



תמצית דוחות כספים

31 במרץ, 2025

# תוכן עניינים

פרק א' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב' – דוחות כספיים ביניים מאוחדים של התאגיד ליום 31 במרס 2025

פרק ג' – דוחות כספיים נפרדים של התאגיד ליום 31 במרס 2025

פרק ד' – דוחות כספיים נפרדים של התאגיד ליום 31 במרס 2025

פרק ה' – דוחות כספיים נפרדים של התאגיד ליום 31 במרס 2025



# פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



## מהדרין בע"מ ("החברה")

### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לרבעון הראשון של שנת 2025, המתייחס למצב ענייני החברה והחברות המאוחדות עמה בדוחות הכספיים (יחדיו – "הקבוצה"), לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") ובהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שפורסם ביום 20 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018790) ("הדוח התקופתי לשנת 2024").

למעט אם נקבע במפורש אחרת, למונחים המופיעים בפרק זה תהא המשמעות שהוגדרה להם בחלק א' - תיאור עסקי התאגיד, לדוח התקופתי לשנת 2024 ("פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024").

### חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

#### 1. תיאור תמציתי של עסקי החברה

נכון ליום 31 במרץ 2025, פועלת הקבוצה בארבעה תחומי פעילות עיקריים המדווחים בדוחותיה הכספיים כשבעה מגזרים עסקיים, כדלקמן:

- א. תחום החקלאות – המהווה את עיקר פעילותה של החברה, מורכב מארבעה תתי תחום המהווים ארבעה מגזרי פעילות: מגזר האבוקדו; מגזר ההדרים; מגזר התמרים; ומגזר זנים אחרים;
- ב. תחום בתי קירור ואחסון;
- ג. תחום המים;
- ד. תחום הנכסים המניבים.

קבוצת דלק בע"מ ("קבוצת דלק") הנה בעלת השליטה בחברה. לאחר תקופת הדוח, ביום 22 באפריל הושלמה הצעת רכש שפורסמה על ידי קבוצת דלק, במסגרתה רכשה קבוצת דלק 271,880 מניות רגילות, המהוות כ-7.90% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה, אשר לאחריה ונכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה קבוצת דלק ב-61.36% מהונה המונפק והנפרע של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.3.12 להלן.

ביום 16 בינואר 2025, התקשרה פרי אור עם חברת בת מקבוצת יוקה פארק, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה (ביחד: "הצדדים"), במערך הסכמים למכירת 40% בלתי מסוימים (במושע) ממלוא זכויותיה והתחייבויותיה של פרי אור בנכס בנתניה לפי שווי קרקע של 206 מיליון ש"ח וכן בהסכם שיתוף ועסקה משותפת ביחס לפרויקט שבכוונת הצדדים ליזום ולהקים במשותף על המקרקעין ("הפרויקט"), בתמורה לסך של 82.4 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית ומע"מ כדין. בנוסף, ביום 13 במרץ 2025, התקשרו הצדדים בתוספת להסכמים. לפרטים נוספים אודות הסכמים אלה והתוספת, ראו סעיף 3.3.5 להלן.

נכון למועד הדוח, הצדדים מקדמים את הפרויקט, בהתאם לתכנית העבודה וללוחות הזמנים שנקבעו.

לפרטים אודות יעדיה והאסטרטגיה העסקית של החברה, ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

#### 1.1 השלכות עיקריות של מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה

מלחמת חרבות ברזל אשר פרצה ב-7 באוקטובר 2023, גרמה להשפעות מהותיות וחמורות על ענף החקלאות בישראל בכלל, ובאזורי עוטף עזה וצפון הארץ בפרט. כמו כן, יש לה השפעה שלילית ישירה על מצבה של החברה, שהחקלאות, כפי שצוין, מהווה את ליבת עסקיה. הכנסות החברה ופעילותה העיקרית מתבססות על עונת קטיף ההדרים והאבוקדו בישראל, תחום שבו כבר באה לידי ביטוי פגיעה משמעותית ברבעון המקביל אשתקד, כאשר השפעות האירועים בעקבות המלחמה נמשכות גם בתקופת הדוח.

בהתאם להשפעות הקיימות והצפויות למועד פרסום דוח זה על פעילותה ותוצאותיה של החברה, הערכות ההשפעה התוצאתית בגין המלחמה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 עומדות על כ-7 מיליון ש"ח, לפני מס (כאשר ההשפעה המצטברת מתחילת המלחמה מוערכת בכ-69 מיליון ש"ח, לפני מס). בנוסף, ישנה השפעה מצטברת על תוצאות שותפות גן פלח, שמוערכת בסך של כ-7 מיליון ש"ח לפני מס (חלק החברה הינו כ-3.5 מיליון ש"ח).

כמו כן, החברה מזוהה כיצרנית ומשווקת ישראלית. בעקבות המלחמה, החברה מזהה, וגם לקוחותיה דיווחו לה, כי קיימת הימנעות מצד הצרכנים לרכוש את מוצריה. בהתאם לכך, נרשמה ירידה בביקוש למוצרי החברה מצד משווקים במדינות אירופה. בשלב זה, החברה אינה מסוגלת לאמוד את ההשפעה של זיהויה עם מדינת ישראל על מכירותיה.

השפעות המלחמה על החברה נוגעות לכל שרשרת גידול ושיווק הפירות. בין השאר, הקטיף התייקר ונפגע, בעיקר בשל מחסור בעובדי קטיף וההתייקרות בעלויות העסקת עובדים; נגרמה פגיעה במלאי על העץ (סעיף הוצאות עיבוד מראש) עקב עיכוב בקטיף; חל מחסור בכוח אדם בבתי האריזה, דבר שהוביל לירידה בתפוקה ולהתייקרות עלויות ההובלה עקב העמסה חלקית של משאיות; תחום הקירור נפגע, בין השאר עקב ירידה בכמויות האחסון בשל קיטון בתוצרת החקלאית ומדרישות רגולטוריות להרחיב את צוותי החירום; חלו עיכובים בהפלגות שהובילו לעלייה בעלויות ההובלה, לפגיעה באיכות הפרי ולפגיעה במכירות; היו קשיים בגביית כספים מלקוחות, ובין השאר נותק הקשר עם לקוחות מעזה, בגינם בוצעה הפרשה לחובות מסופקים; נגרם נזק ישיר לפרדסים ולמטעים כתוצאה מפעילות צבאית ונמנעה גישה לעבודה רציפה בכמה אלפי דונמים נוספים של החברה, מתקופת הרבעון האחרון של שנת 2023 ונמשכת בתקופת הדוח.

לפרטים נוספים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל על הקבוצה, ראו ביאור ב1(1) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר תביעות שהגישה החברה בגין הנזקים שנגרמו לקבוצה באזורי הפיצוי הרלוונטיים, כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל ראו ביאור ב1(1) לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וסעיף 3.3.11 להלן.

להערכת החברה, התמשכות הלחימה והשפעותיה עשויות להוות גורם מהותי המשפיע על פעילותה של החברה ותוצאותיה הכספיות. למועד פרסום הדוח, בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך והיקף המלחמה והשפעות מאקרו כלכליות ואחרות שעשויות לנבוע ממנה, הערכה זו מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות, וזאת בין היתר, בנוגע למשך ואופי המלחמה בעזה וחזיתות אחרות, כאשר הימשכות הלחימה או התרחבותה עלולים להביא לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק הישראלי ובכלל זה מיתון ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק לרבות השתת מגבלות על פעילות באזורי שונים בארץ.

**הערכות החברה כאמור ביחס להשפעות מלחמת חרבות ברזל, השלכותיה העסקיות, הכלכליות והחשבונאיות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, וזאת בין היתר עקב אי הוודאות הקיימת ביחס למצב הביטחוני, הימשכותו והשפעותיו על ענף החקלאות בכלל ועל פעילות החברה ותוצאותיה.**

## **המצב הכספי**

.2

כללי – השפעת העונתיות ותופעת הסירוגיות

העונתיות המובהקת בפעילות החקלאית של הקבוצה מאפיינת את התוצאות המדווחות במהלך השנה. ברבעונים הראשון והרביעי של השנה, מבוצע חלק גדול מפעילות האריזה והשיווק של הפרי לצד הוצאות ייצור נמוכות יחסית (בעיקר בהשקיה). מנגד, הרבעון השני והרבעון השלישי של השנה, מאופיינים בפעילות שיווק תוצרת חקלאית מצומצמת לצד הוצאות ייצור גבוהות. התפוקה החקלאית, ובפרט תפוקת המטעים, מאופיינת בתנודתיות בין שנים עוקבות, תופעה המכונה "סירוגיות". במסגרת תופעה זו, בעקבות שנה עתירת יבול, בדרך כלל תבוא שנה עם יבול מועט. שנה קלנדרית מורכבת משתי עונות חקלאיות (כך למשל, שנת 2024 כוללת את מרביתה של עונה 23/24 ותחילתה של העונה העוקבת 24/25).

2.1

להלן תוצאות הקבוצה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ולתקופה המקבילה אשתקד:

גידול (קיטון)		רבעון 1 לשנת 2024	רבעון 1 לשנת 2025	
ב- %	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח		
372.3%	34,449	9,254	43,703	רווח נקי
299.3%	32,589	10,890	43,479	רווח לפני מס
185.7%	37,443	20,158	57,601	EBITDA
73.3%	16,613	22,664	39,277	EBITDA ללא הכנסות אחרות, נטו

תוצאות הפעילות:

2.2

להלן ריכוז תוצאות הפעילות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ולתקופה המקבילה אשתקד:

גידול (קיטון)		רבעון 1 2024	רבעון 1 2025	
ב- %	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח		
10.5%	37,097	354,625	391,722	מחזור המכירות
91.0%	19,741	21,698	41,439	רווח גולמי
831.2%	20,830	(2,506)	18,324	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
17.1%	(1,575)	(9,221)	(10,796)	הוצאות הנהלה וכלליות
391.1%	38,996	9,971	48,967	רווח תפעולי
202.4%	(8,724)	(4,311)	(13,035)	הוצאות מימון נטו
44.3%	2,317	5,230	7,547	חלק ברווחי חברות מוחזקות
299.3%	32,589	10,890	43,479	רווח לפני מס

הגורמים העיקריים שהביאו לגידול ברווח הגולמי ולגידול ברווח לפני מס:

2.2.1

עיקר מכירותיה של החברה הינן לייצוא, בעיקר בקטגוריות ההדרים, התמרים והאבוקדו. זן האור מוביל בצורה משמעותית בקטגוריית ההדרים. המחיר נקבע בהתאם למחירי השוק וחשוף לתנודתיות וגם לשינויים בשערי החליפין.

2.2.1.1

(א) כמויות ההדרים שנמכרו ליצוא בתקופת הדוח היו גבוהות ב-20% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, חלה עלייה של כ-8% במחיר לטון, כך שסך ההכנסות ממכירת הדרים ליצוא עלו ב-19 מיליון ש"ח, המהווה עלייה של כ-30% בהכנסות לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

(ב) כמויות ההדרים שנמכרו לשוק המקומי בתקופת הדוח היו נמוכות ב-26% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מנגד, חלה עלייה של כ-3% במחיר לטון, כך שסך ההכנסות ממכירת הדרים לשוק המקומי ירדו ב-2 מיליון ש"ח, המהווה ירידה של כ-24% בהכנסות לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

(ג) כמויות האבוקדו שנמכרו ליצוא בתקופת הדוח היו גבוהות ב-2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אל מול ירידה של כ-8% במחיר לטון. הדבר הביא לירידה בהכנסות של כ-5%, כלומר ירידה של כ-5 מיליון ש"ח בהכנסות ממכירת אבוקדו ליצוא לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

(ד) כמויות התמרים שנמכרו ליצוא בתקופת הדוח היו גבוהות ב-16% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. אל מול ירידה של כ-6% במחיר לטון בעקבות תמהיל הזנים שנמכרו, דבר שהביא לעלייה בהכנסות של כ-9%, כלומר עלייה של כ-5 מיליון ש"ח בהכנסות ממכירת תמרים ליצוא לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

(ה) ההשפעה של שינויי המחיר והכמות ממגזר החקלאות, תוך בחינה של כלל השווקים והזנים אותם מוכרת החברה בתקופת הדוח, מסתכמת בעלייה של כ-35 מיליון ש"ח.

(ו) במגזר הקירור והאחסון חלה עלייה של כ-2 מיליון ש"ח במחזור המכירות, בעקבות גידול בהיקף הפעילות של לקוחות חיצוניים ומנגד ירידה במכירות בינחברתיות.

2.2.1.2. החברה חשופה לשערי המטבעות בהם היא מוכרת בחו"ל: פיחות ממוצע בשער השקל בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ-4.5% מול האירו; של כ-1.4% מול הדולר וכ-2% מול הליש"ט, הביאו יחד לקיטון בהכנסות בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

2.2.1.3. עלות מכר בתקופת הדוח גבוהה בכ-17 מיליון ש"ח לעומת עלות המכר בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעת בעיקר מגידול בכמות ובתמחיל זני התמרים שנמכרו ברבעון הראשון של שנת 2025, התייקרויות בעלויות עובדי קטיף ובעיבוד, וזאת בהשוואה לתקופה המקבילה בה חל קיטון בכמויות ובהתאם הוצאות נמוכות יותר בעקבות מלחמת חרבות ברזל. לפרטים נוספים בעניין השלכות מלחמת חרבות ברזל על החברה ראו סעיף 1.1 לעיל.

2.2.1.4. הגידול בהכנסות אחרות נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-20 מיליון ש"ח נובע בעיקר מרווח בגין עסקאות השבת נדל"ן בתקופת הדוח. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.3.6 להלן, וביאור 1(ב) לדוחות הכספיים.

2.2.1.5. עליה בהוצאות מימון נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-9 מיליון ש"ח, נובעת בעיקר מהפסד בגין עסקאות נגזרים בעקבות פיחות בשערי חליפין לעומת התקופה המקבילה אשתקד אשר קוּזו בחלקו מירידה בהוצאות הריבית כתוצאה מהנפקת אגרות חוב, הנושאות שיעור ריבית נמוך בהשוואה למימון הבנקאי.

2.3. **הגורמים העיקריים שהביאו לגידול ברווח הגולמי ולגידול ברווח לפני מס:**

כפי שצוין לעיל, הגידול ברווח הגולמי נבע בעיקר מעליה בכמויות, בין היתר בשל העובדה שבתקופה המקבילה אשתקד השפעת מלחמת חרבות ברזל היתה משמעותית יותר והתבטאה בכמות קטיף קטנה יותר, אשר הביא לעליה בעלויות התפעול לרבות עלויות העיבוד והקטיף (ראו סעיף 1.1 לעיל). בנוסף נרשם בתקופת הדוח רווח מעסקאות השבת נדל"ן (ראו סעיף 2.2.1.4 לעיל).

2.4. **תמצית דוחות רווח והפסד המאוחדים של הקבוצה:**

ב - %	גידול (קייטון) באלפי ש"ח	1-3/2024 אלפי ש"ח	1-3/2025 אלפי ש"ח	
10.5%	37,097	354,625	391,722	הכנסות
5.2%	(17,356)	(332,927)	(350,283)	עלות המכר
91.0%	19,741	21,698	41,439	רווח גולמי
831.2%	20,830	(2,506)	18,324	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
17.1%	(1,575)	(9,221)	(10,796)	הוצאות הנהלה וכלליות
391.1%	38,996	9,971	48,967	רווח תפעולי
202.4%	(8,724)	(4,311)	(13,035)	הוצאות מימון נטו
44.3%	2,317	5,230	7,547	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
299.3%	32,589	10,890	43,479	רווח לפני מסים על ההכנסה
(113.7%)	1,860	(1,636)	224	מיסים על הכנסה
372.3%	34,449	9,254	43,703	רווח לתקופה
391.9%	34,386	8,775	43,161	רווח לתקופה מיוחס לבעלים של החברה
13.2%	63	479	542	זכויות שאינן מקנות שליטה

2.5 **תמצית תוצאות הפעילות העסקית של הקבוצה בחלוקה לתחומי פעילות: לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ו-2024:**

2.5.1 הכנסות הקבוצה לפי מגזרים עסקיים לרבעונים שהסתיימו ביום 31 במרץ בשנים 2025 ו-2024 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים עיקריים	גידול (קיטון)		לרבעון שהסתיים ביום 31.3.24	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.25	
	ב- %	באלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
	(0.7%)	(1,148)	156,797	155,649	תחום האבוקדו
הגידול נובע בעיקר מעליה בכמויות ההדרים בעיקר מזון האור (ראו סעיף 1.1)	19.4%	20,232	104,175	124,407	תחום ההדרים
הגידול נובע מעליה בכמויות	18.3%	13,968	76,457	90,425	תחום התמרים
	23.84%	2,112	8,860	10,972	תחום הזנים האחרים
	(3%)	(434)	14,296	13,862	תחום בתי הקירור*
	10.3%	189	1,836	2,025	תחום המים*
	8.6%	76	884	960	נכס מניב

\*כולל הכנסות בין מגזרים

רווח גולמי של הקבוצה לפי מגזרים עסקיים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ו-2024 (באלפי ש"ח):

לשינויים עיקריים	גידול (קיטון)		לרבעון שהסתיים ביום 31.3.24	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.25	
	ב- %	באלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
ירידה ברווח בשל התייקרות העלויות השונות, בשל מחסור בעובדים והשפעות המלחמה	(9%)	(1,991)	22,031	20,040	תחום האבוקדו
גידול ברווח עקב גידול בכמות ואיכות הפרי בעיקר מזון האור	139%	17,306	(12,423)	4,883	תחום ההדרים
עליה ברווח בשל עליה בכמויות המכירה	31%	2,679	8,639	11,318	תחום התמרים
שינוי תמהיל הזנים	1,349%	1,439	107	1,546	תחום הזנים האחרים
העליה נובעת בעיקר מגידול באחוזי תפוסה עקב גידול בביקושים	24.2%	626	1,954	2,580	תחום בתי הקירור
	(51%)	(346)	678	332	מים
	3.9%	28	712	740	נכס מניב
	90.9%	19,741	21,698	41,439	סה"כ

2.5.2 התפתחויות מהותיות בתחום החקלאות

2.5.2.1 **פעילות האריזה והשיווק לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ו-2024 (באלפי ש"ח):**

(א) הכנסות הקבוצה לפי מגזרים עסקיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ו-2024 (באלפי ש"ח):

הסבר	גידול (קיטון)		1-3/2024	1-3/2025	
	ב- %	באלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
עליה בכמות הפרי מול תקופה מקבילה אשתקד (ראו סעיף 1.1), בעיקר בהדרים ובתמרים וכן עליה במחיר הפרי, כתוצאה מאיכות פרי טובה יותר	7.9%	23,527	296,435	319,962	יצוא
עליה בכמויות (ראו סעיף 1.1) וכן תמהיל מכירות שכלל יותר תמרים.	27.2%	11,561	42,531	54,092	שוק מקומי
	1.0%	76	7,323	7,399	תעשייה
	10.2%	35,163	346,289	381,453	סה"כ

(ב) כמויות (בטונות) של פרי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ו-2024 (באלפי ש"ח):

הסבר	גידול (קיטון)		1-3/2024	1-3/2025	
	% - ב	טון			
עליה בכמויות הפרי מול תקופה מקבילה אשתקד (ראו סעיף 1.1), בעיקר בהדרים ובתמרים.	8.1%	2,768	34,317	37,085	יצוא
עליה בכמויות הפרי (ראו סעיף 1.1).	9.5%	958	10,127	11,085	שוק מקומי
	(2%)	(203)	10,267	10,064	תעשייה
	6.4%	3,523	54,711	58,234	סה"כ

(ג) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתחום החקלאות:

שם חברת הבת	הפעילות	פירוט
אס.טי.אמ יצוא חקלאי בע"מ	ייצוא ירקות	חלק הקבוצה ברווחי החברה הכלולה הסתכם ב-519 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ-951 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
מרים שוהם בע"מ	ייצוא קליפים מאוחרים, אור, מנגו ורימונים	חלק הקבוצה ברווחי העסקה המשותפת הסתכם לסך של כ-7,323 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-6,568 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
גן פלח שותפות מוגבלת	חקלאות	חלק הקבוצה בהפסדי העסקה המשותפת הסתכם בסך של כ-214 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-3,037 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(ד) סעיפי מאזן עיקריים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 וכן ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסבר עיקרי השינויים	גידול (קיטון)		ליום 31.12.24	ליום 31.3.2025	
	ב - %	באלפי ש"ח			
	0.1%	133	132,009	132,142	רכוש קבוע
	-		174,683	174,683	נדליין להשקעה
פחת שוטף	(3.6%)	(737)	20,454	19,717	הוצאות נדחות
ירידה ביתרה של פרדסנים לזמן ארוך	(30.2%)	(3,936)	13,042	9,106	יתרות חובה והלוואות לזמן ארוך
	3.67%	2,428	66,246	68,674	נכסי מיסים נדחים
בעיקר בגין הכנסות לקבל בגין עסקת נדליין	10.07%	14,082	139,890	153,972	חייבים ויתרות חובה
ירידה עונתית עקב קצב התקדמות הקטיף	(64.54%)	(10,927)	16,931	6,004	הוצאות עבוד מראש
עיקר הירידה נובעת מעונתיות	(37.94%)	(70,680)	186,278	115,598	מלאי
עיקר העליה נובעת מעונתיות	52.25%	92,233	176,537	268,770	לקוחות
פחת שוטף	(3.42%)	(5,269)	154,205	148,936	נכסי זכות שימוש
בעקבות פירעונות שוטפים.	(9.11%)	(5,661)	62,171	56,510	התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה
	(3.52%)	(308)	8,732	8,424	אשראי מבנקים ונותני אשראי אחרים לזמן ארוך
	0.24%	792	334,660	335,452	אגרות חוב
	4.24%	122	2,879	3,001	אשראי לזמן קצר מבנקים ונותני אשראי אחרים
	1.25%	630	50,554	51,184	התחייבות מסים נדחים
עיקר הגידול נובע מהכנסות מראש על חשבון מכירת רכוש קבוע	151.92%	9,367	6,165	15,532	התחייבויות לזמן ארוך
עונתי, בעיקר ירידה בגין התחייבות למגדלי תמרים אל מול עליה בהתחייבויות בגין רכישת פרי.	(12.51%)	(20,107)	159,819	139,712	זכאים ויתרות זכות
עיקר הגידול עקב הרווח בתקופה.	10.4%	53,593	515,579	569,172	סך הון
	7.30%	93,411	1,280,396	1,373,807	סך מאזן

1. **נזילות ומקורות מימון**

1.1 **נזילות**

הסבר לשינויים עיקריים	גידול (קיטור)		1-3/2024	1-3/2025	
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
קיטון בתזרים מפעילות שוטפת בהשוואה לתנועה בתקופה המקבילה, נובע בעיקר מגידול מפקטורינג שהחברה ביצעה ברבעון המקביל אשתקד.	(53%)	(76,362)	144,595	68,233	תזרים מפעילות שוטפת
הגידול נובע בעיקרו מתמורה במזומן בגין מימוש מקרקעין שהושב ומהכנסות מראש על חשבון מכירת רכוש קבוע.	(401%)	19,270	(4,804)	14,466	תזרים מפעילות השקעה
הירידה נובעת בעיקרה מפירעונות אשראי בנקאי בתקופה המקבילה אשתקד.	(81%)	30,160	(37,220)	(7,060)	תזרים מפעילות מימון

1.2 **מקורות מימון**

1.2.1 ליום 31 במרץ 2025, לקבוצה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-147 מיליון ש"ח.

1.2.2 הקבוצה מממנת את פעילותה מתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת וכן מהנפקת אגרות חוב לציבור.

1.2.3 לפרטים אודות הסכמי המימון של הקבוצה, מגבלות ואמות מידה פיננסיות שנקבעו במסגרת שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ראו סעיף 14 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 3.2.4.2 להלן.

1.2.4 **הנפקת אג"ח (סדרה א')**

1.2.4.1 ביום 17 בספטמבר 2024, הנפיקה החברה לציבור 338,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 15 בספטמבר 2024, בתמורה (ברוטו) בסך של 338 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.09%, כאשר אגרות החוב הינן צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2024.

1.2.4.2 להלן פירוט בדבר עמידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'):

תוצאת החישוב ליום 31 במרץ 2025	תיאור התניה הפיננסית	סעיף בשטר הנאמנות
כ-566 מיליון ש"ח	ההון העצמי, לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת, במשך שני רבעונים קלנדאריים עוקבים, מ-280 מיליון ש"ח.	4.3.1
כ-41%	היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה לא יפחת, במשך שני רבעונים קלנדאריים עוקבים, משיעור של 25%.	4.3.2

"הון עצמי" ו-"סך המאזן", כהגדרתם בשטר הנאמנות.

1.3 **מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-035307).

1.3.1 **אירועים בתקופת הדוח ולאחריה**

1.3.2 **השפעת האינפלציה ועליות הריבית**

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 5.3%, בשנת 2023 עלה בשיעור של 3.3% ובשנת 2024 עלה בשיעור של 3.2%. סביבת האינפלציה בשנת 2024 שיקפה עליית מחירים רוחבית, בין היתר עקב התארכות המלחמה. בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש אפריל 2025 שיעור האינפלציה אמור לעמוד על כ-2.5% בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הראשון בשנת 2026), וצפוי לעמוד על כ-2.6% בשנת 2025 ועל כ-2.2% בשנת 2026. בניסיון לרסן את האינפלציה, שמר בנק ישראל על יציבות ריבית, לאחר הפחתה בשיעור של 0.25% בתחילת שנת 2024, והיא נותרה 4.5% למועד תקופת הדוח.

אגרות החוב (סדרה א') של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, ולכן עליה בשיעור האינפלציה עלולה להשפיע על הוצאות המימון של החברה בגין אגרות החוב. לאחר הערכה שביצעה החברה, נמצא כי השפעות הריבית והאינפלציה כאמור על הוצאות המימון אינן מהותיות וכן לא תפגענה ביכולתה של הקבוצה להתקשר בהסכמי מימון נוספים, בהתאם לצורך ולמימון פעילותה.

כמו כן, עליה בשיעור האינפלציה והריבית עשויה להשפיע על השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה ועל הערכות אקטואריות בהן עושה הקבוצה שימוש. להערכת הקבוצה, השפעה זו אינה מהותית.

**יובהר כי האמור לעיל בנוגע להשפעות עתידיות של העלאת הריבית ושיעור עליית האינפלציה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו תלויה, בין היתר, בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה כגון פעולות רגולטוריות של בנק ישראל, שינויים בכלכלה המקומית והעולמית וכיו"ב, לפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש.**

### 3.3.3 אישור תנאי כהונת מנכ"ל

ביום 9 בפברואר 2025, אישרה האסיפה הכללית את תנאי הכהונה וההעסקה של מר צאלון צמח כמנכ"ל החברה, לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם ההעסקה עם מר צמח לתפקיד מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 2 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-000886).

### 3.3.4 מינוי סמנכ"ל כספים

ביום 1 באפריל 2025, החל לכהן מר רועי דותני כסמנכ"ל הכספים של החברה, חלף מר צאלון צמח אשר מונה למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 5 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-014766).

### 3.3.5 הסכם מכר והסכם עסקה משותפת ושיתוף במקרקעין עם יוקה פארק ("הסכם יוקה פארק")

בהמשך לכוונתה של החברה לבחון אפשרויות לפיתוח תחום הנדל"ן (לרבות באמצעות השבחה ו/או קידום ו/או השתתפות בתוכניות של רמ"י) לשינוי ייעוד של קרקעות החברה (ובכלל זה קרקעות שהחברה מעבדת לצדדים שלישיים), וכן קידום תוכניות בקשר עם בתי האריזה והמרלוג שבבעלות החברה, כפי שפורטו על ידה במסגרת תכניותיה ויעדיה האסטרטגיים, ביום 16 בינואר 2025, התקשרה פרי אור עם חברת בת מקבוצת יוקה פארק, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה במערכת הסכמים, כדלקמן: (1) הסכם למכירת 40% בלתי מסוימים (במושע) ממלוא זכויותיה והתחייבויותיה של פרי אור בקשר עם הנכס בנתניה במצבם "As Is" ("הממכר"), בתמורה לסך של 82.4 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית וכן מע"מ כדין, המשקפים למקרקעין שווי של 206 מיליון ש"ח; ו-(2) הסכם שיתוף ועסקה משותפת ביחס לפרויקט שבכוונת הצדדים לייזום ולהקים במשותף על המקרקעין. למועד הדוח, הנכס האמור מהווה בטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, ועם השלמת הסכם יוקה פארק, ככל שיושלם, בכוונת החברה לעשות שימוש בתמורה לצורך ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, שיאפשר את הסרת הבטוחה כאמור.

בכוונת הצדדים להקים על גבי המקרקעין מבנה בשימושי תעשייה בהתאם לתכנית המתאר התקפה החלה על המקרקעין, אשר שטחיו ישווקו ויימכרו לצדדי ג'; ובשלב שני, בכפוף לאישור תכנית מפורטת, בכוונת הצדדים לבחון הקמת מבנה/מגדל משרדים אשר שטחיו יימכרו ו/או יושכרו לצדדי ג'.

ביום 13 במרץ 2025, חתמו הצדדים על תוספת להסכם יוקה פארק, במסגרתה הוסכם כי יתרת התשלום הראשון בסך של 20 מיליון ש"ח בגין הממכר ("התשלום הראשון") תשולם לשיעורין במהלך שנת 2025. נכון למועד הדוח שילמה יוקה סך של 9.5 מיליון ש"ח. לפרי אור ישולם סכום נוסף בסך של 1.5 מיליון ש"ח, בין היתר, בשל שינוי פריסת התשלום הראשון, וכן נקבעו מנגנונים שונים על מנת לוודא עמידת יוקה פארק בהסכמות, כמקובל בעסקאות מסוג זה. בנוסף, עדכנה החברה כי התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בנתניה למתן היתר, תחת תנאים, לפרויקט כולו.

נכון למועד הדוח, הצדדים מקדמים את הפרויקט, בהתאם לתכנית העבודה וללוחות הזמנים שנקבעו.

לפרטים נוספים אודות הסכם יוקה פארק וכן תוספת להסכם יוקה פארק, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 19 בינואר ו-13 במרץ 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-005042 ו-2025-01-016980, בהתאמה) וכן באור 1 ב (3) לדוחות הכספיים.

### 3.3.6 השבות והפקעות קרקעות

ביום 26 במרץ 2025, דיווחה החברה אודות קבלת הסכם חתום מרמ"י ביחס להשבת קרקע בשטח של כ-263 דונם באזור כפר יונה הכלולים בתמ"ל 1113 עקב שינוי יעוד הקרקע למגורים ("המקרקעין המושבים"). בגין המקרקעין

המושבבים החברה צפויה לרשום רווח ברוטו בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח, עד תום הרבעון השלישי של שנת 2025, ורווח נקי, לאחר הוצאות ומס בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

כמו כן, בהתאם להחלטות רמ"י, לחברה שמורה זכות לרכישה בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, של מגרשים בתחום התוכנית אשר שוויים, על פי קביעת השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו לעניין זה, יהיה 20% או 25% (במקרה של אזור עדיפות לאומית) או עד 40% (במקרה של הקמת מיזם דיור להשכרה ארוכת טווח במחיר מפוקח) מהשווי היחסי של הקרקע במצבה לפי התוכנית, כפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 14 ביולי 2024 ו-26 במרץ 2025 (מס' אסמכתאות: 020895, בהתאמה).

**המידע והתחזיות האמורים ביחס לרווחים הצפויים ועיתויים, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה, כאמור לעיל עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהמפורט לעיל, וזאת, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ו/או אינם ידועים לחברה, לרבות השלמת השבת המקרקעין וקבלת התמורה בגינם.**

### 3.3.7 תהליכי התייעלות

בהמשך לאמור בסעיף 19, יעדים ואסטרטגיה עסקית, לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 בקשר עם כוונת החברה לבצע תהליכי רה-ארגון והתייעלות, במהלך חודש אפריל 2025, פעלה החברה להעברת פעילות בית האריזה 'אבוקדו העמק' ששימוש את החברה ואותו שכרה מצד ג', לבית האריזה גליל עליון, בהשקעה כוללת של כ-6.5 מיליון ש"ח. בעקבות מעבר זה, החברה הגיעה לסיכום בדבר סיום העסקתם של כ-45 עובדים, בתאום עם הסתדרות העובדים. בנוסף, בתקופת הדוח הפעילה החברה תכנית פרישה מרצון, במסגרתה נענתה החברה לבקשתם של כ-40 עובדים לפרוש מהקבוצה, וכן הסתיימה העסקתם של כ-20 עובדים נוספים שעברו את גיל הפרישה. כמו כן, פעלה החברה למימוש תכנית להפסקת עיבוד של פרדסים הפסדיים, במסגרתה הופסק עיבוד חקלאי בשטח כולל של כ-6,600 דונם.

### 3.3.8 הגשת תביעה כנגד החברה בעילות דיני עבודה

ביום 12 בספטמבר 2024, דיווחה החברה כי נמסרו לה כתב תביעה ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית כנגד, בין היתר, החברה וחברת בת בבעלותה המלאה (בסעיף זה: "**בקשת האישור**" ו-"**המשיבות**"), בהתאמה, אשר הוגשו לבית הדין האזורי לעבודה בתל אביב, במסגרתו נטען כי המשיבות אינן מקיימות לכאורה הוראות מתחום דיני העבודה ביחס לעובדים זרים. לפרטים נוספים אודות התביעה, ראו דיווח מיידי מיום 12 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 01-2024-603058). ביום 30 בינואר 2025, הגישו המשיבות בקשה לסילוק בקשת האישור על הסף ולצירוף ההסתדרות הכללית החדשה להליך. טרם ניתנה החלטה בבקשת המשיבות.

### 3.3.9 הגשת תביעה על ידי החברה כנגד ספק שירותים

בחודש אפריל 2025 הגישה החברה תביעה כנגד ספק שירותים, עמו התקשרה לקבלת שירותי אפיון, פיתוח, הטמעה ומסירת מערכת ERP. במסגרת התביעה דורשת החברה מהספק פיצוי בגין הפרת התחייבויותיו ואי-השלמתן וכן בגין הנזקים שנגרמו לחברה כתוצאה מכך.

**יובהר, כי אין ודאות בדבר תוצאות ההליך המשפטי וקבלת פיצויים בפועל על ידי החברה.**

### 3.3.10 התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה לגידול אבוקדו במרוקו

בחודש ינואר 2025, התקשרו שתי חברות המאוגדות במרוקו, אשר הינן בבעלותה המלאה של חברה המאוגדת בצרפת, המוחזקת על ידי הקבוצה בשיעור של 51% (יתר המניות מוחזקות באמצעות חברה המאוגדת בספרד) בידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה (בסעיף זה: "השותף"), בהסכם עם השותף, אשר מחזיק בזכויות חכירה לשטחים חקלאיים בהיקף כולל של כ-5,000 דונם במרוקו ("המטעים" ו-"ההסכם", בהתאמה).

בהתאם להסכם, יפעלו הצדדים לנטיעת אבוקדו במטעים (בעלות שאינה מהותית לחברה), לעיבודם ולשיווק התוצרת. בהתאם להסכמות, התוצרת תימכר למרבה במחיר באמצעות הקבוצה, תמורת עמלת שיווק בשיעור של 8%. להערכת הקבוצה, ההסכם צפוי לאפשר לחברה זמינות של אבוקדו בכמויות ובמחירים תחרותיים, לצורך מכירתו ללקוחות הקבוצה. להסכם האמור לא היתה השפעה על התוצאות בתקופת הדוח.

ביום 10 באפריל 2024, נחתם בין משרד החקלאות ורשות המיסים (קרן הפיצויים) סיכום המעגן מסלול פיצוי ייעודי לעסקים חקלאיים באזורי העימות על פי עקרונות פיצוי ייעודיים המבוססים על פיצוי נורמטיבי המבוסס על אבדן הכנסה לדונם ("הסיכום לעונת 2023-2024"). כמצוין במסגרתו, הסיכום לעונת 2023-2024 הוא על דעת התאחדות חקלאי ישראל, ארגון מגדלי ההדרים ומועצת הצמחים. הסיכום מתייחס לנזקים עקיפים שנגרמו לענף ההדרים ולחלק מהגידולים בענף המטעים בשל המלחמה, באזורים הממוקמים בטווח שבין 0-20 ק"מ מרצועת עזה ו-0-9 ק"מ מגבול מדינת לבנון ("אזורי הפיצוי"), וזאת אך ורק ביחס לנזק העקיף שנגרם בשל עונת הקטיף 2023-2024, ואינו מתייחס לנזקים עתידיים ("המסלול הנורמטיבי").

עבור נזקים עקיפים שנגרמו בשטחים חקלאיים הממוקמים בטווח שבין 0-7 ק"מ מגבול רצועת עזה ובטווח שבין 0-9 ק"מ מגבול רצועת לבנון, מציע הסיכום אופן חישוב על בסיס פיצוי נורמטיבי כאמור, ללא תקרת פיצוי, בהתאם לזכאות המעוגנת מכוח תקנות מס רכוש וקרן פיצויים, תשל"ג-1973. לחילופין, ניתן להגיש תביעה במסלול אדום על בסיס הוכחת נזק ממשי ("המסלול האדום"). עבור הנזקים שנגרמו בשטחים החקלאיים הממוקמים בטווח שבין 7-20 ק"מ מרצועת עזה, מציע הסיכום את אופן חישוב הפיצוי על בסיס פיצוי נורמטיבי כאמור, אולם זאת עד לתקרות שנקבעו לעסקים הממוקמים באזורים אלו, אשר נעות בין 6.6 ל-7.2 מיליון ש"ח בהתאם למיקום הפעילות.

הקבוצה ושותפיה הגישו תביעות פיצוי במסלול הנורמטיבי, בגין הנזקים העקיפים שנגרמו לחלקה של הקבוצה, בהתאם לסיכום, בתקופה שבין פרוץ מלחמת חרבות ברזל ועד תום חודש אוקטובר 2024 בסך כולל של כ-21 מיליון ש"ח (כולל חלק שותפות גן פלח). נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, הכירה החברה ברווח והפסד מתוך הסכום הכולל, סך של כ-3 מיליון ש"ח.

בנוסף, במהלך חודש מאי 2025, אחת מחברות הקבוצה הגישה תביעה במסלול האדום בגין נזקה הישירים, שנגרמו באזורי הפיצוי כהגדרתם בדין – דהיינו, בטווח של 0-7 ק"מ מגבול רצועת עזה ובטווח של 0-9 ק"מ מגבול רצועת לבנון – בסכום של כ-9 מיליון ש"ח. יתר חברות הקבוצה צופות כי יגישו תביעות נוספות בגין נזקים ישירים באותם אזורים, בהיקף כולל מוערך של כ-9 מיליון ש"ח נוספים (כולל חלקה של שותפות גן פלח), כך שסך כלל התביעות צפוי לעמוד על כ-18 מיליון ש"ח.

ביום 25 בפברואר 2025, נחתם בין משרד החקלאות ורשות המיסים (קרן הפיצויים) סיכום לעונת 2024-2025, המעגן מסלול פיצוי ייעודי לעסקים חקלאיים באזורי העימות על פי עקרונות פיצוי ייעודיים המבוססים על פיצוי נורמטיבי המבוסס על אבדן הכנסה לדונם ("הסיכום לעונת 2024-2025"). למועד הדוח, הקבוצה אומדת את הנזקים העקיפים שנגרמו לה בעונת הקטיף 2024-2025 ובוחנת הגשת תביעת פיצוי נוספת, בהתאם לעקרונות הסיכום לעונת 2024-2025. בסך כולל המוערך בסכום של בין 4 ל-5 מיליון ש"ח (כולל חלק שותפות גן פלח).

הקבוצה ממשיכה לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה ועסקיה ושומרת על זכותה לתבוע נזקים נוספים שייגרמו לה בשל המלחמה, בהתאם להוראות הדין, בתקופה מאוחרת יותר לתקופה נשוא התביעות דנן.

**יובהר, כי האמור לעיל בנוגע לקבלת פיצויים בפועל על ידי החברה, היקף הפיצוי שיתקבל ומועד קבלתו (ככל שיתקבל) הינו מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו תלויה, בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה.**

#### הצעת רכש

ביום 30 במרץ 2025, פרסמה קבוצת דלק מפרט הצעת רכש לרכישת עד 346,620 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-10.07% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה, וזאת בתמורה לסך של 23,753 אג' למניה רגילה ("הצעת הרכש"). לאחר תקופת הדוח, ביום 22 באפריל הושלמה הצעת הרכש במסגרתה רכשה קבוצת דלק 271,880 מניות רגילות, המהוות כ-7.90% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. למועד פרסום הדוח, מחזיקה קבוצת דלק ב-61.36% מהונה המונפק והנפרע של החברה. לפרטים אודות הצעת הרכש וכן תוצאות הצעת הרכש, ראו דיווחים מיידים מימים 31 במרץ ו-23 באפריל 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-022611 ו-2025-01-028710, בהתאמה).

**הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי** .4

**אומדנים חשבונאיים קריטיים** .4.1

למועד הדוח, לא חלו שינויים מהותיים באומדנים חשבונאיים קריטיים בהם השתמשה הקבוצה בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025, לעומת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

**גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב** .4.2

ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

**חברי הדירקטוריון מודים להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם ומסירותם לחברה.**

19 במאי 2025

תאריך

צאלון צמח  
מנכ"ל החברה

פאר נדיר  
יו"ר הדירקטוריון

**נספח א' - פרטים אודות תעודות התחייבות שבמחזור**

סדרה א'	הסדרה:
17.9.2024	מועד הנפקה (לרבות הרחבה):
338,000	שווי נקוב במועד הנפקה (באלפי ש"ח ע.נ.) לרבות הרחבות:
338,000	שווי נקוב ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח ע.נ.):
7,461	סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח):
335,452	שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות החברה ליום 31.3.2025 (לא כולל ריבית לשלם) (באלפי ש"ח):
355,339	שווי בורסאי של הסדרה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח):
סוג הריבית ושיעורה:	
ריבית שנתית בשיעור של 4.09%, צמודה למדד כמפורט להלן. לפרטים אודות אירועים בגינם יעודכן שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), ככל שיתקיימו, ראו סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 15 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603444) ("שטר הנאמנות"). לפרטים אודות שיעור ריבית הפיגורים, ככל שתחול, ראו סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	
מועדי תשלום הקרן:	
ארבעה (4) תשלומים שנתיים, לא שווים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל) כדלקמן: 12% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 30 ביוני 2027; 12% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 30 ביוני 2028; 12% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 30 ביוני 2029; ו-64% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 30 ביוני 2030.	
מועדי תשלום הריבית:	
תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030, וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).	
בסיס הצמדה (קרן וריבית) ותנאיה:	
אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי, שהינו מדד חודש אוגוסט 2024, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין איגרות החוב כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. על פי הנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה לא תשונה במהלך חיי אגרות החוב (סדרה א').	
האם ניתנת להמרה:	
לא	
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם:	
כן. לפרטים ראו סעיפים 5.7 ו-6.2 לשטר הנאמנות.	
סדרה מהותית: <sup>1</sup>	
כן	
שם הנאמן:	
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	
שם האחראי על הסדרה:	
יוסי רזניק, ר"ח	
דרכי התקשרות וכתובת:	
טלפון: 03-6389222, פקס: 03-6389220 דוא"ל: trust@rpn.co.il רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007	
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת התחייבות לפירעון מיידי/למימוש בטוחות:	
לא	
בטחונות:	
השעבודים המפורטים בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות על הנכס בצריפין והנכס בנתניה, כהגדרתם בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות הסכם בקשר עם הנכס בנתניה, ראו סעיף 3.3.5 לעיל.	
מגבלות ביחס ליצירת שעבודים נוספים:	
החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תישם אחת מהחלופות המפורטות בסעיף 4.2.2 לשטר הנאמנות.	
מגבלות החלות על התאגיד:	
לפרטים אודות התניות פיננסיות, ראו סעיף 4.3 לשטר הנאמנות. למגבלות על חלוקה, ראו סעיף 4.4 לשטר הנאמנות. למגבלות על הרחבת סדרה והנפקת ניירות ערך נוספים ראו סעיפים 3.5 ו-3.7 לשטר הנאמנות.	

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות הקבועים לפי שטר הנאמנות. כמו כן, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

<sup>1</sup> בהתאם להוראות תקנה 10(ב)13 לתקנות הדוחות, נכון ליום 31.3.2025 הסדרה הינה מהותית.

# פרק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים של התאגיד ליום 31 במרס 2025



**מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2025**

**(בלתי מבוקרים)**

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### ע מ ו ד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	<b><u>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</u></b>
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-23	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מהדרין בערבון מוגבל

### מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהינה כ-112,461 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025, וחלקה של החברה בתוצאותיה הינו כ-7,323 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של 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 מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

### בריטמן אלמגור זהר ושות'

#### רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 19 במאי, 2025

#### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 <a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a>	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 <a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a>	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 <a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a>	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 <a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a>

משרד ראשל"צ - מתחם  
מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם  
אינפינטי  
הפנינה 8,  
רעננה

משרד בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

### דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

#### נכסים

##### נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
נגזרים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
הוצאות עיבוד מראש  
מלאי  
נכסי מסים שוטפים  
**סה"כ נכסים שוטפים**

70,791	217,350	147,354
7,128	6,159	1,305
176,537	186,064	268,770
139,890	105,520	153,972
16,931	6,035	6,004
186,278	102,496	115,598
9,617	9,619	9,148
607,172	633,243	702,151

##### נכסים שאינם שוטפים:

##### רכוש קבוע:

בתי אריזה  
מבנים מסחריים  
רכוש קבוע אחר  
**סה"כ רכוש קבוע**

54,213	59,945	54,265
55,065	56,698	55,334
22,731	23,662	22,543
<b>132,009</b>	<b>140,305</b>	<b>132,142</b>

נדל"ן להשקעה  
נכסי זכות שימוש  
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
יתרות חובה לזמן ארוך  
הלוואות לזמן ארוך  
הוצאות נדחות  
נכסים בלתי מוחשיים  
נכסי מסים נדחים

174,683	172,800	174,683
154,205	177,263	148,936
112,585	110,367	118,398
9,521	13,146	5,286
3,521	4,261	3,820
20,454	29,976	19,717
-	373	-
66,246	46,332	68,674
673,224	694,823	671,656

##### **סה"כ נכסים שאינם שוטפים**

1,280,396	1,328,066	1,373,807
-----------	-----------	-----------

##### **סה"כ נכסים**

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,879	302,314	3,001
402	1,293	9,211
126,688	119,823	173,320
159,819	159,686	139,712
5,485	4,433	5,919
616	1,125	638
1,796	1,273	812
<u>297,685</u>	<u>589,947</u>	<u>332,613</u>
8,732	18,450	8,424
334,660	-	335,452
62,171	64,027	56,510
4,793	5,370	4,863
6,165	6,800	15,532
57	37	57
50,554	47,287	51,184
<u>467,132</u>	<u>141,971</u>	<u>472,022</u>
49,599	49,554	49,639
46,961	38,928	53,656
(8,172)	(4,564)	(3,369)
113,900	113,900	113,900
310,994	395,155	352,507
<u>513,282</u>	<u>592,973</u>	<u>566,333</u>
2,297	3,175	2,839
515,579	596,148	569,172
<u>1,280,396</u>	<u>1,328,066</u>	<u>1,373,807</u>

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות:

הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים  
נגזרים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
הטבות לעובדים לזמן קצר  
הפרשות  
התחייבויות מסים שוטפים  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

#### התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים  
אגרות חוב (ביאור 4)  
התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה  
הטבות לעובדים  
התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
התחייבות בגין חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
התחייבויות מסים נדחים  
**סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות**

#### הון:

הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרן תרגום של פעילות חוץ  
קרן הערכה מחדש  
יתרת עודפים  
**סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה**

#### זכויות שאינן מקנות שליטה

#### סה"כ הון

#### סה"כ התחייבויות והון

19 במאי, 2025

תאריך אישור הדוחות

פאר נדיר  
יו"ר דירקטוריון

צאלון צמח  
מנכ"ל

רועי דותני  
סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר**

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
965,331 (987,808)	354,625 (332,927)	391,722 (350,283)	הכנסות עלות המכר
(22,477)	21,698	41,439	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
(18,744) (37,733)	(2,506) (9,221)	18,324 (10,796)	הוצאות (הוצאות) הכנסות אחרות הוצאות הנהלה וכלליות
(78,954)	9,971	48,967	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
10,999 (26,591)	3,476 (7,787)	6,887 (19,922)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(15,592)	(4,311)	(13,035)	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
2,766	5,230	7,547	חלק ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(91,780)	10,890	43,479	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
19,450	(1,636)	224	הוצאות (הוצאות) הכנסות מסים על ההכנסה
(72,330)	9,254	43,703	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
			<b>מיוחס ל:</b>
(73,891) 1,561	8,775 479	43,161 542	בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(72,330)	9,254	43,703	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
			<b>רווח (הפסד) למניה</b>
(22.8)	2.63	12.6	רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
(22.8)	2.62	12.56	רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר**  
**(המשך)**

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(72,330)	9,254	43,703	רווח (הפסד) לתקופה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח (בהפסד) הכולל והועברו או יועברו לרווח והפסד
(4,243)	(635)	4,803	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(76,573)	8,619	48,506	סה"כ ברווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח (ההפסד) הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד
308	45	9	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:
(70)	(10)	(2)	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
238	35	7	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
(76,335)	8,654	48,513	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
			מיוחס ל:
(77,896)	8,175	47,971	בעלים של החברה
1,561	479	542	זכויות שאינן מקנות שליטה
(76,335)	8,654	48,513	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

### דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה							
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת עודפים	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
515,579	2,297	513,282	310,994	105,728	46,961	49,599	יתרה ליום 1 בינואר 2025
							<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
43,703	542	43,161	43,161	-	-	-	רווח לתקופה
							<b>רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר</b>
7	-	7	7	-	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת (בניכוי מסים בגין רווח כולל אחר) הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
4,803	-	4,803	-	4,803	-	-	
4,810	-	4,810	7	4,803	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
48,513	542	47,971	43,168	4,803	-	-	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
5,051	-	5,051	(1,684)	-	6,695	40	מימוש אופציות
29	-	29	29	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
569,172	2,839	566,333	352,507	110,531	53,656	49,639	<b>יתרה ליום 31 במרס 2025</b>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**  
**(המשך)**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה							
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת עודפים	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
582,889	3,431	579,458	389,719	109,971	30,247	49,521	יתרה ליום 1 בינואר 2024
							<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
9,254	479	8,775	8,775	-	-	-	רווח לתקופה
							<b>רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר</b>
45	-	45	45	-	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(10)	-	(10)	(10)	-	-	-	מס הכנסה בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(635)	-	(635)	-	(635)	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
(600)	-	(600)	35	(635)	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
8,654	479	8,175	8,810	(635)	-	-	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
(735)	(735)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
4,876	-	4,876	(3,838)	-	8,681	33	מימוש אופציות
464	-	464	464	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
596,148	3,175	592,973	395,155	109,336	38,928	49,554	<b>יתרה ליום 31 במרס 2024</b>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**  
**(המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
582,889	3,431	579,458	389,719	109,971	30,247	49,521
(72,330)	1,561	(73,891)	(73,891)	-	-	-
308	-	308	308	-	-	-
(70)	-	(70)	(70)	-	-	-
(4,243)	-	(4,243)	-	(4,243)	-	-
(4,005)	-	(4,005)	238	(4,243)	-	-
(76,335)	1,561	(77,896)	(73,653)	(4,243)	-	-
10,710	-	10,710	(6,082)	-	16,714	78
1,010	-	1,010	1,010	-	-	-
(2,695)	(2,695)	-	-	-	-	-
515,579	2,297	513,282	310,994	105,728	46,961	49,599

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בשנת הדוח:  
(הפסד) רווח לשנה

רכיבים של רווח (והפסד) כולל אחר  
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת  
מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד  
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממו

סה"כ (הפסד) רווח כולל לשנה

מימוש אופציות  
תשלום מבוסס מניות  
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(72,330)	9,254	43,703	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח (הפסד) לתקופה
			<b>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</b>
(2,766)	(5,230)	(7,547)	חלק הקבוצה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
285	-	-	הפסד ממכירת רכוש קבוע
(18,568)	(15)	(17,464)	רווח מהשבת והפקעת מקרקעין
(19,450)	1,636	(224)	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
15,374	3,922	3,008	פחת בגין רכוש קבוע
1,279	100	-	הפחתת נכסים בלתי מוחשיים
15,267	1,226	1,101	הפחתת הוצאות נדחות
33,751	4,939	4,525	פחת בגין נכסי זכות שימוש
438	-	-	הפחתות יתרות חובה לזמן ארוך
15,592	4,311	13,035	הוצאות מימון, נטו
1,010	464	29	תשלום מבוסס מניות
			<b>גידול/קיטון בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>
1,876	12,772	10,927	גידול/קיטון בהוצאות עיבוד מראש
6,219	3,032	4,235	גידול/קיטון ביתרות חובה לזמן ארוך
(1,384)	(875)	22	גידול/קיטון בהפרשות
4,729	338	1,089	גידול/קיטון בנגזרים
(52,938)	30,844	70,680	גידול/קיטון במלאי
18,938	10,562	(86,336)	גידול/קיטון בלקוחות
9,715	36,766	3,153	גידול/קיטון בחייבים ויתרות חובה
14,098	7,234	46,631	גידול/קיטון בספקים ונותני שירותים
21,159	23,629	(20,785)	גידול/קיטון בזכאים ויתרות זכות
1,153	415	511	גידול/קיטון בהטבות לעובדים, נטו
			<b>מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה:</b>
7,795	-	-	מס הכנסה שהתקבל
(2,223)	(729)	(2,060)	מס הכנסה ששולם
(981)	144,595	68,233	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

#### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(7,334)	(3,662)	(2,585)	
(1,826)	(246)	(158)	השקעות ברכוש קבוע
15	-	-	השקעה בדמי חכירה ששולמו מראש בגין מטעי אחזקה
(6,347)	(1,828)	(469)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,883)	-	-	השקעה בהוצאות נדחות
(1,114)	(307)	-	השקעות בנדל"ן להשקעה
(4,500)	-	(1,750)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
3,695	795	3,928	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,703	-	5,957	דיבדנד מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	9,500	תמורה ממימוש מקרקעין שהושב
989	426	230	הכנסות מראש על חשבון מכירת רכוש קבוע
872	18	(187)	ריבית שהתקבלה
(12,730)	(4,804)	14,466	פרעון הלוואות לזמן ארוך

#### מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

#### תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

334,660	-	-	הנפקת אג"ח נטו
(67,327)	(15,326)	(517)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(15,090)	(8,079)	(8,114)	פרעון קרן של התחייבויות בגין חכירה
(533)	102	(134)	קבלת (פירעון) התחייבות לזמן ארוך
(21,109)	(7,442)	(1,380)	ריבית ששולמה
(735)	-	(1,960)	דיבדנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
10,710	4874	5,051	הנפקת מניות ותמורה ממימוש כתבי אופציה למניות
(269,305)	(11,349)	(6)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו

#### מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

(1,548)	-	924
(43,988)	102,571	76,563
114,779	114,779	70,791
70,791	217,350	147,354

#### השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

גידול במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

#### יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

# מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

## ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

### א. הישות המדווחת:

מהדרין בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא מתחם מבנה, בארות יצחק. תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס, 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. הקבוצה עוסקת בנטיעת פרדסים ומטעי פרי, אריזת פרי ושווקו בארץ ובחו"ל, יצוא ירקות ומעניקה שרותי אחסנה בקירור. בחלק קטן מפעילותה החברה עוסקת בהשקיה חקלאית, הולכת מים ושאבת מים מבארות שברשותה, בנוסף, לקבוצה נכס מניב אחד, המסווג כנדל"ן להשקעה. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

### ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

#### (1) מלחמת חרבות ברזל:

בהמשך לאמור בביאור 1 ג (3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, למלחמת "חרבות ברזל" שפרצה, החל מיום 7 באוקטובר 2023, השפעה מהותית וקשה על ענף החקלאות בישראל בכלל, ובאזורי עוטף עזה ובצפון הארץ בפרט, ובהשפעה ישירה, השפעה שלילית על מצבה של החברה, שהחקלאות כאמור מהווה את ליבת עסקיה.

סך ההשפעות התוצאתיות בגין מלחמת חרבות ברזל ברבעון הראשון של שנת 2025 מוערכות לפני מס בסך של כ- 7 מיליון ש"ח (השפעה מצטברת מתחילת המלחמה לפני מס מוערכת כ- 69 מיליון ש"ח). בנוסף קיימת השפעה על תוצאות השותפות גן פלח מוערכת לפני מס מתחילת המלחמה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח (חלק הקבוצה מסתכם בכ- 3.5 מיליון ש"ח).

להערכת החברה, למצב האמור וככל שימשך, עשויה להיות השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה בשנת 2025, אולם למועד זה טרם ניתן להעריך את מלוא ההשפעות, היקפן והשלכותיהן על תוצאותיה של החברה.

להלן פירוט ההשפעות המוערכות לרבעון הראשון כמוזכר לעיל:

1. פגיעה והתייקרות הקטיף - בהמשך לאמור בביאור 1 ג (3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, סך הפגיעה המוערכת ברבעון בגין התייקרות הקטיף מוערכת בסך של כ- 2 מ' ש"ח (השפעה מצטברת מתחילת המלחמה כ- 8.6 מ' ש"ח).
2. כוח אדם והובלות לבתי אריזה - בהמשך לאמור בביאור 1 ג (3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, סך הפגיעה המוערכת ברבעון בגין הובלות לבתי האריזה הסתכם בסך של כ- 1.5 מ' ש"ח (השפעה מצטברת מתחילת המלחמה כ- 3.9 מ' ש"ח).
3. פגיעה במלאי על העץ (סעיף הוצאות עיבוד מראש) - בהמשך לאמור בביאור 1 ג (3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, סך הפגיעה המוערכת ברבעון בגין התייקרות הוצאות עיבוד הסתכם בסך של כ- 1.3 מ' ש"ח (השפעה מצטברת מתחילת המלחמה כ- 18.7 מ' ש"ח).
4. פגיעה במכירות ועיכוב בהפלגות - בהמשך לאמור בביאור 1 ג (3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, סך הפגיעה המוערכת ברבעון בגין אובדן הכנסה ועיכוב בהפלגות הסתכם בסך של כ- 2.7 מ' ש"ח (השפעה מצטברת מתחילת המלחמה כ- 23.7 מ' ש"ח).
5. פיצוי מוערך בהמשך לאמור בביאור 1 ג (3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 10 באפריל 2024, נחתם בין משרד החקלאות ורשות המיסים (קרן הפיצויים) סיכום המעגן מסלול פיצוי ייעודי לעסקים חקלאיים באזורי העימות על פי עקרונות פיצוי ייעודיים המבוססים על פיצוי נורמטיבי המבוסס על אבדן הכנסה לדונם ("הסיכום"). כמצוין במסגרתו, הסיכום הוא על דעת התאחדות חקלאי ישראל, ארגון מגדלי ההדרים ומועצת הצמחים. הסיכום מתייחס לנזקים עקיפים שנגרמו לענף ההדרים ולחלק מהגידולים בענף המטעים בשל המלחמה, באזורים הממוקמים בטווח שבין 0-20 ק"מ מרצועת עזה ו-0-9 ק"מ מגבול מדינת לבנון, וזאת אך ורק ביחס לנזק העקיף שנגרם בשל עונת הקטיף הנוכחית, ואינו מתייחס לנזקים עתידיים.

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח: (המשך)

### (1) מלחמת חרבות ברזל: (המשך)

עבור נזקים עקיפים שנגרמו בשטחים חקלאיים הממוקמים בטווח שבין 0-7 ק"מ מגבול רצועת עזה ובטווח שבין 0-9 ק"מ מגבול רצועת לבנון, מציע הסיכום אופן חישוב על בסיס פיצוי נורמטיבי כאמור, ללא תקרת פיצוי, בהתאם לזכאות המעוגנת מכוח תקנות מס רכוש וקרן פיצויים, תשל"ג-1973, לחילופין, ניתן להגיש תביעה במסלול אדום על בסיס הוכחת נזק ממשי. עבור הנזקים העקיפים שנגרמו בשטחים החקלאיים הממוקמים בטווח שבין 7-20 ק"מ מרצועת עזה, מציע הסיכום פיצוי על בסיס אופן החישוב של הפיצוי הנורמטיבי כאמור, אולם זאת עד לתקרות הקבועות בהוראות תקנות הוראת השעה לעסקים הממוקמים באזורים אלו, אשר נעות בין 6.6 ל-7.2 מיליון ש"ח, בהתאם למיקום הפעילות.

הקבוצה ושותפיה הגישו תביעות פיצוי במסלול הנורמטיבי, בגין הנזקים העקיפים שנגרמו לחלקה של הקבוצה, בהתאם לסיכום, בתקופה שבין פרוץ מלחמת חרבות ברזל ועד תום חודש אוקטובר 2024 בסך כולל של כ-21 מיליון ש"ח (כולל חלק שותפות גן פלח). הקבוצה הכירה בגין תביעת פיצוי זאת בסך של כ-3 מ' ש"ח כהכנסה לקבל בתקופת הדוח.

הקבוצה בתהליך של הגשת תביעה נוספת, בגין נזקים ישירים שנגרמו לה באזורי הפיצוי.

בתאריך 25 בפברואר 2025 פורסם מסלול נורמטיבי לעונה 24/25 בימים אלה הקבוצה נערכת להגשת תביעה גם בגין עונה זו.

הקבוצה ממשיכה לבחון את השפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילותה ועסקיה ושומרת על זכותה לתבוע נזקים נוספים שייגרמו לה בשל המלחמה, בהתאם להוראות הדין, בתקופה מאוחרת יותר לתקופה נשוא התביעות דנן.

להערכת הקבוצה, ככל והמלחמה תימשך עשויה להיות השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה גם במהלך שנת 2025, אולם למועד זה טרם ניתן להעריך את מלוא ההשפעות, היקפן והשלכותיהן על תוצאותיה של הקבוצה.

(2) ביום 29 בינואר 2024, השלימה קבוצת דלק הצעת רכש מיוחדת במסגרתה נענו להצעת הרכש סך הכל ניצעים המחזיקים ב-361,643 מניות רגילות, המהוות כ-10.83% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה, כך שהחזיקה בכ-54.82% מהון מניות החברה. ביום 22 באפריל 2025, הושלמה הצעת רכש שפורסמה על ידי קבוצת דלק, במסגרתה רכשה קבוצת דלק 271,880 מניות רגילות, המהוות כ-7.90% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה, אשר לאחריה ונכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה קבוצת דלק ב-61.36% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

(3) ביום 16 בינואר 2025, התקשרה חברת הבת פרי אור בע"מ עם חברת בת מקבוצת יוקה פארק, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה, במערך הסכמים למכירת 40% בלתי מסוימים (במושע) ממלוא זכויותיה והתחייבויותיה של חברת הבת פרי אור בע"מ בנכס בנתניה לפי שווי קרקע של 206 מיליון ש"ח וכן בהסכם שיתוף ועסקה משותפת ביחס לפרויקט שבכוננת הצדדים ליזום ולהקים במשותף על המקרקעין, בתמורה לסך של 82.4 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית ומע"מ כדיון. הנכס בנתניה שימש בעבר כבית אריזה של הקבוצה עד לסוף המחצית הראשונה של שנת 2024.

**מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי (המשך)

**ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח: (המשך)**

השלמת הסכם המכר ויתר ההסכמים בין הצדדים מותנית בתנאים כדלקמן:

- (1) קבלת החלטת ועדה מקומית בתנאים המאשרת באופן עקרוני הוצאת היתר בניה לשלב א' לפרויקט;
- (2) קבלת אישורים מרמ"י אשר יאפשרו את הגדלת קיבולת הבנייה במקרקעין ל-120% (או יותר) בייעוד לתעשייה או אחוזי בנייה אחרים בייעוד אחר ו/או נוסף על תעשייה;
- (3) הסרת רישום הבטוחה לטובת הנאמן בגין המקרקעין, כנגד פירעון מוקדם חלקי של אגרות החוב;
- (4) חתימת הצדדים על הסכם המימון - במסגרת זו, יידרש פירעון חלקי של אגרות החוב (סדרה א'), לטובת הסרת השעבוד שניתן לנאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בגין הנכס בנתניה.

להערכת הקבוצה נכון למועד הדיווח, הקמת שלב א' של הפרויקט צפויה לארוך כ-42 חודשים ממועד השלמת העסקה. אומדן ההכנסות הצפויות לשלב א' הינו כ-1,200 מיליון ש"ח ואומדן ההשקעה הצפויה לשלב א' של הפרויקט (בנטרול רכיב שווי המקרקעין) עומד על כ-700 מיליון ש"ח. ההכנסה הפרויקטלית הצפויה משלב א' של הפרויקט היא כ-300 מיליון ש"ח (חלקה של פרי אור כ-180 מיליון ש"ח) וזאת ללא רכיב הקרקע.

במהלך הרבעון הגיעו הצדדים להסכמות כי ביחס לתשלום המקדמה בסך של 20 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוח שילמה יוקה סך של 9.5 מ' ש"ח, יתרת תשלום המקדמה תשולם במהלך שנת 2025, כאשר הצדדים סיכמו כי ישולם לפרי אור סכום נוסף, בסך של 1.5 מיליון ש"ח, בין היתר, בשל שינוי פריסת התשלום המקדמה, וכן נקבעו מנגנונים שונים על מנת לוודא עמידת יוקה פארק בהסכמות, כמקובל בעסקאות מסוג זה.

בנוסף, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – נתניה למתן היתר, תחת תנאים, לפרויקט כולו.

- (4) ביום 26 במרס 2025, דיווחה החברה אודות קבלת הסכם חתום מרמ"י ביחס להשבת קרקע בשטח של כ-263 דונם באזור כפר יונה הכלולים בתמ"ל 1113 עקב שינוי יעוד הקרקע למגורים ("המקרקעין המושבים"). בגין המקרקעין המושבים החברה רשמה הכנסות אחרות בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח ורווח נקי, לאחר הוצאות ומס בסך של כ-11 מיליון ש"ח. כמו כן, בהתאם להחלטות רמ"י, לחברה שמורה זכות לרכישה בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, של מגרשים בתחום התוכנית אשר שויים, על פי קביעת השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו לעניין זה, יהיה 20% או 25% (במקרה של אזור עדיפות לאומית) או עד 40% (במקרה של הקמת מיזם דיור להשכרה ארוכת טווח במחיר מפותח) מהשווי היחסי של הקרקע במצבה לפי התוכנית, כפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

- (5) בחודש ינואר 2025 מומשו 37,996 כתבי אופציה (מתוכם 14,544 שניתנו בחודש יוני 2021 ו-23,452 אופציות שניתנו בחודש אפריל 2023) ל-37,996 מניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, וזאת בתמורה לסך של כ-5 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש פברואר 2025, מומשו 5,258 כתבי אופציה (שניתנו בחודש יוני, 2021) ל-1,536 מניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, ללא תוספת מימוש.

**(6) פקטורינג לקוחות:**

בהמשך לאמור בביאור 1 ב (1) לדוחות הכספיים של הרבעון הראשון ליום 31 במרס, 2024, נכון ליום 31 במרס 2024 המחטה הקבוצה בהמחאה מוחלטת על דרך המכר חובות לקוחות בסכום כולל של כ-70 מיליון ש"ח, לימים 31 במרס 2025 ו-31 בדצמבר 2024, לא קיימת יתרת פקטורינג.

**מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח: (המשך)

(7) הסכם נטיעה, עיבוד ושיווק אבוקדו ממרוקו:

בחודש ינואר 2025 התקשרו שתי חברות המאוגדות במרוקו, אשר הינן בבעלותה המלאה של חברה המאוגדת בצרפת, המוחזקת על ידי הקבוצה בשיעור של 51% (יתר המניות מוחזקות בידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה (בסעיף זה: "השותף") באמצעות חברה המאוגדת בספרד), בהסכם עם השותף, אשר מחזיק בזכויות חכירה לשטחים בהיקף כולל של כ-5,000 דונם במרוקו ("המטעים" ו-"ההסכם", בהתאמה).

בהתאם להסכם, הצדדים יפעלו לנטיעת אבוקדו במטעים (בעלות אשר אינה מהותית לחברה), עיבוד המטעים ושיווק האבוקדו, באופן בו התוצרת תימכר למרבה במחיר באמצעות הקבוצה, תמורת עמלת שיווק בשיעור של 8%. להערכת הקבוצה, ההסכם עתיד לאפשר לחברה זמינות של אבוקדו בכמויות ובמחירים תחרותיים, לצורך מכירתו ללקוחות הקבוצה. להסכם האמור לא היתה השפעה ברבעון.

ג. הגדרות:

**בדוחות כספיים אלה -**

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| - החברה                    | - מהדרין בערבון מוגבל.  |
| - הקבוצה                   | - מהדרין בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה.   |
| - החברה האם                | - קבוצת דלק בע"מ.   |
| - חברות מאוחדות/חברות בנות | - חברות, לרבות שותפות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.  |
| - חברות מוחזקות            | - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.      |
| - הסדרים משותפים           | - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר. |
| - צד קשור                  | - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.  |
| - בעלי עניין               | - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.  |

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

#### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים:

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 19 במאי, 2025.

#### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם לכללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS® Accounting Standards), נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות, וכן על הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

### ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

למעט המפורט להלן בדבר יישום לראשונה של תקנים חדשים, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024.

#### (1) תיקון IAS 21 "השפעות השינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ" (בדבר העדר יכולת חליפין):

התיקון קובע כי יכולת חליפין קיימת כאשר מטבע ניתן להמרה למטבע אחר והישות יכולה לקבל את המטבע האחר באמצעות מנגנון שוק או חליפין שיוצר זכויות וחובות ניתנות לאכיפה ובמסגרת זמן סבירה (עיכוב אדמיניסטרטיבי או פוגע ביכולת החליפין).

אם הישות יכולה להשיג לא יותר מסכום לא משמעותי של המטבע האחר במועד המדידה למטרה מוגדרת, יכולת החליפין של המטבע לא מתקיימת. יש לשים לב, שההערכה אם יכולת החליפין מתקיימת תלויה ביכולתה של הישות להשיג את המטבע האחר ולא בכוונתה או בהחלטתה לעשות כך.

כמו כן, התיקון קובע כי כאשר יכולת החליפין לא מתקיימת, ישות נדרשת לאמוד את שער החליפין המידי (spot exchange rate) במועד המדידה על מנת לשקף את השער שבו תתבצע עסקת חליפין רגילה במועד המדידה בין משתתפי שוק בתנאים הכלכליים השוררים באותה נקודת זמן.

התיקון אינו קובע כיצד על ישות להעריך את שער החליפין המידי על מנת לעמוד במטרה הזו אולם מציין כי הישות עשויה להשתמש בשער חליפין נצפה ללא התאמות (כגון שער החליפין העוקב הראשון שבו ניתן לבצע את החליפין) או בטכניקת אומדן אחרת הכוללת התאמות במידת הצורך על מנת לעמוד במטרה.

בנוסף, התיקון קובע כי כאשר יכולת החליפין לא מתקיימת וישות אומדת את שער החליפין המידי, נדרש לתת גילוי המאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים של הישות להבין כיצד המטבע שלא מקיים את יכולת החליפין משפיע, או צפוי להשפיע על ביצועיה הפיננסיים, מצבה הכספי ותזרימי המזומנים שלה.

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחר מכן, ללא הצגה מחדש של מידע השוואתי. לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

**מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**(2) תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")**

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ב- 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומה, על הדוחות הכספיים.

**ביאור 4 - אגרות חוב**

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקה על ידי הקבוצה.

שווי הוגן		יתרה בספרים		
31 בדצמבר	31 במרס	31 בדצמבר	31 במרס	
2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			
350,438	355,339	334,660	335,452	אגרות חוב

- אגרות החוב הונפקו במהלך הרבעון השלישי בשנת 2024

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 5 - מגזרי פעילות

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בביאור 30, בדבר מגזרי פעילות בדוחות הכספיים השנתיים.

הקבוצה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים המדווחים בדוחותיה הכספיים כשבעה מגזרים עסקיים, כדלקמן:

- תחום החקלאות - המהווה את עיקר פעילותה של הקבוצה, מורכב מארבעה תתי תחום המהווים ארבעה מגזרי פעילות: מגזר האבוקדו; מגזר ההדרים; מגזר התמרים; ומגזר זנים האחרים;
- תחום בתי קירור ואחסון;
- תחום המים;
- תחום הנכסים המניבים.

המגזרים השונים: אבוקדו, הדרים, תמרים וזנים אחרים בתחום החקלאות, מגזר בתי קירור, מגזר המים ומגזר הנכסים המניבים עונים להגדרת מגזר בר דיווח.

מגזר התמרים, אבוקדו, הדרים וזנים אחרים בתחום החקלאות מקבלים שירותי אחסנה בקירור ממגזר בתי קירור. הקבוצה מתמחרת את עסקאותיה לפי מחירי שוק מקובלים ללקוחות חיצוניים בגין מוצרים דומים. לגבי עסקאות בין-מגזריות, תוצאות העסקאות מבוטלות במסגרת ההתאמות, לצורך עריכת דוחות כספיים מאוחדים.

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע על הרווח והפסד:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	נכסים		חקלאות				
		מניבים	מים	בתי קירור	זנים אחרים	תמרים	הדרים	אבוקדו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
391,722	-	960	1,547	7,762	10,972	90,425	124,407	155,649
-	(6,578)	-	478	6,100	-	-	-	-
<u>391,722</u>	<u>(6,578)</u>	<u>960</u>	<u>2,025</u>	<u>13,862</u>	<u>10,972</u>	<u>90,425</u>	<u>124,407</u>	<u>155,649</u>
<u>8,634</u>	<u>-</u>	<u>170</u>	<u>541</u>	<u>1,777</u>	<u>615</u>	<u>307</u>	<u>3,073</u>	<u>2,151</u>
41,439	-	740	332	2,580	1,546	11,318	4,883	20,040
(10,796)								
18,324								
48,967								
6,887								
(19,922)								
224								
<u>7,547</u>								
<u>43,703</u>								

**הכנסות:**

מכירות לחיצוניים

מכירות בין מגזרים

**סה"כ הכנסות**

**פחת והפחתות**

**רווח גולמי**

הוצאות לא מיוחסות

(הוצאות) הכנסות אחרות

רווח תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

מסים על ההכנסה

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני

**רווח לתקופה**

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע על הרווח והפסד:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	נכסים		חקלאות				
		מניבים	מים	בתי קירור	זנים אחרים	תמרים	הדרים	אבוקדו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
354,625	-	884	1,529	5,923	8,860	76,457	104,175	156,797
-	(8,680)	-	307	8,373	-	-	-	-
<u>354,625</u>	<u>(8,680)</u>	<u>884</u>	<u>1,836</u>	<u>14,296</u>	<u>8,860</u>	<u>76,457</u>	<u>104,175</u>	<u>156,797</u>
<u>9,480</u>	<u>-</u>	<u>172</u>	<u>573</u>	<u>1,937</u>	<u>681</u>	<u>339</u>	<u>3,399</u>	<u>2,379</u>
21,698	-	712	678	1,954	107	8,639	(12,423)	22,031
(9,221)								
(2,506)								
9,971								
3,476								
(7,787)								
(1,636)								
<u>5,230</u>								
<u>9,254</u>								

**הכנסות:**

מכירות לחיצוניים

מכירות בין מגזרים

**סה"כ הכנסות**

**פחת והפחתות**

**רווח גולמי**

הוצאות לא מיוחסות

(הוצאות) הכנסות אחרות

רווח תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

מסים על ההכנסה

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני

**רווח לתקופה**

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע על הרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

מאוחד	התאמות	מים	בתי קירור	נכסים מניבים	חקלאות			
					זנים אחרים	תמרים	הדרים	אבוקדו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
965,331	-	12,339	29,222	4,499	57,310	232,488	228,471	401,002
-	(33,800)	8,571	25,229	-	-	-	-	-
<u>965,331</u>	<u>(33,800)</u>	<u>20,910</u>	<u>54,451</u>	<u>4,499</u>	<u>57,310</u>	<u>232,488</u>	<u>228,471</u>	<u>401,002</u>
<u>62,831</u>	<u>-</u>	<u>2,257</u>	<u>7,489</u>	<u>690</u>	<u>4,136</u>	<u>1,517</u>	<u>33,920</u>	<u>12,822</u>
<u>(22,477)</u>	<u>-</u>	<u>4,079</u>	<u>8,205</u>	<u>3,509</u>	<u>154</u>	<u>18,247</u>	<u>(69,790)</u>	<u>13,119</u>
(37,733)								
(18,744)								
<u>(78,954)</u>								
10,999								
(26,591)								
19,450								
<u>2,766</u>								
<u>(72,330)</u>								

**הכנסות:**

מכירות לחיצוניים

מכירות בין מגזרים

**סה"כ הכנסות**

**פחת והפחתות**

**(הפסד) רווח גולמי**

הוצאות לא מיוחסות

(הוצאות) הכנסות אחרות

הפסד תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הכנסות מסיים על ההכנסה

חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות

לפי שיטת השווי המאזני

**הפסד לשנה**

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

#### ביאור 6 - צירוף דוחות כספיים

הקבוצה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את תמצית הדוחות הכספיים ביניים של חברת מרים שהם בע"מ ושותפות גן פלח ש.מ., שהינן עסקאות משותפות.

#### ביאור 7 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע תמציתי בדבר חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

להלן תמצית נתוני עסקאות משותפות מהותיות ליום 31 במרס 2025, 31 במרס 2024 ו- 31 בדצמבר 2024 (ללא התאמה לשיעורי הבעלות המוחזקים בידי החברה) (באלפי ש"ח):

#### מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס				שם החברה:
2024		2024		2025		
גן פלח ש.מ.	מרים שהם בע"מ	גן פלח ש.מ.	מרים שהם בע"מ	גן פלח ש.מ.	מרים שהם בע"מ	
חקלאות ישראל	חקלאות ישראל	חקלאות ישראל	חקלאות ישראל	חקלאות ישראל	חקלאות ישראל	תחום הפעילות מדינת התאגדות מקום עיקרי של הפעילות העסקית שיעור זכויות הבעלות (השתתפות ברווחים)
49.49%	50%	49.49%	50%	49.49%	50%	
346	92,780	707	26,937	2,272	80,133	מזומנים ושווי מזומנים
17,202	150,881	15,577	165,216	21,100	193,123	נכסים שוטפים
37,956	105,016	45,858	110,878	36,671	105,449	נכסים לא שוטפים
36,450	-	47,435	847	34,956	3,151	התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים)
49,728	33,822	52,771	60,399	51,414	67,815	סה"כ התחייבויות שוטפות
232	4,789	211	8,023	235	4,836	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות (למעט התחייבויות אחרות והפרשות)
12,114	6,210	11,629	9,298	9,610	6,246	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
(6,684)	215,865	(2,965)	206,397	(3,253)	224,511	סה"כ נכסים נטו (סה"כ נכסים בניכוי סה"כ התחייבויות)
(3,308)	107,932	(1,467)	103,199	(1,610)	112,256	חלק הקבוצה בנכסים נטו
3,378	205	3,871	679	3,936	205	התאמות אחרות
70	108,138	2,404	103,878	2,326	112,461	ערך בספרים של ההשקעה

## מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

מידע תמציתי בדבר חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס				שם החברה:
2024		2024		2025		
גן פלח ש.מ.	מרים שהם בע"מ	גן פלח ש.מ.	מרים שהם בע"מ	גן פלח ש.מ.	מרים שהם בע"מ	
26,672	315,682	5,434	107,767	11,790	126,639	הכנסות
9,268	12,532	1,509	3,158	1,349	2,981	פחת והפחות
-	10,421	-	2,936	-	6,224	הכנסות ריבית
(3,806)	(2,469)	(964)	(32)	(778)	(3,089)	הוצאות ריבית
-	1,912	-	1,086	-	1,287	הוצאות מסים על ההכנסה
(18,490)	22,604	(5,773)	13,135	(69)	15,746	רווח (הפסד) לתקופה מפעילות נמשכת
(1)	-	1	-	-	-	רווח כולל אחר
(18,491)	22,604	(5,772)	13,135	(69)	15,746	סך רווח (הפסד) כולל
(18,491)	22,604	(5,772)	13,135	(69)	15,746	סך רווח (הפסד) כולל לבעלים
(9,151)	11,302	(2,857)	6,568	(34)	7,873	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל של העסקה המשותפת
(720)	(475)	(180)	-	(180)	(550)	התאמות אחרות
(9,871)	10,827	(3,037)	6,568	(214)	7,323	חלק הקבוצה בסך רווח (הפסד) כולל
-	2,000	-	-	-	3,000	דיבידנד שהתקבל

# פרק ג'

דוחות כספיים נפרדים של התאגיד ליום 31 במרס 2025



**מהדרין בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים**  
**המיוחסים לחברה**

**ליום 31 במרס, 2025**

**(בלתי מבוקר)**

## מהדרין בערבון מוגבל

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים

המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2025

תוכן העניינים

### ע מ ו ד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
	<b><u>דוחות תמציתיים (בלתי מבוקרים):</u></b>
3-4	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
5	תמצית נתוני רווח והפסד ביניים
6	תמצית נתונים על הרווח הכולל האחר ביניים
7-8	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
9	מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

לכבוד  
בעלי המניות של מהדרין בע"מ  
א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד  
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מהדרין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2025, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-112,461 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2025 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-7,323 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 19 במאי 2025

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 399 4455 (73) +972 פקס: 637 4455 (73) +972 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) +972 פקס: 637 1628 (2) +972 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) +972 פקס: 867 2528 (2) +972 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) +972 פקס: 537 4173 (2) +972 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם  
מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם  
אינפינטי  
הפנינה 8,  
רעננה

משרד בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

## מהדרין בערבון מוגבל

### נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

#### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
578	882	3,106
4,901	779	5,448
84,590	54,528	78,195
11,271	4,164	3,808
607	234	799
101,947	60,587	91,356

#### **נכסים**

##### **נכסים שוטפים:**

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות  
 חייבים ויתרות חובה (לרבות הלוואות לצדדים קשורים)  
 הוצאות עיבוד מראש  
 נכסי מסים שוטפים  
**סה"כ נכסים שוטפים**

##### **נכסים שאינם שוטפים:**

##### **רכוש קבוע:**

בתי אריזה  
 מבנים מסחריים  
 רכוש קבוע אחר  
**סה"כ רכוש קבוע**

147	163	142
1,525	1,525	1,525
2,986	3,447	2,986
<b>4,658</b>	<b>5,135</b>	<b>4,653</b>
174,683	172,800	174,683
66,103	77,164	63,948
388,257	470,727	424,607
210,063	60	226,986
60	99	34
843,824	725,985	894,911

נדל"ן להשקעה  
 נכסי זכות שימוש  
 יתרה בגין חברות מוחזקות  
 חייבים לזמן ארוך (לרבות הלוואות לצדדים קשורים)  
 הוצאות נדחות

##### **סה"כ נכסים שאינם שוטפים**

<b>945,771</b>	<b>786,572</b>	<b>986,267</b>
----------------	----------------	----------------

##### **סה"כ נכסים**

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

## מהדרין בערבון מוגבל

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	57,298	-
856	744	1,474
34,866	71,185	20,497
524	355	524
<u>36,246</u>	<u>129,582</u>	<u>22,495</u>
334,660	-	335,452
-	5,973	-
11,046	10,705	10,821
-	52	-
50,537	47,287	51,166
<u>396,243</u>	<u>64,017</u>	<u>397,439</u>
49,599	49,554	49,639
46,961	38,928	53,656
(8,172)	(4,564)	(3,369)
113,900	113,900	113,900
310,994	395,155	352,507
<u>513,282</u>	<u>592,973</u>	<u>566,333</u>
<u>945,771</u>	<u>786,572</u>	<u>986,267</u>

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
הטבות לעובדים לזמן קצר  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

#### התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב  
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים  
התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה  
הטבות לעובדים  
התחייבויות מסים נדחים  
**סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות**

#### הון:

הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרן תרגום של פעילות חוץ  
קרן הערכה מחדש  
יתרת עודפים  
**סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה**

#### סה"כ התחייבויות והון

19 במאי, 2025

רועי דותני  
סמנכ"ל כספים

צאלון צמח  
מנכ"ל

פאר נדיר  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור  
המידע הכספי הנפרד

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

## מהדרין בערבון מוגבל

### נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

#### נתוני רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
53,042 (44,269)	20,011 (14,990)	22,171 (15,881)	הכנסות עלות המכר
8,773	5,021	6,290	רווח גולמי
10,502 (16,169)	13 (3,369)	15,358 (5,261)	הכנסות (הוצאות) אחרות הוצאות הנהלה וכלליות
3,106	1,665	16,387	רווח תפעולי
4,202 (11,199)	27 (2,224)	484 (4,620)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(6,997)	(2,197)	(4,136)	הוצאות מימון, נטו
(69,656)	9,491	31,540	חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(73,547)	8,959	43,791	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(344)	(184)	(630)	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
(73,891)	8,775	43,161	רווח (הפסד) נקי לשנה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

## מהדרין בערבון מוגבל

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

### נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
(73,891)	8,775	43,161	רווח (הפסד) לתקופה
			<u>פריטי (הפסד) רווח כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>
(4,243)	(635)	4,803	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(4,243)	(635)	4,803	<b>סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד</b>
			<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>
308	45	9	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(70)	(10)	(2)	מסים בגין פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
-	-	-	קרן הערכה מחדש, נטו ממס
-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
238	35	7	<b>סה"כ רווח אחר לתקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</b>
(77,896)	8,175	47,971	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

## מהדרין בערבון מוגבל

### נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

#### נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(73,891)	8,775	43,161	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח (הפסד) נקי לשנה
			<b>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</b>
(17,923)	(7,617)	(14,529)	רווח מהשבות והפקעות מקרקעין
344	184	630	מסים על ההכנסה
572	146	115	פחת בגין רכוש קבוע
66	27	26	הפחתת הוצאות נדחות
13,029	977	837	פחת בגין נכסי זכות שימוש
251	-	-	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע נטו
69,656	(9,493)	(31,540)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,255	8,362	7,463	שינוי בהוצאות עיבוד מראש
6,997	2,197	4,136	הוצאות מימון, נטו
1,010	464	29	תשלום מבוסס מניות
(3,794)	328	(505)	שינוי בלקוחות
(7,567)	(2,500)	6,228	שינוי בחייבים ויתרות חובה
375	263	618	שינוי בספקים ונותני שירותים
(12,895)	(14,524)	1,099	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(74)	69	3	שינוי בהטבות לעובדים
			<b>מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה:</b>
2,835	-	-	מס הכנסה שהתקבל
(24)	(6)	(192)	מס הכנסה ששולם
(19,778)	(12,348)	17,579	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(215)	(15)	(110)	השקעות ברכוש קבוע
(1,883)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(1,011)	(144)	(71)	השקעה בדמי חכירה ששולמו מראש בגין מטעים
(227,794)	(3,718)	(3,635)	שינוי ביתרות עם חברות מוחזקות
-	-	3,863	תמורה ממימוש קרקע
(230,903)	(3,877)	47	<b>מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה</b>

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

## מהדרין בערבון מוגבל

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(495)	(762)	(806)
(37,733)	(14,462)	-
334,660	-	-
(3,906)	(2,509)	(349)
10,710	4,874	5,051
(15,683)	24,165	(18,994)
(42,274)	(181)	-
<u>245,279</u>	<u>11,125</u>	<u>(15,098)</u>
(5,402)	(5,100)	2,528
5,980	5,980	578
<u>578</u>	<u>882</u>	<u>3,106</u>

### תזרימי מזומנים לפעילות מימון

פרעון קרן של התחייבויות בגין חכירה  
פרעון הלוואות לזמן ארוך  
הנפקת אגרות חוב נטו  
ריבית ששולמה  
הנפקת מניות בחברה ותמורה ממימוש כתבי אופציה למניות  
שינוי ביתרות צדדים קשורים  
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו  
**מזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון**

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

# מהדרין בערבון מוגבל

## נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

### מידע נוסף

#### 1. כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

#### במידע כספי נפרד ביניים זה:

- (1) החברה - מהדרין בערבון מוגבל.
- (2) חברות מוחזקות וחברות בנות - כהגדרתן בביאור 1(ג) בדוחות המאוחדים.

#### 2. עיקרי המדיניות החשבונאית שישמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024, למעט:

#### א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות:

ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### 3. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים

# פרק ד'

דוחות חברות כלולות



**תמצית דוחות כספיים ביניים של**

**מרים שוהם בע"מ**

**ליום 31 במרץ 2025**

מרים שוהם בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2025

תוכן הענינים

עמוד

2	דוח סקירת רואה החשבון המבקר
3-4	דוח על המצב הכספי ביניים
5	דוח על הרווח והפסד ביניים
6	דוח על השינויים בהון ביניים
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9	באורים לדוחות הכספיים ביניים

**AVNER SAMOOHA - CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT**

**אבנר סמוכה - רואה חשבון**

**רח' הרצל 53 קומה ה' נתניה**

**טל: 09-8615873 fax: 09-8872057 פקס: 09-8615873**

**דואר אלקטרוני: avner-sm@zahav.net.il**

---

**דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מרים שוהם בע"מ**

**מבוא**

סקרתי את המידע הכספי המצורף של מרים שוהם בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי מזומנים, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה נאותה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 "דיווח כספי לתקופות ביניים".  
אחריותי היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתי.

**היקף הסקירה**

ערכתי את סקירתי בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לי להשיג ביטחון שאוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אני מחווה חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתי, לא בא לתשומת לבי דבר הגורם לי לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתי, לא בא לתשומת לבי דבר הגורם לי לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

סמוכה אבנר

רואה חשבון

11 במאי 2025

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		באור	
	2024	2025		
מבוקר	סקור			
	אלפי ש"ח			
92,780	26,937	80,133		<b>נכסים</b>
40,899	88,312	95,553		<b>נכסים שוטפים</b>
1,734	3,656	3,882		מזומנים ושווי מזומנים
7,979	9,560	8,774		לקוחות
5,019	36,751	4,781		חייבים ויתרות חובה
2,470	-	-		מלאי
150,881	165,216	193,123		הלוואות לזמן קצר
				מכשירים פיננסיים נגזרים
73,994	79,634	73,622		<b>נכסים לא שוטפים</b>
10,442	8,739	11,019		רכוש קבוע, נטו
953	955	939		נכסים בלתי מוחשיים
153	212	146		נכסי זכות שימוש
19,474	21,338	19,723		הוצאות מראש לזמן ארוך
105,016	110,878	105,449		הלוואות לזמן ארוך
255,897	276,094	298,572		

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		באור	
	2024	2025		
מבוקר	סקור		אלפי ש"ח	
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
22,915	48,211	49,188		ספקים ונותני שרותים
10,907	11,341	15,476		זכאים ויתרות זכות
-	847	3,151		מכשירים פיננסים נגזרים
<u>33,822</u>	<u>60,399</u>	<u>67,815</u>		
				<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
1,657	5,018	1,661		דיבידנד לתשלום
3,132	3,005	3,175		מסים נדחים
965	959	954		התחייבות בגין חכירה
456	316	456		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
<u>6,210</u>	<u>9,298</u>	<u>6,246</u>		
				<b>הון עצמי</b>
<u>215,865</u>	<u>206,397</u>	<u>224,511</u>		
<u>255,897</u>	<u>276,094</u>	<u>298,572</u>		

הביאורים לתמצית דוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

צאלון צמח מנהל כללי-מהדרין בע"מ	גיא שוהם מנהל כללי-מרים שוהם בע"מ	11 במאי 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------------------	---	---

2024		2025		
מבוקר	סקור			
	אלפי ש"ח		באור	
315,682	107,767	126,639		הכנסות
247,673	80,483	94,527		עלות המכירות
68,009	27,284	32,112		רווח גולמי
43,392	13,967	15,780		הוצאות מכירה ושיווק
7,633	1,759	2,142		הוצאות הנהלה וכלליות
735	241	292		הוצאות מחקר ופיתוח
315	-	-		הכנסות אחרות
16,564	11,317	13,898		רווח תפעולי
10,421	2,936	6,224		הכנסות מימון
(2,469)	(32)	(3,089)		הוצאות מימון
7,952	2,904	3,135		הכנסות מימון, נטו
24,516	14,221	17,033		רווח לפני מסים על ההכנסה
1,912	1,086	1,287		הוצאות מיסים על ההכנסה
22,604	13,135	15,746		רווח נקי לתקופה

הביאורים לתמצית דוחת הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
<b>סקור</b>				
<b>אלפי ש"ח</b>				
215,865	202,860	6,994	6,011	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(7,100)	(7,100)	-	-	דיבידנד
15,746	15,746	-	-	רווח נקי
<u>224,511</u>	<u>211,506</u>	<u>6,994</u>	<u>6,011</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2025
194,210	181,205	6,994	6,011	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(948)	(948)	-	-	דיבידנד
13,135	13,135	-	-	רווח נקי
<u>206,397</u>	<u>193,392</u>	<u>6,994</u>	<u>6,011</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2024
194,210	181,205	6,994	6,011	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(949)	(949)	-	-	דיבידנד
22,604	22,604	-	-	רווח נקי
<u>215,865</u>	<u>202,860</u>	<u>6,994</u>	<u>6,011</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

2024		2025		
מבוקר	סקור	אלפי ש"ח		
				<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
22,604	13,135	15,746		רווח נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
9,014	(24,235)	(22,705)		ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
31,618	(11,100)	(6,959)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
				<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(7,057)	(1,622)	(3,172)		רכישת נכסים קבועים
315	-	-		תמורה מממוש נכסים קבועים
(501)	(3,313)	(200)		מתן הלוואות לזמן ארוך
14,995	(15,308)	238		קיטון (גידול) הלוואות לזמן קצר, נטו
2,102	3,102	457		הלוואות לזמן ארוך שהוחזרו
9,854	(17,141)	(2,677)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
				<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
(3,876)	-	(3,000)		דיבידנד ששולם
(2)	(8)	(11)		פרעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
(3,878)	(8)	(3,011)		מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
37,594	(28,249)	(12,647)		(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
55,186	55,186	92,780		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
92,780	26,937	80,133		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

	2024	2025
מבוקר	סקור	
אלפי ש"ח		
1,428	(567)	(502)
12,532	3,158	2,981
140	-	-
(315)	-	-
<u>13,785</u>	<u>2,591</u>	<u>2,479</u>
(1,989)	(49,402)	(54,654)
2,226	245	(2,141)
4,492	2,911	(795)
(6,351)	18,945	26,273
1,308	1,742	469
209	82	43
(4,666)	(1,349)	5,621
<u>(4,771)</u>	<u>(26,826)</u>	<u>(25,184)</u>
<u>9,014</u>	<u>(24,235)</u>	<u>(22,705)</u>
<u>949</u>	<u>948</u>	<u>4,100</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

שערוך יתרות  
פחת והפחתות  
עליה בהתחייבות בשל הפסקת יחסי עובד-עביד  
רווח הון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בלקוחות  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה (עליה) במלאי  
עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון  
עליה בזכאים אחרים ויתרות זכות  
עליה בעתודה מיסים נדחים  
שינוי בנגזרים פיננסיים, נטו

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

נספח ב' - פעולות מהותיות שלא במזומן  
דיבידנד למייסדים

### באור 1 - כללי

א. מרים שוהם בע"מ התאגדה ב- 15 במרץ 1998, והחלה בפעילותה באפריל 1998 ומספרה ח.פ. 512611658.  
 ב. החברה הינה מפעל תעשייתי העוסק בתחום השבחת פירות שמהותו שינוי התכונות של חומר הגלם (הפרי) מבחינת צורה, צבע, טעם, קשיות, ארומה, אחידות ואורך חיי המדף, כדי להתאים את המוצר הסופי לדרישות הצרכנים בשווקים המפותחים ביותר בעולם וזאת בשיטת טכנולוגיות חדישות בתחומי הכימיה, הביולוגיה והפיזיקה, שהם פרי מחקר ופיתוח שמבוצע ע"י החברה.

#### ג עונתיות

תוצאות הפעולות של החברה נתונות להשפעות עונתיות. הכנסות ממטעים והכנסות ממכירת פרי, נכללות בחלקן הגדול ברבעון השלישי וברבעון הרביעי של שנת החשבון. יתר חודשי השנה הינם עתירי הוצאות לעיבוד מטעים.

### באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

#### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית דוחות הביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: הדוחות השנתיים). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

#### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.  
 בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים.  
 ב. אין תקנים חדשים רלוונטים ליישום בשנת 2025 וכן התיקונים לתקנים הקיימים אינם משפיעים מהותית.

**גן פלח שותפות מוגבלת**

**תמצית דוחות כספיים ביניים  
ליום 31 במרס 2025**

**(בלתי מבוקר)**

## גן פלח שותפות מוגבלת

תמצית דוחות כספיים ביניים  
ליום 31 במרס 2025

(בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### ע מ ד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

4

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

7

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

8-10

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לשותפים של גן פלח שותפות מוגבלת

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של גן פלח שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרס 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון (גרעון בהון) ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### 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 מבידורים, 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 13 במאי, 2024.

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 <a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a>	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 <a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a>	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 <a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a>	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 <a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a>

משרד ראשל"צ - מתחם  
מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם  
אינפיניטי  
הפנינה 8,  
רעננה

משרד בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

**גן פלח שותפות מוגבלת**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

**נכסים**

**נכסים שוטפים:**

חייבים ויתרות חובה  
 מזומנים ושווי מזומנים  
**סה"כ נכסים שוטפים**

16,856	14,870	18,828
346	707	2,272
<u>17,202</u>	<u>15,577</u>	<u>21,100</u>

**נכסים שאינם שוטפים:**

הוצאות נדחות

<u>12,137</u>	<u>16,977</u>	<u>11,580</u>
---------------	---------------	---------------

**השקעות:**

יתרות חובה לזמן ארוך  
 נכסים בגין הטבות לעובדים  
 נכסי זכות שימוש  
**סה"כ השקעות**

12,100	13,544	12,015
4	4	4
13,715	15,333	13,072
<u>25,819</u>	<u>28,881</u>	<u>25,091</u>

**סה"כ נכסים**

<u>55,158</u>	<u>61,435</u>	<u>57,771</u>
---------------	---------------	---------------

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות:**

זכאים ויתרות זכות  
 ספקים ונותני שירותים  
 הלוואות בעלים  
 הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

8,400	4,554	11,229
1,943	782	2,294
2,935	2,935	2,935
36,450	44,500	34,956
<u>49,728</u>	<u>52,771</u>	<u>51,414</u>

**התחייבויות שאינן שוטפות:**

התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה  
 הטבות לעובדים  
**סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות**

11,882	11,418	9,375
232	211	235
<u>12,114</u>	<u>11,629</u>	<u>9,610</u>

**סה"כ הון המיוחס לשותפים**

<u>(6,684)</u>	<u>(2,965)</u>	<u>(3,253)</u>
----------------	----------------	----------------

**סה"כ התחייבויות והון**

<u>55,158</u>	<u>61,435</u>	<u>57,771</u>
---------------	---------------	---------------

13 במאי, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גן פלח בע"מ - שותף כללי

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## גן פלח שותפות מוגבלת

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024      2025 אלפי ש"ח      אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
26,672	5,434	11,790	הכנסות
(40,932)	(10,197)	(10,944)	עלות המכר
(14,260)	(4,763)	846	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
(424)	(46)	(137)	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,684)	(4,809)	709	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
(3,806)	(964)	(778)	הוצאות מימון, נטו
(18,490)	(5,773)	(69)	<b>(הפסד) לתקופה</b>
(1)	1	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
<u>(18,491)</u>	<u>(5,772)</u>	<u>(69)</u>	<b>סה"כ (הפסד) כולל לתקופה</b>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**גן פלח שותפות מוגבלת**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה**  
**ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	הפסדים צבורים אלפי ש"ח	קרן הון בעלים אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
(6,684)	(164,459)	157,765	10
3,500 (69)	- (69)	3,500 -	- -
<u>(3,253)</u>	<u>(164,528)</u>	<u>161,265</u>	<u>10</u>

**יתרה ליום 1 בינואר 2025**

השקעת השותפים  
הפסד כולל לתקופה

**יתרה ליום 31 במרס 2025**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה**  
**ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	הפסדים צבורים אלפי ש"ח	קרן הון בעלים אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
2,807	(145,968)	148,765	10
(5,772)	(5,772)	-	-
<u>(2,965)</u>	<u>(151,740)</u>	<u>148,765</u>	<u>10</u>

**יתרה ליום 1 בינואר 2024**

הפסד כולל לתקופה

**יתרה ליום 31 במרס 2024**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**  
**(מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	הפסדים צבורים אלפי ש"ח	קרן הון בעלים אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
2,807	(145,968)	148,765	10
(18,491) 9,000	(18,491) -	- 9,000	- -
<u>(6,684)</u>	<u>(164,459)</u>	<u>157,765</u>	<u>10</u>

**יתרה ליום 1 בינואר 2024**

הפסד כולל לשנה  
השקעות השותפים

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2024**

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## גן פלח שותפות מוגבלת

### תמצית דוחות על השינויים בהון על פי חלק השותפים בהון השותפות

#### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	גן פלח בע"מ	פרי אור בע"מ	גן שמואל מזון בע"מ
	שותף כללי	שותף מוגבל	שותף מוגבל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(6,684)	(1,643)	(2,507)	(2,534)
3,500	-	1,750	1,750
(69)	-	(34)	(35)
<u>(3,253)</u>	<u>(1,643)</u>	<u>(791)</u>	<u>(819)</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2025

השקעות השותפים  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרס 2025

#### לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	גן פלח בע"מ	פרי אור בע"מ	גן שמואל מזון בע"מ
	שותף כללי	שותף מוגבל	שותף מוגבל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,807	(1,458)	2,148	2,117
(5,772)	(58)	(2,856)	(2,858)
<u>(2,965)</u>	<u>(1,516)</u>	<u>(708)</u>	<u>(741)</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרס 2024

#### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	גן פלח בע"מ	פרי אור בע"מ	גן שמואל מזון בע"מ
	שותף כללי	שותף מוגבל	שותף מוגבל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,807	(1,458)	2,148	2,117
9,000	-	4,500	4,500
(18,491)	(185)	(9,155)	(9,151)
<u>(6,684)</u>	<u>(1,643)</u>	<u>(2,507)</u>	<u>(2,534)</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024

השקעות שותפים  
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**גן פלח שותפות מוגבלת**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(18,491)	(5,772)	(69)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
			הפסד לתקופה
			התאמות:
9,268	1,509	1,349	פחת והפחתות
855	2,414	2,076	גידול/(קיטון) בחייבים ויתרות חובה
3,806	964	778	הוצאות מימון, נטו
1,341	4,105	393	גידול/(קיטון) בזכאים ויתרות זכות, ספקים ונותני שירותים
6,202	(3,305)	(1,065)	גידול/(קיטון) בצדדים קשורים
24	5	(39)	גידול/(קיטון) בהטבות לעובדים ובנכסים בגין הטבות לעובדים
1,575	111	84	גידול/(קיטון) ביתרות חובה לזמן ארוך
4,580	31	3,507	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
(1,037)	(135)	(136)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
			השקעות בהוצאות נדחות
(1,037)	(135)	(136)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
(2,214)	(779)	(619)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
(822)	(183)	(193)	ריבית ששולמה
(3,332)	(448)	(2,639)	ריבית ששולמה בגין חכירה
9,000	-	3,500	פרעון קרן התחייבות בגין חכירה
(6,350)	1,700	(1,494)	השקעות בהון השותפות
			שינוי בהלוואות ואשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(3,718)	290	(1,445)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
(175)	186	1,926	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
521	521	346	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
346	707	2,272	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**גן פלח שותפות מוגבלת**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 1 - כללי**

- א.** גן פלח שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות") הינה שותפות אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית פאואר סנטר 1, בארות יצחק.
- ב.** השותפות הוקמה ב- 19 ביוני 2003 במסגרת הסכם (להלן - "הסכם המייסדים") שנחתם בין גן שמואל מזון בע"מ (להלן - גן שמואל) ובין פלח חברה לעיבוד פרדסים בע"מ (להלן - "פלח").
- השותפות עוסקת בעיבוד פרדסים ובמכירת הפרי לצדדים קשורים - פרי לשיווק באמצעות מהדרין תנופורט יצוא ופרי לתעשייה באמצעות גן שמואל.
- ביום 4 באוקטובר 2006 נחתם הסכם רכישה אשר במסגרתו רכשה פרי אור בע"מ (להלן - פרי אור) את חלקה של פלח בשותפות, תמורת 8 מיליון דולר ארה"ב. הרכב הבעלות בשותפות בעקבות ההסכם הנ"ל הינו כלהלן:
- (1)** פרי אור בע"מ שותף מוגבל - מחזיקה ב- 49.49% מהשותפות.
- (2)** גן שמואל מזון בע"מ - שותף מוגבל - מחזיקה ב- 49.51% מהשותפות.
- (3)** גן פלח בע"מ - השותף הכללי מחזיקה 1% מהשותפות (להלן - "השותף הכללי").

**ג. מצב כספי:**

- לשותפות גרעון בהון החוזר ליום 31 במרס 2025 בסך של כ- 30,314 אלפי ש"ח (ליום 31 במרס 2024 כ- 37,194 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2024 כ- 32,526 אלפי ש"ח).
- במהלך הרבעון הראשון 2025, השקיעו השותפים המוגבלים בשותפות סך כולל של 3,500 אלפי ש"ח בהון השותפות.
- השותפים בשותפות התחייבו להמשיך ולהעמיד מימון לצורך המשך פעילות השותפות לפחות ב- 12 החודשים הקרובים.

**ד. אשראי מתאגידים בנקאיים:**

לשותפות הלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרתן ליום 31 במרס 2025 הסתכמה לסך של כ- 34,956 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - סך של כ- 36,450 אלפי ש"ח וליום 31 במרס 2024 סך של כ- 44,500 ש"ח). בחודש אוקטובר 2024, סוכם מול הבנקים על הזרמת הלוואות בעלים בסך של 5 מ' ש"ח והקטנה במקביל של מסגרת האשראי, ובנוסף העמדת הלוואה בסך של 3 מ' ש"ח לתקופה של שנה עד לחודש אוקטובר 2025 וחידוש מסגרת האשראי של הלוואות ז"ק בסך של 34,000 אלפי ש"ח לשנה נוספת, עד לחודש אוקטובר 2025. בנוסף, בוטלו הקובננטים שהיו קיימים אל מול השותפות (בנוגע להון העצמי שלא יפחת מ- 25 מ' ש"ח). הערביות הבנקאיות שנתנו השותפים עד לגובה חלקם בשותפות נותרו בעינם.

**ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**

**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים:**

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות השנתיים").

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון השותפות ביום 13 במאי 2025.

## גן פלח שותפות מוגבלת ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לכללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS® Accounting Standards) נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

ג. שינויים במדיניות החשבונאית:

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18"):

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

השותפות בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. מלחמת חרבות ברזל:

בהמשך לאמור בביאור 1 ו (5) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, למלחמת "חרבות ברזל" שפרצה, החל מיום 7 באוקטובר 2023, השפעה מהותית וקשה על ענף החקלאות בכלל, ובעוטף בפרט, והשפעה ישירה שלילית על מצב השותפות, שהחקלאות כאמור מהווה את ליבת עסקיה.

סך ההשפעות התוצאתיות בגין מלחמת חרבות ברזל ברבעון הראשון של שנת 2025 מוערכות לפני מס בסך של כ- 2 מ' ש"ח (השפעה מצטברת מתחילת המלחמה מוערכת בכ- 7 מ' ש"ח).

להערכת השותפות, למצב האמור וככל שימשך, עשויה להיות השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה העסקיות של השותפות, אולם למועד זה טרם ניתן להעריך את מלוא ההשפעות, היקפן והשלכותיהן על תוצאותיה של השותפות.

ביום 10 באפריל 2024, נחתם בין משרד החקלאות ורשות המיסים (קרן הפיצויים) סיכום המעגן מסלול פיצוי ייעודי לעסקים חקלאיים באזורי העימות על פי עקרונות פיצוי ייעודיים המבוססים על פיצוי נורמטיבי המבוסס על אבדן הכנסה לדונם ("הסיכום"). כמצוין במסגרתו, הסיכום הוא על דעת התאחדות חקלאי ישראל, ארגון מגדלי ההדרים ומועצת הצמחים. הסיכום מתייחס לנזקים עקיפים שנגרמו לענף ההדרים ולחלק מהגידולים בענף המטעים בשל המלחמה, באזורים הממוקמים בטווח שבין 0-20 ק"מ מרצועת עזה, וזאת אך ורק ביחס לנזק העקיף שנגרם בשל עונת הקטיף הנוכחית, ואינו מתייחס לנזקים עתידיים.

**גן פלח שותפות מוגבלת**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

**א. מלחמת חרבות ברזל (המשך):**

השותפות הגישה תביעות פיצוי ב"מסלול הנורמטיבי", בגין הנזקים העקיפים שנגרמו לשותפות, בסך כולל של כ-5 מיליון ש"ח. השותפות הכירה בסך של כ-600 אש"ח כהכנסה לקבל. השותפות ממשיכה לבחון את השפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילותה ועסקיה ושומרת על זכותה לתבוע נזקים נוספים שייגרמו לה בשל המלחמה, בהתאם להוראות הדין, בתקופה מאוחרת יותר לתקופה נשוא התביעה דנן.

ביום 25 בפברואר 2025, נחתם בין משרד החקלאות ורשות המיסים (קרן הפיצויים) סיכום לעונת 2024-2025, המעגן מסלול פיצוי ייעודי לעסקים חקלאיים באזורי העימות על פי עקרונות פיצוי ייעודיים המבוססים על פיצוי נורמטיבי המבוסס על אבדן הכנסה לדונם ("הסיכום לעונת 2024-2025"). למועד הדוח, השותפות אומדת את הנזקים העקיפים שנגרמו לה בעונת הקטיף 2024-2025 ובוחנת הגשת תביעת פיצוי נוספת, בהתאם לעקרונות הסיכום לעונת 2024-2025.

**ביאור 4 - עונתיות**

תוצאות הפעילות של השותפות נתונות להשפעות עונתיות. הכנסות ממתעים והכנסות ממכירת פרי, נכללות בחלקן הגדול ברבעון הראשון וברבעון הרביעי של שנת החשבון. יתר חודשי השנה הינם עתירי הוצאות לעיבוד מטעים.

# פרק ה'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



## דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. צאלון צמח, מנהל כללי;
2. רועי דותני, סמנכ"ל כספים;
3. עמליה אופיר, מנהלת נכסים ומזכירות חברה;

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

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

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

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

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

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

## **הצהרת מנהלים** **הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)**

אני, צאלון צמח, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מהדרין בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן – הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2024 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.

19 במאי 2025

תאריך

צאלון צמח – מנכ"ל

## הצהרת מנהלים

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

אני, רועי דותני, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מהדרין בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן – הדוחות או הדוחות לתקופת הביניים);

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

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2024 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.

19 במאי 2025

תאריך

רועי דותני – סמנכ"ל כספים