (ב- (%)	(6%)	1%	(14%)	(6%)	17%	
רווח בסיסי למניה	(0.97)	0.25	(0.70)	(0.37)	3.93	
רווח מדולל למניה	-	0.25	-	-	3.93	

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

3. נזילות (באלפי ש"ח)

סעיף	תשעה חודשים שנתיימו ביום 30.9.25	תשעה חודשים שנתיימו ביום 30.9.24	שלושה חודשים שנתיימו ביום 30.9.25	שלושה חודשים שנתיימו ביום 30.9.24	שנה שנתיימה ביום 31.12.2024	הסבר
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת	(199,089)	15,501	(39,414)	16,679	38,802	התזרים השלילי שמש, בעיקר, להשקעות בפרויקטים ובמלאי בנינים בהקמה וכן לתשלום להתחייבויות לזכאים ולתשלומי מימון, בנכוי, בעיקר, תקבולים שהתקבלו.
תזרים מפעילות השקעה	(5,772)	(17,005)	(2,338)	(5,243)	(13,836)	המזומנים שמשו בעיקר למתן הלואות לחברות כלולות ולחייבים אחרים בנכוי כספים ששחררו בעת סיום פרויקט.
תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון	207,471	3,337	44,024	(5,866)	(24,370)	המזומנים נבעו מגיוס אג"ח סדרה ג' בנכוי פרעונות של אשראים בנקאיים.

3.1. האמצעים הנזילים של החברה והחברות בנות, כוללים מזומנים ושווי מזומנים בתאגידים

בנקאיים ליום 30 בספטמבר 2025 אשר הסתכמו לסך של כ-25 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. בסמוך למועד אישור הדוחות הכספים ביניים לחברה מזומנים ומסגרות אשראי שאינן מנוצלות בחברה ובאלעד בסך של כ-175 מיליוני ₪. להערכת החברה, ביכולתה להאריך את תוקף האשראים שהועמדו לה בהגיע מועד פירעונם.

3.2. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 (באלפי ₪)			
נכסים שוטפים	666,395	(488,928)	177,467
התחייבויות שוטפות	697,175	108,281	588,894
עודף התחייבויות שוטפות על הנכסים השוטפים	(30,780)	(380,647)	(411,427)
דוחות כספיים נפרדים (באלפי ₪)			
נכסים שוטפים	383,739	(67,598)	316,141
התחייבויות שוטפות	134,365	21	134,344
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	249,374	(67,577)	181,797

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 בספטמבר 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 30.9.2025:

סעיף	% מסך המאזן	מליוני ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים	19%	416
מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין חוזים	1%	25
התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות למוכרי מקרקעין וזכאים ויתרות זכות אחרות)	17%	367
אגרות חוב	16%	348
הון	47%	1,018
סה"כ	100%	2,174

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 30.9.2025 (מליוני ש"ח/%)
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות מינימלי של 500 מיליון ₪	1,011
יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ-20%	47%
הון עצמי (ע"פ דוחות חברת אלעד) לא יפחת מסך של 150 מיליון ₪	308
יחס הון עצמי למאזן (ע"פ דוחות אלעד) שלא יפחת מ-15%	32%
יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו (ע"פ דוחות אלעד) לא יעלה על 82%/85%	57%

לפירוט בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות מכוח שטרי נאמנות ראה סעיף 8 לפרק זה.

5. פרטים נוספים בקשר עם פרויקטים אשר סווגו כפרויקטים "מהותיים מאוד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024

5.1 קרית האומנים, בניין 7

(א) עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח)

2023	2024	Q1/25	Q2/25	Q3/25	כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
38,142	38,142	40,814	38,903	39,952	39,952	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,896	7,650	7,650	14,072	14,072	14,072	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, ואגרות
5,171	14,790	14,519	27,393	23,274	23,274	עלויות מצטברות בגין בניה
2,448	4,642	5,330	6,373	7,405	7,405	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
47,657	65,224	68,313	86,741	84,703	84,703	סה"כ עלות מצטברת
47,657	65,224	64,289	56,649	59,360	59,360	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	1,716	3,627	2,578	2,578	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
10,396	5,844	3,560	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
109,677	95,253	88,550	72,814	76,933	76,933	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
4,585	3,732	3,675	2,632	1,600	1,600	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
124,658	104,829	97,501	79,073	81,111	81,111	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
	10%	10%	16%	22%	22%	שיעור השלמה לכל השלב [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
					רבעון 2 2028	מועד השלמת בנייה צפוי

(ב) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

קריית האומנים, בניין 7 (אלפי ש"ח) – 30.9.2025	
154,051	הכנסות ממכירת דירות
120,600	הכנסות משירותי בניה
(165,814)	עלות הקמת דירות
108,837	רווח גולמי צפוי
(22,010)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין הרווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמאת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
33,000	רווח כלכלי צפוי ⁷
-	החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי
24,800	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	התאמות אחרות לעודפים (בעיקר התאמות הנובעות מפרויקט התחדשות)
57,800	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
(12,000)	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
45,800	יתרת עודפים למשיכה
מועד צפוי למשיכת עודפים	
עם סיום הפרויקט אשר צפוי במהלך שנת 2028. יחד עם זאת, המוסד המלווה יהיה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	
תנאים מתלים למשיכת עודפים	
עודפי הפרויקט משוחררים בכפוף לסיום בניה/ התקדמות משמעותית ומכירה בדרך כלל	

השוני ברווח הגולמי ביחס לדוח התקופתי נובע מעדכוני אומדנים ביחס להתחייבות לבעלי קרקע עם התקיימות התנאים המתלים מולם.

⁷ הנתון לוקח בחשבון הוצאות שלא ניתן להכיר בהם במסגרת הרווח הגולמי וחלקן הוכרו ברווח והפסד עד לתקופה זו.

**5.2 נווה מגן החדשה (שלב א')
(א) עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח)**

2023	2024	Q1/25	Q2/25	Q3/25	כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
45,040	45,040	97,612	99,967	104,729	104,729	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
18,145	18,483	19,961	19,941	24,906	24,906	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, ואגרות
14,767	21,923	21,923	21,923	20,753	20,753	עלויות מצטברות בגין בניה
3,683	11,427	21,932	23,114	24,485	24,485	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
81,635	96,873	161,428	164,945	174,873	174,873	סה"כ עלות מצטברת
81,635	96,873	159,016	162,163	169,495	169,495	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	31,631	29,276	24,514	24,514	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
36,792	36,454	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
230,808	223,652	153,806	153,826	150,031	150,031	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
13,249	5,505	11,190	10,008	8,637	8,637	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
280,849	265,611	196,627	193,110	183,182	183,182	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
	2%	5%	6%	9%	9%	שיעור השלמה לכל השלב [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
					רבעון 3 2028	מועד השלמת בנייה צפוי

(ב) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

נווה מגן שלב א' (אלפי ש"ח) נכון ל-30.9.2025	
400,308	הכנסות ממכירת דירות
137,486	הכנסות משירותי בניה
(358,057)	עלות הקמת דירות
179,737	רווח גולמי צפוי
(20,059)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמאת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
159,678	רווח כלכלי צפוי⁸
-	החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי
הליווי טרם נפתח.	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
	התאמות אחרות לעודפים
	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
	יתרת עודפים למשיכה
	מועד צפוי למשיכת עודפים
	תנאים מתלים למשיכת עודפים

השוני ברווח הגולמי ביחס לדוח התקופתי נובע מעדכוני אומדנים ביחס להתחייבות לבעלי קרקע עם התקיימות התנאים המתלים מולם.

⁸ הנתון לוקח בחשבון הוצאות שלא ניתן להכיר בהם במסגרת הרווח הגולמי וחלקן הוכרו ברווח והפסד עד לתקופה זו. התחשיב הינו בהתבסס על אומדני החברה, מאחר וטרם התקבל דוח מעקב.

5.3 רחוב המרי גבעתיים
(א) עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח)

2023	2024	Q3/25	כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה : 100%
-	-	376	376	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	221	221	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, ואגרות
3,866	5,288	5,521	5,521	עלויות מצטברות בגין בניה
-	107	289	289	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
3,866	5,395	6,407	6,407	סה"כ עלות מצטברת
3,866	5,395	6,407	6,407	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-			עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
19,864	19,864	19,643	19,643	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
168,548	167,126	166,517	166,517	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
9,422	9,315	9,133	9,133	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
197,834	196,305	195,293	195,293	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה לכל השלב [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)

(ב) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רחוב המרי גבעתיים (אלפי ש"ח) נכון ל- 30.9.2025	
272,601	הכנסות ממכירת דירות
201,700	עלות מכירת דירות
70,901	רווח גולמי צפוי
(12,723)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמאת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
58,178	רווח כלכלי צפוי ⁹
-	החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי
טרם נחתם הסכם ליווי	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
	התאמות אחרות לעודפים
	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
	יתרת עודפים למשיכה
	מועד צפוי למשיכת עודפים
	תנאים מתלים למשיכת עודפים

5.4 מכבי יפו
(א) עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח)

2023	2024	Q3/25	כל התקופה	נתונים לפי חלק החברה :
146,269	146,269	146,292	146,292	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
16,563	19,257	24,371	24,371	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, ואגרות
-	10,939	18,040	18,040	עלויות מצטברות בגין בניה
15,965	22,362	27,229	27,229	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
178,797	198,827	215,932	215,932	סה"כ עלות מצטברת
178,797	198,827	195,103	195,103	סה"כ עלות מצטברת בספרים

⁹ הנתון לוקח בחשבון הוצאות שלא ניתן להכיר בהם במסגרת הרווח הגולמי וחלקן הוכרו ברווח והפסד עד לתקופה זו. התחשיב הינו בהתבסס על אומדני החברה, מאחר וטרם התקבל דוח מעקב.

2023	2024	Q3/25	כל התקופה	נתונים לפי חלק החברה :
-	3,372	3,349	3,349	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
31,025	37,595	32,481	32,481	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
214,333	209,138	192,191	192,191	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,873	11,856	6,989	6,989	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
247,231	261,961	235,010	235,010	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	30%	30%	שיעור השלמה לשלב א' (הנדסי) (לא כולל קרקע) (%)
			רבעון 4 2028	מועד השלמת בנייה צפוי

(ב) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

מכבי יפו (אלפי ש"ח) נכון ל-30.9.2025	
480,181	הכנסות ממכירת דירות
420,571	עלות מכירת דירות
40,217	עלויות בקשר עם הקצאת עלות הרכישה
59,610	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה (באלפי ₪)
19,393	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט אחרי הקצאת עלות הרכישה (באלפי ₪)
(14,215)	הפרשי מזידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמאת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
40,217	נטרול השפעת הקצאת עלות הרכישה
45,395	רווח כלכלי צפוי¹⁰
-	החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי
53,204	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
שלב א' – 0	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
יתר השלבים – טרם נקבע	התאמות אחרות לעודפים
טרם נחתם הסכם ליווי לכל שלבי הפרויקט	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
98,599 (וכן הון עצמי כפי שיושקע בהמשך ליתר שלבי הפרויקט)	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
-	יתרת עודפים למשיכה
כאמור לעיל	מועד צפוי למשיכת עודפים
עם סיום כל אחד משלבי הפרויקט. יחד עם זאת, המוסד המלווה יהיה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	תנאים מתלים למשיכת עודפים
עודפי הפרויקט משוחררים בכפוף לסיום בניה/ התקדמות משמעותית ומכירה בדרך כלל	

5.5 רחוב הארזים, ירושלים
(א) עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח)

2023	2024	כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה : 100%
19,665	19,665	19,717	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	328	713	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, ואגרות

¹⁰ הנתון לוקח בחשבון הוצאות שלא ניתן להכיר בהם במסגרת הרווח הגולמי וחלקן הוכרו ברווח והפסד עד לתקופה זו.

2023	2024	כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה : 100%
4,413	6,011	8,252	עלויות מצטברות בגין בניה
-	123	339	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
24,078	26,127	29,021	סה"כ עלות מצטברת
24,078	26,127	29,021	סה"כ עלות מצטברת בספרים
17,996	17,996	3,344	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
12,597	12,269	11,883	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
286,386	284,788	277,483	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,152	16,030	15,814	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
333,133	331,083	308,524	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה לכל השלב [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
		2030	מועד השלמת בנייה צפוי

(ב) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רחוב הארזים ירושלים (אלפי ש"ח)	
440,004	הכנסות ממכירת דירות
337,545	עלות מכירת דירות
19,665	עלויות בקשר עם הקצאת עלות הרכישה
102,459	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה
82,794	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט אחרי הקצאת עלות הרכישה
(16,954)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין הרווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמאת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
19,665	נטרול השפעת הקצאת עלות הרכישה
85,505	רווח כלכלי צפוי ¹¹
-	החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי
טרם נחתם הסכם ליווי	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
	התאמות אחרות לעודפים
	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
	יתרת עודפים למשיכה
	מועד צפוי למשיכת עודפים
	תנאים מתלים למשיכת עודפים

¹¹ הנתון לוקח בחשבון הוצאות שלא ניתן להכיר בהם במסגרת הרווח הגולמי וחלקן הוכרו ברווח והפסד עד לתקופה זו. התחשיב הינו בהתבסס על אומדני החברה, מאחר וטרם התקבל דוח מעקב.

6. מידע נוסף בגין פרויקטים נבחרים שלהם ת.ב.ע מאושרת

שם הפרויקט ¹²	מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה (ללא מע"מ)	הכנסות צפויות ממכירות ¹³ (חלק החברה) (מכלל שימושי הקרקע, במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (חלק החברה) לאחר PPA במיליוני ש"ח	שיעור רווח צפוי (חלק החברה)	יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) לאחר PPA נכלל בהון העצמי במיליוני ₪	עלות בספרי החברה (נכון ליום 30.09.2025) במיליוני ש"ח
פארק ת"א- המתחם צפוני	30,170	2,600	560	22%	560	364
TRES פתח תקוה	25,170	258	63	23%	63	6
קרית אמנים בנינים 9-14	23,560	1,253	234	26%	234	82
נווה מגן החדשה (שלב ב-א)	38,340	970	320	33%	320	37
ההסתדרות גבעתיים, שלב א'	35,600	496	145	29%	145	63
ההסתדרות גבעתיים, שלב ב'	35,600	885	240	27%	240	
רוטשילד פארק, (מתחם B)	19,500	184	22	12%	22	20
רוטשילד פארק, (מתחם A)	19,500	199	32	16%	32	
רוטשילד פארק, (מתחם C)	19,500	281	43	15%	43	
נונה פארק (דרך בית לחם)	30,250	773	160	21%	160	18
דרך השלום	32,900	942	238	25%	238	4
נחל הבשור	35,800	205	55	27%	55	5

7. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

¹² חלק מהפרויקטים יבוצעו וישווקו במספר שלבים.
¹³ ללא הכנסות משירותי בניה לבעלי קרקע.

8. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה

8.1. 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 30.9.2025	99,985,200
ערך נקוב צמוד ליום 30.9.2025	אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו
שווי בבורסה ליום 30.9.2025	כ-99,365 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2025	875 אלפי ש"ח
השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30.9.2025	98,457 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 הדירוג¹⁴ :

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 :

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 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 30.9.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ-1,018 מיליוני ש"ח.
יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל CAP נטו של החברה, לא יעלה על 82%.	חוב פיננסי נטו הינו כ-713 מיליון ש"ח. CAP נטו הינו כ-1,731 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.9.2025 היחס הינו כ-41%.
יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-15% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	נכון ליום 30.9.2025 ההון העצמי עומד על סך של כ-1,018 מיליוני ש"ח. היחס הינו 47%.
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).

¹⁴ 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).

8.2. 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	24 ביולי 2025
ערך נקוב נכון ליום 30.9.2025	250,000,000 ש"ח ע.נ.
ערך נקוב צמוד ליום 30.9.2025	אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו
שווי בבורסה ליום 30.9.2025	כ-255,450 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2025	3,125 אלפי ש"ח
השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30.9.2025	249,627 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 הדירוג¹⁵ :

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 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 30.9.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ-1,018 מיליוני ש"ח.
יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל CAP נטו של החברה, לא יעלה על 77%.	חוב פיננסי נטו הינו כ-713 מיליון ש"ח. CAP נטו הינו כ-1,731 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.9.2025 היחס הינו כ-41%.
יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן נטו כהגדרתו לא יפחת מ-20% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	נכון ליום 30.9.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ-1,018 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.	

¹⁵ לפרטים אודות דוחות הדירוג ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 3 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-15-621451, ו-2024-01-621522) ו-20 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-053810) אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

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

26 בנובמבר, 2025.

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

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

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



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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 ומיידיים), 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 26 בנובמבר 2025

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

אחים דוניץ בע"מ

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

סעיף	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	24,208	22,971	25,581
מזומנים מוגבלים בשימוש	35,499	32,438	25,397
חייבים ויתרות חובה	21,150	15,866	27,132
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	82,219	34,233	61,455
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	164,885	110,082	526,830
מלאי קרקעות שוטף	342,004	360,924	-
סה"כ נכסים שוטפים	669,965	576,514	666,395
נכסים שאינם שוטפים			
מלאי קרקעות	1,149,953	1,168,889	1,245,816
נדל"ן להשקעה	69,010 (*)	154,633	154,633
השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	20,762	27,285	35,689
נכסי הטבה מוגדרת , נטו	1,153	997	1,051
נכס בגין זכות שימוש, נטו	957	811	15,861
רכוש קבוע, נטו	3,502	3,790	3,684
חייבים לזמן ארוך	3,774	7,519	30,248
נכסי מסים נדחים	18,645	19,276	20,306
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	1,267,756	1,383,200	1,507,288
סה"כ נכסים	1,937,721	1,959,714	2,173,683

(*) 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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	415,943	385,080	407,614
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50,008	50,008	50,008
ספקים ונותני שירותים	25,513	12,249	10,566
זכאים ויתרות זכות	81,738	110,369	115,530
התחייבויות לבעלי קרקע	91,150	79,304	68,960
התחייבויות מלקוחות- התחייבויות בגין חוזים	25,145	19,868	33,091
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	1,216	641	678
מסים לשלם	6,462	7,362	6,914
סה"כ התחייבויות שוטפות	697,175	664,881	693,361
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	34,658	34,658
אגרות חוב	298,040	97,162	47,379
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	14,070	13,923	14,017
התחייבויות לבעלי קרקע	45,854	39,034	45,375
התחייבות בגין חכירה	14,815	1,563	1,338
מסים נדחים	85,259	79,266 (*)	86,980
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	458,038	265,606	229,747
סה"כ התחייבויות	1,155,213	930,487	923,108
הון			
הון מניות	19,212	19,212	19,212
פרמיה על מניות	686,399	686,399	686,399
קרנות הון	6,991	3,480	4,455
עודפים	380,026	372,012 (*)	400,417
מניות באוצר	(81,536)	(81,256)	(81,256)
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	1,011,092	999,847	1,029,227
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	7,378	7,387	7,379
סה"כ הון	1,018,470	1,007,234	1,036,606
סה"כ	2,173,683	1,937,721	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: 26 בנובמבר, 2025.

אחים דוניץ בע"מ

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
הכנסות					
ממכירת דירות	109,537	157,600	34,105	48,657	174,841
שירותי בניה	1,975	-	1,975	-	-
סה"כ הכנסות	111,512	157,600	36,080	48,657	174,841
עלויות והוצאות					
עלות הדירות שנמכרו	80,273	117,522	25,132	39,213	137,837
עלות הדירות שנמכרו – הפחתת עודף	4,272	10,472	1,379	3,922	10,980
עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים	1,837	-	1,837	-	-
שירותי בניה	-	-	-	-	1
עסקאות משותפות, נטו	-	-	-	-	-
סה"כ עלויות	86,382	127,994	28,348	43,135	148,818
רווח גולמי	25,130	29,606	7,732	5,522	26,023
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	51,749
הוצאות מכירה ושיווק	6,911	5,218	2,864	1,896	6,470
הוצאות הנהלה וכלליות	23,104	17,387	9,156	5,684	27,163
הכנסות אחרות, נטו	(2,133)	(2,588)	(1,052)	(1,188)	(1,710)
רווח (הפסד) תפעולי	(2,752)	9,589	(3,236)	(870)	45,849
הכנסות מימון	4,099	1,227	3,378	142	1,397
הוצאות מימון	9,255	8,019	5,259	2,920	9,076
הוצאות מימון, נטו	5,156	6,792	1,881	2,778	7,679
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	(820)	-	(820)	-	4
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(8,728)	2,797	(5,937)	(3,648)	38,174
הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה	1,248	(861)	589	812	(7,841)
רווח (הפסד) כולל לתקופה	(7,480)	1,936	(5,348)	(2,836)	30,333
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	(7,479)	1,938	(5,348)	(2,835)	30,343
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1)	(2)	-	(1)	(10)
סה"כ	(7,480)	1,936	(5,348)	(2,836)	30,333
רווח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב	(0.97)	0.25	(0.70)	(0.37)	3.93
רווח (הפסד) בסיסי למניה	-	0.25	-	-	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 ספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):								
דיבידנד	-	-	(12,912)	-	-	(12,912)	-	(12,912)
הפסד כולל לתקופה	-	-	(7,479)	-	-	(7,479)	(1)	(7,480)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	(280)	(280)	-	(280)
קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	2,536	-	2,536	-	2,536
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	380,026	6,991	(81,536)	1,011,092	7,378	1,018,470
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 ספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):								
רווח (הפסד) כולל לתקופה (*)	-	-	1,938	-	-	1,938	(2)	1,936
קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	1,950	-	1,950	-	1,950
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	372,012	3,480	(81,256)	999,847	7,387	1,007,234

(*) 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 מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	385,374	6,197	(81,536)	1,015,646	7,378	1,023,024
התנועה בתקופה יולי עד ספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):	-	-	(5,348)	-	-	(5,348)	-	(5,348)
הפסד כולל לתקופה קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	794	-	794	-	794
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	380,026	6,991	(81,536)	1,011,092	7,378	1,018,470
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 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	374,847	2,505	(81,256)	1,001,707	7,388	1,009,095
התנועה בתקופה יולי עד ספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):	-	-	(2,835)	-	-	(2,835)	(1)	(2,836)
הפסד כולל לתקופה (*) קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	975	-	975	-	975
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	372,012	3,480	(81,256)	999,847	7,387	1,007,234
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 בשנת 2024 (מבוקר):	-	-	30,343	-	-	30,343	(10)	30,333
רווח (הפסד) כולל לשנה 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.

אחים דוניץ בע"מ

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	(7,480)	1,936	(5,348)	(2,836)	30,333
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)	(161,138)	36,875	(25,051)	26,168	41,754
ריבית ששולמה	(32,176)	(22,015)	(12,078)	(6,469)	(31,844)
מסים ששולמו	(2,181)	(2,522)	(102)	(326)	(2,838)
ריבית שהתקבלה	3,886	1,227	3,165	142	1,397
	-	-	-	-	-
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(199,089)	15,501	(39,414)	16,679	38,802
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים	7,041	(12,817)	394	(5,819)	(9,756)
השקעה בחברה כלולה	(8,440)	(3,802)	(1,870)	(1,002)	(5,400)
מתן הלוואה לחברה כלולה	(1,126)	(832)	(401)	-	(1,792)
רכישת רכוש קבוע	(1,208)	(427)	(461)	(274)	(919)
מתן הלוואות לזמן ארוך	(2,039)	(820)	-	(490)	(4,552)
השקעה בנדל"ן להשקעה	-	(1,542)	-	(893)	(1,405)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	-	3,235	-	3,235	9,698
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	-	-	-	290
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(5,772)	(17,005)	(2,338)	(5,243)	(13,836)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו	(26,329)	(53,305)	(54,603)	(5,613)	(30,771)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(696)	(732)	(224)	(253)	(965)
דיבידנד ששולם	(12,912)	-	-	-	-
רכישת מניות באוצר	(280)	-	(280)	-	-
הנפקה אגרת חוב, נטו	247,688	57,374	99,131	-	57,374
פרעון אגרות חוב נטו	-	-	-	-	(50,008)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	207,471	3,337	44,024	(5,866)	(24,370)
עליה במזומנים ושווי מזומנים	2,610	1,833	2,272	5,570	596
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	22,971	22,375	23,309	18,638	22,375
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	25,581	24,208	25,581	24,208	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 תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	820	-	820	-	(4)
אופציות לעובדים	1,495	988	464	481	1,460
פחת והפחתות	1,099	* 886	377	* 336	1,163
מסים על הכנסה (הטבת מס)	(1,248)	861	(589)	(812)	7,841
שינוי בנכסי הטבה מוגדרת, נטו	(54)	(322)	(39)	45	(166)
רווח הון	-	(452)	-	(452)	(216)
גריעת רכוש קבוע	(649)	-	(649)	-	-
הוצאות מימון, נטו	5,156	6,792	1,881	2,778	7,679
סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים	6,619	8,753	2,265	2,376	(33,992)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	(58,187)	61,133	(20,881)	40,238	110,429
עליה במלאי בניינים בהקמה ומלאי קרקעות	(75,964)	(15,544)	(15,760)	(3,127)	(23,971)
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות	(7,946)	(4,791)	4,375	(1,560)	8,432
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	14,947	(1,745)	1,150	(8,918)	(3,428)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבויות למוכרי מקרקעין והטבות בשל עובדים לזמן קצר	(40,607)	(10,931)	3,800	(2,841)	(15,716)
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות	(167,757)	28,122	(27,316)	23,792	75,746
סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת					
	(161,138)	36,875	(25,051)	26,168	41,754
נספח ב' - פעילות שלא במזומן					
סווג מלאי בניינים בהקמה לנדל"ן להשקעה	-	-	-	-	40,927
נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	15,483	-	15,483	-	-

(*) 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

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע של ארגוני טרור מרצועת עזה, בעקבותיה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל". התמודדות עם מספר חזיתות, ובעיקר המשך לחימה בעזה, בחזית הצפונית מול ארגון הטרור חיזבאללה ומבצע "עם כלביא" מול מדינת איראן לצד הסלמה מתמשכת אל מול שלוחיה כמו החות"ם, כל אלה השפיעו וממשיכים להשפיע במידה מסוימת על המשק הישראלי ("המלחמה").

בחודש אוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם הפסקת אש. עם זאת, אי-הוודאות הביטחונית בזירות השונות, אשר קיימת אף למועד פרסום דוח זה, ממשיכה להטיל את צלה על המשק הישראלי בכלל ועל שוק הבניה בפרט.

לאור אי הוודאות והיציבות הביטחונית עודנה קיימת אפשרות של חידוש המלחמה. חידוש המלחמה והשלכותיה על המצב הביטחוני, מדיני וכלכלי, עלולות לייקר את ההתקשרויות של החברה עם קבלני משנה בפרויקטים בתכנון ו/או בבצוע, בין היתר לאור המחסור שעדיין קיים בכוח אדם אצל חלק מקבלני הביצוע/משנה.

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

עם זאת, לנוכח אי הוודאות הקיימת, בין היתר, באשר לתקופת הימשכותה של הפסקת האש, רמת הביקושים לדירות חדשות, קצב התקדמות הבנייה, קצב המכירות והשיווק, יכולת החברה למשיכת עודפים מפרויקטים בביצוע ויכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים בתכנון, החברה איננה יכולה לעת הזאת לצפות את מלוא או חלקן של השפעות והשלכות של אירועים גיאוגרפיים או בטחוניים עתידיים על פעילותה ותוצאותיה העסקיות של החברה ולכן היא ממשיכה לעקוב ולבחון אחר התפתחויות.

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.

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

החברה מציגה לראשונה בדוח זה את תוצאותיה הכספיות לתקופה של שלשה ותשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 לפי שיטת השווי ההוגן.

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

נדל"ן להשקעה	לא שוטפות למסים נדחים	התחייבויות לא שוטפות		הכנסות אחרות לתקופה של תשעה חודשים	הכנסות אחרות לתקופה של שלשה חודשים	עודפים
		הכנסות אחרות לתקופה של תשעה חודשים	הכנסות אחרות לתקופה של שלשה חודשים			
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 בדוח לפי מדיניות קודמת	67,769	80,842	1,649	875	369,195	
השפעת השינוי	1,241	(1,576)	939	313	2,817	
יתרה בדוח לאחר ישום למפרע	69,010	79,266	2,588	1,188	372,012	

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 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. 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%. 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 אפקטיבית בשיעור 5.13%.
- ד. בחודש מרץ, 2025 אשרה הועדה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו למתן תוקף בתנאים, כמקובל, תכנית בנין עיר המתייחסת 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 שירותי הניהול הקיימים עם מר יעקב דוניץ כדירקטור פעיל ועם ע.ש.א.2 ניהול בע"מ, הנמנים על בעלי השליטה בחברה.
- י. בחודש יולי, 2025 חתמה החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון כעסקה זניחה, על הסכם שכירות עם צד קשור לשטח של כ-1,700 מ"ר בתמורה ל-75 ₪ למ"ר בבנין בפארק עסקים יקום. השכירות הינה לתקופה של 5 שנים ו-5 שנות אופציה. בנוסף, תשלם החברה עבור דמי ניהול וחניות. החברה הכירה בנכס בגין זכות שימוש ובהתחייבות לזכות שימוש בהיקף של כ-15 מ' ₪.
- יא. בחודש אוגוסט, 2025 החלה החברה לתת שירותי בניה לפרויקט מכבי יפו (שלב ב') עבור 3 מגרשים בתמורה לעלות בתוספת 7.5%. החברה מחזיקה באמצעות חברה בת ב-1/3 מהפרויקט ועל כן מכירה בדוחותיה את שירותי הבניה המסופקים ליתר השותפים.

באור 5 - ארועים לאחר תאריך הדוח

- ביום 6 בנובמבר 2025 אשרה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של מרחב תכנון מקומי חיפה את תוכנית בנין עיר במתחם "החותרים" שבקריית אליעזר, חיפה, בתנאים כמקובל. במסגרת התוכנית יהרסו 107 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו 503 יח"ד (מתוכן 396 יחידות לשיווק).

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

אחים דוניץ בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 30 בספטמבר 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 ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע כספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אחים דוניץ בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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 ומיידיים), 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 26 בנובמבר 2025

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

סעיף	30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	23,141	8,445	15,162
מזומנים מוגבלים בשימוש	16	4,339	6,072
חייבים ויתרות חובה	6,156	1,540	2,972
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	2,161	54,051	16,233
חברות מוחזקות	322,394	246,048	236,947
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	29,871	80,504	33,897
סה"כ נכסים שוטפים	383,739	394,927	311,283
נכסים שאינם שוטפים			
מלאי קרקעות	94,661	80,044	81,684
נדל"ן להשקעה	94,427	-	94,427
השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	859,748	775,119 (*)	757,133
נכס בגין זכות שימוש	15,723	586	500
רכוש קבוע, נטו	3,374	2,393	2,732
חייבים לזמן ארוך	12,457	-	-
נכסי הטבה מוגדרת, נטו	1,162	1,264	1,108
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	1,081,552	859,406	937,584
סה"כ נכסים	1,465,291	1,254,333	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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגיד בנקאי	60,640	84,522	81,750
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50,008	50,008	50,008
ספקים ונותני שירותים	5,194	1,249	1,823
זכאים ויתרות זכות	13,730	17,987	26,244
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים	566	505	644
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	926	378	383
מסים לשלם	3,301	1,984	2,021
סה"כ התחייבויות שוטפות	134,365	156,633	162,873
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	298,077	97,199	47,416
עתודה למס נדחה	6,942	396	9,191
התחייבות בגין חכירה	14,815	258	160
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	319,834	97,853	56,767
סה"כ התחייבויות	454,199	254,486	219,640
הון עצמי			
הון מניות	19,212	19,212	19,212
פרמיה על מניות	686,399	686,399	686,399
קרנות הון	6,991	3,480	4,455
עודפים	380,026	372,012 (*)	400,417
מניות באוצר	(81,536)	(81,256)	(81,256)
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	1,011,092	999,847	1,029,227
סה"כ התחייבויות והון	1,465,291	1,254,333	1,248,867

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

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

תאריך אישור הדוחות: 26 בנובמבר 2025.

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
הכנסות					
ממכירת דירות	10,013	79,702	2,318	17,118	92,313
שירותי בניה	1,975	-	1,975	-	-
סה"כ הכנסות	11,988	79,702	4,293	17,118	92,313
עלויות והוצאות					
עלות הדירות שנמכרו	6,365	49,780	1,527	9,080	61,043
שירותי בניה	1,837	-	1,837	-	-
עסקאות משותפות, נטו	-	-	-	-	1
סה"כ עלויות	8,202	49,780	3,364	9,080	61,044
רווח גולמי	3,786	29,922	929	8,038	31,269
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	50,341
הוצאות מכירה ושיווק	3,024	1,989	1,674	704	2,858
הוצאות הנהלה וכלליות	15,468	11,890	6,377	3,713	18,861
הכנסות אחרות, נטו	(1,014)	(266)	(1,265)	(73)	(569)
רווח (הפסד) תפעולי	(13,692)	16,309	(5,857)	3,694	60,460
הכנסות מימון	10,478	9,043	3,284	2,877	14,251
הוצאות מימון	747	1,511	747	142	1,207
הכנסות מימון, נטו	9,731	7,532	2,537	2,735	13,044
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות	(4,206)	(16,715)	(2,745)	(7,893)	(29,069)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(8,167)	7,126	(6,065)	(1,464)	44,435
מסים על הכנסה	(688)	5,188	(717)	1,371	14,092
רווח (הפסד) כולל לתקופה	(7,479)	1,938	(5,348)	(2,835)	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 תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	(7,479)	1,938 (*)	(5,348)	(2,835) (*)	30,343
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)	(183,314)	(26,232)	(68,437)	13,318	10,514
ריבית שנתקבלה	577	878	119	22	901
ריבית ששולמה	(11,048)	(7,594)	(4,526)	(2,408)	(9,563)
מסים ששולמו	(280)	(619)	(104)	(103)	(691)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(201,544)	(31,629)	(78,296)	7,994	31,504
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים	6,056	(3,933)	(6)	3,943	(5,666)
רכישת רכוש קבוע	(1,176)	(427)	(439)	(274)	(919)
השקעה בחברה כלולה	(8,440)	(3,800)	(1,870)	(1,000)	(5,400)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	-	-	-	290
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(3,560)	(8,160)	(2,315)	2,669	(11,695)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי מתאגיד בנקאי, נטו	(21,110)	(20,518)	(16,033)	(7,637)	(23,290)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(303)	(355)	(101)	(128)	(456)
דיבידנד ששולם	(12,912)	-	-	-	-
רכישת מניות באוצר	(280)	-	(280)	-	-
הנפקת אגרות חוב	247,688	57,374	99,131	-	57,374
פרעון אגרות חוב	-	-	-	-	(50,008)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	213,083	36,501	82,717	(7,765)	(16,380)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	7,979	(3,288)	2,106	2,898	3,429
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	15,162	11,733	21,035	5,547	11,733
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	23,141	8,445	23,141	8,445	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 תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	964	628	287	301	929
פחת והפחתות	794	530	277	166	695
מסים על הכנסה	(688)	5,188	(717)	1,371	14,092
שינוי בנכסי הטבה מוגדרת, נטו	(53)	(322)	(38)	45	(166)
תוצאות עסקיות של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני רווח הון	4,206	16,715 (*)	2,745	7,893 (*)	29,069
הכנסות מימון, נטו	-	-	-	-	(216)
סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים	(9,731)	(7,532)	(2,537)	(2,735)	(13,044)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, חברות מוחזקות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	(165,937)	(51,477)	(71,386)	4,984	8,766
ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה ומקרקעין לבניה	(6,620)	11,525	(3,258)	2,876	13,022
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות	(78)	(2,096)	114	(310)	(1,957)
עליה בספקים וקבלני משנה	3,371	401	757	138	975
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבות למוכרי מקרקעין, והטבות בשל עובדים לזמן קצר	(9,542)	208	5,319	(1,411)	8,690
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:	(178,806)	(41,439)	(68,454)	6,277	29,496
סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	(183,314)	(26,232)	(68,437)	13,318	10,514
נספח ב' - פעילות שלא במזומן סווג מלאי בניינים בהקמה לנדל"ן להשקעה	-	-	-	-	44,086
נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	15,483	-	15,483	-	-

(*) ישום למפרע, ראה באור ז'2' 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 בספטמבר 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: 26 בנובמבר 2025

לכבוד
הדירקטוריון של אחים דוניץ בע"מ (להלן "החברה")
פארק עסקים יקום,
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 26 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 ומיידיים)
התש"ל–1970**

מצורף בזאת, דוח רבעון שלישי 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 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית 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 השלישי של שנת 2025 (להלן - "הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי; 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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.

26 בנובמבר, 2025

רונן יפו, מנכ"ל

תאריך

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 השלישי של שנת 2025 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת 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.

26 בנובמבר, 2025

רננה פולק ברזילי, סמנכ"לית כספים

תאריך