



דוח לרבעון השלישי לשנת 2025



תוכן עניינים

מבוא

פרק א – אירועים עיקריים בתקופת
הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד

פרק ב – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
התאגיד

פרק ג – הדוחות הכספיים

פרק ד – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מבוא



מידע צופה פני עתיד

פרק 'מבוא' זה הוכן לצרכי הצגה כללית אודות החברה, ומשכך, המידע הכלול בו הינו תמציתי בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. לכן, אין בו כדי לתאר את פעילות החברה באופן מלא ומפורט ויש לקרוא אותו יחד עם כל יתר חלקי הדוח להלן.

פרק זה מכיל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968, לרבות תחזיות, הערכות, אמדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים שיתרחשו או עשויים להתרחש בעתיד. מידע צופה פני העתיד בפרק זה מבוסס על הערכות והנחות הנהלת החברה נכון למועד הכנתו, שהן בלתי ודאיות מטבען בהיותן כרוכות בסיכונים הכרוכים בפעילות החברה (לרבות גורמי הסיכון האמורים בפרק א' לדוח התקופתי להלן), ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות. פרק זה עשוי לכלול נתונים ופרסומים סטטיסטיים שפורסמו על-ידי צדדים שלישיים, אשר תוכנם לא נבדק על-ידי החברה, והחברה אינה אחראית לנכונותם.



תמצית התוצאות

מחזור מכירות¹

1,397 ₪ מיליון

גידול של כ- 5.3 %

בהשוואה לתקופה
המקבילה אשתקד



Q3
2025

רווח
לתקופה

40 ₪ מיליון כ-

כ-2.9% מהמחזור¹

EBITDA

139 ₪ מיליון כ-

כ-10.0% מהמחזור¹

1-9
2025

מחזור מכירות¹

3,959 ₪ מיליון

גידול של כ- 7.4 %

בהשוואה לתקופה
המקבילה אשתקד



רווח
לתקופה

137 ₪ מיליון כ-

כ-3.5% מהמחזור¹

EBITDA

413 ₪ מיליון כ-

כ-10.4% מהמחזור¹



(1) נתוני המכירות מוצגים בנטרול השפעת הטיפול החשבונאי בהסדרי קונסיגנציה (ראה סעיף 6 לדוח הדירקטוריון)

חוזקות הרשת



שיעורי רווחיות
מהגבוהים בענף



דגש על חווית לקוח,
שטחי מכירה נרחבים
ומרווחים וחניונים
גדולים לרווחת
הלקוחות



פלטפורמת ניהול
מקצועית ויעילה
שבכוחה לתמוך
באסטרטגיית הצמיחה
של החברה



רשת שיווק בעלת
ותק של מעל
ל-30 שנה



צמיחה באמצעות
הקמת ורכישת סניפים
בנוסף מחזיקה
בבעלות קרקעות
לפיתוח

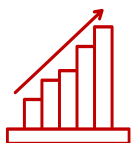
מבועי צמיחה



יעדים ואסטרטגיה



מותג פרטי



המשך גידול במכירות
וכמות העסקאות



פתיחת חנויות חדשות
ורכישת סניפים מרשתות
שיווק אחרות



רכישת נכסים
ופיתוח מקרקעין
לטובת סניפי החברה



הרחבת הפעילות
הקמעונאית של
מוצרים לבית



חדשנות טכנולוגית
לשיפור חווית הקניה



מחירים תחרותיים



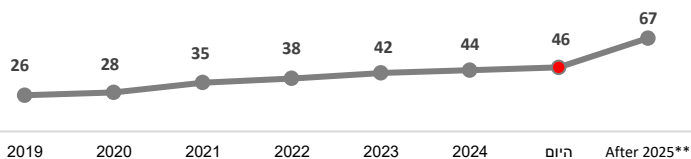
פריסת סניפי רשת יוחננוף



שטחי מכירה נטו
כ-98 אלפי מ"ר
(שטח ברוטו כ-193 אלפי מ"ר)



מספר סניפים*



* מספר הסניפים המוצג הינו לסוף כל תקופה
** לפי תכניתיה הקיימות של החברה



46 סניפים ברחבי הארץ

המותג הפרטי

המותג הפרטי מהווה מנוע צמיחה ויעד אסטרטגי עבור החברה, תוך שאיפה להציע לקהל הלקוחות אלטרנטיבה איכותית במחיר משתלם, במיוחד עקב שינויים בהרגלי הצריכה וההתמקדות ציבורית ביוקר המחיה.

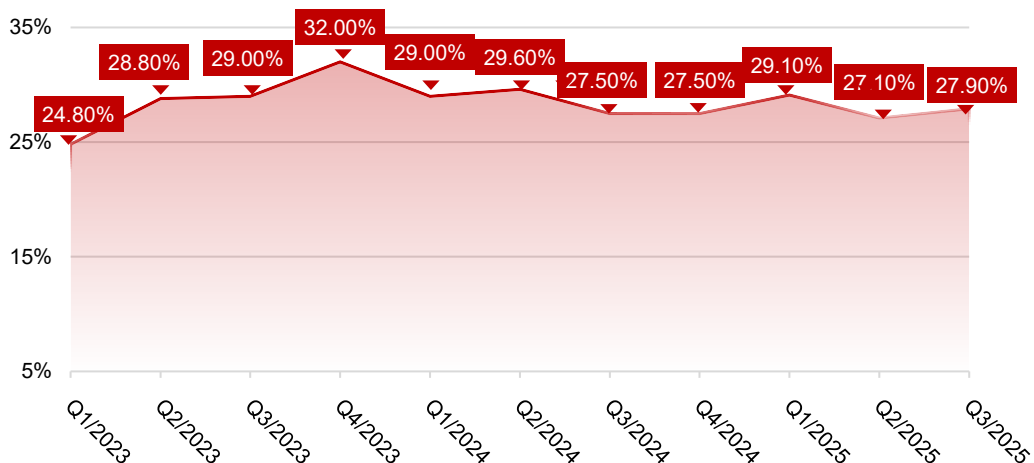
החברה רואה במותג הפרטי גורם מחולל תחרות, בין היתר גם מול הספקים, במטרה להציע לצרכנים אלטרנטיבה בדמות מוצרים איכותיים במחיר משתלם ותחרותי.

החברה מציגה מגוון של מאות מוצרי מותג פרטי, הנמצא בצמיחה מתמדת.

בנוסף, החברה מייבאת מגוון מוצרים נוספים באופן בלעדי, אותם ניתן למצוא רק בסניפי הרשת.

החברה ממשיכה להרחיב את מספר מוצרי המותג הפרטי הנמכרים ברשת במאות מוצרים נוספים, בהתאם להעדפות הצרכנים, לרבות מוצרי פרימיום המאופיינים במעורבות צרכנית גבוהה.

נתח שוק בקטגוריות הפעילות



סניפים חדשים

סניפים שנפתחו או צפויים להיפתח בשנים 2025-2026



גדרה

הסכם שכירות
נפתח בפברואר 2025



שדרות

הסכם שכירות
צפוי להיפתח במהלך שנת 2025

מגדל העמק

הסכם שכירות
צפוי להיפתח במהלך שנת 2026

גבעת שמואל

הסכם שכירות
צפוי להיפתח במהלך שנת 2026

ירושלים

הסכם שכירות
צפוי להיפתח במהלך שנת 2026

חולון

הסכם שכירות
צפוי להיפתח במהלך שנת 2026

ראשון לציון

הסכם שכירות
צפוי להיפתח במהלך שנת 2026

גן יבנה

הסכם שכירות
צפוי להיפתח במהלך שנת 2026

סניפים עתידיים



עכו

הסכם שכירות

קרית אתא

הסכם שכירות

קרית מוצקין

הסכם שכירות

עפולה

קרקע בבעלות החברה

אריאל

הסכם שכירות

פתח תקוה

קרקע בבעלות החברה (50%)

יהוד

קרקע בבעלות החברה

אור יהודה

קרקע בבעלות החברה

אחיסמך

הסכם שכירות

ראשון לציון

הסכם שכירות שני

יבנה

קרקע בבעלות החברה (30%)

אשדוד

קרקע בבעלות החברה

אשקלון

הסכם שכירות

אופקים

2 הסכמי שכירות

עסקאות אסטרטגיות בנדל"ן של החברה

במהלך החודשים האחרונים, ביצעה החברה שורה של עסקאות אסטרטגיות בנדל"ן בו החזיקה, או רכשה. החברה סוברת כי כל אחת מהעסקאות צפויה למצב את הצלחתה בתחום זה, ולתמוך בפעילותה הקמעונאית.

עסקת קומבינציה באור יהודה

החברה התקשרה עם שותף בהסכם קומבינציה ועסקה משותפת לייזום, תכנון וביצוע הקמת פרויקט על קרקע של החברה באור יהודה אשר יכלול 70 אלפי מ"ר שטחי מסחר ולוגיסטיקה, מתוכם כ-49 אלפי מ"ר להשכרה. המרכז יכלול, בין היתר, חנות של החברה ומרכז לוגיסטי. הוצאות הקמה כאמור לעיל בגין חלקה של החברה, בהן יישא השותף, מוערכות למועד זה, על פי הערכת שווי שקיבלה החברה, בכ-140 מיליון ש"ח.

עסקה להקמת מרכז מסחרי בפתח תקווה

החברה מכרה לקרן ההשקעות בנדל"ן JTLV, מחצית מזכויות הבעלות שלה בקרקע בפתח תקווה בתמורה לסך של 42.5 מיליון ש"ח, כאשר השותפות מקדמות הקמה של מרכז מסחרי אשר יכלול כ-17 אלפי מ"ר שטחי מסחר, לצד שטחי חניה תת קרקעיים נרחבים. המרכז המסחרי יכלול, בין היתר, חנות של החברה.

עסקה לרכישת קרקע חקלאית בנס ציונה

החברה רכשה קרקע בת כ-107 דונם בייעוד חקלאי, בנס ציונה בתמורה כוללת של כ-32 מיליון ש"ח. בכוונת החברה לעשות בקרקע שימוש חקלאי, הכולל גידול של מוצרי פירות וירקות אשר בכוונת החברה למכור בחנויותיה, תוך הפחתת העלויות הכרוכות בשרשרת האספקה של מוצרים אלה. בנוסף עשויה החברה לבחון בעתיד שינוי של ייעוד הקרקע והשבחתה.



מבנים וקרקעות בבעלות החברה

מבנים	שטח הקרקע	שטח בנוי	רכוש קבוע	נדל"ן להשקעה
	(אלפי מ"ר)		רשום בספרים ליום 30.9.2025 (מיליוני ש"ח)	
סניף עקרון	9	10.1	33.5	-
סניף ישפרו ¹	10.5	11.8	69.6	-
סניף כרמים	2.6	1.9	44.2	-
מתחם סנטרו (25%)	24	31.6	13.2	68.0
סניף מישור אדומים	19.6	7	69.8	9.3

(1) מוחזק באמצעות חברה בת (100%)

קרקעות	שטח הקרקע	זכויות בניה ¹	רכוש קבוע	נדל"ן להשקעה
	(אלפי מ"ר)		רשום בספרים ליום 30.9.2025 (מיליוני ש"ח)	
עקרון	15.6	35.8	4.6	30.1
יבנה (30%) ²	13.7	49.2	7.9	32.2
פתח תקווה (50%) ²	11	472.1	5.4	47.2
יהוד	3.5	418.8	36.5	-
עפולה	16	56.5	45.4	-
אור יהודה ³	31.5	180	410	-
אשדוד	9.9	28.4	74.2	-
נס ציונה ⁵	107	-	-	-

- (1) זכויות בניה מירביות מותרות, לרבות תת קרקעיות.
- (2) השטחים וזכויות הבניה המוצגים הינם בקשר עם 100% מהקרקע כאשר הרישום בספרים הוא לפי חלקה היחסי של החברה.
- (3) לאחר תאריך הדוח החברה התקשרה בעסקת קומבינציה בגין חלק מהזכויות בקרקע.
- (4) החברה עמלה או בוחנת הרחבת זכויות הבניה באופן משמעותי.
- (5) קרקע חקלאית שנרכשה לאחר תאריך המאזן.

נתונים פיננסיים



נתונים פיננסיים נבחרים

7-9/2025 (3 חודשים, % מההכנסות²)

רווח גולמי	הכנסות ²
כ- 283 מיליון ש"ח	כ- 1.4 מיליארד ש"ח
20.3%	
גידול של כ- 3.8% ¹	גידול של כ- 5.3% ¹
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	EBITDA
כ- 106 מיליון ש"ח	כ- 139 מיליון ש"ח
	10.0%
	קטון של כ- 5.1% ¹

1-9/2025 (9 חודשים, % מההכנסות²)

רווח גולמי	הכנסות ²
כ- 807 מיליון ש"ח	כ- 4.0 מיליארד ש"ח
20.4%	
גידול של כ- 4.3% ¹	גידול של כ- 7.4% ¹
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	EBITDA
כ- 278 מיליון ש"ח	כ- 413 מיליון ש"ח
	10.4%
	קטון של כ- 6.1% ¹



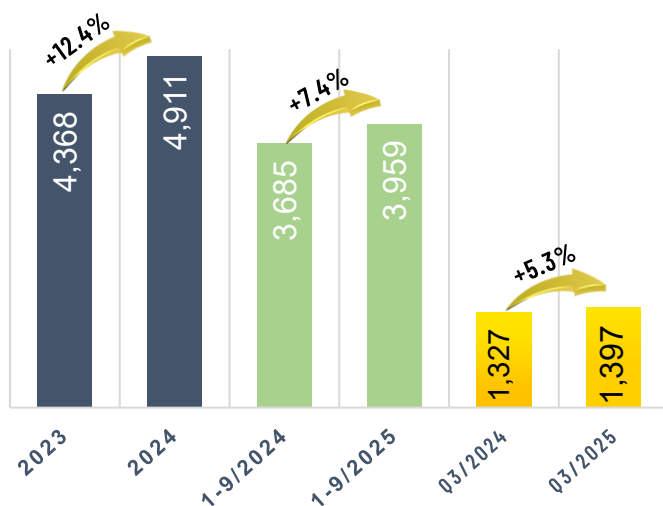
(1) בהשוואה לתקופה המקבילה

(2) נתוני המכירות מוצגים בנטרול השפעת הטיפול החשבונאי בהסדרי קונסיגנציה (ראה סעיף 6 לדוח הדיקטוריון)

צמיחת החברה במהלך השנה

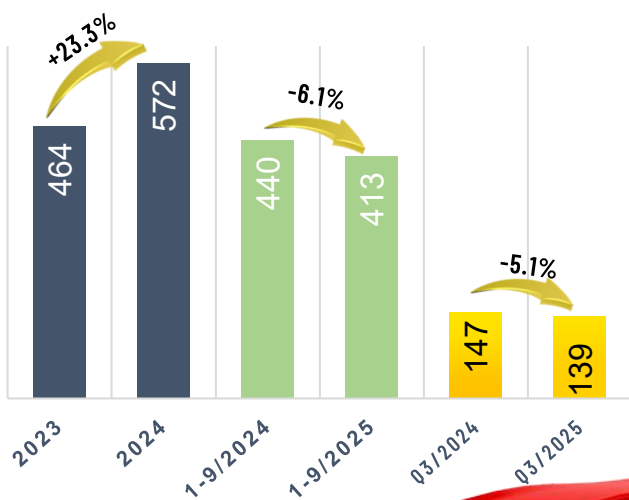
מכירות¹

(מיליוני ש"ח)



EBITDA

(מיליוני ש"ח)

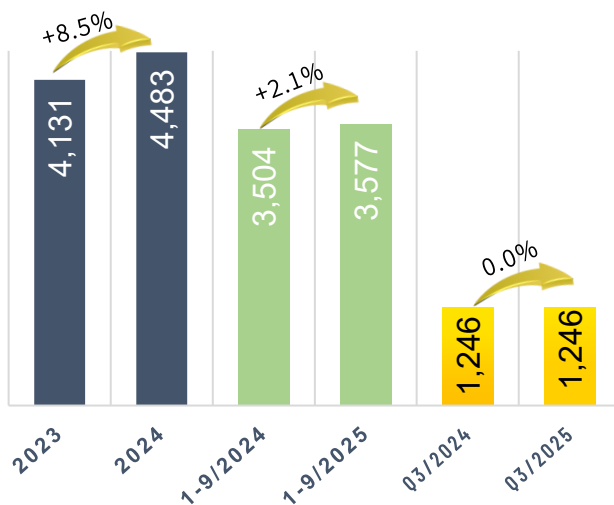


(1) נתוני המכירות מוצגים בנטרול השפעת הטיפול החשבונאי בהסדרי קונסיגנציה (ראה סעיף 6 לדוח הדירקטוריון)

צמיחת החברה¹ במהלך השנה המשך

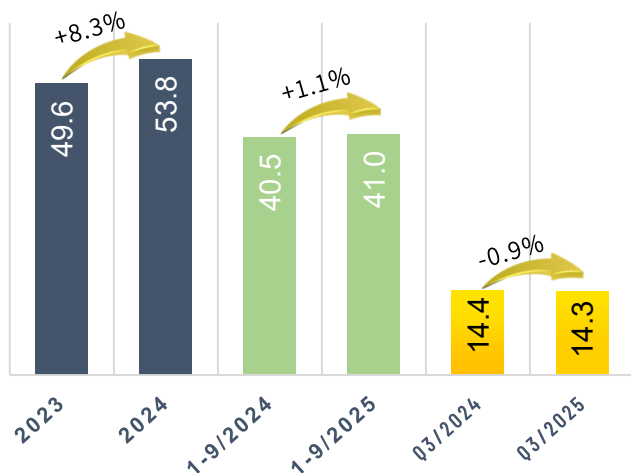
מכירות² בחנויות זהות

(מיליוני ש"ח)



מכירות² למ"ר

(מיליוני ש"ח)



(1) מגזר קמעונאות מזון

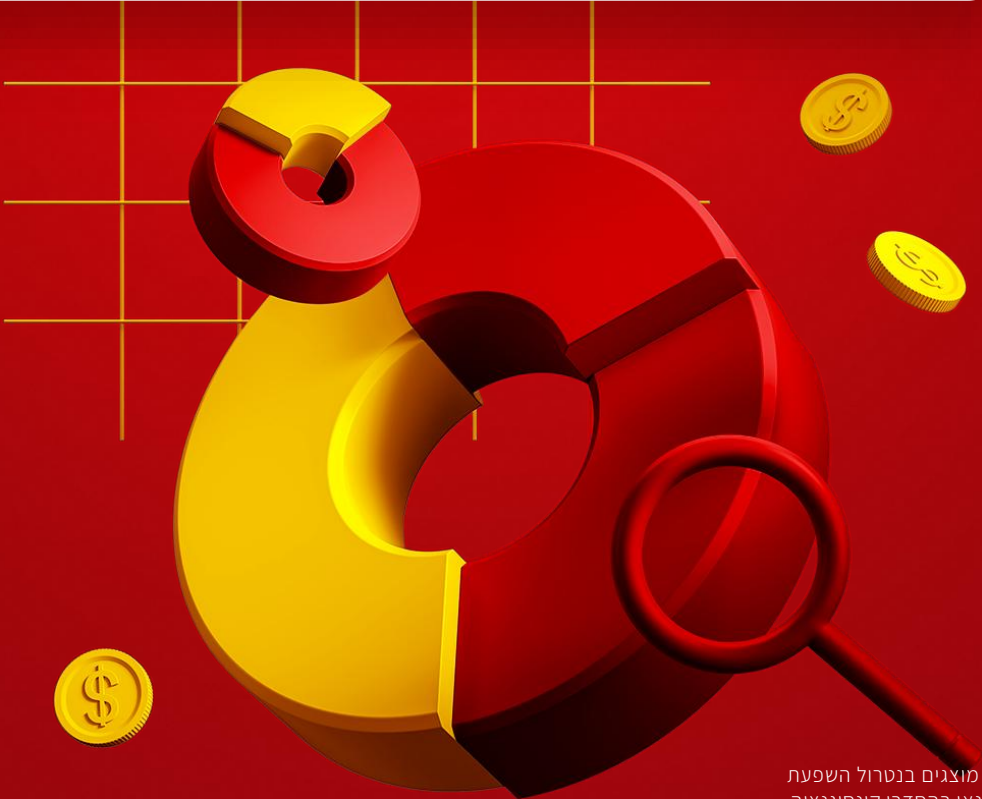
(2) נתוני המכירות מוצגים בנטרול השפעת הטיפול החשבונאי בהסדרי קונסיגנציה (ראה סעיף 6 לדוח הדירקטוריון)

נתוני רווח והפסד

תמציתיים

אלפי ש"ח, % מההכנסות⁽¹⁾

% שינוי	Q3/2024	Q3/2025	% שינוי	1-9/2024	1-9/2025	
5.3%	1,327,146	1,396,994	7.4%	3,684,528	3,958,787	הכנסות ¹
3.8%	272,966 20.6%	283,329 20.3%	4.3%	773,958 21.0%	807,191 20.4%	רווח גולמי
(10.9%)	89,791 6.8%	79,990 5.7%	(13.1%)	275,711 7.5%	239,676 6.1%	רווח תפעולי לפני הוצאות אחרות
(8.3%)	22,219 1.7%	20,381 1.5%	1.1%	64,332 1.7%	65,018 1.6%	הוצאות מימון, נטו
(23.3%)	69,418 5.2%	53,238 3.8%	(15.6%)	212,634 5.8%	179,398 4.5%	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(23.2%)	52,702 4.0%	40,469 2.9%	(17.9%)	167,054 4.5%	137,069 3.5%	רווח לתקופה
(5.1%)	146,944 11.1%	139,405 10.0%	(6.1%)	439,979 11.9%	413,284 10.4%	EBITDA



(1) נתוני המכירות מוצגים בנטרול השפעת הטיפול החשבונאי בהסדרי קונסיגנציה (ראה סעיף 6 לדוח הדירקטוריון)



הנהלה

הנהלה ונושאי משרה

מנכ"ל	איתן יוחננוף
סמנכ"ל התייעלות ושיפור תהליכים	שרית יוחננוף
משנה למנכ"ל	אלעד חרזי
סמנכ"ל הכספים	עוז יוסף
מנהל המחלקה המשפטית ומזכיר החברה	חזי סידון
סמנכ"ל טכנולוגיות וחדשנות	יגאל פדאל
חשב החברה	מאור איטח

חברי הדירקטוריון

מרדכי יוחננוף | יו"ר הדירקטוריון
איתן יוחננוף
שרית יוחננוף
גיורא יוחננוף
אתי לנגרמן
ברכה ליטבק
אסתר גילעז-רן

קשר עם בעלי מניות

רו"ח עוז יוסף, סמנכ"ל הכספים
עו"ד חזי סידון, מנהל המחלקה המשפטית ומזכיר החברה
רחוב מוטי קינד 10, בניין סנטרו, רחובות, 7638519
דוא"ל: Oz@yochananof.co.il, Hezi@yochananof.co.il

משרדי החברה

רחוב מוטי קינד 10, בניין סנטרו, רחובות, 7638519
טלפון: 076-8175717
www.yochananof.co.il

המבקר הפנימי

רו"ח חיים חלפון, PKF עמית חלפון
רחוב אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים 5320047
טלפון: 03-6123939, פקס: 03-6125030
דוא"ל: office@ahcpa.co.il

רואה החשבון המבקר

BDO זיו האפט
רחוב כנפי נשרים 62, ירושלים
טלפון: 02-6546200, פקס: 02-6526633
דוא"ל: Jerusalem@bdo.co.il



מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוח רבעוני לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

תוכן עניינים

פרק א': אירועים עיקריים בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד

פרק ב': דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

פרק ג': דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

פרק ד': הצהרות הנהלה על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק א' – אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריה, ועדכון תיאור עסקי התאגיד¹

1. הרחבת הפעילות הקמעונאית של החברה – רכישת ופתיחת חנויות מכר חדשות

1.1. חנויות מכר חדשות

במהלך התקופה שהחל מיום 1 בינואר 2025 ועד מועד פרסום הדוח, פתחה החברה חנויות מכר חדשות בגדרה ושדרות, וכן התקשרה ב-8 הסכמי שכירות במטרה להפעיל חנויות מכר חדשות בקרית אתא, עכו, חולון, פתח תקווה, אופקים (ראו סעיפים 2-3 להלן), אור יהודה, אופקים (הסכם נוסף) וראשון לציון.

לפרטים נוספים אודות חנויות עתידיות כאמור ראו טבלה להלן.

1.2. חנויות מכר שנפתחו בתקופת הדוח וצפי לפתיחת חנויות מכר חדשות

להלן יובאו חנויות מכר שנפתחו במהלך שנת 2025 וכן צפי החברה לפתיחת חנויות מכר חדשות:

ישוב	שם חנות המכר	שטח ברוטו (מ"ר) ²	שטח מכירה נטו (מ"ר) ³	מועד פתיחה צפוי ⁴	בעלות / שכירות
גדרה	ביג גדרה	3,400	2,040	פברואר 2025	שכירות
שדרות	שדרות	3,541	1,950	מאי, 2025	שכירות
חולון	חולון	7,793	3,800	רבעון ראשון, 2026	שכירות
גן יבנה	גן יבנה דרום	2,460	1,325	2026	שכירות
ראשון לציון	שכונת הנוריות	1,100	690	2026	שכירות
מגדל העמק	מגדל העמק	4,400	3,000	2026	שכירות
ירושלים	עיר עולם	4,300	2,800	2026	שכירות
גבעת שמואל	גבעת שמואל	3,400	1,500	2027	שכירות
יבנה	נאות שמיר	4,100	2,200	2027	בעלות חלקית (30%)
אשקלון	עיר היין	4,400	3,000	2027	שכירות
אופקים	אפיקי נחל	4,500	2,800	2027	שכירות
פתח תקווה	גיסין	3,735	2,565	2027	בעלות חלקית (50%)
אופקים	מבנה	4,300	2,700	2028	שכירות
עכו	שערי עכו	4,565	2,680	2028	שכירות
אחיסמך	אחיסמך-לוד	1,900	1,100	2028	שכירות
קרית מוצקין	משכנות האומנים	3,070	1,850	2028	שכירות
קרית אתא	גבעת הכלניות	1,880	1,100	2028	שכירות
ראשון לציון	היקב	4,200	2,900	2028	שכירות
אריאל	אריאל	4,180	2,200	2029	שכירות
אור יהודה	אור יהודה ⁵	6,000	4,000	2029	בעלות חלקית (50%) ⁶
יהוד	יהוד	2,000	1,000	2029	בעלות
עפולה	העמק	7,000	3,000	טרם נקבע	בעלות
אשדוד	פארק לכיש	3,500	2,300	טרם נקבע	בעלות

¹ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, לרבות הדוחות הכספיים ודוח הדיסקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 כפי שפורסם ביום 30 במרץ 2025 (מספר אסמכתא 021840-01-2025) (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024").

² השטחים האמורים נמדדים מחדש מעת לעת ועשוי לחול בהם שינוי בהתאם לצרכי החברה או הליכי בנייה.

³ שטח מכירה נטו. עשויים להשתנות מעת לעת עקב הליכי בנייה או צרכי החברה, לרבות בשטחי אחסון נוספים.

⁴ מועד פתיחה החל לאחר תאריך פרסום הדוח הינו מועד פתיחה משוער.

⁵ הקרקע צפויה לכלול מרכז לוגיסטי אשר לא נכלל בשטח הצפוי.

⁶ בעלות במחצית המקרקעין תועבר לשותף בקרקע לאחר השלמת הבנייה.

יובהר כי פתיחתן בפועל של חנויות המכר החדשות כאמור לעיל, המועדים הצפויים לכך והשטח המיועד לכל חנות מכר, הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ומבוסס על הערכותיה ואין ודאות בהתרחשותו והתממשותו בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מן המתוכנן.

2. עסקאות בקשר עם קרקעות של החברה

2.1. שותפות עם קרן JTLV להקמת מרכז מסחרי בפתח תקווה

בחודש יולי 2025 התקשרה החברה עם קרן ההשקעות בנדל"ן – JTLV ("השותפה") בהסכם רכישה ושותפות לקידום הייזום, התכנון, והביצוע במשותף של פרויקט להקמת מרכז מסחרי, בשטח של כ-17 אלפי מ"ר⁷, על קרקע שבבעלות החברה בפתח תקווה ("הקרקע" ו-"המתחם"). בהתאם להתקשרות כאמור, מכרה החברה לשותפה מחצית מזכויות הבעלות בקרקע עליה יוקם המתחם, בתמורה לסך של 42.5 מיליון ש"ח במזומן (המשקפים שווי קרקע בעסקה של 85 מיליון ש"ח), כך שלאחר העסקה יחזיקו כל אחת מהחברה והשותפה ב-50% מהזכויות הקנייניות במתחם. מימון עלויות הקמת המתחם, יועמדו על ידי כל אחד מהצדדים בנפרד, שווה בשווה, או באמצעות ליווי בנקאי במשותף, כאשר ניהול העל בקשר עם הקמת המתחם, וכן הניהול השוטף לאחר סיום ההקמה, יבוצעו על ידי השותפה. קבלת החלטות בפרויקט תתקבל על ידי הצדדים במשותף. המרכז המסחרי אשר יוקם כאמור על הקרקע צפוי לכלול, בין היתר, חנות מכר של החברה, אותה תשכור החברה מהעסקה המשותפת. הצדדים צפויים להתחיל בעבודות הקמה על הקרקע סמוך למועד פרסום הדוח. כן פועלים הצדדים להרחבת זכויות הבנייה בגין הקרקע ולשינוי התב"ע החלה כך שתאפשר גם בניה של יחידות דיור. לפרטים נוספים אודות האמור ראו דיווח מיידי מיום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-052166). יובהר כי האמור לעיל, בקשר עם בניית והשלמת הקמת המתחם על הקרקע, הקמת חנות מכר במתחם, וכן העלויות הכרוכות בכך, הרחבת זכויות הבנייה ושינוי תב"ע החלה, וניצול הבנייה של זכויות אלו, ככל שיתקבלו בעתיד, וכן המועדים המתוארים לעיל, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד (כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), אין ודאות בהתרחשותם, הם אינם מצויים בשליטת החברה בלבד והתממשותם בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מן המתוכנן.

2.2. מכירת קרקע באופקים

בחודש יולי 2025 התקשרה החברה עם מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("הרוכשת") בהסכם לפיו רכשה הרוכשת את הקרקע שבבעלות החברה בעיר אופקים, בתמורה לסך של 26 מיליון ש"ח. בנוסף התקשרו הצדדים בהסכם שכירות, לפיו תשכור החברה מהרוכשת מבנה ברמת מעטפת, באזור מרכזי יותר בעיר אופקים, למטרת הפעלת חנות חדשה. לפרטים נוספים אודות האמור ראו דיווח מיידי מיום 23 ביולי 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-054788).

יובהר כי האמור לעיל, לרבות התחלת העבודות של החברה, והקמת חנות מכר חדשה, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד (כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), אין ודאות בהתרחשותם, הם אינם מצויים בשליטת החברה בלבד והתממשותם בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מן המתוכנן.

⁷ לא כולל שטחי חניה תת קרקעיים.

2.3. עסקת קומבינציה בקשר עם קרקע של החברה באור יהודה

בחודש אוקטובר 2025, לאחר תאריך הדוח, התקשרה החברה עם קבלן צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה ("השותף"), בהסכם קומבינציה ועסקה משותפת לייזום, תכנון, וביצוע הקמה של פרויקט נדל"ן על שטח של שלושה מגרשים בני כ-18.5 דונם בסך הכל, מתוך מקרקעין של החברה באור יהודה⁸ הצפוי לכלול מרכז מסחרי ושטחים לוגיסטיים בשטח בנוי, בהתאם להערכות נכון למועד זה, של כ-70 אלפי מ"ר ("ההסכם", "המגרש" ו-"הפרויקט", בהתאמה), מתוכם כ-49 אלפי מ"ר שטחים להשכרה. בהתאם לתנאי ההתקשרות, השותף יקים על המגרש את הפרויקט, כאשר מירב הוצאות ההקמה של הפרויקט עד סיום הקמתו, לרבות הוצאות בנייה, אגרות, והוצאות נלוות, יחולו וישולמו על ידי השותף. עם השלמת הבנייה יהיו הצדדים שותפים שווים בפרויקט (חלק החברה – 50%), לרבות בהכנסות ובהוצאות ("העסקה המשותפת"). הוצאות הקמה כאמור לעיל בגין חלקה של החברה – 50% (המהווים את התמורה לחברה בעסקה), מוערכות למועד זה, על פי הערכת שווי שקיבלה החברה, בכ-140 מיליון ש"ח. הפרויקט אשר יוקם על המגרש צפוי להיבנות בהיקף של כ-70 אלפי מ"ר, ואינו צפוי לנצל את כלל זכויות הבנייה הצמודות לאותו המגרש על פי התב"ע החלה עליו, אשר מסתכמות נכון למועד דוח זה בכ-105 אלפי מ"ר (למסחר, משרדים ולוגיסטיקה, לרבות שטחים תת קרקעיים). בהתאם להסכמות הצדדים, שותפות הצדדים תהיה רק בפרויקט שייבנה כאמור, כך שזכויות הבנייה שלא נוצלו בפועל להקמת הפרויקט, יוותרו בבעלותה הבלעדית של החברה, אך לא ניתן יהא לנצלם באותו המגרש ללא הסכמת השותף. כמו כן, החברה תמשיך להיות הבעלים הבלעדי של יתרת הקרקע באור יהודה, בת כ-13 דונם, לרבות כלל זכויות הבנייה הצמודות לה. החברה תשכור מהעסקה המשותפת, לתקופה של כ-25 שנים, את מירב השטחים המיועדים להשכרה בפרויקט, הנאמדים בשלב ראשוני זה בכ-49 אלפי מ"ר, הצפויים לכלול, בין היתר, חנות מכר של החברה בשטח מסחרי ברוטו הנאמד בשלב ראשוני זה בכ-6,000 מ"ר, אותו תקבל החברה ברמת מעטפת, שטחים מסחריים נוספים, וכן מרכז לוגיסטי חדיש, המתפרס על מספר קומות, בשטח ברוטו הנאמד בשלב ראשוני זה בכ-29 אלפי מ"ר, בהם תעשה החברה שימוש בהתאם לצרכיה. נכון למועד זה, עוסקים הצדדים בהליכי תכנון בקשר לפרויקט, לשם קבלת היתר בנייה למתחם, כאשר החברה צופה כי תקופת הבנייה, לאחר קבלת היתרים, תארך עד 4 שנים. לפרטים נוספים אודות האמור, לרבות בקשר לתשלומים נוספים שיחולו על החברה, ראו דיווח מיידי מיום 16 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא 075611-01-2025). יובהר כי האמור לעיל, בקשר עם הגשת וקבלת היתר בנייה בגין הפרויקט וסך ניצול זכויות הבנייה בגינו, עלויות בניית הפרויקט, התחלת והשלמת הקמת הפרויקט, וכתוצאה מכך כניסתו לתוקף של הסכם העסקה המשותפת, הקמת חנות מכר ומרכז לוגיסטי במתחם, לרבות שטחיהם והשימוש שתעשה בהם, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד (כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), אין ודאות בהתרחשותם, הם אינם מצויים בשליטת החברה בלבד והתממשותם בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מן המתוכנן.

2.4. רכישת קרקע בייעוד חקלאי בנס ציונה

בחודש נובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, בהסכם לרכישת קרקע בת כ-107 דונם בייעוד חקלאי, בנס ציונה ("הקרקע"), בתמורה לסך של 27 מיליון ש"ח. כן שילמה החברה סך נוסף של 5.1 מיליון ש"ח לצד שלישי נוסף שאינו קשור לחברה, כדמי ייזום בגין המשא ומתן שניהלו עם מוכר הקרקע על תנאי עסקת הרכישה, והסבתם לחברה.

⁸ קרקע בת כ-31.5 דונם בסך הכל. לפרטים אודות הקרקע ומלוא זכויות הבנייה הצמודות לה, ראו האמור בסעיף 7.8.11 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (אסמכתא 021840-01-2025).

בכוונת החברה לעשות בקרקע שימוש חקלאי, הכולל גידול של מוצרי פירות וירקות אשר בכוונת החברה למכור בחנויותיה, תוך הפחתת העלויות הכרוכות בשרשרת האספקה של מוצרים אלה. בנוסף עשויה החברה לבחון בעתיד שינוי של ייעוד הקרקע והשבחתה. לפרטים נוספים אודות האמור, ראו דיווח מידי מיום 4 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-083378). יובהר כי האמור לעיל בקשר עם השלמת הסכם הרכישה, ביצוע של פעילות חקלאית בשטח, ושינוי ייעוד הקרקע, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד (כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), אין ודאות בהתרחשותם, הם אינם מצויים בשליטת החברה בלבד והתממשותם בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מן המתוכנן, לרבות, אך לא רק, בקבלת היתרים מהרשויות המוסמכות לממכר מזון שגודל על ידי החברה.

3. מכירת החזקות החברה בפעילות זול סטוק

בחודש נובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח, מכרה החברה את כלל החזקותיה במניות י. טליה יבוא ושיווק בע"מ ("זול סטוק"), המחזיקה ומפעילה את פעילות רשת 'זול סטוק', בתמורה לסך כולל של 48 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה מחזיקה במניות זול סטוק או במניות של תאגידים הקשורים לפעילותה של זול סטוק. לפרטים מלאים אודות פעילות 'זול סטוק' ראו האמור בסעיף 8 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024. לפרטים נוספים אודות עסקת המכירה, ראו האמור בדיווחים מידיים מימים 10 בספטמבר ו-26 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-068119 ו-2025-01-092895, בהתאמה).

4. עדכון לסעיף 4 לדוח התקופתי – דיבידנדים

במהלך התקופה שהחל מיום 1 בינואר 2025 ועד מועד פרסום הדוח חילקה החברה דיבידנד בסך כולל של כ-95 מיליון ש"ח.

5. עדכון לסעיף 11 לדוח התקופתי – השקעות

5.1. בהמשך לאמור בסעיף 11.1.1 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, בחודש נובמבר 2025 מימשה החברה את כתבי האופציה למניות A2Z, בתמורה לסך של כ-10 מיליון ש"ח.

5.2. בחודש נובמבר 2025 התקשרה החברה עם שותף, שהינו חברה ישראלית פרטית, שאינה צד קשור לחברה ("השותף"), בהסכם להקמת פרויקט משותף לפיתוח פתרונות טכנולוגיים לחברות קמעונאיות ("המוצרים"). במסגרת ההתקשרות יקימו הצדדים חברה אשר מניותיה יוחזקו – 49.9% על ידי החברה ו-50.1% על ידי השותף ("החברה המשותפת") ובה תנוהל הפעילות המשותפת של פיתוח המוצרים, והשאת רווחים ממוצרים אלו. החברה תהא זכאית למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה המשותפת, והשותף שניים נוספים. במסגרת העסקה, יהא השותף אחראי על ניהול החברה המשותפת, פיתוח המוצרים ושיווקם, וזאת בהתבסס על דרישות החברה לאפיון המוצרים והטמעתם. השקעת החברה בפיתוח המוצרים הסתכמה בסך שאינו מהותי לחברה ועומד על כ-2 מיליון ש"ח טרם מועד פרסום הדוח. החברה סוברת כי תשלומים או הלוואות נוספות שיועברו לחברה המשותפת, ככל שיועברו, יהיו בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

הערכות החברה בקשר עם האמור בסעיף זה לעיל, לרבות הצלחה בפיתוח המוצרים, שיווקם, סך התשלומים להם תזדקק החברה המשותפת והשאת רווחים לחברה כתוצאה מהשקעותיה במניות, אשר הינו תחום ספקולטיבי, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דוח זה ואשר עשויות להשתנות מעת לעת, התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש.

6. אסיפות כלליות ועסקאות עם בעלי שליטה בתקופת הדוח ולאחריו

6.1. ביום 1 בינואר 2025 אישרה מחדש אסיפה כללית מיוחדת מחדש תנאי ההעסקה של שני עובדים אשר הינם קרובים לבעל השליטה. לפרטים מלאים ראו דוח על זימון ודוח על תוצאות אסיפה מימים 27 בנובמבר 2024 ו-1 בינואר 2025 (מספרי אסמכתא 2024-01-619009 ו-2025-01-000269, בהתאמה).

6.2. ביום 28 במרץ 2025 אישר ואשרר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 23 במרץ 2025, עדכון שכרו של אפי (רפאל) יוחננוף, החל משכר חודש פברואר 2025, כך שיעמוד על סך של 26 אלפי ש"ח (ברוטו) בחודש. עדכון כאמור הינו בשיעור הנמוך מ-20% ממשכורתו טרם עדכון כאמור, ונקבע בתוך טווח השכר שנקבע בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 1 בינואר 2025, כאמור. ביתר תנאיו כמפורט לעיל לא חל שינוי.

6.3. ביום 28 במאי 2025 אישר ואשרר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 25 במאי 2025, עדכון שכרו של ציון בן יוסי, החל משכר חודש אפריל 2025, כך שיעמוד על סך של 20.4 אלפי ש"ח (ברוטו) בחודש. עדכון כאמור הינו בשיעור של 20% ממשכורתו טרם עדכון כאמור, ונקבע בתוך טווח השכר שנקבע בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 1 בינואר 2025, כאמור. ביתר תנאיו כמפורט לעיל לא חל שינוי.

6.4. ביום 17 באוגוסט 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות, את חידושה של פוליסת הביטוח הקיימת לנושאי משרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם מבעלי השליטה בחברה, לשנה נוספת. לפרטים מלאים ראו האמור בדוח מידי מיום 17 באוגוסט 2024 (מספר אסמכתא 2025-01-060959).

7. ביום 19 בפברואר 2025 הגישה רשות התחרות לבית המשפט המחוזי מרכז, כתב אישום נגד החברה ונגד משנה למנכ"ל החברה, מר אלעד חרזי, ומר איתן יוחננוף מנכ"ל, דירקטור ומבעלי השליטה בחברה. כתב האישום, בקשר עם החברה ומר חרזי, כאמור מתייחס לחשד להסדר כובל בין החברה לבין מתחרה וכן אחריות מנהל למניעת עבירה, המהווה עבירה לכאורה על חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, וביחס לחברה גם לפי סעיף 23(א)(2) חוק העונשין, התשל"ז-1977. כתב האישום ביחס למר איתן יוחננוף הינו בגין עבירה לכאורה על סעיף 48 לחוק התחרות הכלכלית, אשר עניינו אחריות מנהל למניעת עבירה בלבד.

לאחר הגשת כתב אישום כאמור, התקבלו בחברה תובענות ייצוגיות ובקשה לגילוי מסמכים בטרם בקשה לאישור תביעה נגזרת הקשורות או נובעות מחקירת רשות התחרות והגשת כתב האישום. בחודש ספטמבר 2025 אחת מהתובענות הייצוגיות שהוגשו סולקה על הסף בהחלטת בית המשפט שדן בבקשה (ראו האמור בדיווח מידי מיום 29 בספטמבר 2025, מס' אסמכתא 2025-01-072434).⁹ לפרטים נוספים ראו האמור בביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 וכן האמור בביאור 6(ב) לדוחות הכספיים.

⁹ המבקש הודיע כי הוא צפוי לערער על פסק הדין לסילוק, אך טרם עשה זאת.

פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון הסוקר את עיקרי פעילות החברה בתקופת ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

היקפו של דוח דירקטוריון זה הינו מצומצם ומתייחס לאירועים ולשינויים מהותיים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית, והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה

החברה עוסקת בשיווק ומסחר קמעונאי בתחום המזון ומוצרים נלווים בישראל.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מפעילה 46 חנויות מכר בפריסה ארצית המשתרעים על שטחי מכירה של כ-98 אלפי מ"ר, שבהן נמכרים מוצרי מזון, מוצרי ירקות ופירות, אוכל מוכן ומוצרים נוספים, כגון מוצרי ניקיון, מוצרי טיפוח, כלי בית, מוצרי טואלטיקה, מוצרי קוסמטיקה וכדומה.

שיעור השינוי בשטחי המכירה של החברה נכון לתום הרבעון השלישי לשנת 2025, ביחס לתום שנת 2024, הינו גידול של כ-4.3%.

נוסף על האמור, וכאמור בסעיף 3 לפרק א' לעיל, במהלך תקופת הדוח (ועד ליום 26 בנובמבר 2025) עסקה החברה בשיווק ומסחר קמעונאי של מוצרים לבית, תחת המותג 'זול סטוק', באמצעות חברה בת.

2. התייחסות החברה להשפעות אפשריות של גורמים חיצוניים

2.1. השפעות מלחמת 'חרבות ברזל'

לפרטים בדבר השפעות מאקרו של המלחמה על מדינת ישראל ועל תחום פעילות החברה בפרט ראו האמור בסעיפים 6.6 לפרק א' ו-3.1 לפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

נכון למועד פרסום הדוח, פעילות החברה לא נפגעה עקב המלחמה, בשימת לב לכך שבמהלך חודש אוקטובר 2025 נחתמה הפסקת אש בקשר עם גבול עזה, אשר הביאה לרגיעה בכלל הגזרות (אם כי מעת לעת מתחדשים עימותים בגבול עזה וגבול הצפון). עם זאת, קושי בביצוע עבודות קבלניות בחלק מאזורי הארץ בתקופת הלחימה העצימה, הביאו לדחייה במועדים הצפויים לחנוכת חנויות מכר חדשות.

להמשך המלחמה עשויה להיות השפעה לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה, עקב סיבות רבות, חלקן ניתנות לצפייה כיום (קושי באספקת מוצרים ובהפעלת החנויות, לרבות דחייה של פתיחת חנויות חדשות, ועוד) וחלקן לא (כפי שאף לא ניתן לצפות את המשך תקופת הלחימה, התרחבותה בגזרות נוספות והשפעתה על הכלכלה). בתוך כך, להמשך המלחמה עלולות להיות השפעות עקיפות לרעה על פעילות החברה כתוצאה מהאטה כלכלית אפשרית.

מודגש כי אין בידי החברה להעריך בשלב זה כיצד המשך המלחמה, ככל שתחודש, תשפיע על פעילות החברה בטווח הבינוני והארוך, וכי כלל האמור לעיל והערכותיה בדבר השפעות המלחמה על פעילותה הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר

מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דיווח זה, והתממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, ותלויים, בין היתר, בהתעצמות המלחמה בגזרות השונות.ד.

2.2. השפעות אינפלציוניות

כאמור בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, לשינויים אינפלציוניים עשויה להיות השפעה על החברה. השפעות האינפלציה מתבטאות בגידול בהוצאותיה של החברה, החלה על המוצרים שרוכשת החברה מספקים לצד התייקרות של מחירי שירותים שצורכת החברה, לרבות דמי שכירות (המוצגים בדוחות הכספיים של החברה כנכסי זכות שימוש) וכדומה, הצמודים למדד המחירים לצרכן וכן עלויות תפעוליות אחרות, לרבות עדכון שכר המינימום. מובהר כי ייתכנו השפעות אינפלציוניות נוספות כתוצאה מפרוץ והמשך מלחמת 'חרבות ברזל' (לכלל תחזיות החברה בדבר השפעותיה ראו האמור לעיל) אשר עשויות להתבטא אף בפיחות בשער המטבע העשוי לייקר מחירי סחורות ולהקשות על הכנסת סחורות.

סביבה אינפלציונית עשויה להביא להאטה במשק ולצמצום של סל הקנייה של האזרח הממוצע בכלל, ובחנניות החברה בפרט. בנוסף, גידול משמעותי של אינפלציה ועלויות מחירים מחדש את הדיון הציבורי המתמשך סביב יוקר המחיה ורמת מחירי המזון. כלל הגורמים האמורים לעיל עשויים להביא לצמצום ברווחי החברה. אין בידי החברה היכולת להעריך האם תחול התייקרות מהותית נוספת בעתיד ואת השפעתה על תוצאות החברה. עם זאת, ונכון למועד זה, החברה אינה צופה פגיעה משמעותית בתוצאותיה בשל סביבה אינפלציונית הואיל והחברה מוכרת מוצרי צריכה בסיסיים אשר מרביתם הינם מוצרי מזון הנצרכים באופן שוטף על ידי כלל הציבור.

בנוסף, בעוד סדרת אגרות החוב שהנפיקה החברה אינה צמודה למדד ונוקבת בריבית קבועה, לאינפלציה עשויה להיות השפעה גם על גובה הריבית המשתנה החלה, בין היתר, על האשראי שנטלה מתאגיד בנקאי. עם זאת, לשיעורי הריבית הצפויים בטווח של השנים הקרובות, לא צפויה להיות השפעה מהותית על המימון של החברה ויכולת ההחזר שלה, שכן החברה הביאה בחשבון את סביבת האינפלציה ואף תוך התחשבות בתרחישי העלאת ריבית נוספים, והביאה את החברה לידי החלטה בדבר גובה ההלוואה הבנקאית. כמו כן, לחברה זכות לפרוע את האשראי הבנקאי בכל עת ללא עלות נוספת על סכום הקרן והריבית כפי שיהיו באותו מועד, ככל שתבחר החברה לפרוע. עם זאת, התייקרות נוספת בריבית בעתיד עשויה להביא להתייקרויות בעלות חוב שהחברה עשויה לגייס בעתיד, לקיטון בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו, וכן לירידה בשווי ההון של נכסי נדל"ן להשקעה.

האמור לעיל ביחס להשפעת סביבת האינפלציה על תוצאות החברה הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דיווח זה ואשר מתבססים על פרסומים בישראל ובעולם, נבחנים באופן תדיר ועשויים להשתנות מעת לעת, והתממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש ואם יתממש, אין כל וודאות שלא יחול שינוי מהותי באמור לעיל.

3. המצב הכספי

להלן הסברים בדבר ההתפתחויות עיקריות שחלו בתקופת הדו"ח בסעיפי הדוח על המצב הכספי :

נכון ליום 30.9.2025 הסתכם הדוח על המצב הכספי בכ-4,409,173 אלפי ש"ח, לעומת כ-4,233,701 אלפי ש"ח ביום 30.9.2024 ולכ-4,185,326 אלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2024.

נכסים שוטפים

נכון ליום 30.9.2025 הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ-1,217,817 אלפי ש"ח לעומת כ-966,160 אלפי ש"ח ביום 30.9.2024 ולכ-932,014 אלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2024.

עיקר השינוי מול יום 31.12.2024 נובע מגידול בסעיף מזומנים, מגידול בסעיף המלאי בעקבות הצטיידות במלאי בסניפים קיימים לתקופת החגים ומסניפים חדשים, מגידול בסעיף לקוחות כתוצאה מגידול במכירות, וממיון נכסי חברה בת לסעיף נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה עקב כוונת החברה למכירת החזקות בחברה הבת.

נכסים לא שוטפים

נכון ליום 30.9.2025 הסתכמו הנכסים הלא שוטפים של החברה לסך של כ-3,191,356 אלפי ש"ח לעומת כ-3,267,541 אלפי ש"ח ביום 30.9.2024 ולכ-3,253,312 אלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2024.

עיקר הקיטון מול יום 31.12.2024 נובע מקיטון בסעיף נדל"ן להשקעה ובהקמה ורכוש קבוע כתוצאה ממכירת קרקעות בקיטון גידול בנכסי זכות שימוש כתוצאה מקבלת חזקה בסניפים חדשים והשפעת הפרשי המדד. כן, ממיון נכסי חברה בת לסעיף נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה עקב כוונת החברה למכירת החזקות בחברה הבת.

התחייבויות שוטפות

נכון ליום 30.9.2025 הסתכמו ההתחייבויות השוטפות של החברה לסך של כ-1,104,699 אלפי ש"ח לעומת כ-988,938 אלפי ש"ח ביום 30.9.2024 ולכ-940,760 אלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2024.

עיקר השינוי מול יום 31.12.2024 נובע מגידול ביתרות ספקים ונותני שירותים בעיקר בעקבות הצטיידות במלאי בסניפים קיימים לתקופת החגים ומסניפים חדשים. כן, ממיון התחייבויות של חברה בת לסעיף התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה עקב כוונת החברה למכירת החזקות בחברה הבת.

התחייבויות לא שוטפות

נכון ליום 30.9.2025 הסתכמו ההתחייבויות הלא שוטפות של החברה לסך של כ-1,760,876 אלפי ש"ח לעומת כ-1,782,303 אלפי ש"ח ביום 30.9.2024 ולכ-1,741,682 אלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2024.

עיקר השינוי מול יום 31.12.2024 נובע מגידול בהתחייבויות בגין חכירה, כתוצאה מחתימה על הסכמי שכירות חדשים והשפעת הפרשי המדד, בקיטון קיטון בהלוואות ואגרות חוב כתוצאה מפירעון שוטף, וקיטון הנובע ממיון התחייבויות של חברה בת לסעיף התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה עקב כוונת החברה למכירת החזקות בחברה הבת.

סך הכל הון

נכון ליום 30.9.2025 הסתכם הון החברה לכ-1,543,598 אלפי ש"ח המהווים כ-35% מסך הדוח על המצב הכספי, לעומת כ-1,462,460 אלפי ש"ח נכון ליום 30.9.2024, אשר היוו כ-34.5% מסך הדוח על המצב

הכספי לאותה התקופה. נכון ליום 31.12.2024 הסתכם הון החברה לסך של כ-1,502,884 אלפי ש"ח, אשר היוו כ-35.9% מסך הדוח על המצב הכספי.

4. תוצאות הפעולות

להלן יובא ניתוח תוצאות הפעולות של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר				לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר				
שיעור ממכירות	2024	שיעור ממכירות	2024	שיעור ממכירות	2025	שיעור ממכירות	2024	שיעור ממכירות	2025	
-	4,603,544	-	1,247,146	-	1,310,994	-	3,454,528	-	3,708,787	הכנסות
22.2%	1,021,395	21.9%	272,966	21.6%	283,329	22.4%	773,958	21.8%	807,191	רווח גולמי
13.2%	(605,736)	13.1%	(163,177)	13.8%	(181,556)	13.1%	(453,605)	13.6%	(503,789)	הוצאות מכירה ושיווק
1.7%	(79,779)	1.6%	(19,998)	1.7%	(21,783)	1.7%	(60,338)	1.7%	(63,726)	הוצאות הנהלה וכלליות
0.3%	15,696	-	-	-	-	0.5%	15,696	-	-	הכנסות (הוצאות) תשלום מבוסס מניות
7.6%	351,576	7.2%	89,791	6.1%	79,990	8.0%	275,711	6.5%	239,676	רווח מפעולות רגילות לפני הוצאות אחרות
0.2%	8,793	0.1%	1,198	0.1%	(863)	0.1%	3,757	0.2%	7,117	הכנסות אחרות, נטו
0.1%	4,045	0.1%	745	0.4%	(5,391)	0.1%	(2,153)	0.1%	(2,029)	רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים
1.8%	(80,792)	1.8%	(22,219)	1.6%	(20,381)	1.9%	(64,332)	1.8%	(65,018)	הוצאות מימון, נטו
0.0%	(402)	0.0%	(97)	0.0%	(117)	0.0%	(349)	0.0%	(348)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1.4%	(62,378)	1.3%	(16,716)	1.0%	(12,769)	1.3%	(45,580)	1.1%	(42,329)	מסים על ההכנסה
4.8%	220,842	4.2%	52,702	3.1%	40,469	4.8%	167,054	3.7%	137,069	רווח לתקופה
4.9%	226,594	4.4%	54,882	2.7%	35,007	4.8%	164,150	3.7%	138,414	רווח כולל
12.4%	571,507	11.8%	146,944	10.6%	139,405	12.7%	439,979	11.1%	413,284	EBITDA
-	1,502,884	-	1,462,460	-	1,543,598	-	1,462,460	-	1,543,598	הון עצמי ¹⁰

(*) בהמשך לאמור בדוח ריכוז ממצאי ביקורת רוחב בנושא רווח גולמי בענף קמעונאות מזון, כפי שפורסם על ידי סגל רשות ניירות ערך בחודש ינואר 2025 החברה שינתה את המדיניות החשבונאית שלה כאמור בסעיף 5 לפרק ב' – דוח הדירקטוריון, לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024. בהתאם החברה בחרה להציג את סעיף ההכנסות וסעיפי הוצאות התפעול בטבלה שלהלן, לפני יישום שינוי המדיניות החשבונאית של החברה וסיווג מחדש של הוצאות אלה, וכן את השפעת המיון. כמו כן יובהר, כי אין השפעה על סעיף ההכנסות וסעיף הרווח מפעולות רגילות. יש להדגיש, כי הנתונים המוצגים בדוח זה טרם סיווג מחדש אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים ואינם מהווים תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

¹⁰ ההון העצמי נכון לסוף התקופה האמורה לעיל.

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר						לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר						
2025			2024			2025			2024			
בנטרול השפעת המיזן	כפי שמדווח	השפעת המיזן	כפי שדווח בעבר	כפי שדווח	השפעת סיווג מחדש	בנטרול השפעת המיזן	כפי שמדווח	השפעת המיזן	כפי שדווח בעבר	כפי שדווח	השפעת סיווג מחדש	כפי שמדווח
3,708,787	-	3,708,787	3,454,528	-	3,454,528	1,310,994	-	1,310,994	1,247,146	-	1,247,146	1,247,146
(2,676,745)	(224,851)	(2,901,596)	(2,500,334)	(180,236)	(2,680,570)	(945,400)	(82,265)	(1,027,665)	(908,141)	(66,039)	(974,180)	(974,180)
1,032,042	(224,851)	807,191	954,194	(180,236)	773,958	365,594	(82,265)	283,329	339,005	(66,039)	272,966	272,966
(719,741)	215,952	(503,789)	(625,845)	172,240	(453,605)	(261,165)	79,609	(181,556)	(226,757)	63,580	(163,177)	(163,177)
(72,625)	8,899	(63,726)	(68,334)	7,996	(60,338)	(24,439)	2,656	(21,783)	(22,457)	2,459	(19,998)	(19,998)
-	-	-	15,696	-	15,696	-	-	-	-	-	-	-
239,676	-	239,676	275,711	-	275,711	79,990	-	79,990	89,791	-	89,791	89,791

() שימוש במדד פיננסי :** החברה מציגה בדוח זה את מדד ה- EBITDA למספר תקופות. מדד זה מחושב באמצעות נטרול הוצאות הפחת מהרווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות. מדד ה- EBITDA הוא מדד פיננסי ידוע והשימוש בו נרחב ונפוץ, אף שהוא מדד שאינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. על כן, השימוש במדד זה אינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים. תכליתו של מדד זה לשמש כמדד מעין תזרימי של תוצאות הפעילות השוטפת של החברה, בשל כך שאינו מביא בחשבון השפעות של מבנה ההון או השפעות אירועים חד פעמיים או חריגים במהלך עסקי החברה.

החברה מציגה את המדד האמור הן בשל היותה חברה עתירת השקעות (וכתוצאה מכך, הוצאות הפחת מהותיות) והן על מנת לאפשר לקוראי הדוחות להשוות את פעילותה לפעילות חברות השוואה, המציגות אף הן מדד נפוץ זה.

נתונים נוספים בקשר עם תוצאות תחום פעילות קמעונאות המזון (באלפי ש"ח) :

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
120,044	129,097	דמי שכירות ששולמו ¹¹
153,514	163,387	הוצאות פחת והפחתות
(175,263)	(157,721)	הון חוזר תפעולי ¹²

¹¹ בגין חנויות מכר, מחסנים, חניונים משרדים ומרכז לוגיסטי.

¹² "הון חוזר תפעולי" משמעו יתרת לקוחות בתוספת יתרת מלאי ובניכוי יתרת ספקים, נכון לסוף התקופה האמורה לעיל.

הסברי הדירקטוריון לתוצאות הפעולות (בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד):

הכנסות

עיקר הגידול בתקופה נובע מגידול במכירות במגזר קמעונאות המזון – גידול בסך של כ-198 מיליון ש"ח בחנויות חדשות שנפתחו, וגידול בסך של כ-73 מיליון ש"ח (כ-2.1%) במכירות חנויות זהות, בקיזוז גידול בהסדרי קונסיגנציה בסך של כ-20 מיליון ₪ ומגידול במכירות זול סטוק בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח.

עיקר הגידול ברבעון נובע מגידול במכירות במגזר קמעונאות המזון – גידול בסך של כ-65 מיליון ש"ח בחנויות חדשות שנפתחו, ומגידול בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח במכירות חנויות זהות בקיזוז גידול בהסדרי קונסיגנציה בסך של כ-6 מיליון ש"ח ומגידול במכירות זול סטוק בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח.

רווח גולמי

עיקר הקיטון בשיעור הרווח הגולמי בתקופה וברבעון נובע מהוזלה רוחבית של מחירים ומהעמקה של מבצעים כמענה ליוקר המחיה ולהגדלת נתח השוק של החברה, מגידול בעלויות תפעול המועמסות לעלות המכר, בקיזוז הנחות מספקים, בשל מעבר לסדרנות עצמית וקליטת עובדים זרים והכשרתם, וכן מירידה בשיעור הרווח הגולמי של זול סטוק. כמו כן, הגדילה החברה את היצע המוצרים וסך המכירות בקטגוריית מוצרי החשמל, המשקאות החריפים והטקסטיל אשר תרומתם לסך ההכנסות ולרווח הגולמי גבוהה, אך מתאפיינת בשיעור רווח גולמי נמוך מממוצע הרווחיות הגולמית של יתר המוצרים.

הוצאות מכירה ושיווק

עיקר הגידול בתקופה וברבעון נובע מהוצאות תפעול, בין היתר, לאור גידול במכירות החברה בחנויות זהות ומפתיחת חנויות מכר חדשות, מעליה בהוצאות פחת והפחתות, בין היתר כתוצאה מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן על חוזי השכירות וכתוצאה מהשקעות בסניפים, שהכנסות מהם טרם הבשילו במלואן.

הוצאות הנהלה וכלליות

עיקר הגידול בתקופה וברבעון נובע מגידול בהוצאות בגין תרומות.

הכנסות תשלום מבוסס מניות

עיקר הקיטון ברווח התפעולי בהשוואה לתקופה המקבילה, נובע מכך שבתקופה המקבילה נרשמו הכנסות בגין תשלום מבוסס מניות, בסך של כ-16 מיליון ש"ח, וזאת בשל מחיקה חד פעמית של הפרשה לתשלום מענק מבוסס מניות למנהלי זול סטוק בגין עמידה ביעדים. משלא עמדו ביעד, נמחקה הפרשה כאמור.

הפסד מירידת ערך מוניטין

בעקבות מכירת החזקות החברה בזול סטוק, כאמור בסעיף 3, רשמה החברה הפסד מירידת ערך מוניטין בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

הוצאות מימון, נטו

הגידול בתקופה נובע מריבית בגין התחייבויות בגין חכירות, בקיזוז קיטון בהוצאות ריבית כתוצאה משיפור בשיעור הריבית החלה על הלוואות ומפירעונות קרן הלוואות ואגרות חוב וגידול בהכנסות מימון כתוצאה מהכנסות ריבית בגין יתרות מס הכנסה.

רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים

הרווח (הפסד) מנכסים פיננסיים, בדוח רווח והפסד וברווח כולל אחר, נובע משערוך כתבי אופציה ומניות של חברת A2Z. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים.

5. השפעת היישום של תקן דיווח בינלאומי מספר 16 - חכירות ("תקן 16" או "IFRS 16")

החברה בחרה לציין השפעות עיקריות על תוצאות הפעולות ועל מדד EBITDA לתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח), כמוסבר להלן: בשל יישום תקן 16 החברה אינה רושמת הוצאות בגין תשלום דמי השכירות שהיא משלמת (וכנגזרת מכך, גם אינה נדרשת למיצוע דמי השכירות), אלא במקום זאת, בדוח על המצב הכספי החברה מכירה בנכסי זכות שימוש (בצד הנכסים) ובהתחייבויות בגין חכירה (בצד ההתחייבויות). בגין נכסי זכות השימוש הנ"ל רושמת החברה הוצאות פחת ובגין ההתחייבויות בגין חכירה, נרשמות הוצאות מימון. בשל כך, החברה בחרה להציג בדוח זה את סעיף הוצאות המכירה והשיווק, את סעיף הוצאות הנהלה וכלליות, את סעיף הכנסות (הוצאות) אחרות ואת סעיף הוצאות המימון, כפי שאלה היו מחושבים לפני יישום תקן 16; קרי - בנטרול הוצאות הפחת בגין נכסי זכות השימוש ובנטרול הוצאות המימון בגין ההתחייבויות בגין חכירה, אך בתוספת דמי השכירות ותוצאות מיצוע דמי השכירות. כמו כן, מחשבת החברה ומציגה את השפעות יישום תקן 16 על הוצאות המסים. כמו כן יובהר, כי בסעיף ההון העצמי, מוצגים העודפים ללא ההשפעות המצטברות הנ"ל על הרווח הכולל. יש להדגיש, כי הנתונים המוצגים בדוח זה בנטרול השפעת תקן 16 אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים ואינם מהווים תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025			
כפי שמוצג בדוחות הכספיים	השפעת יישום IFRS 16	בנטרול השפעת IFRS 16	כפי שמוצג בדוחות הכספיים	השפעת יישום IFRS 16	בנטרול השפעת IFRS 16	
2,901,596	(1,295)	2,902,891	1,027,665	(429)	1,028,094	עלות ההכנסות
503,789	(47,360)	551,149	181,556	(15,768)	197,324	הוצאות מכירה ושיווק
63,726	(138)	63,864	21,783	(43)	21,826	הוצאות הנהלה וכלליות
239,676	48,793	190,883	79,990	16,240	63,750	רווח מפעולות רגילות
65,018	63,563	1,455	20,381	21,864	(1,483)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
179,398	(14,770)	194,168	53,238	(5,624)	58,862	רווח לפני מסים על ההכנסה
(42,329)	4,185	(46,514)	(12,769)	1,738	(14,507)	מסים על ההכנסה
137,069	(10,585)	147,654	40,469	(3,886)	44,355	רווח לתקופה
413,284	139,984	273,300	139,405	47,607	91,798	EBITDA

6. מדדי ביצוע מקובלים

להלן נתונים בדבר מכירות החברה ותוצאות פעילותה בתקופת הדוח ובשנה שלפניה המוצגות באמצעות מספר מדדי ביצוע המקובלים בתחומי הפעילות של החברה (ראו להלן הסברים בדבר המדדים האמורים) (באלפי ש"ח):

שיעור מהמכירות (*)	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	שיעור השינוי ¹³	שיעור מהמכירות (*)	תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	שיעור מהמכירות (*)	תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
-	4,603,544	7.4%	-	3,454,528	-	3,708,787	מכירות כפי שדווח
-	4,910,544	7.4%	-	3,684,528	-	3,958,787	מכירות (*)
-	53.8	1.1%	-	40.5	-	41.0	מכירות למ"ר – מגזר קמעונאות מזון (*)
-	8.36	(0.5%)	-	6.27	-	6.24	מכירות למ"ר מגזר אחרים
-	4,482,795	2.1%	-	3,504,078	-	3,577,036	מכירות בחנויות זהות – מגזר קמעונאות מזון (SSS) (*)
-	53.9	2.1%	-	40.5	-	41.4	מכירות למ"ר בחנויות זהות – מגזר קמעונאות מזון (*)
20.8%	1,021,395	4.3%	21.0%	773,958	20.4%	807,191	רווח גולמי
7.2%	351,576	(13.1%)	7.5%	275,711	6.1%	239,676	רווח תפעולי (לפני הוצאות אחרות)
4.5%	220,842	(17.9%)	4.5%	167,054	3.5%	137,069	רווח לתקופה
4.4%	217,727	(17.8%)	4.6%	168,712	3.5%	138,631	רווח לתקופה בנטרול הפסד מנכס פיננסי (**)
4.6%	226,594	(15.7%)	4.5%	164,150	3.5%	138,414	רווח כולל
4.4%	216,484	(17.8%)	4.6%	168,712	3.5%	138,631	רווח כולל בנטרול הפסד מנכס פיננסי (**)

¹³ שיעור השינוי בתקופה של תשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 לעומת תקופה של תשעת החודשים הראשונים לשנת 2024.

שיעור השינוי ¹⁴	שיעור מהמכירות (*)	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	שיעור מהמכירות (*)	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
5.1%	-	1,247,146	-	1,310,994	מכירות כפי שדווח
5.3%	-	1,327,146	-	1,396,994	מכירות (*)
(0.9%)	-	14.4	-	14.3	מכירות למ"ר – מגזר קמעונאות מזון (*)
5.5%	-	2.08	-	2.20	מכירות למ"ר מגזר אחרים
0.0%	-	1,245,713	-	1,246,225	מכירות בחנויות זהות – מגזר קמעונאות מזון (SSS) (*)
0.0%	-	14.4	-	14.4	מכירות למ"ר בחנויות זהות - מגזר קמעונאות מזון (*)
3.8%	20.6%	272,966	20.3%	283,329	רווח גולמי
(10.9%)	6.8%	89,791	5.7%	79,990	רווח תפעולי (לפני הוצאות אחרות)
(23.2%)	4.0%	52,702	2.9%	40,469	רווח לתקופה
(14.4%)	3.9%	52,128	3.2%	44,620	רווח לתקופה בנטרול הפסד מנכס פיננסי (**)
(36.2%)	4.1%	54,882	2.5%	35,007	רווח כולל
(14.4%)	3.9%	52,128	3.2%	44,620	רווח כולל בנטרול הפסד מנכס פיננסי (**)

הסברים לטבלה שלעיל:

מובהר כי הנתונים הכלולים בטבלה בקשר לתקופה המקבילה אשתקד הינם לאחר סיווג מחדש, הינם לאחר סיווג מחדש בהתאם לאמור בסעיף 4 לדוח זה לעיל, וכן סעיף 5 לפרק ב' – דוח הדירקטוריון, לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

(*) בשל המדיניות החשבונאית של החברה, הכנסות החברה במסגרת הסדרי משגור ('קונסיגנציה' בלעז) (קרי, הסדרים עם ספקים שעל פיהם, החברה אינה משלמת לספקים בעבור מלאי אלא לאחר שנמכר) מוכרות בסעיף ההכנסות בניכוי עלות המכר (ובהתאמה, לא מוצגת עלות המכר של המוצרים). בשל כך, ההכנסות המוצגות בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר נמוכות מפדיון המכירות בפועל (ובהתאם, גם עלות המכר המוצגת בדוח נמוכה מהתשלום בעבור המוצרים הנמכרים). מטבע הדברים, לטיפול החשבונאי בהסדר המשגור אין השפעה על הרווח הגולמי אך יש השפעה על שיעורו מסך ההכנסות. החברה בחרה להציג סעיפים נבחרים מהדוחות הכספיים של בנטרול הטיפול החשבונאי בהסדרי המשגור, באופן שההכנסות, עלות המכר והמדדים הנגזרים מהן יוצגו כפי שהיו מוצגים בהיעדר הסדרי המשגור.

לשם השלמת התמונה יובאו נתונים חשובים מתוך הטבלה לעיל, ללא נטרול הטיפול החשבונאי האמור:

(1) המכירות למ"ר המחושבות לפי ההכנסות בדוחות הכספיים של החברה לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 הן 37.9 אלפי ש"ח ו-38.3 אלפי ש"ח בהתאמה והשינוי הוא 1%, ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 הן 13.5 אלפי ש"ח ו-13.4 אלפי ש"ח בהתאמה והשינוי הוא (1%).

(2) המכירות בחנויות זהות המחושבות לפי ההכנסות בדוחות הכספיים של החברה לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר לשנים 2024 ו-2025 הן 3,278,568 אלפי ש"ח ו-3,344,231 אלפי ש"ח

¹⁴ שיעור השינוי בתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר לשנת 2025 לעומת תקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר לשנת 2024.

בהתאמה והשינוי הוא 2%, ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר לשנים 2024 ו-2025 הן 1,168,585 אלפי ש"ח ו-1,167,187 אלפי ש"ח בהתאמה והשינוי הוא (0.1%).

(3) המכירות למ"ר בחנויות זהות המחושבות לפי ההכנסות בדוחות הכספיים של החברה לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר לשנים 2024 ו-2025 הן 37.9 אלפי ש"ח ו-38.7 אלפי ש"ח בהתאמה והשינוי הוא 2%, ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר לשנים 2024 ו-2025 הן 13.5 אלפי ש"ח ו-13.5 אלפי ש"ח בהתאמה והשינוי הוא (0.1%).

(**) החברה בחרה להציג בנוסף את הרווח לתקופה והרווח הכולל, בנטרול ההפסד מנכסים פיננסיים, הנובע משערוך השקעות בכתבי אופציה ומניות של חברת A2Z, וזאת הואיל ולדעת החברה אינו מייצג בקשר עם תוצאותיה לתקופה.

הסברים אודות מדדי הביצוע: בטבלה לעיל בחרה החברה להציג, בנוסף לנתונים שנלקחו מהדוחות הכספיים, גם נתונים ומדדים שונים, שחלקם אינם חשבונאיים ואינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים. מדדים אלה אינם מהווים תחליף למידע הכולל בדוחות הכספיים. תכלית המדדים הינה למדוד את הביצועים העסקיים או התפעוליים של החברה, והם מקובלים בקרב חברות שעוסקות בתחום הפעילות בו עוסקת החברה. להלן הסבר על נתונים ומדדים אלה:

- **מכירות למ"ר**: המנה המתקבלת מחלוקת סך ההכנסות בסך שטחי המסחר, נטו. החברה כוללת חנויות שעבדו באופן מלא בכל התקופה אליה מתייחס הנתון.
- **מכירות בחנויות זהות**: סך כל ההכנסות בחנויות המכר שפעלו במשך כל התקופה שהחלה ביום 1.1.2024 ועד מועד הדוח. למעשה, הנתון מנטרל את הכנסות חנויות המכר החדשות שנפתחו לאחר יום 1.1.2024. תכלית הנתון לאפשר לקורא הדוחות לבחון את נתוני החברה ואת צמיחתה ללא הגידול שנוצר עקב פתיחת חנויות חדשות.
- **מכירות למ"ר בחנויות זהות**: המנה המתקבלת מסך ההכנסות בחנויות זהות בחלוקה בסך שטחי המסחר, נטו באותן חנויות (נתון זה מחושב באמצעות שילוב של שני המדדים לעיל).

7. נזילות

להלן יובאו הסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בתקופת הביניים בסעיפי הדוח על תזרים המזומנים:

7.1. מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

סך המזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 הסתכם לכ-277,727 אלפי ש"ח לעומת כ-333,765 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה שהסתיימה ביום 30.9.2024.

סך המזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 הסתכם לכ-105,623 אלפי ש"ח לעומת כ-88,198 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה שהסתיימה ביום 30.9.2024.

סך המזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 הסתכם בכ-433,017 אלפי ש"ח.

7.2. מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו ל) מפעילות השקעה

סך המזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 הסתכם לכ- 30,630 אלפי ש"ח לעומת כ-99,495 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה שהסתיימה ביום 30.9.2024. עיקר ההשקעה בתקופה נובעת מהשקעה בסניפים חדשים, שיפוץ סניפים קיימים והשקעות בנדל"ן בהקמה בקיזוז תמורה מממוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בהקמה.

סך המזומנים, נטו שנבעו מפעילות השקעה, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 הסתכם לכ- 41,632 אלפי ש"ח לעומת כ-26,333 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה שהסתיימה ביום 30.9.2024. עיקר ההשקעה ברבעון נובעת מהשקעה בסניפים חדשים ומשיפוץ סניפים קיימים והשקעות בנדל"ן בהקמה בקיזוז תמורה מממוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בהקמה.

סך המזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 הסתכם בכ- 140,974 אלפי ש"ח.

7.3. מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו ל) מפעילות מימון

סך המזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 הסתכם לכ- 203,653 אלפי ש"ח לעומת מזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-231,962 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה שהסתיימה ביום 30.9.2024.

סך המזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 הסתכם לכ- 68,079 אלפי ש"ח לעומת מזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 57,519 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה שהסתיימה ביום 30.9.2024.

סך המזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 הסתכם בכ- 272,431 אלפי ש"ח.

8. מקורות מימון החברה

לפרטים בדבר היבטי המימון של החברה – ראו סעיף 12 לפרק א' בדוח התקופתי לפרטים אודות אגרות החוב שבמחזור, ראו האמור בסעיף 14 להלן. בתקופת הדוח לא בוצעו השקעות בהון המניות של החברה.

להלן נתונים בדבר היקפם הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות ואשראי שנטלה ונתנה החברה:

היקף ממוצע בתקופת הדוח (אלפי ש"ח)	סוג המימון
135,981	הלוואות לזמן ארוך
5,486	הלוואות לזמן קצר
153,956	אגרות חוב
739,509	אשראי מספקים
422,873	אשראי ללקוחות

סוג המימון	ימי אשראי ממוצעים
אשראי מספקים ¹⁵	68
אשראי ללקוחות	27

מגבלות בגין נטילת אשראי

לפרטים בדבר היבטי המימון של החברה – ראו סעיף 12 לפרק א' בדוח התקופתי. לפרטים אודות אגרות החוב שבמחזור, ראו האמור בסעיף 14 להלן.

9. אירועים שאירעו לאחר תקופת הדיווח

לעדכונים בקשר עם אירועים שאירעו לאחר תקופת הדיווח, ראו האמור בפרק א' לדוח זה לעיל.

¹⁵ ספקי מלאי בלבד (ללא ספקי רכוש קבוע, שירותים וכו').

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

10. תרומות

בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי במדיניות התרומות של החברה, המפורטת בפרק ב' לדוח התקופתי. סך כל התרומות שנרשמו בתקופת הדוח הינו כ-7 מיליון ש"ח.

11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון, שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותו לפי סעיף 240 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 יעמוד על דירקטור אחד.

נכון למועד הדוח, בחברה מכהנות 3 דירקטוריות בעלות מומחיות חשבונאית ופיננסית – גב' ברכה ליטבק, גב' אסתר גילעז רן וגב' אתי לנגרמן.

12. פרטים ביחס לדירקטורים בלתי תלויים

בתקופת הביניים ולמועד הדוח החברה לא אימצה בתקנונה הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים כהגדרת המונח בסעיף 219(ה) לחוק החברות.

13. פרטים בדבר המבקר הפנימי

בתקופת הדוח ועד מועד פרסום הדוח לא היו שינויים בקשר עם המבקר הפנימי של החברה בהשוואה לאמור בפרק ב' לדוח התקופתי.

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

14. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה

ביום 3 ביולי 2022, הנפיקה החברה 204,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, של החברה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב ראו דוח הצעת מדף ושטר נאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מיום 29 ביוני 2022 (מס' אסמכתא 067773-01-2022).

14.1. פירוט סדרת תעודות התחייבות שבמחזור

סדרה	א'
מועד הנפקה	3.7.2022
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה	204,000,000 ש"ח
שווי נקוב ליום 30.9.2025	142,800,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה עד ליום 30.9.2025	1,402,726 ש"ח
ערך בספרים של יתרת אגרות החוב (כולל ריבית צבורה) ליום 30.9.2025	143,186,802 ש"ח
שווי בורסאי ליום 30.9.2025	141,400,560 ש"ח
סך הערך הנקוב במועד פרסום הדוח	142,800,000 ש"ח
סוג הריבית ושיעורה	3.94% שנתית קבועה
מועד תשלומי הקרן וריבית	שני תשלומים חצי שנתיים שווים אשר ישולמו ב-1 בינואר וב-1 ביולי של כל שנה בין השנים 2023 ועד 2032.
סוג הצמדה של הקרן או הריבית	אין
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	זכות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות שטר הנאמנות
דירוג	A1.il, Stable
מהותיות	כן
הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ : רח' יד חרוצים 14, תל אביב; טלפון : 03-6389200, פקס : 03-6389222. אשר הקשר אצל הנאמן : עו"ד הגר שאול, דוא"ל : hagar@rpn.co.il

14.2. דירוג אגרות החוב

סדרה	חברה מדרגת	דירוג בעת מועד הנפקה	דירוג בעת מועד הדוח	מועד דוח דירוג אחרון	דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי למועד פרסום הדוח
א'	מידרג	A1.il, stable	A1.il, stable	26.6.2025	מועד דירוג
					20.6.2024
					15.6.2023
					12.6.2022

14.3. פירוט אמות מידה פיננסיות

החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות לעמידה באמות מידה פיננסיים¹⁶ כמפורט להלן :

אמת המידה הפיננסית									סדרה
הון עצמי מינימלי (במיליוני ש"ח)			יחס הון עצמי למאזן			יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA			א'
עילה לפירעון (מיידית*)	עילה להעלאת שיעור ריבית	נכון ליום 30.9.2025	עילה לפירעון (מיידית*)	עילה להעלאת שיעור ריבית	נכון ליום 30.9.2025	עילה לפירעון (מיידית*)	עילה להעלאת שיעור ריבית	נכון ליום 30.9.2025	
יפחת מ-700	יפחת מ-775	כ-1,521	יפחת מ-20%	יפחת מ-23%	כ-51.5%	עלה על 5	עלה על 4.5	קטן מ-0	

¹⁶ הגדרת כל אחת מאמות המידה הינה כמפורט בהוראות שטר הנאמנות.

(*) למשך שני רבעונים רצופים.

- 14.4. בתקופת הדוח החברה לא נמצאה בהפרה של התחייבות או תנאי שנקבעו בשטר הנאמנות ולא התקיים כל תנאי המקיים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי.
- 14.5. תעודות ההתחייבות אינן מובטחות בביטחונות כלשהם.

26 בנובמבר 2025

איתן יוחננוף

דירקטור ומנהל כללי

מרדכי יוחננוף

יושב ראש הדירקטוריון

פרק ג' – דוחות כספיים

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים
ליום 30 בספטמבר, 2025

(בלתי מבוקרים)

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה
4	מכתב הסכמה להכללת דוחות רואי החשבון המבקר
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
9-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
14-16	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-27	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 16,927 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, ואשר חלק החברה בהפסד החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ- 348 אלפי ש"ח ושל כ- 117 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות סקירה רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 26 בנובמבר 2025

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 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

ירושלים, 26 בנובמבר 2025

לכבוד

הדירקטוריון של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה")
מוטי קינד 10, רחובות

ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ מחודש ינואר 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורט להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם על פי תשקיף המדף מחודש ינואר 2023:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2025 על מידע הכספי התמציתי הביניים המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2025 על מידע הכספי התמציתי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקר 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

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר			
2024	2024	2025		
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	ביאור		
נכסים				
נכסים שוטפים:				
346,184	328,880	381,768	מזומנים ושווי מזומנים	
399,725	443,191	452,669	לקוחות	
14,965	11,878	26,958	חייבים ויתרות חובה	
145,642	165,793	146,097	מלאי	
25,498	16,418	20,791	מס הכנסה לקבל	
-	-	189,534	6(ו)	נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה
932,014	966,160	1,217,817	סך-הכל נכסים שוטפים	
נכסים לא שוטפים:				
17,275	17,328	16,927	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
25,589	6,534	25,307	3(א)	נכסים פיננסיים
1,529,262	1,585,226	1,495,932	רכוש קבוע	
1,412,673	1,452,884	1,453,843	נכסי זכות שימוש	
203,034	128,842	186,796	נדל"ן להשקעה ובהקמה	
1,699	12,300	4,405	מסים נדחים	
63,780	64,427	8,146	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין	
3,253,312	3,267,541	3,191,356	סך-הכל נכסים לא שוטפים	
4,185,326	4,233,701	4,409,173		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר			
2024	2024	2025		
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	ביאור		
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות:				
30,331	24,518	19,445	הלוואות מתאגידים בנקאיים	
23,624	22,003	21,803	3(ג)	אגרות חוב
704,062	765,193	756,487	ספקים ונותני שרותים	
81,889	78,138	83,271	זכאים ויתרות זכות	
99,596	98,324	105,660	התחייבויות בגין חכירה	
1,258	762	-	מס הכנסה לשלם	
-	-	118,033	6(ו)	התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה
940,760	988,938	1,104,699	סך-הכל התחייבויות שוטפות	
התחייבויות לא שוטפות:				
122,961	128,199	105,000	הלוואות מתאגידים בנקאיים	
141,671	141,634	121,384	3(ג)	אגרות חוב
1,446,879	1,477,631	1,501,044	התחייבויות בגין חכירה	
2,638	2,438	4,207	הפרשות	
23,158	21,930	24,682	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	
4,375	10,471	4,559	מסים נדחים	
1,741,682	1,782,303	1,760,876	סך-הכל התחייבויות לא שוטפות	
הון:				
הון המיוחס לבעלים של החברה האם:				
838,610	828,435	839,817	הון המניות הנפרע וקרנות הון	
642,767	609,470	680,805	עודפים	
1,481,377	1,437,905	1,520,622	סך-הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	
21,507	24,555	22,976	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
1,502,884	1,462,460	1,543,598	סה"כ הון	
4,185,326	4,233,701	4,409,173		

עוז יוסף	איתן יוחננוף	מרדכי יוחננוף	26 בנובמבר, 2025
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ביאור	
2024	2024	2025	2024	2025		
אלפי ש"ח						
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
4,603,544	1,247,146	1,310,994	3,454,528	3,708,787	4	הכנסות
(3,582,149)	*(974,180)	(1,027,665)	*(2,680,570)	(2,901,596)		עלות ההכנסות
1,021,395	272,966	283,329	773,958	807,191		רווח גולמי
(605,736)	*(163,177)	(181,556)	*(453,605)	(503,789)		הוצאות מכירה ושיווק
(79,779)	*(19,998)	(21,783)	*(60,338)	(63,726)		הוצאות הנהלה וכלליות
15,696	-	-	15,696	-		הכנסות תשלום מבוסס מניות
351,576	89,791	79,990	275,711	239,676		רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות אחרות
1,644	-	826	(17)	4,954	(ד)6	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(816)	(122)	2,785	(689)	2,456	(ד)6, (ה)6	רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
-	-	(6,197)	-	(6,197)	(ו)6	הפסד מירידת ערך מוניטין
7,965	1,320	1,723	4,463	5,904		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
360,369	90,989	79,127	279,468	246,793		רווח מפעולות רגילות אחרי הכנסות אחרות
10,198	2,399	5,130	7,667	10,307		הכנסות מימון
(90,990)	(24,618)	(25,511)	(71,999)	(75,325)		הוצאות מימון
4,045	745	(5,391)	(2,153)	(2,029)	(ב)3	רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים
(76,747)	(21,474)	(25,772)	(66,485)	(67,047)		הוצאות מימון, נטו
(402)	(97)	(117)	(349)	(348)		חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
283,220	69,418	53,238	212,634	179,398		רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(62,378)	(16,716)	(12,769)	(45,580)	(42,329)		מסים על ההכנסה
220,842	52,702	40,469	167,054	137,069		רווח לתקופה
(1,519)	-	-	-	-		רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין: פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
276	-	-	-	-		מדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת שערור בשל מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
6,995	2,180	(5,462)	(2,904)	1,345	(ב)3	שערור נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
226,594	54,882	35,007	164,150	138,414		סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) סיווג מחדש ראה ביאור 2ב'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

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

210,350	51,074	38,908	155,540	133,085
10,492	1,628	1,561	11,514	3,984
<u>220,842</u>	<u>52,702</u>	<u>40,469</u>	<u>167,054</u>	<u>137,069</u>

רווח לתקופה המיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

216,102	53,254	33,446	152,636	134,430
10,492	1,628	1,561	11,514	3,984
<u>226,594</u>	<u>54,882</u>	<u>35,007</u>	<u>164,150</u>	<u>138,414</u>

רווח כולל לתקופה המיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

<u>14.52</u>	<u>3.53</u>	<u>2.69</u>	<u>10.74</u>	<u>9.19</u>
--------------	-------------	-------------	--------------	-------------

רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה

האם (בש"ח):

רווח למניה בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם									
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	
אלפי ש"ח									
-	838,908	(1,717)	4,303	(2,835)	(49)	1,481,377	21,507	1,502,884	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
-	-	-	-	-	-	133,085	3,984	137,069	רווח לתקופה
-	-	-	-	1,345	-	1,345	-	1,345	רווח כולל אחר
-	-	-	-	1,345	-	134,430	3,984	138,414	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	(138)	-	-	-	-	-	מימוש קרן הון שערוך בגין רכוש קבוע לעודפים
-	-	-	-	-	-	-	(2,515)	(2,515)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	(95,185)	-	(95,185)	דיבידנד לבעלי מניות החברה (1)
-	838,908	(1,717)	4,165	(1,490)	(49)	1,520,622	22,976	1,543,598	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

(1) לפרטים ראה ביאור 6(א).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם									
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח									
-	838,908	(1,717)	4,027	(9,830)	(6,278)	578,960	1,404,070	23,152	1,427,222
-	-	-	-	-	-	155,540	155,540	11,514	167,054
-	-	-	-	(2,904)	-	-	(2,904)	-	(2,904)
-	-	-	-	(2,904)	-	155,540	152,636	11,514	164,150
-	-	-	-	-	6,229	-	6,229	(9,444)	(3,215)
-	-	-	-	-	-	-	-	(667)	(667)
-	-	-	-	-	-	(125,030)	(125,030)	-	(125,030)
-	838,908	(1,717)	4,027	(12,734)	(49)	609,470	1,437,905	24,555	1,462,460

יתרה ליום 1 בינואר, 2024
רווח לתקופה
הפסד כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם									
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח									
-	838,908	(1,717)	4,303	3,972	(49)	671,894	1,517,311	21,771	1,539,082
-	-	-	-	-	-	38,908	38,908	1,561	40,469
-	-	-	-	(5,462)	-	-	(5,462)	-	(5,462)
-	-	-	-	(5,462)	-	38,908	33,446	1,561	35,007
-	-	-	(138)	-	-	138	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(356)	(356)
-	-	-	-	-	-	(30,135)	(30,135)	-	(30,135)
-	838,908	(1,717)	4,165	(1,490)	(49)	680,805	1,520,622	22,976	1,543,598

(1) לפרטים ראה ביאור 6(א).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם										
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
אלפי ש"ח										
1,427,900	23,256	1,404,644	578,389	(49)	(14,914)	4,027	(1,717)	838,908	-	יתרה ליום 1 ביולי, 2024
52,702	1,628	51,074	51,074	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
2,180	-	2,180	-	-	2,180	-	-	-	-	רווח כולל אחר
54,882	1,628	53,254	51,074	-	2,180	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(329)	(329)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(19,993)	-	(19,993)	(19,993)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
1,462,460	24,555	1,437,905	609,470	(49)	(12,734)	4,027	(1,717)	838,908	-	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם									
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון בגין שערור רכוש קבוע	קרן הון בגין השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח									
-	838,908	(1,717)	4,027	(9,830)	(6,278)	578,960	1,404,070	23,152	1,427,222
-	-	-	-	-	-	210,350	210,350	10,492	220,842
-	-	-	276	6,995	-	(1,519)	5,752	-	5,752
-	-	-	276	6,995	-	208,831	216,102	10,492	226,594
-	-	-	-	-	6,229	-	6,229	(9,442)	(3,213)
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,695)	(2,695)
-	-	-	-	-	-	(145,024)	(145,024)	-	(145,024)
-	838,908	(1,717)	4,303	(2,835)	(49)	642,767	1,481,377	21,507	1,502,884

יתרה ליום 1 בינואר, 2024
רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים תמציתיים על תזרימי מזומנים

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

220,842	52,702	40,469	167,054	137,069
---------	--------	--------	---------	---------

רווח לתקופה

התאמות בגין:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

פחת והפחתות

מסים על הכנסה ברווח או הפסד

הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו

ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים (1)

רווח מגרעת חכירה

שערוך ממימון, נטו

הכנסות תשלום מבוסס מניות

סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הטבות לעובדים

הפסד (רווח) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד

רווח כתוצאה משינויים בזכויות בחברות מאוחדות

402	97	117	349	348
219,931	56,946	59,415	164,061	173,608
62,378	16,716	12,769	45,580	42,329
816	122	(2,785)	689	(2,456)
(1,644)	-	(826)	17	(4,954)
-	-	6,197	-	6,197
(772)	-	-	(232)	(145)
(596)	(1,782)	(1,547)	(2,275)	(1,931)
(15,696)	-	-	(15,696)	-
3,163	643	918	3,041	3,083
(4,045)	(745)	5,391	2,153	2,029
(75)	-	-	-	-
263,862	71,997	79,649	197,687	218,108

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בלקוחות

עליה בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עליה) במלאי

עליה בספקים ונותני שירותים

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(46,788)	(57,702)	(31,327)	(90,000)	(72,629)
(4,436)	(1,743)	(10,577)	(2,213)	(12,872)
(15,390)	(18,712)	1,826	(34,916)	(32,541)
89,696	51,577	18,316	150,581	75,088
2,767	7,653	10,097	(372)	5,841
25,849	(18,927)	(11,665)	23,080	(37,113)
(77,536)	(17,574)	(2,830)	(54,056)	(40,337)

מסים על הכנסה ששולמו, נטו

433,017	88,198	105,623	333,765	277,727
---------	--------	---------	---------	---------

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 6(ו).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים תמציתיים על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
(135,701)	(25,796)	(30,785)	(96,360)	(81,889)
(6,211)	(775)	(4,499)	(3,780)	(25,974)
1,059	238	29,750	645	30,067
-	-	47,166	-	47,166
(121)	-	-	-	-
(140,974)	(26,333)	41,632	(99,495)	(30,630)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
השקעה ברכוש קבוע				
השקעה בנדל"ן להשקעה ובהקמה				
תמורה ממימוש רכוש קבוע (2) (3)				
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה (2)				
יציאה מאיחוד				
מזומנים נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה				
תזרימי מזומנים מפעולות מימון				
אשראי מתאגידים בנקאיים				
פירעון התחייבויות בגין חכירה				
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים				
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים				
פירעון אגרות חוב				
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה				
דיבידנד לבעלי מניות החברה				
מזומנים נטו, ששימשו מפעילות מימון				
19,612	4,346	79,176	2,308	43,444
עליה במזומנים ושווי מזומנים				
326,572	324,534	310,452	326,572	346,184
-	-	(7,860)	-	(7,860)
346,184	328,880	381,768	328,880	381,768
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
השפעת סיווג מזומנים ושווי מזומנים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה				

(2) לפרטים נוספים ראה ביאור 6(ד).

(3) לפרטים נוספים ראה ביאור 6(ה).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

דוחות מאוחדים תמציתיים על תזרימי מזומנים

נספח א' - עסקאות מימון והשקעה שאינן כרוכות בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
947	194	1,224	792	2,712
-	-	1,950	-	1,950
139,498	55,194	-	139,318	167,065

השקעה ברכוש קבוע
מימוש רכוש קבוע כנגד פקדון
בנאמנות
התחייבויות ושינויים בגין נכס זכות
שימוש, נטו

נספח ב' - מידע נוסף לתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
10,065	3,575	5,126	8,776	10,205
99,790	24,847	27,125	70,879	76,781

תקבולי ריבית
תשלומי ריבית

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 1 - כללי

א. פעילות החברה:

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה") נוסדה והתאגדה בישראל ביום 15 בדצמבר 1988 כחברה פרטית. מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מיום 27 בנובמבר, 2019.

מטה החברה ממוקם ברחובות.

בעלי השליטה בחברה הינם מר מרדכי יוחננוף, מר איתן יוחננוף, גב' שרית יוחננוף וגב' חלי יוחננוף.

הקבוצה עוסקת בתחום השיווק והמסחר הקמעונאי בתחום המזון ומוצרים נלווים בישראל באמצעות הפעלת רשת חנויות המכר "יוחננוף" ו-"זול סטוק".

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה 46 חנויות מכר "יוחננוף" אשר שטח המסחר הכולל שלהם עומד על כ-98 אלפי מ"ר נטו.

החברה פועלת לפתיחתן של 21 חנויות מכר "יוחננוף" חדשות.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 כוללים את נתוני הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בעסקאות משותפות.

ב. השפעות מלחמה 'חרבות ברזל'

בהמשך לאמור בביאור 1 (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, נכון למועד פרסום הדוח, פעילות החברה לא נפגעה עקב המלחמה, בשימת לב לכך שבמהלך חודש אוקטובר 2025 נחתמה הפסקת אש בקשר עם גבול עזה, אשר הביאה לרגיעה בכלל הגזרות (אם כי מעת לעת מתחדשים עימותים בגבול עזה וגבול הצפון). עם זאת, קושי בביצוע עבודות קבלניות בחלק מאזורי הארץ בתקופת הלחימה העצימה, הביאו לדחייה במועדים הצפויים לחנוכת חנויות מכר חדשות.

להמשך המלחמה עשויה להיות השפעה לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה, עקב סיבות רבות, חלקן ניתנות לצפייה כיום (קושי באספקת מוצרים ובהפעלת החנויות, לרבות דחייה של פתיחת חנויות חדשות, ועוד) וחלקן לא (כפי שאף לא ניתן לצפות את תקופת המשך הלחימה, התרחבותה בגזרות נוספות והשפעתה על הכלכלה). בתוך כך, להמשך המלחמה עלולות להיות השפעות עקיפות לרעה על פעילות החברה, כתוצאה מהאטה כלכלית אפשרית.

ג. יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של הקבוצה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של הקבוצה.

ד. עונתיות:

ההכנסות ממכירות של החברה בדוחות הכספיים התקופתיים, מושפעות מעונתיות בשל מאפייני הצריכה המוגברים של המשק בסמוך לתקופות חגי תשרי ופסח, אשר חלים ברבעונים שונים בשנים שונות. בנוסף, רוחחי החברה בדוחות הכספיים מושפעים מעונתיות בשל הגידול בהוצאות האנרגיה בחודשי הקיץ.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ב. שינויים חשבונאיים:

1. סיווג מחדש

החברה סיווגה מחדש בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר את מספרי ההשוואה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בסך של 180,236 אלפי ש"ח ובסך של 66,038 אלפי ש"ח, בהתאמה. מהוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מכירה ושיווק לעלות ההכנסות בהתאם למדיניות הנהוגה בענף.

להשפעת היישום למפרע ראה סעיף 2 להלן.

2. השפעת הסיווג מחדש על סעיפי הדוח על הרווח או הפסד

בהמשך לאמור בסעיף 1 לעיל, להלן ההשפעה על השינויים החשבונאיים על הדוחות הכספיים של החברה.
השפעה על סעיפי הדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר:

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

כפי שמדווח כעת	שינוי בגין אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
(2,680,570)	(180,236)	(2,500,334)	עלות ההכנסות
773,958	(180,236)	954,194	רווח גולמי
(453,605)	172,240	(625,845)	הוצאות מכירה ושיווק
(60,338)	7,996	(68,334)	הוצאות הנהלה וכלליות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

כפי שמדווח כעת	שינוי בגין אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
(974,180)	(66,039)	(908,141)	עלות ההכנסות
272,966	(66,039)	339,005	רווח גולמי
(163,177)	63,580	(226,757)	הוצאות מכירה ושיווק
(19,998)	2,459	(22,457)	הוצאות הנהלה וכלליות

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
7,028	830	4,999
18,561	5,704	20,308
<u>25,589</u>	<u>6,534</u>	<u>25,307</u>

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
השקעה בנגזר – רמה 2 (1)

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
השקעה במניות – רמה 1

(1) לפרטים בדבר מימוש כתבי האופציה לאחר תקופת דיווח ראה ביאור 6(ט).

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר:

בתקופת הדוח הכירה החברה ברווחים משערוך נכסים פיננסיים הנובעים מהשקעה שביצעה החברה במניות ובאופציות של חברת A2Z.

להלן פירוט אודות הסכומים כפי שהוכרו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
4,045	745	(5,391)	(2,153)	(2,029)
9,085	2,830	(7,093)	(3,772)	1,747
<u>13,130</u>	<u>3,575</u>	<u>(12,484)</u>	<u>(5,925)</u>	<u>(282)</u>
(930)	(172)	1,240	495	467
(2,090)	(650)	1,631	868	(402)
<u>(3,020)</u>	<u>(822)</u>	<u>2,871</u>	<u>1,363</u>	<u>65</u>
<u>10,110</u>	<u>2,753</u>	<u>(9,613)</u>	<u>(4,562)</u>	<u>(217)</u>

רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים

מסים נדחים שהוכרו בהוצאות מס בדוח רווח או הפסד

מסים נדחים שהוכרו ברווח כולל אחר
סה"כ מס נדחה בגין נכסים פיננסיים

סה"כ רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים, נטו ממס

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, כאשר נגזרים אינם נסחרים בשוק פעיל, שווין ההוגן נמדד לפי מודל Black & Scholes, המתחשב בנתונים כמו סיכוני תנודתיות בשוק, סיכון אשראי וערך הזמן.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לא נגזרות כגון אשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך.

בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הכלולים בהון החוזר שלה בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בדוחות הכספיים שלה.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:

31 בדצמבר 2024		30 בספטמבר 2024		30 בספטמבר 2025	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח					
157,455	165,295	155,856	163,637	141,401	143,187

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב (1)

(1) השווי ההוגן של אגרות החוב מבוססים על מחירים מצוטטים בשוק פעיל (הערך בספרים כולל יתרות בגין ריבית לשלם).

ביאור 4 – הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
4,413,319	1,208,973	1,262,934	3,319,458	3,551,825
182,895	36,518	45,809	129,433	150,558
7,330	1,655	2,251	5,637	6,404
4,603,544	1,247,146	1,310,994	3,454,528	3,708,787

מכירת מוצרים
עמלות מקונסיגנציה (משגור)
עמלות מזכיינים
סה"כ הכנסות

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי

הנהלת הקבוצה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם. המגזרים המדווחים משיגים את הכנסותיהם בעיקר מהפעילויות כדלקמן:

(1) מגזר קמעונאות מזון – מגזר זה כולל בעיקר שיווק ומסחר קמעונאי בתחום המזון. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 מפעילה החברה במסגרת פעילותה במגזר 46 סניפים בפריסה ארצית ומערך מכירות מקוונות באמצעות יישומון, בשיטת איסוף עצמי מחינוי הסניפים ('פיק אפ').

(2) מגזר אחרים – מגזר אחרים כולל את פעילות זול סטוק אשר לא מקיים את הספים הכמותיים לפיהם נקבעים המגזרים בני הדיווח בקבוצה.

מחירי מכירה בין המגזרים נקבעו על בסיס מחירי שוק.

במסגרת הרווח המגזרי, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה בוחן את ההכנסות מחיצוניים בנטרול השפעת הטיפול החשבונאי בהסדרי קונסיגנציה. וכן הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות בנטרול השפעת תקן דיווח כספי בינלאומי 16 – חכירות, בנטרול הכנסות שכר בגין תשלום מבוסס מניות וכן בנטרול הוצאות בגין הפחתת נכסים בלתי מוחשיים הנובעים מצירופי עסקים.

ב. מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח

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

מגזר קמעונאות מזון	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח			
3,845,620	113,167	(250,000)	3,708,787
-	-	-	-
<u>3,845,620</u>	<u>113,167</u>	<u>(250,000)</u>	<u>3,708,787</u>
<u>180,419</u>	<u>12,403</u>	<u>48,793</u>	<u>241,615</u>
רווח מגזרי			
הוצאות לא מוקצות			
הכנסות לא מוקצות			
הפסד מנכסים פיננסיים			
הוצאות מימון			
הכנסות מימון			
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת			
לפי שיטת השווי המאזני			
רווח לפני מיסים על הכנסה			
(8,135)			
13,313			
(2,029)			
(75,325)			
10,307			
(348)			
<u>179,398</u>			
<u>3,088,606</u>	<u>62,990</u>	<u>(250,000)</u>	<u>2,901,596</u>

מידע בדבר עלויות מהותיות:
עלות ההכנסות

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך):

ב. מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)				
מגזר קמעונאות מזון	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ	
אלפי ש"ח				
3,575,007*	109,521	(230,000)*	3,454,528	סך הכנסות מחיצונים
-	-	-	-	הכנסות בין מגזרים
<u>3,575,007</u>	<u>109,521</u>	<u>(230,000)</u>	<u>3,454,528</u>	הכנסות המגזר
<u>204,957</u>	<u>12,270</u>	<u>44,727</u>	<u>261,954</u>	רווח מגזרי
			(1,939)	הוצאות לא מוקצות
			15,696	הכנסות תשלום מבוסס מניות
			3,757	הכנסות לא מוקצות
			(2,153)	הפסד מנכסים פיננסיים
			(71,999)	הוצאות מימון
			7,667	הכנסות מימון
			(349)	חלק החברה בהפסד חברה
			<u>212,634</u>	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
				רווח לפני מיסים על הכנסה
				מידע בדבר עלויות מהותיות:
<u>2,852,352</u>	<u>58,218</u>	<u>(230,000)</u>	<u>2,680,570</u>	עלות ההכנסות

(*) סיווג מחדש.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך):

ב. מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים	מגזר קמעונאות מזון	
1,310,994	(86,000)	39,764	1,357,230	סך הכנסות מחיצונים
-	-	-	-	הכנסות בין מגזרים
<u>1,310,994</u>	<u>(86,000)</u>	<u>39,764</u>	<u>1,357,230</u>	הכנסות המגזר
<u>80,636</u>	<u>16,240</u>	<u>4,767</u>	<u>59,629</u>	רווח מגזרי
(6,513)				הוצאות לא מוקצות
5,004				הכנסות לא מוקצות
(5,391)				הפסד מנכסים פיננסיים
(25,511)				הוצאות מימון
5,130				הכנסות מימון
(117)				חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>53,238</u>				רווח לפני מיסים על הכנסה
				מידע בדבר עלויות מהותיות:
<u>1,027,665</u>	<u>(86,000)</u>	<u>21,999</u>	<u>1,091,666</u>	עלות ההכנסות

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך):

ב. מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח (המשך)

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

סה"כ	התאמות למאחד	אחרים	מגזר קמעונאות מזון
אלפי ש"ח			
1,247,146	*(80,000)	35,679	*1,291,467
-	-	-	-
<u>1,247,146</u>	<u>(80,000)</u>	<u>35,679</u>	<u>1,291,467</u>
<u>90,438</u>	<u>15,136</u>	<u>4,998</u>	<u>70,304</u>
(647)			
1,198			
745			
(24,618)			
2,399			
(97)			
<u>69,418</u>			
			<u>1,035,869</u>
<u>974,179</u>	<u>(80,000)</u>	<u>18,310</u>	<u>1,035,869</u>

סך הכנסות מחיצונים
הכנסות בין מגזרים
הכנסות המגזר

רווח מגזרי

הוצאות לא מוקצות
הכנסות לא מוקצות
רווח מנכסים פיננסיים
הוצאות מימון
הכנסות מימון
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני
רווח לפני מיסים על הכנסה

מידע בדבר עלויות מהותיות:
עלות ההכנסות

(*) סיווג מחדש.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך):

ב. מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
סה"כ	התאמות למאוחד	אחרים	מגזר קמעונאות מזון	
אלפי ש"ח				
4,603,544	(307,000)	144,886	4,765,658	סך הכנסות מחיצונים
-	-	-	-	הכנסות בין מגזרים
<u>4,603,544</u>	<u>(307,000)</u>	<u>144,886</u>	<u>4,765,658</u>	הכנסות המגזר
<u>338,465</u>	<u>60,471</u>	<u>11,091</u>	<u>266,903</u>	רווח מגזרי
(3,401)				הוצאות לא מוקצות
15,696				הכנסות תשלום מבוסס מניות
9,609				הכנסות לא מוקצות
4,045				רווח מנכסים פיננסיים
(90,990)				הוצאות מימון
10,198				הכנסות מימון
(402)				חלק החברה בהפסד חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>283,220</u>				רווח לפני מיסים על הכנסה
<u>3,582,149</u>	<u>(307,000)</u>	<u>81,438</u>	<u>3,807,711</u>	מידע בדבר עלויות מהותיות:
				עלות ההכנסות

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. במהלך התקופה שהחל מיום 1 בינואר 2025 ועד מועד פרסום הדוח חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בסך כולל של כ-95 מיליון ש"ח.

ב. ביום 19 ביוני 2024, התקבל בידי החברה מכתב מאת רשות התחרות, לפיו רשות התחרות שוקלת הגשת כתב אישום, בכפוף לשימוע, נגד נושאי משרה בחברה והחברה, בחשד לעבירות על חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988. ביום 19 בפברואר 2025 הגישה רשות התחרות לבית המשפט המחוזי מרכז, כתב אישום נגד החברה ונגד משנה למנכ"ל החברה, מר אלעד חרזי, ומר איתן יוחננוף מנכ"ל, דירקטור ומבעלי השליטה בחברה. כתב האישום, בקשר עם החברה ומר חרזי, כאמור מתייחס לחשד להסדר כובל בין החברה לבין מתחרה וכן אחריות מנהל למניעת עבירה, המהווה עבירה לכאורה על חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, וביחס לחברה גם לפי סעיף 23(א)(2) חוק העונשין, התשל"ז-1977. כתב האישום ביחס למר איתן יוחננוף הינו בגין עבירה לכאורה על סעיף 48 לחוק התחרות הכלכלית, אשר עניינו אחריות מנהל למניעת עבירה בלבד. בהתבסס, בין היתר, על עמדת יועציה המשפטיים של החברה, סוברת החברה כי יש לה טענות טובות ביחס לאמור.

לאחר פרסום הודעת החברה על כתב האישום כאמור בסעיף זה לעיל ("כתב האישום"), התקבלו אצל החברה מספר תובענות הקשורות בכתב האישום – תובענות ייצוגיות ובקשה לגילוי ועיון במסמכים בהתאם להוראות סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999, לשם בחינת אפשרות להגשת תביעה נגזרת, והכל כאמור בביאור 32(5) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. בחודש ספטמבר 2025 אחת מהתובענות הייצוגיות שהוגשו סולקה על הסף בהחלטת בית המשפט שדן בבקשה, כאשר המבקש הודיע כי הוא צפוי לערער על פסק הדין לסילוק, אך טרם עשה זאת. נכון למועד פרסום הדוח, ובהתאם לחוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה, לא ניתן להעריך את סיכויי ההליכים המתוארים לעיל שעודם תלויים ועומדים נגד החברה.

ג. ביום 1 בינואר 2025 אישרה מחדש אסיפה כללית מיוחדת מחדש את תנאי ההעסקה של אפי יוחננוף וציון בן יוסי, עובדים אשר הינם קרובים לבעלי השליטה בחברה, לרבות האפשרות לעדכון תנאיהם. בהתאם לאישור אסיפה כאמור עודכנו תנאי העסקתם כמפורט להלן: (1) ביום 28 במרץ 2025 אישר ואשרר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 23 במרץ 2025, עדכון שכרו של אפי יוחננוף, החל משכר חודש פברואר 2025, כך שיעמוד על סך של 26 אלפי ש"ח (ברוטו) בחודש; (2) ביום 28 במאי 2025 אישר ואשרר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 25 במאי 2025, עדכון שכרו של ציון בן יוסי, החל משכר חודש אפריל 2025, כך שיעמוד על סך של 20.4 אלפי ש"ח (ברוטו) בחודש.

ד. בחודש יולי 2025, התקשרה החברה עם קרן ההשקעות בנדל"ן – JTLV (להלן: "השותפה") בהסכם רכישה ושותפות לקידום הייזום, התכנון, והביצוע במשותף של פרויקט להקמת מרכז מסחרי, בשטח של כ-17 אלפי מ"ר, על קרקע שבבעלות החברה בפתח תקווה (להלן "הקרקע" ו-"המתחם"). בהתאם להתקשרות כאמור, מכרה החברה לשותפה מחצית מזכויות הבעלות בקרקע עליה יוקם המתחם, בתמורה לסך של 42.5 מיליון ש"ח במזומן (המשקפים שווי קרקע של 85 מיליון ש"ח), כך שהחברה והשותפה מחזיקות ב-50% מהזכויות הקנייניות במתחם. בהתאם הכירה החברה בתקופת הדיווח בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-5 מיליון ש"ח וברווח הון בסך של כ-258 אלפי ש"ח. בנוסף, שילמה השותפה לחברה סך של כ-10 מיליון ש"ח כהשבת הוצאות שהוציאה החברה לשם קבלת היתר בנייה. מימון עלויות הקמת המתחם, יועמד על ידי כל אחד מהצדדים בנפרד, שווה בשווה, כאשר ניהול העל בקשר עם הקמת המתחם, וכן ניהול השוטף לאחר סיום ההקמה, יבוצעו על ידי השותפה. קבלת החלטות בפרויקט תתקבל על ידי הצדדים במשותף. המרכז המסחרי אשר יוקם כאמור על הקרקע צפוי לכלול, בין היתר, חנות מכר של החברה אותה תשכור החברה מהעסקה המשותפת. כן פועלים הצדדים להרחבת זכויות הבנייה בגין הקרקע ולשינוי התב"ע החלה כך שתאפשר גם בניה של יחידות דיור. נכון למועד הדיווח, הצדדים צפויים להתחיל בעבודות הקמה על הקרקע סמוך למועד פרסום הדוח.

ה. בחודש יולי 2025, התקשרה החברה עם מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "הרוכשת") בהסכם לפיו רכשה הרוכשת את הקרקע שבבעלות החברה בעיר אופקים, בתמורה לסך של 26 מיליון ש"ח (מתוכם, נכון למועד הדוח הופקדו כ-2 מיליון ש"ח בנאמנות, והועברו לחברה לאחר תאריך הדוח). בהתאם הכירה החברה בתקופת הדיווח ברווח הון בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח. בנוסף התקשרו הצדדים בהסכם שכירות, לפיו תשכור החברה מהרוכשת, מבנה ברמת מעטפת באזור מרכזי יותר בעיר אופקים, למטרת הפעלת חנות חדשה.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

י. בחודש ספטמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת כלל החזקותיה במניות י. טליה יבוא ושיווק בע"מ ("זול סטוק"), המחזיקה ומפעילה את פעילות רשת 'זול סטוק'. המכירה תהא של מניות בשיעור של 50.1% ממניות זול סטוק לצד שלישי שאינו קשור לחברה, וכן לשני בעלי המניות הקיימים הנוספים של זול סטוק וזאת בתמורה לסך כולל של 48 מיליון ש"ח. המכירה הושלמה ביום 26 בנובמבר 2025. בהתאם, הכירה החברה בתקופת הדיווח בהפסד מירידת ערך מוניטין בסך של כ-6 מיליון ש"ח, וכן סיווגה את כל הנכסים של זול סטוק לסעיף נכסים של קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ואת כל ההתחייבויות של זול סטוק לסעיף ההתחייבויות של קבוצת מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה.

ז. בחודש אוקטובר 2025, לאחר תקופת הדיווח, התקשרה החברה עם קבלן צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה ("השותף"), בהסכם קומבינציה ועסקה משותפת לייזום, תכנון, וביצוע הקמה של פרויקט נדל"ן על שטח של שלושה מגרשים בני כ-18.5 דונם בסך הכל, מתוך מקרקעין של החברה באור יהודה הצפוי לכלול מרכז מסחרי ושטחים לוגיסטיים בשטח בנוי, בהתאם להערכות נכון למועד זה, של כ-70 אלפי מ"ר ("ההסכם", "המגרש" ו-"הפרויקט", בהתאמה), מתוכם כ-49 אלפי מ"ר שטחים להשכרה. בהתאם לתנאי ההתקשרות, השותף יקים על המגרש את הפרויקט, כאשר מירב הוצאות ההקמה של הפרויקט עד סיום הקמתו, לרבות הוצאות בנייה, אגרות, והוצאות נלוות, יחולו וישולמו על ידי השותף. עם השלמת הבנייה יהיו הצדדים שותפים שווים בפרויקט (חלק החברה – 50%), לרבות בהכנסות ובהוצאות ("העסקה המשותפת"). הוצאות הקמה כאמור לעיל בגין חלקה של החברה – 50% (המהווים את התמורה לחברה בעסקה), מוערכות למועד זה, על פי הערכת שווי שקיבלה החברה, בכ-140 מיליון ש"ח. הפרויקט אשר יוקם על המגרש צפוי להיבנות בהיקף של כ-69 אלפי מ"ר, ואינו צפוי לנצל את כלל זכויות הבנייה הצמודות לאותו המגרש על פי התב"ע החלה עליו, אשר מסתכמות נכון למועד דוח זה בכ-105 אלפי מ"ר (למסחר, משרדים ולוגיסטיקה, לרבות שטחים תת קרקעיים). בהתאם להסכמות הצדדים, שותפות הצדדים תהיה רק בפרויקט שייבנה כאמור, כך שזכויות הבנייה שלא נוצלו בפועל להקמת הפרויקט, יותרו בבעלותה הבלעדית של החברה, אך לא ניתן יהא לנצלם באותו המגרש ללא הסכמת השותף. כמו כן, החברה תמשיך להיות הבעלים הבלעדי של יתרת הקרקע באור יהודה, בת כ-13 דונם, לרבות כלל זכויות הבנייה הצמודות לה. החברה תשכור מהעסקה המשותפת, לתקופה של כ-25 שנים, את מירב השטחים המיועדים להשכרה בפרויקט, הנאמדים בשלב ראשוני זה בכ-49 אלפי מ"ר, הצפויים לכלול, בין היתר, חנות מכר של החברה בשטח מסחרי ברוטו הנאמד בשלב ראשוני זה בכ-6,000 מ"ר, אותו תקבל החברה ברמת מעטפת, שטחים מסחריים נוספים, וכן מרכז לוגיסטי חדש, המתפרס על מספר קומות, בשטח ברוטו הנאמד בשלב ראשוני זה בכ-29 אלפי מ"ר, בהם תעשה החברה שימוש בהתאם לצרכיה. נכון למועד זה, נמצאים הצדדים בהליכי תכנון בקשר לפרויקט, לשם קבלת היתר בנייה למתחם, כאשר החברה צופה כי תקופת הבנייה, לאחר קבלת היתרים, תארך עד 4 שנים.

ח. בחודש נובמבר 2025, לאחר תקופת הדיווח, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, בהסכם לרכישת קרקע בת כ-107 דונם בייעוד חקלאי, בנוסח ציונה ("הקרקע"), בתמורה לסך של 27 מיליון ש"ח. כן שילמה החברה סך נוסף של כ-5 מיליון ש"ח לצד שלישי נוסף שאינו קשור לחברה, כדמי ייזום בגין המשא ומתן שניהלו עם מוכר הקרקע על תנאי עסקת הרכישה, והסבתם לחברה. בכוונת החברה לעשות בקרקע שימוש חקלאי, הכולל גידול של מוצרי פירות וירקות אשר בכוונת החברה למכור בחנויותיה, תוך הפחתת העלויות הכרוכות בשרשרת האספקה של מוצרים אלה. בנוסף עשויה החברה לבחון בעתיד שינוי של ייעוד הקרקע והשבחתה.

ט. בהמשך לאמור בביאור 4(א) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, לאחר תקופת הדוח מימשה החברה את כתבי האופציה למניות A2Z, בתמורה לסך של כ-10 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - עמידה בהתניות פיננסיות

בהמשך לאמור בביאורים 15(ג) ו-16(א)(1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ליום 30 בספטמבר 2025, עמדה החברה בהתניות הפיננסיות כאמור בביאור.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר, 2025

לפי תקנה 38 ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-
1970

(בלתי מבוקר)

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר, 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד
4-5	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-9	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
10-11	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		ביאור	נכסים
2024	2024	2025		
אלפי ש"ח				
מבוקר	בלתי מבוקר			
נכסים שוטפים:				
334,593	319,393	379,494		מזומנים ושווי מזומנים
382,666	427,460	452,669		לקוחות
10,506	7,292	26,958		חייבים ויתרות חובה
121,013	138,307	146,097		מלאי
24,516	15,125	19,869		מס הכנסה לקבל
-	-	48,000		נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
873,294	907,577	1,073,087		סך-הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:				
115,745	116,492	65,364		יתרה בגין חברות מוחזקות
1,447,029	1,501,475	1,428,213		רכוש קבוע
1,393,707	1,424,020	1,510,807		נכסי זכות שימוש
205,449	131,177	189,211		נדל"ן להשקעה ובהקמה
8,146	8,146	8,146		מוניטין
2,688	7,757	4,405		מסים נדחים
29,850	30,890	26,730		הלוואות לחברה מוחזקת
25,589	6,534	25,307		נכסים פיננסיים
3,228,203	3,226,491	3,258,183		סך-הכל נכסים לא שוטפים
4,101,497	4,134,068	4,331,270		

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	ביאור

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

19,696	19,846	19,445
23,624	22,003	21,803
93,450	91,335	110,769
682,232	741,030	756,487
77,622	74,246	83,187
896,624	948,460	991,691

הלוואות מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב

התחייבויות בגין חכירה

ספקים ונותני שרותים

זכאים ויתרות זכות

סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

118,125	122,500	105,000
141,671	141,634	121,384
1,438,140	1,459,429	1,563,684
2,639	2,438	4,207
22,921	21,702	24,682
1,723,496	1,747,703	1,818,957

הלוואות מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב

התחייבויות בגין חכירה

הפרשות

התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

סך-הכל התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:

838,610	828,435	839,817
642,767	609,470	680,805
1,481,377	1,437,905	1,520,622
4,101,497	4,134,068	4,331,270

הון המניות הנפרע וקרנות הון

עודפים

סך-הכל הון המיוחס לחברה עצמה

כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

עוז יוסף	איתן יוחננוף	מרדכי יוחננוף	26 נובמבר, 2025
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור
			הדוחות הכספיים

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ביאור
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
מבוקר	בלתי מבוקר				
4,458,658 (3,500,711)	1,211,467 *(955,869)	1,271,230 (1,005,666)	3,345,007 *(2,622,352)	3,595,620 (2,838,606)	הכנסות עלות ההכנסות
957,947	255,598	265,564	722,655	757,014	רווח גולמי
(564,297) (70,717)	*(152,914) *(18,233)	(171,283) (19,756)	*(422,365) * (53,628)	(473,558) (58,196)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
322,933	84,451	74,525	246,662	225,260	רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות אחרות
1,724 (265)	- (122)	826 2,785	(17) (138)	4,954 2,950	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	(6,197)	-	(6,197)	רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
6,420	1,442	1,778	4,262	4,880	הפסד מירידת ערך מוניטין
330,812	85,771	73,717	250,769	231,847	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
11,734 (90,710)	2,801 (24,490)	5,483 (25,342)	8,859 (71,947)	11,284 (74,722)	רווח מפעולות רגילות אחרי הכנסות אחרות
4,045	745	(5,391)	(2,153)	(2,029)	הכנסות מימון
13,744	1,876	2,075	12,738	5,319	הוצאות מימון
269,625 (59,275)	66,703 (15,629)	50,542 (11,634)	198,266 (42,726)	171,699 (38,614)	רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים
210,350	51,074	38,908	155,540	133,085	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
					רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
					מסים על ההכנסה
					רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
					רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:
					פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(1,519)	-	-	-	-	מדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת
276	-	-	-	-	שערוך בשל מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
6,995	2,180	(5,462)	(2,904)	1,345	שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
216,102	53,254	33,446	152,636	134,430	רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

(*) סיווג מחדש ראה ביאור ג'2.

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

210,350	51,074	38,908	155,540	133,085	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
---------	--------	--------	---------	---------	---

התאמות בגין:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

(13,744)	(1,876)	(2,075)	(12,738)	(5,319)	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
205,885	53,375	56,118	153,514	163,387	פחת והפחתות
59,275	15,629	11,634	42,726	38,614	מסים על הכנסה ברווח או הפסד
265	122	(2,785)	138	(2,950)	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
(1,724)	-	(826)	17	(4,954)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(722)	(1,793)	(1,579)	(2,231)	(1,960)	שערוך ממימון, נטו
3,126	630	918	3,012	3,013	סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הטבות לעובדים
(4,045)	(745)	5,391	2,153	2,029	הפסד (רווח) ערך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(93)	(10)	(10)	(83)	(30)	הכנסות ריבית ושערוך הלוואות לחברות מוחזקות
-	-	6,197	-	6,197	הפסד מירידת ערך מוניטין
-	-	-	-	460	הפסד מגריעת חכירה
248,223	65,332	72,983	186,508	198,487	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

(47,035)	(55,558)	(29,237)	(91,829)	(70,003)	עליה בלקוחות
(2,542)	108	(11,633)	672	(14,502)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(11,670)	(14,425)	5,392	(28,964)	(25,084)	ירידה (עליה) במלאי
89,621	48,912	15,621	148,418	74,254	עליה בספקים ונותני שירותים
2,132	7,637	10,468	(577)	5,883	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
30,506	(13,326)	(9,389)	27,720	(29,452)	

(73,524)	(16,504)	(1,459)	(50,066)	(36,085)	מסים ששולמו, נטו
----------	----------	---------	----------	----------	------------------

415,555	86,576	101,043	319,702	266,035	מזומנים נטו, מפעילות שוטפת
---------	--------	---------	---------	---------	----------------------------

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
מבוקר	בלתי מבוקר			
(133,155)	(24,156)	(30,467)	(93,967)	(81,361)
(6,211)	(774)	(4,499)	(3,779)	(25,974)
-	1,100	1,050	7,500	3,150
8,550	-	-	-	-
974	238	29,750	645	30,067
-	-	47,166	-	47,166
1,754	-	-	-	1,503
(128,088)	(23,592)	43,000	(89,601)	(25,449)
(20,400)	(10,200)	(10,200)	(20,400)	(20,400)
(82,134)	(22,464)	(22,223)	(64,337)	(66,975)
(17,500)	(4,375)	(4,375)	(13,125)	(13,125)
(145,024)	(19,993)	(30,135)	(125,030)	(95,185)
(265,058)	(57,032)	(66,933)	(222,892)	(195,685)
22,409	5,952	77,110	7,209	44,901
312,184	313,441	302,384	312,184	334,593
334,593	319,393	379,494	319,393	379,494

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעות ברכוש קבוע
השקעות בנדל"ן להשקעה ובהקמה
פרעון הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
השקעה בחברות מוחזקות
תמורה ממימוש רכוש קבוע
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ובהקמה
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון

פירעון אגרות חוב
פרעון התחייבויות בגין חכירה
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים
דיבידנד לבעלי מניות החברה
מזומנים נטו, (שימשו) לפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

נספח א' - עסקאות מימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
מבוקר	בלתי מבוקר			
792	194	1,174	792	2,662
-	-	1,950	-	1,950
113,806	34,659	-	113,767	163,010

השקעה ברכוש קבוע
מימוש רכוש קבוע כנגד
חייבים
התחייבויות ושינויים בגין
נכס זכות שימוש, נטו

נספח ב' - מידע נוסף

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
מבוקר	בלתי מבוקר			
11,641	2,790	5,472	8,776	11,253
95,740	25,950	27,019	73,316	76,460

תקבולי ריבית
תשלומי ריבית

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "החברה") נוסדה והתאגדה בישראל ביום 15 בדצמבר 1988 כחברה פרטית. ביום 21 בנובמבר, 2019 השלימה החברה את הנפקת המניות לציבור ומניות החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מיום 27 בנובמבר, 2019.

בעלי השליטה בחברה הינם מר מרדכי יוחננוף, מר איתן יוחננוף, גב' שרית יוחננוף וגב' חלי יוחננוף.

החברה עוסקת בתחום השיווק והמסחר הקמעונאי בתחום המזון ומוצרים נלווים בישראל באמצעות הפעלת רשת חנויות המכר "יוחננוף".

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה 46 חנויות מכר ברחבי הארץ אשר שטח המסחר הכולל שלהם עומד על כ-98 אלפי מ"ר נטו. החברה פועלת להקמה ופתיחה של 21 חנויות מכר נוספות.

ביאור 2 - פרטים על המידע הכספי הנפרד

א. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי הנפרד של החברה כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין-חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין-חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות, נטו, מהרווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו, ומהרווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו כך שההון המיוחס לבעלים של החברה האם, שהרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 2 - פרטים על המידע הכספי הנפרד (המשך):

ג. שינויים חשבונאיים:

1. סיווג מחדש

החברה סיווגה מחדש בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר את מספרי השוואה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בסך של 178,081 אלפי ש"ח ובסך של 65,157 ש"ח, בהתאמה. מהוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מכירה ושיווק לעלות ההכנסות בהתאם למדיניות הנהוגה בענף.

להשפעת היישום למפרע ראה סעיף 2 להלן.

2. השפעת הסיווג מחדש על סעיפי הדוח על הרווח או הפסד

בהמשך לאמור בסעיף 1 לעיל, להלן ההשפעה על השינויים החשבונאיים על הדוחות הכספיים של החברה. השפעה על סעיפי הדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)			
כפי שמדווח כעת	שינוי בגין אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
(2,622,352)	(178,081)	(2,444,271)	
722,655	(178,081)	900,736	
(422,365)	170,085	(592,450)	עלות ההכנסות
(53,628)	7,996	(61,624)	רווח גולמי
			הוצאות מכירה ושיווק
			הוצאות הנהלה וכלליות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)			
כפי שמדווח כעת	שינוי בגין אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
(955,869)	(65,157)	(890,712)	עלות ההכנסות
255,598	(65,157)	320,755	רווח גולמי
(152,914)	62,698	(215,612)	הוצאות מכירה ושיווק
(18,233)	2,459	(20,692)	הוצאות הנהלה וכלליות

פרק ד' – הצהרות הנהלה על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח רבעון שלישי של שנת 2025 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. **איתן יוחננוף, המנהל הכללי ודירקטור;**
2. **שרית יוחננוף, סמנכ"ל התייעלות ושיפור תהליכים;**
3. **אלעד חרזי, משנה למנכ"ל;**
4. **עוז יוסף, סמנכ"ל הכספים;**
5. **חזי סידון, מנהל המחלקה המשפטית ומזכיר החברה.**

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, איתן יוחננוף, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן - **החברה**) לרבעון השלישי לשנת 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, 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 יכולתה של החברה 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 בחברה:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברה מאוחדת שלה כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברה המאוחדת, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 בנובמבר 2025

תאריך

איתן יוחננוף, מנכ"ל החברה

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

- אני, עוז יוסף, מצהיר כי:
- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן - החברה) לרבעון השלישי לשנת 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 ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, 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 יכולתה של החברה 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 בחברה:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברה מאוחדת שלה כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברה המאוחדת, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד

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

26 בנובמבר 2025

תאריך

עוז יוסף, סמנכ"ל הכספים