



# דוח הדירקטוריון

לתקופה שהסתיימה

ביום 31/3/24



דוניץ אלעד

מאז 1963







**חלק א'** דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2024

**חלק ב'** דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

**חלק ג'** מידע כספי נפרד פי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970

**חלק ד'** מכתב הסכמה להכללת של דוחות סקירה בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש נובמבר, 2022

**חלק ה'** דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970



## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

### ליום 31 במרץ 2024

הדירקטוריון של אחים דוניץ בע"מ (להלן גם - "החברה" או "הקבוצה", בהתאם לעניין) מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (להלן גם - "תקופת הדיווח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

דו"ח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הוא מידע הכולל תחזיות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינם בשליטת החברה בלבד. מידע צופה פני עתיד מבוסס על המידע הקיים בקבוצה למועד הדו"ח, וכולל הערכות של הקבוצה או כוונות שלה נכון למועד פרסום הדו"ח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, הואיל והתממשותן מושפעת, בין היתר, מגורמים אשר אינם בשליטת הקבוצה בלבד ואשר לא ניתן להעריכם באופן מלא מראש. במקרים מסוימים ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על ידי הופעת מילים כגון: "להערכת החברה", "החברה מעריכה", "בכוונת החברה", "החברה צופה", "החברה מצפה" וביטויים דומים, אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים. המידע הצופה פני העתיד המופיע בדו"ח זה מתייחס אך ורק למועד פרסום הדו"ח והקבוצה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף יגיע לידיעתה, למעט כמתחייב על פי דין.

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים, ה-IFRS.

דוח דירקטוריון זה מצורף לדוחות הכספיים לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024. הדוח נערך מתוך הנחה שבפני הקורא מצויים הדוחות הכספיים לתקופת הדיווח וכן פרקי הדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם ביום 28 במרץ 2024, מס' אסמכתא 028795-01-2024 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "הדוח התקופתי"). ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, נכלל תיאור מפורט מהנדרש, לרבות התקדמות בנוגע לפרויקטים של החברה, הכולל גם מידע שלדעת החברה אינו בהכרח מהותי.

## 1. כללי

1.1. הקבוצה פועלת (במישרין ובאמצעות חברות בנות) בענף הבנייה ועוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה, שיווק ומכירה, בעיקר של פרויקטים למגורים, תוך התמקדות, על פי רוב, בפרויקטים רחבי היקף הכוללים בנייה של "מתחמי מגורים" גדולים באזורי הביקוש.

1.2. נכון ליום 31 במרץ 2024 הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים לבנייה למגורים, הכוללים כ-13,000 יחידות דיור (להלן: "יח"ד"), מתוכן חלק הקבוצה הוא כ-7,250 יח"ד.

### 1.3. עדכונים בקשר עם פרויקטים של החברה

1.3.1. בתקופת הדוח המשיכה החברה לפעול לאיתור הזדמנויות יזמיות חדשות וכניסה לפרויקטים חדשים, זאת לצד לקידום של הפרויקטים הקיימים. במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 14 יח"ד בהיקף כולל של כ-48 מ' ש"ח (כולל מע"מ). לאחר תאריך המאזן, מכרה החברה 33 יח"ד בהיקף כולל של כ-109 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים) וכן ישנן בקשות רכישה בהיקף של כ-114 מיליון ₪ (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים).

### 1.3.2. להלן פרט המכירות ושיעור ביצוע בפרויקטים בשיווק:

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק	חלק החברה	שיעור הביצוע	מכירות 1 באפריל 2024 ועד לסמוך לפרסום הדוח	בקשות רכישה בסמוך לפרסום הדוח	מכירות בתקופת הדוח	מכירות בתקופה המקבילה	מכירת יח"ד בשנת 2023	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 31 במרץ, 2024	שיעור שיווק 31.3.24
UPTOWN אשדוד	61 <sup>1</sup>	100%	86%	3	-	9	1	5	40	65%
מכבי יפו- שלב א' <sup>2</sup>	194	33%	--	26	29	-	-	-	-	-
גבעת שמואל	53	100%	100%	-	-	1	1	3	47	87%
אורבן פארק, שלב ג'	70	100%	85%	-	1	-	1	2	65	93%
יפה נוף 120, שלב א'	60	50%	48%	1	-	-	1	1	13	22%
קרית האמנים בנין 3 <sup>7</sup>	58	100%	--	2	7	3	-	-	16	28%
קרית האמנים בנין 6	42	100%	100%	-	-	1	-	1	1	ל.ר.
פארק ת"א - שלב ב'	54	100%	100%	6 <sup>1</sup>	-	-	4	11	-	ל.ר.

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

<sup>2</sup> ההסכמים מותנים בקבלת היתר בניה לבנין.

<sup>3</sup> יצוין כי ההסכמים מותנים בקבלת היתר בניה לבנין

<sup>4</sup> היקף היח"ד לשיווק הינו יח"ד גמורות במלאי, לאחר השלמת הקמת הפרויקט, לרבות מסירת הדירות, בשנת 2022.

<sup>5</sup> היקף היח"ד לשיווק הינו יח"ד גמורות במלאי, לאחר השלמת הקמת הפרויקט, לרבות מסירת הדירות, בשנת 2023.

<sup>6</sup> הדירה מסווגת תחת נדל"ן להשקעה ועל כן נותרו 4 יח"ד לשיווק ממלאי הדירות הגמור.

- 1.3.3 בחודש מרץ 2024 התקבל טופס 4 לפרויקט של החברה בגבעת שמואל "דוניץ בגבעת שמואל". לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.10.3 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
- 1.3.4 בחודש מרץ 2024 התקבל היתר לבניית מרתפים בפרויקט קרית האומנים בניין 7. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
- 1.3.5 בחודש מרץ 2024 החלו עבודות חפירה בשלושה מגרשים בפרויקט של אלעד ושותפותיה במתחם "מכבי יפו" בת"א במסגרת היתר חפירה ודיפון. שיווק הפרויקט החל לאחר תאריך המאזן. טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.10.5 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
- 1.3.6 ביום 8 באפריל 2024 התקבל בידי החברה פרוטוקול הוועדה המחוזית - מרחב חיפה ("הוועדה") בקשר עם פרויקט מתחם החותרים שיוקם בחיפה, לפיו החליטה הוועדה לאשר את הפקדת תב"ע להתנגדויות בתנאים (כפי שפורטו בהחלטת הוועדה) שהגישה החברה (באמצעות חברה בת) ("התכנית" ו-"הפרויקט").
- על פי התכנית, יכלול הפרויקט 533 יח"ד (מתוכן 426 יח"ד לשיווק) וכן שטחי מסחר ותעסוקה. הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים ובכללם, מתן תוקף לתכנית (לרבות בכפוף למילוי התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה), קבלת היתרי בנייה, וכן תנאים נוספים המקובלים בפרויקטים מסוג זה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-040623) אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה.
- 1.3.7 בחודש אפריל 2024, הופקדה להתנגדויות תוכנית להתחדשות עירונית במתחם "נחל הבשור" תל אביב-יפו. במסגרת התוכנית יהרסו 128 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו במקומם 6 מבנים חדשים הכוללים 346 יח"ד (כולל 10% דירות בהישג יד). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה דיווח מיידי מיום 10 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-111760) אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה.
- 1.3.8 בחודש אפריל 2024, הופקדה להתנגדויות תוכנית להתחדשות עירונית בקשר לפרויקט דרך בית לחם, ירושלים. במסגרת התוכנית יהרסו 73 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו במקומם 290 יח"ד. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
- 1.3.9 בחודש אפריל 2024, הופקדה להתנגדויות תוכנית להתחדשות עירונית במתחם "דרך השלום" תל אביב-יפו. במסגרת התוכנית יהרסו 150 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו 490 יח"ד (מתוכן יוקצו 15% מיח"ד עבור דיור להשכרה). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

#### 1.4 אירועים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

- 1.4.1 ביום 9 בינואר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (מס' אסמכתא: 2024-01-004087) על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 28 בנובמבר 2022 נושא תאריך 29 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-114432), להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. במסגרת הרחבת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הנפיקה החברה 60 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'), כך שלאחר הרחבת הסדרה ונכון למועד הדוח, סך הערך הנקוב שבמחזור של אגרות החוב (סדרה ב') עומד על סך של

149,992,800 ש"ח. הרבית האפקטיבית בקשר עם הרחבת סדרה זו היתה כ-5.65%. הסדרה תפרע עד ליום 31 בדצמבר, 2026. לפרטים נוספים אודות דירוג אגרות החוב במסגרת הרחבת סדרה, הצעת החברה ותוצאות ההנפקה ראו דיווח מיידי מיום 7 ינואר 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-002923), מיום 9 בינואר 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-004087) ומיום 11 בינואר 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-004489), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.4.2. ביום 28 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תוקף תכנית הרכישה העצמית של מניות החברה, לאור העובדה שתכנית הרכישה המקורית הסתיימה ביום 30 במרץ 2024 כאשר היקף ביצועה הינו כ-41%. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-028858), אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.4.3. ביום 11 באפריל 2024 אישר דירקטוריון החברה פירסום מתאר אופציות לעובדים להקצאה של עד 186,500 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 186,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("האופציות"), לעובדים, שני נותני שירותים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה. באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 134,875 אופציות (מתוך כלל האופציות המוצעות). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 באפריל 2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-042102) ודוח משלים מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-050211), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.4.4. ביום 15 באפריל 2024 הודיעה החברה על זימונה של אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר התקיימה ביום 20 במאי 2024 ואישרה את הנושאים המפורטים להלן: (א) מענק חד פעמי למר רונן יפו, מנכ"ל החברה; (ב) עדכון לנוסח כתב ההתחייבות למתן פטור והענקתו לנושאי משרה בחברה אשר אינם נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם; (ג) עדכון לנוסח כתב ההתחייבות למתן שיפוי מראש והענקתו לנושאי משרה בחברה אשר אינם נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם; (ד) עדכון לנוסח כתב ההתחייבות למתן פטור והענקתו לנושאי משרה בחברה אשר נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם; (ה) עדכון לנוסח כתב ההתחייבות למתן שיפוי מראש והענקתו לנושאי משרה בחברה אשר נמנים על בעלי השליטה או קרוביהם; (ו) תיקון תקנון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 15 באפריל 2024 (אסמכתא מס' : 2024-01-042819) ומיום 21 במאי 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-052269), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

#### 1.1.5. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על הפעילות העסקית של החברה

מיום 7 באוקטובר 2023 נמצאת ישראל בעיצומה של מלחמת חרבות ברזל ("המלחמה"). למועד הדוח, ישנה אי ודאות לגבי המשך עצימות המלחמה לרבות הרחבת העצימות בגזרות שונות. על אף שלמלחמה היו וישנן השפעות מסוימות על פעילות החברה, לרבות בשל מצבת חלקית של כח אדם בקרב ספקים וקבלנים של החברה, לתאריך המאזן ולמועד הדוח לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על פעילות ותוצאות החברה.

מראשית השנה החברה עדה להתעוררות בביקושים ולגידול במכירות החברה בהתאם. כך, ברבעון הראשון של שנת 2024 מכרה החברה 14 יח"ד (לעומת 2 יח"ד ברבעון הרביעי לשנת 2023).

הימשכות המלחמה והשלכות תוצאותיה עם סיומה על המצב הביטחוני, מדיני וכלכלי, עלולים להביא לקשיים בהתקשרויות עם קבלני משנה בפרויקטים בתכנון של החברה ו/או לגידול בעלויות הבנייה, בין היתר לאור, החרפה אפשרית של המחסור בכוח אדם אצל קבלני הביצוע/משנה בשל הגבלות על כניסה של עובדים מיהודה ושומרון, הידללות של כוח האדם ממדינות זרות ואף אי זמינותם של קבלנים/חומרי גלם.

לעניין זה יודגש כי, החברה רשומה בפנקס הקבלנים כקבלן לעבודות הנדסה בנאיות (מס' 1158) ומסווגת בסיווג ג-5 המאפשר לה לבצע עבודות בנייה בהיקף בלתי מוגבל ובכך להקטין חשיפה זו באופן משמעותי.

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

נוכח אי הוודאות הקיימת באשר לתקופת הימשכותה של המלחמה כאמור, עוצמתה, היקפה, מספר הזירות בהן תתנהל והשלכותיה, לרבות על רמת הביקושים לדירות חדשות, על קצב התקדמות הבנייה, על קצב המכירות והשיווק, על יכולת החברה למשיכת עודפים מפרויקטים בביצוע ועל יכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים בתכנון, החברה איננה יכול לעת הזאת לצפות את מלוא או חלקן של השפעות והשלכות המלחמה כאמור על פעילותה ותוצאותיה העסקיות של החברה אך היא ממשיכה לעקוב ולבחון את ההתפתחויות בארץ. עם זאת, ככל שתתארך תקופת המלחמה ובהתאם יתעכב תהליך החזרה לשגרה מלאה והתאוששות המשק, עלול הדבר להחמיר את השלכות המלחמה על פעילות המשק ובכלל זאת על ענף הבניה ותוצאות החברה בפרט.

מנגד, חוסנה הפיננסי של החברה אשר מחזיקה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בתאגידים בנקאיים בהיקפים משמעותיים וכן שיעור לא מבוטל של קרקעות ללא אשראי /אשראי זניח בגינן, המאפשרות ו/או יאפשרו לה גמישות בניהול התזרים. לחברה מלאי קרקעות הממומן באשראי, שהחברה מעריכה שתוכל להאריך. לחברה הון עצמי גבוה וחוב נטו ל – cap נטו נמוך משמעותית מהתחייבויותיה (ראה סעיפים 2 ו - 4.2 להלן), המאפשרים לה נגישות לחוב נוסף, ככל ותצטרך. צירוף הנתונים לעיל, מעניק לחברה איתנות פיננסית המקנה לה מרווח נשימה בתקופת המלחמה, גם ככל ותתארך בעצימות הקיימת.

**הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל** - לאחר תאריך המאזן, הודיע משרד הסחר הטורקי על הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל. נכון למועד דוח זה, אין בידי החברה יכולת להעריך או לאמוד את אופן והיקף יישום ההודעה וכן את משך התקופה שבה הפסקת הסחר עם טורקיה תעמוד בתוקפה. עם זאת, להערכת החברה, הפסקת המסחר ובפרט הפסקת ייבוא של חומרי גלם לענף הבנייה מטורקיה לישראל עלולה להביא הן למחסור בחומרי גלם והן לייקור חומרי הגלם ועלויות הבנייה. נכון למועד הדוח, החברה לא נדרשת לרכש משמעותי של חומרי גלם לפרויקטים בביצוע. עם זאת, החברה בוחנת חלופות עתידיות.

**הערכות וציפיות החברה כאמור לעיל, בדבר השפעות עתידיות של השלכות המלחמה על המדינה, לרבות בקשר עם הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל, בכלל ועל החברה בפרט, בין שהינן ידועות למועד זה ובין שאינן ידועות למועד זה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו לרבות היקפיו אינם ודאיים ואינם בשליטת החברה והינן מבוסס על המידע הקיים בחברה במועד הדוח. בהתאם, הימשכות המלחמה לאורך זמן, היקפה, הסלמתה והשפעתה על תפקוד המשק והעורף, כלכלת ישראל (לרבות בקשר עם הפסקת המסחר בין טורקיה לישראל) בכלל ותחום פעילותה של החברה בפרט, עלולים להשפיע על החברה ועל תוצאות פעילותה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומשתנה אשר אינו בשליטת החברה וכן בעקבות השפעה של גורמי הסיכון הנוספים להם חשופה החברה כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.**

## 1.6. השפעת האינפלציה ועליית הריבית על הפעילות העסקית של החברה

בהמשך לאמור בסעיף 6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 בקשר עם הסביבה המאקרו כלכלית בישראל, משנת 2022 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם.

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-1% (כ-2.7% לתקופה של 12 חודשים). בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש אפריל 2024, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי להיות 2.8%.

בחודש ינואר 2024 החליט בנק ישראל להוריד לראשונה מזה מספר שנים את שיעור הריבית כך שנכון למועד דוח זה היא עומדת על שיעור של 4.5%. בהתאם לתחזיות המחקר של בנק ישראל מחודש אפריל 2024, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על שיעור של 3.75% ברבעון הראשון של שנת 2025.

לחברה (לרבות חברות מוחזקות שלה) (להלן: "הקבוצה") אין הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן וגם אגרות החוב של החברה הינן בריבית קבועה. מנגד, האשראים שנטלה הקבוצה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-442 מיליוני ש"ח (לעומת סך של כ-473 מיליוני ש"ח, בתום שנת 2023) הינם בריבית משתנה ועל כן חשופים לשינויים בריבית הפריים. כך שינוי בריבית של 1% יביא להשפעה של כ-5 מיליון ש"ח על תשלומי הריבית בתקופה של 12 חודשים, על בסיס הקרן נכון ליום 31.03.2024. בנוסף, היות והשינויים הכלכליים לעיל נובעים, בין היתר, גם מהשפעות מאקרו כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך, בשלב זה, את ההשפעות העתידיות של שינויי הריבית, שיעור האינפלציה ומדד תשומות הבניה ומשכן, על המצב הכלכלי בישראל ועל תוצאות הפעילות של החברה. אולם, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, העודפים הצפויים בפרויקטים הקיימים שבביצוע מתקדם ויתרות המזומנים והמסגרות שברשותה, יאפשרו לחברה להמשיך ולקדם את פעילותה השוטפת גם בתקופות האטה במשך.

יצוין כי הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה בקשר עם תחזיות האינפלציה והריבית והשפעתן על פעילות החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.



## 2. מצב כספי ותוצאות הפעילות העסקית

2.1 להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן של החברה (במיליוני ש"ח):

הסברי החברה	אחוז מהמאזן ליום 31.12.23	31.12.23	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2023 %	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2023	אחוז מהמאזן ליום 31.3.2024	31.3.2024	סעיף מאזני
השינוי נובע מרווח בתקופת הדוח	51%	1,001	1%	7	51%	1,008	הון עצמי
	-	1,948	2%	23	100%	1,971	סה"כ מאזן
	-	(9)	6%	62	3%	53	הון חוזר
	-	1	0%	0	0%	1.08	יחס ההון חוזר
הירידה במלאי נובע ממכירת דירות והתקדמות ביצוע במהלך התקופה, בעיקר בפרויקט אשדוד בניכוי השקעות.	27%	527	(2%)	(16)	26%	511	מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומלאי מקרקעין שוטף
הגידול נובע מהכרה בהכנסה מחוזים קיימים בעיקר שכנגדן טרם התקבל תקבול מהדיירים.	7%	146	2%	23	9%	169	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
<b>ללא שינוי מהותי</b>	38%	733	1%	9	38%	742	סה"כ נכסים שוטפים
ללא שינוי מהותי	56%	1,099	2%	16	57%	1,115	מלאי קרקעות
<b>ללא שינוי מהותי</b>	62%	1,215	1%	14	62%	1,229	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
הקיטון נובע בעיקר מפרעון אשראים שמקורן בהרחבת סדרה ב' של החברה, ממיון לאשראי לזמן ארוך ומפרעון אשראי בפרויקטים בליווי	24%	463	(7%)	(66)	20%	397	הלוואות מתאגידיים בנקאיים
ללא שינוי מהותי	1%	25	0%	(2)	1%	23	מקדמות מלקוחות - התחייבויות בגין חוזים
הקיטון נובע בעיקר מתשלומים לבעלי קרקע	5%	99	(1%)	(8)	5%	91	התחייבויות לבעלי קרקע

הסברי החברה	אחוז מהמאזן ליום 31.12.23	31.12.23	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2023 %	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2023	אחוז מהמאזן ליום 31.3.2024	31.3.2024	סעיף מאזני
בחודש ינואר הורחבה סדרה ב'. הסדרה נפרעת ב-3 תשלומים עד 2026.	2%	30	2%	20	3%	50	חלויות שוטפות של אגרות חוב
<b>כמוסבר לעיל</b>	<b>38%</b>	<b>742</b>	<b>(5%)</b>	<b>(53)</b>	<b>35%</b>	<b>689</b>	סה"כ התחייבויות שוטפות
הגידול נובע מחידוש אשראי לתקופה העולה על שנים עשר חודש	1%	10	3%	35	2%	45	הלואות מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מהרחבת סדרה ב' של החברה בכ-57 מליון ₪, בנכוי חלויות שוטפות	3%	60	4%	36	5%	96	אגרות חוב
ללא שינוי מהותי	1%	12	0%	0	1%	12	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
ללא שינוי מהותי	4%	83	0%	(1)	4%	82	מסים נדחים
<b>כמוסבר לעיל</b>	<b>11%</b>	<b>204</b>	<b>7%</b>	<b>71</b>	<b>14%</b>	<b>275</b>	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

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

הערות	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.3024	סעיף
החברה מכירה ברווח מפרויקטים בביצוע אשדוד, גבעת שמואל, אורבן פארק שלב ג' ויפה נוף 120- שלב א'. ההכנסות מקורן מהתקדמות הבצוע והיקפי המכירות (ראה פרוט מכירות בסעיף 1.3 לעיל). בנוסף, נמכרה יחיד גמורה בפרויקט שהסתיים בקריית אמנים בנין 6.	308	93	70	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
	240	73	49	עלות המכירות
	68	20	21	רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים
	22.1%	21.3%	29.9%	שיעור רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים (ב-%)
הפחתה של עלויות שנרשמו בספרי החברה בקשר עם רישום הפרויקטים של אלעד בהתאם לשווים במועד הרכישה. ההפחתה הינה על פי קצב המכירות והתקדמות הבצוע. השחיקה אינה משפיעה על תזרים המזומנים שנובע לחברה מהפרויקטים של אלעד.	26	8	3	עלות המכירות- הפחתת הקצאת עלות הרכישה
	42	12	18	רווח גולמי
	13.8%	12.5%	25.4%	שיעור רווח גולמי (ב-%)
כולל הוצאות שוטפות מפעילות השיווק והפחתת נכסי השגת חוזה	6	2	2	הוצאות מכירה ושיווק
ללא שינוי מהותי	22	5	5	הוצאות הנהלה וכלליות
ללא שינוי מהותי	(1)	-	-	הכנסות אחרות, נטו
כמוסבר לעיל	15	5	11	רווח תפעולי
	4.9%	5.1%	16.1%	שיעור רווח תפעולי (ב-%)
משקף בעיקר את הוצאות המימון בפרויקטים שבהקמה.	19	5	3	הוצאות מימון, נטו
	(4)	-	8	רווח לפני מסים על ההכנסה



הערות	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.3024	סעיף
החברה רושמת הוצאות מסים בקשר עם פעילותה, בניכוי שחרורי נכסי מס לאותם פרויקטים.	-	-	(2)	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
	(4)	-	6	רווח (הפסד) לתקופה
	-	-	8.7%	שיעור רווח כולל (ב-%)
	(0.46)	0.06	0.79	רווח בסיסי למניה
	-	0.06	0.79	רווח מדולל למניה



### 3. נזילות (באלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2024	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2023	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסבר
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת	(25,832)	(44,156)	(42,788)	התזרים שימש בעיקר להשקעה בפרויקטים, לקידום מלאי המקרקעין ולתשלומי ריבית בניכוי תקבולים מרוכשים
תזרים מפעילות (לפעילות) השקעה	(1,683)	9,363	(4,255)	המזומנים ששמשו לפעילות השקעה שימשו, בעיקר, להשקעות בחברות כלולות (מניות והלוואות) בניכוי קיטון בכספים בליווי בנקאי בפרויקטים.
תזרים מפעילות (לפעילות) מימון	25,348	26,278	39,889	המזומנים מפעילות מימון נבעו מהרחבת סדרה ב' בעיקר, בניכוי מפרעון אשראים.

3.1. האמצעים הנזילים של הקבוצה (לרבות החברות הבנות), כוללים מזומנים ושווי מזומנים בתאגידים בנקאיים ליום 31 במרץ 2024 אשר הסתכמו לסך של כ- 20 מיליוני ש"ח וכן מסגרות אשראי שאינן מנוצלות בחברה בסך של 50 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות באלעד ובחברות מוחזקות בשליטתה בהיקף של כ- 110 מיליון ש"ח. להערכת החברה, ביכולתה להאריך את תוקף האשראים שהועמדו לה בהגיע מועד חידושם וכן להעמיד אשראי נוספים בקשר עם מלאי הקרקעות שברשותה.

3.2. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024 לחברה גרעון בהון החוזר וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף, בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) ליום 31 במרץ 2024 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

הגרעון בהון החוזר בחברה נובע בעיקר ממלאי קרקעות המוצג בזמן ארוך ואשר ממומן באשראי לזמן קצר או אשראי לתקופה העולה על שנים עשר חודשים, אולם יתרת תקופת האשראי נכון למועד הדוח הינה לתקופה הקצרה משנים עשר חודשים. החברה צופה בסבירות גבוהה כי האשראי יוארך עד למועד הבשלת הקרקעות לפרויקטים בהקמה בליווי בנקאי.

למיטב ידיעת החברה, התזרים השוטף השלילי בדוחות החברה הינו אופייני לחברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי בהן, במהלך התקופה בה הפרויקטים מצויים בשלבים ראשוניים של פיתוח, תכנון והקמה, ישנו עודף השקעות על תקבולים (עד להגדלת היקף המכירות והתקבולים). התזרים השלילי משקף, בעיקרו, את השקעות החברה בפרויקטים הקיימים על מנת להביא להבשלתם כך שיפיקו לחברה תזרים שוטף חיובי בעתיד.

במועד אישור הדוחות בחן דירקטוריון החברה את התזרים החזוי של החברה עד ליום 31 במרץ 2026, בהתחשב ביתרות המזומנים של החברה, ההכנסות, ההוצאות וההשקעות הצפויות בחברה בתקופת התזרים וכן את התחייבויות החברה השוטפות והצפויות. בחינה זו התבססה בנוסף על הערכת החברה למקורות מסוגים שונים, וביניהם: עודפים מפרויקטים,



יכולת החברה לחדש אשראים למלאי מקרקעין, אפשרות להארכת המסגרות העומדות לרשותה בסולו והיכולת לקבל אשראי בגין המלאי הלא מבוטל של קרקעות שבהן אין אשראי או שהאשראי זניח. מקורות אלו ישרתו את החברה, בין היתר, בתקופת המלחמה, ככל ותתארך.

בהמשך לבחינתו זו קבע דירקטוריון החברה כי אין בגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובקיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים הנפרדים והמאוחדים כאמור, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

יובהר כי המידע לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועשוי שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת מזו המתוארת לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה. מידע זה נסמך בעיקר על הערכות החברה המבוססות על ההכנסות הצפויות של החברה וכן על הערכות החברה המבוססות על הוצאות והשקעות עתידיות של החברה והתחייבויותיה הצפויות, על יכולתה לחדש ו/או להאריך תוקפם של אשראים שהועמדו לה וכן לקבל אשראי חדש. במידה והערכות החברה לא תתממשה או תתממשה בצורה שונה, וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (לרבות גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023), עשוי הדבר להשפיע על תזרים המזומנים החזוי של החברה.

#### 4. מימון

4.1. לצורך מימון פעילות החברה, לרבות מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה עם תאגידים בנקאיים בהסכמי ליווי בפרויקטים לבניה. מימון הפרויקטים מתבצע בעיקרו מהון עצמי, אגרות חוב, אשראי בנקאי, אשראי ספקים ותקבולים מרוכשי דירות. לכל פרויקט קיימות מסגרות אשראי.

להלן מקורות המימון העיקריים ליום 31.3.2024 :

מליוני ₪	% מסך המאזן	סעיף
441	21%	אשראי מתאגיד בנקאי
16	1%	ספקים ונותני שירותים
23	1%	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
336	17%	התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות למוכרי מקרקעין, התחייבויות למסים נדחים וזכאים ויתרות זכות אחרות)
147	7%	אגרות חוב
1,008	51%	הון
1,971	100%	סה"כ

למידע נוסף ראה סעיף 14 בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023 שנכלל בדוח התקופתי.

4.2. אמות מידה פיננסיות-

נכון לתאריך המאזן עומדות חברות הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו להן מול התאגידים הבנקאיים. לפירוט נוסף בדבר אמות המידה הפיננסיות ראה סעיף 14.8 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

להלן פירוט תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות:

אמת המידה	ערך נכון ליום 31.3.2024 (אלפי ש"ח/%)
הון עצמי מינימלי של 500 מיליון ₪	1,008
יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ-20%	51%
הון עצמי (ע"פ דוחות חברת אלעד) לא יפחת מסך של 150 מיליון ₪	318
יחס הון עצמי למאזן (ע"פ דוחות אלעד) שלא יפחת מ-15%	53%
יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו (ע"פ דוחות אלעד) לא יעלה על 82%/85%	34%

נכון לתאריך פרסום הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינה 147,561 ש"ח. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו את שטר הנאמנות שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2023 (מסי' אסמכתא: 074650-01-2023) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

למידע בדבר אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה, ראה סעיף 7 להלן.

## 5. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בחשיפה לסיכוני שוק ולדרכי ניהולם ביחס לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023.

## 6. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה

פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה:

מועד הנפקה	13 באוגוסט 2023
ערך נקוב במועד ההנפקה	119,996,400 ש"ח ע.ג.
מועד הרחבת סדרה	11 בינואר 2024
ערך נקוב נכון ליום 31.3.2024	149,992,800
ערך נקוב צמוד ליום 31.3.2024	אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו
שווי בבורסה ליום 31.3.2024	כ-146,078,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2024	1,298 אלפי ש"ח
השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.3.2024	146,502 אלפי ש"ח
סוג ושיעור הריבית השנתית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.47%
בסיס הצמדה	אין
מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, כאשר התשלום הראשון שולם ביום 31.12.2023 ולאחר מכן ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2026 (כולל).
מועדי תשלום קרן	ארבעה (4) תשלומים שנתיים אשר משולמים ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים הראשון עד השלישי (כולל) יהוו 25.00375% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום הרביעי יהווה 24.98875% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב').
זכות המרה	אין
זכות פדיון מוקדם ביוזמת החברה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

פרטים אודות הנאמן:

שם הנאמן	רזניק פז נאמנות בע"מ
שם האחראי בחברת הנאמנות	מיכל אבטליון
כתובת הנאמן	יד חרוצים 14 ת"א
פרטי התקשרות של הנאמן	טלפון- 03-6389200, פקס- 03-6389222, כתובת מייל- <a href="mailto:Michal@rpn.co.il">Michal@rpn.co.il</a>





**פרטים אודות חברת הדירוג:**

שם חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
הדירוג נכון למועד ההנפקה	A3.il (Stable)
דירוג נכון למועד הדוח ותאריך הדוח	A3.il (Negative)
מועד מתן הדירוג למועד ההנפקה	08 במרץ 2023
מועד מתן דירוג נוסף	14 באוגוסט 2023 26 בנובמבר 2023 7 בינואר 2024

**פרטים נוספים:**

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

**פרטים בדבר ההתניות העיקריות להן התחייבה החברה:**

**אמות מידה פיננסיות:**

ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500,000 אלפי ש"ח, במשך שני (2) רבעונים רצופים.	נכון ליום 31.3.2024 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ- 1,008 מיליוני ש"ח.
יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל CAP נטו של החברה, לא יעלה על 82%.	חוב פיננסי נטו הינו כ-548 מיליון ש"ח. CAP נטו הינו כ-1,555 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.3.2024 היחס הינו כ-35%.
יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-15% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	נכון ליום 31.3.2024 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ- 1,008 מיליוני ש"ח. היחס הינו 51%.
במידה והחברה לא תעמוד באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל, תקום לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב לפירעון מיידי.	

לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.4 לשטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולעובדיה על פועלם ותרומתם לחברה.

רונן יפו,  
מנכ"ל

חן מרדכי,  
יו"ר הדירקטוריון

30 במאי, 2024.

<sup>7</sup> לפרטים אודות דוחות הדירוג, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 08 במרץ 2023, מיום 14 באוגוסט 2023, מיום 27 בנובמבר 2023 ומיום 7 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2023-01-020827, 2023-01-075496, 2023-01-106921 ו-2024-01-002923 בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).



אחים דוניץ בע"מ  
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים  
(בלתי מבוקרים)  
ליום 31 במרץ 2024

## אחים דוניץ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### עמוד

1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-10	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

**דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים**  
**לבעלי המניות של חברת אחים דוניץ בע"מ**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אחים דוניץ בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופה ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופה ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופה 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.

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעה ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של ישויות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על-ידי רואה חשבון אחר.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופה ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

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



31 בדצמבר	31 במרץ		
	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,375	21,014	20,208	<b>נכסים שוטפים</b>
22,682	23,915	22,304	מזומנים ושווי מזומנים
15,679	22,091	19,556	מזומנים מוגבלים בשימוש
145,662	220,664	169,107	חייבים ויתרות חובה
35	35	35	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
218,557	342,826	193,136	נכסי מסים שוטפים
308,190	-	317,953	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
733,180	630,545	742,299	מלאי קרקעות שוטף
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,098,964	1,236,727	1,114,869	מלאי קרקעות
69,948	9,430	69,721	נדל"ן להשקעה
19,292	10,962	19,636	השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
831	1,220	866	נכסי הטבה מוגדרת, נטו
1,391	1,336	1,247	נכס בגין זכות שימוש, נטו
3,528	2,368	3,489	רכוש קבוע, נטו
2,915	10,091	3,218	חייבים זמן ארוך
17,870	19,405	15,762	נכסי מסים נדחים
1,214,739	1,291,539	1,228,808	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
1,947,919	1,922,084	1,971,107	<b>סה"כ נכסים</b>

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

31 בדצמבר	31 במרץ		
	2023	2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
463,043	410,893	396,587	הלוואות מתאגידים בנקאיים
29,999	30,080	50,008	חלויות שוטפות של אגרות חוב
13,994	29,197	16,256	ספקים ונותני שירותים
103,827	75,491	105,938	זכאים ויתרות זכות
99,582	83,273	91,351	התחייבויות לבעלי קרקע
6,240	1,636	4,965	מסים לשלם
24,659	52,904	23,227	מקדמות מלקוחות - התחייבות בגין חוזים
672	575	672	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
<b>742,016</b>	<b>684,049</b>	<b>689,004</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
10,000	9,514	44,658	הלוואות מתאגידים בנקאיים
59,640	89,474	96,494	אגרות חוב
12,475	13,692	11,991	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
37,219	22,271	37,219	התחייבויות לבעלי קרקע
2,140	2,148	1,933	התחייבות בגין חכירה
82,959	87,120	82,219	מסים נדחים
<b>204,433</b>	<b>224,219</b>	<b>274,514</b>	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>946,449</b>	<b>908,268</b>	<b>963,518</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון עצמי</b>
19,212	19,212	19,212	הון מניות
686,399	686,399	686,399	פרמיה על מניות
1,530	1,530	1,530	קרנות הון
368,196	372,185	374,316	עודפים
(81,256)	(72,907)	(81,256)	מניות באוצר
994,081	1,006,419	1,000,201	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
7,389	7,397	7,388	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>1,001,470</b>	<b>1,013,816</b>	<b>1,007,589</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>1,947,919</b>	<b>1,922,084</b>	<b>1,971,107</b>	<b>סה"כ</b>

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

רננה פולק ברזילי  
סגנית לית כספים

רוגן יפו  
מנכ"ל

חן מרדכי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 30 במאי, 2024.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
308,433	92,832	70,521	<b>הכנסות</b>
308,433	92,832	70,521	ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
			<b>סה"כ הכנסות</b>
239,653	73,076	49,390	<b>עלויות</b>
26,262	8,170	3,208	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו
1	-	-	עלות הדירות שנמכרו – הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצירוף עסקים
265,916	81,246	52,598	עסקאות משותפות, נטו
			<b>סה"כ עלויות</b>
42,517	11,586	17,923	<b>רווח גולמי</b>
6,503	1,731	1,919	הוצאות מכירה ושיווק
22,362	5,296	5,060	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,549)	(163)	(408)	הכנסות אחרות, נטו
15,201	4,722	11,352	<b>רווח תפעולי</b>
1,987	188	202	הכנסות מימון
20,709	4,748	3,447	הוצאות מימון
18,722	4,560	3,245	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
(30)	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(3,551)	162	8,107	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
18	302	(1,988)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
<b>(3,533)</b>	<b>464</b>	<b>6,119</b>	<b>רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
(3,524)	465	6,120	מיוחס ל:
(9)	(1)	(1)	בעלי מניות החברה
<b>(3,533)</b>	<b>464</b>	<b>6,119</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
(0.46)	0.06	0.79	<b>רווח (הפסד) למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב</b>
-	0.06	0.79	רווח (הפסד) בסיסי למניה
			רווח מדולל למניה

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

אחים דוניץ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	מניות באוצר	קרנות הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,001,470	7,389	994,081	(81,256)	1,530	368,196	686,399	19,212	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
6,119	(1)	6,120	-	-	6,120	-	-	התנועה בתקופה ינואר עד מרץ 2024 (בלתי מבוקר): רווח (הפסד) כולל לתקופה
1,007,589	7,388	1,000,201	(81,256)	1,530	374,316	686,399	19,212	יתרה ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)
1,013,352	7,398	1,005,954	(72,907)	1,530	371,720	686,399	19,212	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
464	(1)	465	-	-	465	-	-	התנועה בתקופה ינואר עד מרץ 2023 (בלתי מבוקר): רווח (הפסד) כולל לתקופה
1,013,816	7,397	1,006,419	(72,907)	1,530	372,185	686,399	19,212	יתרה ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)
1,013,352	7,398	1,005,954	(72,907)	1,530	371,720	686,399	19,212	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(3,533)	(9)	(3,524)	-	-	(3,524)	-	-	התנועה בשנת 2023 (מבוקר): הפסד לשנה
(8,349)	-	(8,349)	(8,349)	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
1,001,470	7,389	994,081	(81,256)	1,530	368,196	686,399	19,212	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

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



לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>
(3,533)	464	6,119	רווח (הפסד) לתקופה
(4,173)	(36,783)	(21,120)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(36,688)	(7,779)	(9,213)	ריבית ששולמה
(357)	(59)	(1,827)	מסים ששולמו
1,800	1	209	ריבית שהתקבלה
163	-	-	מסים שהתקבלו
(42,788)	(44,156)	(25,832)	<b>מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
13,321	12,088	378	מימוש במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים
(2,050)	(403)	(90)	רכישת רכוש קבוע
(5,521)	(2,500)	(1,000)	השקעה בחברה כלולה
(5,265)	-	(408)	מתן הלוואה לחברה כלולה
(441)	-	(290)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(4,680)	(112)	(273)	השקעה בנדל"ן להשקעה
381	290	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(4,255)	9,363	(1,683)	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
79,122	26,399	(31,798)	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(800)	(121)	(228)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(30,084)	-	57,374	הנפקה (פרעון) אגרות חוב, נטו
(8,349)	-	-	רכישת מניות באוצר
39,889	26,278	25,348	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון</b>
(7,154)	(8,515)	(2,167)	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
29,529	29,529	22,375	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
22,375	21,014	20,208	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

1	-	-	הפסד מעסקאות משותפות, נטו
30	-	-	תוצאות עסקיות של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
1,244	234	779	פחת והפחתות
(18)	(302)	1,988	מסים על הכנסה
259	(130)	(35)	שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
(144)	(83)	-	רווח הון
18,722	4,560	3,245	הוצאות מימון, נטו
20,094	4,279	5,977	

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

41,849	(38,501)	(30,072)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
(39,613)	14,383	1,770	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי קרקעות
(52,189)	(23,944)	(1,432)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(7,874)	7,329	2,262	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
33,560	(329)	375	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבויות למוכרי מקרקעין והטבות בשל עובדים לזמן קצר
(24,267)	(41,062)	(27,097)	סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(4,173)	(36,783)	(21,120)	סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

**נספח ב' - פעילות שלא במזומן**

-	615	-	נכס בגין חכירה
1,194	(615)	-	התחייבות בגין חכירה
55,950	-	-	סווג מלאי בניינים בהקמה לנדל"ן להשקעה

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

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

אחים דוניץ בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה בישראל ביום 9 בספטמבר 1968. כתובתה הרשמית היא: פארק עסקים יקום, קבוץ יקום. החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

החברה והחברות המוחזקות פועלות בענף הבניה ועוסקות בייזום, תכנון, פיתוח, בניה, שיווק ומכירה בעיקר של פרויקטים למגורים. החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ובהתאם היא רשאית לבצע עבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל (סיווג "ג-5").

נכון למועד פרסום הדוח החברה הינה בשליטת ג'י טי אל וי 2 שותפות מוגבלת (להלן, "הקרן") ומר יעקב דוניץ.

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות (כל אלה להלן - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות, המטופלות בשיטת השווי המאזני, כל אלה כמפורט בבאור 8 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

דוחות הביניים מוצגים באופן תמציתי, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים, כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS-34 ("דיווח כספי לתקופות ביניים"), ואינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. כמו כן, דוחות אלה נערכו בהתאם להוראות בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין בדוחות ביניים אלה בהקשר לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - הדוחות השנתיים), אשר בבאורים להם מצוי מידע מפורט אשר אינו נכלל בדוחות ביניים אלה.

דוחות הביניים נערכו על בסיס אותם כללי המדיניות החשבונאית המתוארים בבאורים לדוחות השנתיים.

ב. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על הדוחות הכספיים

בקשר להשלכות מלחמת "חרבות ברזל" על החברה בשנת 2023 יש לעיין בבאור ג' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

לאחר תאריך המאזן, הודיע משרד הסחר הטורקי על הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל. נכון למועד דוח זה, אין בידי החברה יכולת להעריך או לאמוד את אופן והיקף יישום ההודעה וכן את משך התקופה שבה הפסקת הסחר עם טורקיה תעמוד בתוקפה. עם זאת, להערכת החברה, הפסקת המסחר ובפרט הפסקת ייבוא של חומרי גלם לענף הבנייה מטרקיה לישראל עלולה להביא הן למחסור בחומרי גלם והן לייקור חומרי הגלם ועלויות הבנייה. נכון למועד הדוח, לחברה אין רכש משמעותי של חומרי גלם הנדרש לפרויקטים בבצוע ובמקביל היא בוחנת חלופות עתידיות.

הימשכות המלחמה והשלכות תוצאותיה עם סיומה על המצב הביטחוני, מדיני וכלכלי, עלולים להביא לקשיים בהתקשרויות עם קבלני משנה בפרויקטים בתכנון של החברה ו/או לגידול בעלויות הבנייה, בין היתר לאור, מחסור אפשרי בכוח אדם אצל קבלני הביצוע/משנה בשל הגבלות על כניסה של עובדים מיהודה ושומרון,

הידללות של כוח האדם ממדינות זרות ואף אי זמינותם של קבלנים/חומרי גלם. לעניין זה יודגש כי, החברה רשומה בפנקס הקבלנים כקבלן לעבודות הנדסה בנאיות (מס' 1158) ומסווגת בסיווג 5- המאפשר לה לבצע עבודות בנייה בהיקף בלתי מוגבל ובכך להקטין חשיפה זו באופן משמעותי.

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

נוכח אי הוודאות הקיימת באשר לתקופת הימשכותה של המלחמה כאמור, עוצמתה, היקפה, מספר הזירות בהן תתנהל והשלכותיה, לרבות על רמת הביקושים לדירות חדשות, על קצב התקדמות הבנייה, על קצב המכירות והשיווק, על יכולת החברה למשיכת עודפים מפרויקטים בביצוע ועל יכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים בתכנון, החברה איננה יכולה לעת הזאת לצפות את מלוא או חלקן של השפעות והשלכות המלחמה כאמור על פעילותה ותוצאותיה העסקיות של החברה אך היא ממשיכה לעקוב ולבחון את ההתפתחויות בארץ. עם זאת, ככל שתתארך תקופת המלחמה ובהתאם יתעכב תהליך החזרה לשגרה מלאה והתאוששות המשק, עלול הדבר להחמיר את השלכות המלחמה על פעילות המשק ובכלל זאת על ענף הבניה ותוצאות החברה בפרט.

מנגד, חוסנה הפיננסי של החברה אשר מחזיקה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בתאגידים בנקאיים בהיקפים משמעותיים וכן שיעור לא מבוטל של קרקעות ללא אשראי/אשראי זניח בנין, המאפשרות ו/או יאפשרו לה גמישות בניהול התזרים. לחברה מלאי קרקעות הממומן באשראי, שהחברה מעריכה שתוכל להאריך. לחברה הון עצמי גבוה וחוב נטו ל – cap נטו נמוך משמעותית מהתחייבויותיה, המאפשרים לה נגישות לחוב נוסף, ככל ותצטרך. צירוף הנתונים לעיל, מעניק לחברה איתנות פיננסית המקנה לה מרווח נשימה בתקופת המלחמה, גם ככל ותתארך בעצימות הקיימת.

## ג. תקני חשבונאות חדשים ותיקונים לתקנים קיימים

### תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- (א) רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- (ב) עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיונות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

### תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל, 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS) הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של 1 IAS ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדדה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרפו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות ( פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על ההכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של החברה. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS34, דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2027 או לאחרי. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

**באור 3 - חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

צירוף דוחות כספיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים של חברות כלולות ושל ישויות בשליטה משותפת לא צורפו לדוחות הקבוצה, מאחר שדוחות אלה חסרי משמעות ביחס לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של הקבוצה.

**באור 4 - ארועים בתקופת הדוח**

- א. בחודש ינואר, 2024 בצעה החברה הרחבה של סדרה ב' ב-60,000,000 ע.ג. נוספים (כך שהסדרה כוללת לאחר ההרחבה הינה בסך 149,992,800 ע.ג.) בתמורה לסכום של 57,374 אלפי ש"ח (לאחר ניכיון והוצאות הנפקה). שיעור הריבית האפקטיבית השנתית להרחבת הסדרה הינו 5.49%.
- ב. ביום 28 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תוקף תכנית הרכישה העצמית של מניות החברה, לאור זאת שהתוכנית נוצלה בשיעור של כ-41%.

**באור 5 - ארועים לאחר תאריך הדוח**

- א. ביום 11 באפריל 2024 אישר דירקטוריון החברה פירסום מתאר אופציות לעובדים להקצאה של עד 186,500 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 186,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("האופציות"), לעובדים, שני נותני שירותים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה. באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 134,875 אופציות (מתוך כלל האופציות המוצעות).
- ב. ביום 20 במאי 2024 אשרה האסיפה כללית של החברה מענק חד פעמי למר רונן יפו, מנכ"ל החברה בקשר עם שנת 2023 בסך של 978 אלפי ש"ח.

**אחים דוניץ בע"מ**  
**מידע כספי נפרד לפי תקנה 38-ד' לתקנות ניירות ערך**  
**(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970**  
**(בלתי מבוקר)**  
**ליום 31 במרץ 2024**

אחים דוניץ בע"מ  
מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ 2024

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואי חשבון המבקרים
2-3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח הכולל
5-6	נתונים על תזרימי המזומנים
7	מידע נוסף





**דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת אחים דוניץ בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע כספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אחים דוניץ בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע כספי ביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הביניים הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חלק מהישויות המוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חלק מהישויות המוחזקות. המידע הכספי לתקופת הביניים של אותן ישויות שחלקם נסקר על ידי רואה חשבון אחר שדוחות הסקירה שלו הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואה החשבון האחר.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע כספי ביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח  
רואי חשבון

זיו האפט  
רואי חשבון

תל אביב, 30 במאי 2024

## אחים דוניץ בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
11,733	6,625	14,038	<b>נכסים שוטפים</b>
406	799	5,450	מזומנים ושווי מזומנים
6,318	8,754	5,176	מזומנים מוגבלים בשימוש
85,714	41,598	114,861	חייבים ויתרות חובה
166,417	140,483	217,167	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
96,496	118,225	82,095	חברות מוחזקות
367,084	316,484	438,787	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
73,846	69,106	75,520	מלאי קרקעות
763,330	693,614	767,848	השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות בשיטת השווי המאזני
2,236	841	2,230	רכוש קבוע, נטו
846	615	759	נכס בגין זכות שימוש
942	1,220	978	נכסי הטבה מוגדרת, נטו
2,534	5,705	-	מסים נדחים
843,734	771,101	847,335	<b>סה"כ נכסים בלתי שוטפים</b>
<b>1,210,818</b>	<b>1,087,585</b>	<b>1,286,122</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## אחים דוניץ בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
105,040	33,275	116,892	<b>התחייבויות שוטפות</b>
30,003	81	50,008	הלוואות מתאגיד בנקאי
848	847	867	חלויות שוטפות של אגרות חוב
13,874	17,102	18,847	ספקים ונותני שירותים
3,413	15,803	-	זכאים ויתרות זכות
323	464	163	התחייבויות לבעלי קרקע
2,601	12,979	1,424	מסים לשלם
411	194	411	מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים
156,513	80,745	188,612	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
			<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
59,683	-	96,531	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
541	421	448	אגרות חוב
-	-	330	התחייבות בגין חכירה
60,224	421	97,309	מסים נדחים
			<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
216,737	81,166	285,921	<b>סה"כ התחייבויות</b>
19,212	19,212	19,212	<b>הון עצמי</b>
686,399	686,399	686,399	הון מניות
1,530	1,530	1,530	פרמיה על מניות
368,196	372,185	374,316	קרנות הון
(81,256)	(72,907)	(81,256)	עודפים
994,081	1,006,419	1,000,201	מניות באוצר
			<b>סה"כ הון עצמי</b>
1,210,818	1,087,585	1,286,122	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

רננה פולק ברזילי  
סמנכ"לית כספים

רונון יפו  
מנכ"ל

חן מרדכי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 30 במאי, 2024.

## אחים דוניץ בע"מ

נתונים על הרווח הכולל מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
122,638	28,368	46,639	הכנסות
122,638	28,368	46,639	ממכירת דירות ומתן שירותי בניה סה"כ הכנסות
90,355	22,400	30,403	עלויות והוצאות
1	-	-	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו עסקאות משותפות, נטו
90,356	22,400	30,403	סה"כ עלויות
32,282	5,968	16,236	רווח גולמי
1,690	420	652	הוצאות מכירה ושיווק
11,776	2,499	3,581	הוצאות הנהלה וכלליות
(577)	(163)	(99)	הכנסות אחרות, נטו
19,393	3,212	12,102	רווח תפעולי
6,617	1,588	2,746	הכנסות מימון
7,733	1,058	1,241	הוצאות מימון
(1,116)	530	1,505	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(18,036)	(2,528)	(4,431)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
241	1,214	9,176	רווח לפני מסים על ההכנסה
3,765	749	3,056	מסים על הכנסה
(3,524)	465	6,120	רווח (הפסד) כולל לתקופה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## אחים דוניץ בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
(3,524)	465	6,120	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(32,397)	(13,244)	(65,367)	רווח (הפסד) לתקופה
2,505	1	179	מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) שוטפת, לפני מימון ומסים (נספח א')
(5,061)	(554)	(1,204)	ריבית שנתקבלה
(26)	(3)	(412)	ריבית ששולמה
(38,503)	(13,335)	(60,684)	מסים ששולמו
			<b>מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
2,751	2,358	(5,044)	מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים
(4,090)	(2,500)	(1,000)	השקעה בחברה כלולה
(2,021)	(377)	(90)	רכישת רכוש קבוע
381	290	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(2,979)	(229)	(6,134)	<b>מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
82,522	10,757	11,852	אשראי מתאגיד בנקאי, נטו
(306)	-	(103)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(8,349)	-	-	רכישת מניות באוצר
(30,084)	-	57,374	הנפקה (פרעון) אגרות חוב
43,783	10,757	69,123	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון</b>
2,301	(2,807)	2,305	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
9,432	9,432	11,733	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
11,733	6,625	14,038	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

## אחים דוניץ בע"מ

נספח לנתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>
1	-	-	הפסד מעסקאות משותפות, נטו
655	89	183	פחת והפחתות
3,765	749	3,056	מסים על הכנסה
148	(130)	(36)	שינוי בהתחייבויות בגין סיום יחסי עובד ומעביד (נכסי הטבה מוגדרת), נטו
18,036	2,527	4,431	תוצאות עסקיות של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(143)	(83)	-	רווח הון
1,116	(530)	(1,505)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
<u>23,578</u>	<u>2,622</u>	<u>6,129</u>	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(39,866)	(10,826)	(83,852)	עליה בחייבים ויתרות חובה, חברות בנות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
14,485	(2,428)	13,113	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי קרקעות
(14,579)	(4,201)	(1,177)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(46)	(47)	19	עליה (ירידה) בספקים וקבלני משנה
(15,969)	1,636	401	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבות למוכרי מקרקעין, והטבות בשל עובדים לזמן קצר, נטו
<u>(55,975)</u>	<u>(15,866)</u>	<u>(71,496)</u>	
<u>(32,397)</u>	<u>(13,244)</u>	<u>(65,367)</u>	<b>מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) שוטפת, לפני מימון ומסים</b>
			<b>נספח ב' - פעילות שלא במזומן</b>
-	615	-	נכס בגין זכות שימוש
<u>1,194</u>	<u>(615)</u>	<u>-</u>	התחייבות בגין חכירה

**א. כללי**

1. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. מידע כספי זה אינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא מידע כספי זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך וביחד עם תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2024.
2. המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית שמפורטת בסעיף א-3 למידע הנוסף לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
3. במידע כספי נפרד זה - חברות מוחזקות כהגדרתם בבאור 1-ב' בדוחות המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.



תאריך: 30 במאי 2024

לכבוד  
הדירקטוריון של אחים דוניץ בע"מ (להלן "החברה")  
פארק עסקים יקום, בנין D,  
יקום  
ג.א.ג.

**הנדון: מכתב הסכמה להכללה בקשר עם תשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2022 ("תשקיף המדף")**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן, בהקשר לתשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2022, ודוחות הצעת מדף מכוחו אשר יפורסמו על ידי החברה, ככל יפורסמו:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בייקר טילי, הורוביץ סבו טבת & כהן טבח  
רואי חשבון

זיו האפט  
רואי חשבון

**חלק ה'**

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על  
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים)  
התש"ל-1970**

**מצורף בזאת, דוח רבעון ראשון של שנת 2024 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רונן יפו, מנכ"ל.
2. ר"ח רננה פולק ברזילי, סמנכ"לית כספים.
3. עו"ד אורלי גרנות - בן אב"י, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסיימה ביום 31 במרס 2024 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

## הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, רונן יפו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

ב. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ד) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רננה פולק ברזילי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

30 במאי, 2024

רננה פולק ברזילי, סמנכ"לית כספים

תאריך