



דוח הדירקטוריון

לתקופה שהסתיימה ביום

30/6/24



דוניץ אלעד

מאז 1963





דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2024	חלק א'
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים	חלק ב'
מידע כספי נפרד פי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970	חלק ג'
מכתב הסכמה להכללת של דוחות סקירה בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש נובמבר, 2022	חלק ד'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך ((דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970	חלק ה'



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 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 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 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 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 73 יח"ד בהיקף כולל של כ-237 מ' ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים). לאחר תאריך המאזן, מכרה החברה 17 יח"ד בהיקף כולל של כ-55 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים) וכן ישנן בקשות רכישה בהיקף של כ-74 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים).

1.3.2. להלן פירוט המכירות ושיעור ביצוע בפרויקטים בשיווק:

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק	חלק החברה	שיעור הביצוע	מכירות מיום 1 ביולי 2024 ועד לסמוך לדוח	בקשות רכישה בסמוך לפרסום הדוח	מכירות בתקופת הדוח 1-6/2024	מכירות בתקופה המקבילה אשתקד 1-6/2023	מכירת יח"ד בשנת 2023	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 30 ביוני, 2024	שיעור שיווק נכון ליום 30 ביוני, 2024
UPTOWN אשדוד	161	100%	93%	1	1	12	2	5	43	70%
מכבי יפו- שלב א' ²	194	33%	5%	9	4	44	-	-	44	23%
מכבי יפו- שלב ב' ³	234	33%	-	3	9	-	-	-	-	-
גבעת שמואל	53	100%	100%	1	-	1	2	3	47	89%
אורבן פארק, שלב ג'	70	100%	95%	1	-	1	2	2	66	94%
יפה נוף 120, שלב א'	60	50%	54%	2	5	1	1	1	14	23%
קרית האמנים בנין 47	58	100%	4%	-	-	12	-	-	23	40%
קרית האמנים בנין 6	52	100%	100%	-	-	1	-	1	1	ל.ר.
פארק ת"א - שלב ב'	64	100%	100%	-	-	71	10	11	-	ל.ר.

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

² ההסכמים מותנים בקבלת היתר בניה לבנין.

³ ההסכמים מותנים בקבלת היתר בניה לבנין.

⁴ יצוין כי ההסכמים מותנים בקבלת היתר בניה לבנין.

⁵ היקף היח"ד לשיווק הינו יח"ד גמורות במלאי, לאחר השלמת הקמת הפרויקט, לרבות מסירת הדירות, בשנת 2022. הדירה שנותרה משמשת כדירה לדוגמה עבור שיווק השלב הבא בפרויקט זה.

⁶ היקף היח"ד לשיווק הינו יח"ד גמורות במלאי, לאחר השלמת הקמת הפרויקט, לרבות מסירת הדירות, בשנת 2023.

⁷ 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 וברבעון השני החלו עבודות החפירה והדיפון. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
- 1.3.5 בתקופת הדוח החלו עבודות חפירה בשלושה מגרשים בפרויקט של אלעד ושותפותיה במתחם "מכבי יפו" בת"א (פרויקט "יפו-תל אביב") במסגרת היתר חפירה ודיפון, וכן, החל שיווק הפרויקט. בנוסף, התקשרו בתקופת הדוח אלעד ושותפותיה, עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי להקמת שלב א' של הפרויקט, הכולל שלושה בניינים בני שמונה קומות מגורים מעל קומת קרקע למסחר ו-2 קומות מרתף וכן בניין נוסף בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף, הכולל סה"כ 194 יח"ד, מתוכן 109 יח"ד מחיר למשתכן ו-85 יח"ד שוק חופשי. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ומימונו ראו סעיף 8.10.5 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 וכן דיווח מיידי של החברה מיום 25 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-064104) אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה.
- 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 יורסו 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 יורסו 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 יורסו 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.
- 1.3.10 ביום 3 ביוני 2024, השלימה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (בסעיף זה ביחד עם החברה "החברה") יחד עם גולדן אחזקות ארמון הנציב בע"מ (וביחד עם החברה "היזם"), כאשר חלקה האפקטיבי של החברה הינו 50% חתימות על הסכמי פינוי בינוי עם כ-70.3% מבעלי הזכויות

- 1.3.11 ("הבעלים") במקרקעין הידועים כארמון הנציב מתחם כ"א ברח' אליעזר קשאני 2 ו-4, הידוע כחלקות 21 ו-27 בגוש 30206 בירושלים ("המקרקעין"). בכך נחצה סף החתימות הנדרש על פי דין ועל פי הסכמי הפינוי בינוי. במסגרת הפרויקט המתוכנן ייהרסו 2 המבנים הקיימים על המקרקעין, הכוללים 54 יח"ד סה"כ, במקומם צפוי להיבנות (ע"פ תוכניות היזם) מתחם מגורים חדש ובו כ-243 יח"ד ב-2 מבנים (מתוכן 54 יח"ד השייכות לבעלים ו-189 יח"ד לשיווק על ידי היזם) ושטחי מסחר נלווים, בכפוף לאישור תב"ע חדשה אשר היזם החל בהליכי קידומה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.9.6 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 וכן דיווח מידי של החברה מיום 4 ביוני 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-058608) אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה.
- ביום 4 ביוני 2024 הגיעה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (בסעיף זה ביחד עם החברה "החברה") להסכמות סופיות, אשר כפופות לחתימת הסכם מחייב לאחר קבלת האישורים הנדרשים באורגנים המוסמכים של הצדדים, בדבר התקשרות בהסכם קומבינציה עם מספר בעלי זכויות נוספים ("המוכרים") בעתודת הקרקע "נווה הדרים" הממוקמת בראשון לציון והידועה כחלקה 10 בגוש 6287 ("המקרקעין") אשר כ-15% מהזכויות בה מוחזקות על ידי החברה וכ-48.5% מהזכויות בה מוחזקות על ידי המוכרים. בהתאם להסכמות, בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, התחייבה החברה לתכנן ולבנות עבור המוכרים יחידות בהתאם לשווי המשקף שיעור קומבינציה של 38.5% בקשר עם יחידות ביעוד מגורים ואילו בקשר עם יחידות שאינן ביעוד מגורים, בשיעור קומבינציה כפי שייקבע על ידי שמאי מוסכם. לאחר תאריך המאזן, ביום 20 באוגוסט 2024, נחתם הסכם כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.9.6 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 וכן דיווח מידי של החברה מיום 5 ביוני 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-058902) ודיווח מידי של החברה מיום 21 באוגוסט 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-091246), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.
- 1.3.12 ביום 30 ביוני 2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגבעתיים למתן היתרי הריסה ל-7 בנינים קיימים ולבניה של 4 בנינים (105 יח"ד) בפרויקט של חברה בת של החברה (חלק החברה 70%) ברח' המרי בגבעתיים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.9.3 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
- 1.3.13 ביום 15 באוגוסט 2024 התקבלה החלטת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על הכרות מתחם A בפרויקט רוטשילד בחיפה, שלחברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה מחצית הזכויות בו, כמתחם לפינוי בינוי. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
- 1.3.14 ביום 18 באוגוסט 2024 התקבל טופס 4 לפרויקט של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, "אורבן פארק ראשונים", ראש"צ. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.10.1 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
- 1.3.15 ביום 22 באוגוסט 2024 התקבל בידי החברה פרוטוקול הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום ("הוועדה המחוזית") לפיו, החליטה הוועדה המחוזית לאשר את תכנית בנין עיר מספר 603-0477232 ברובע מע"ר דרום, אשר מתייחסת לפרויקט UPTOWN אשדוד (שלב ב') של החברה ("התכנית" ו-"הפרויקט").
- על פי התכנית, יכלול הפרויקט 253 יח"ד וכן 5,680 מ"ר שטחי מסחר. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (אשר פורסם על ידי החברה ביום 28 במרץ 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-028795)), ביאור 2ג6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 אשר צורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 וכן דיווח מידי של

החברה מיום 25 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 087393-01-2024) אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.4. אירועים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

1.4.1. בהמשך לביאור 4 לדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, יצוין כי נחתמה תוספת נוספת להסכם ההלוואה בין החברה לבין דוניץ קרית האומנים לפיה הוארך מועד הפרעון של ההלוואות שניתנו ו/או יינתנו, עד ליום 31 בדצמבר 2024.

1.4.2. ביום 9 בינואר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (מס' אסמכתא: 004087-01-2024) על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 28 בנובמבר 2022 נושא תאריך 29 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 114432-01-2022), להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. במסגרת הרחבת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הנפיקה החברה 60 מיליון ש"ח ע.ג. 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: 002923-01-2024), מיום 9 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 004087-01-2024) ומיום 11 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 01-004489), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.4.3. 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': 01-028858), אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.4.4. 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. לאחר תאריך המאזן הקצתה החברה מכוח המתאר כמות של 127,125 כתבי אופציה לעובדים ולנותני שירותים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 042102-01-2024) ודוח משלים מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 01-2024-050211), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה. החברה כוללת בהוצאותיה ובהון העצמי את החלק היחסי לתקופה של שווי האופציות לעובדים.

1.4.5. 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': 042819-01-2024) ומיום 21 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 01-052269), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

ביום 3 ביוני 2024 הודיעה החברה כי דירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2024 ולאחריו ועדת הביקורת ביום 2 ביוני 2024, החליטו לדחות הצעה להשקעה בחברת ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ שהוצעה לחברה על ידי בעלי השליטה בחברה, במסגרת יישום התחייבות לתיחום פעילות הקיים בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-058266) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.6 ביום 28 ביולי 2024 אישרה וועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, החל מיום 1 באוגוסט 2024 ועד ליום 31 ביולי 2025, בגבול כיסוי אחריות בסך של 40,000,000 ש"ח, למקרה ולתקופה, בסכום השתתפות העצמית שלא יעלה על סך של 20,000 ש"ח לתביעה, ו-120,000 ש"ח לתביעה בתביעות הקשורות לדיני ניירות ערך בישראל, ובתמורה לפרמיה שנתית שלא תעלה על סך של 68,000 ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-077160), אשר האמור בו מובא על דרך ההפניה.

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, בחציון הראשון לשנת 2024 מכרה החברה 73 יח"ד (לעומת 7 יח"ד בחציון השני לשנת 2023). ברבעון השני לשנת 2024 נמכרו 59 יח"ד, לעומת 8 יח"ד ברבעון השני אשתקד.

הימשכות המלחמה והשלכותיה על המצב הביטחוני, מדיני וכלכלי, עלולים להביא לקשיים בהתקשרויות עם קבלני משנה בפרויקטים בתכנון של החברה ו/או לגידול בעלויות הבנייה, בין היתר לאור המחסור בכוח אדם אצל חלק מקבלני הביצוע/משנה בשל הגבלות על כניסה של עובדים מיהודה ושומרון, הידללות של כוח האדם ממדינות זרות ואף אי זמינותם של קבלנים/חומרי גלם (על רקע, בין היתר, משבר הסחר עם טורקיה). 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 ורוב 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 – בתקופת הדוח הודיע משרד הסחר הטורקי על הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל (ובכלל זה הפסקת יצוא של חומרי גלם לענף הבניה). נכון למועד דוח זה, אין בידי החברה יכולת להעריך או לאמוד את משך התקופה שבה הפסקת הסחר עם טורקיה תעמוד בתוקפה ואת השלכותיה עקב כך. עם זאת, החברה פועלת ומיישמת חלופות אחרות המאפשרות המשך אספקה של חומרי הגלם הנדרשים לה ולפיכך, להערכת החברה בשלב זה, אין להודעה כאמור השלכה מהותית על פעילות החברה. ואולם להערכת החברה, הימשכות תקופת הפסקת הסחר עלולה להביא הן למחסור בחומרי גלם והן לייקור משמעותי של חומרי הגלם ועלויות הבנייה.

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

1.5. השפעת האינפלציה ועליית הריבית על הפעילות העסקית של החברה

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

בשנת החודשים הראשונים של שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-2.1% (כ-2.9% לתקופה של 12 חודשים). בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחדש יולי 2024, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2025) צפוי להיות 3.2%.

בחודש ינואר 2024 החליט בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית כך שנכון למועד דוח זה היא עומדת על שיעור של 4.5%. בהתאם לתחזיות המחקר של בנק ישראל מחדש יולי 2024, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על שיעור של 4.25% ברבעון השני 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-424 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-4 מיליון ש"ח על תשלומי הריבית

בתקופה של 12 חודשים, על בסיס הקרן נכון ליום 30.06.2024. 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 במשק.

יצוין כי הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה בקשר עם תחזיות האינפלציה והריבית והשפעתן על פעילות החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן 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 30.6.2024	30.6.2024	סעיף מאזני
השינוי נובע מרווח בתקופת הדוח וכן מקרן הון אופציות לעובדים.	51%	1,001	1%	6	51%	1,007	הון עצמי
	100%	1,948	-	8	100%	1,956	סה"כ מאזן
	-	(9)	-	43	-	34	הון חוזר
	-	0.99	-	0	-	1.05	יחס ההון חוזר
הירידה במלאי נובעת ממכירת דירות והתקדמות ביצוע במהלך התקופה בעיקר בפרויקט אשדוד וכן מסיום פרויקט גבעת שמואל, בניכוי השקעות.	27%	527	(2%)	(11)	26%	516	מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומלאי מקרקעין שוטף
הירידה בהיקף הנכסים בגין חוזים נובעת מקבלת כספים מרוכשים לאור התקדמות הבניה.	7%	146	(19%)	(27)	6%	119	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
ללא שינוי מהותי	38%	733	(3%)	(25)	36%	708	סה"כ נכסים שוטפים
ללא שינוי מהותי	56%	1,099	3%	34	58%	1,133	מלאי קרקעות
ללא שינוי מהותי	62%	1,215	3%	33	64%	1,248	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
הקיטון נובע בעיקר מפרעון אשראים שמקורם בהרחבת סדרה ב' של החברה, ממיון לאשראי לזמן ארוך ומפרעון אשראי בפרויקטים בליווי. לחברה ישנם אשראים בגין קרקעות בהיקף של כ-215 מליון ש.ח.	24%	463	(18%)	(82)	19%	381	הלוואות מתאגידים בנקאיים
ללא שינוי מהותי	1%	25	(14%)	(4)	1%	21	מקדמות מלקוחות - התחייבויות בגין חוזים

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 30.6.2024	30.6.2024	סעיף מאזני
הקיטון נובע בעיקר מתשלומים לבעלי קרקע	5%	99	(14%)	(14)	4%	85	התחייבויות לבעלי קרקע
בחודש ינואר הורחבה סדרה ב'. הסדרה נפרעת ב-3 תשלומים עד 2026.	2%	30	67%	20	3%	50	חלויות שוטפות של אגרות חוב
כמוסבר לעיל	38%	742	(9%)	(69)	34%	673	סה"כ התחייבויות שוטפות
הגידול נובע מחידוש אשראי לתקופה העולה על שנים עשר חודשים	1%	10	347%	35	2%	45	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מהרחבת סדרה ב' של החברה בכ-57 מליון ש"ח, בנכוי חלויות שוטפות	3%	60	61%	37	5%	97	אגרות חוב
ללא שינוי מהותי	1%	12	15%	2	1%	14	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
ללא שינוי מהותי	4%	83	(2%)	(2)	4%	81	מסים נדחים
כמוסבר לעיל	11%	204	35%	72	14%	276	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

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

הערות	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2023	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024	סעיף
החברה מכירה ברווח מהפרויקטים בביצוע באשדוד, גבעת שמואל, אורבן פארק שלב ג' ויפה נוף 120- שלב א'. ההכנסות מקורן בהתקדמות הבצוע והיקפי המכירות (ראה פרוט מכירות בסעיף 1.3 לעיל). בנוסף, נמכרה יח"ד גמורה בפרויקט שהסתיים בקרית אמנים בנין 6. מקור הירידה מסיום פרויקטים במהלך התקופה ביחס לתקופה המקבילה.	308	101	38	194	109	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
	240	78	29	152	78	עלות המכירות
	68	23	9	42	31	רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים
	22%	22%	24%	21%	28%	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 לשוויים במועד הרכישה. ההפחתה הינה על פי קצב המכירות והתקדמות הבצוע. השחיקה אינה משפיעה על תזרים המזומנים שנובע לחברה מהפרויקטים של אלעד.	26	9	3	17	7	עלות המכירות- הפחתת הקצאת עלות הרכישה
	42	13	6	24	24	רווח גולמי
	14%	13%	16%	12%	22%	שיעור רווח גולמי (ב-%)
כולל הוצאות שוטפות מפעילות השיווק והפחתת נכסי השגת חוזה	6	2	1	4	3	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ביחס לתקופות קודמות נובע	22	6	7	11	12	הוצאות הנהלה וכלליות



הערות	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2023	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024	סעיף
מתשלום מענק למנכ"ל וכן מחלק יחסי של שווי האופציות שנתנו לעובדי החברה, אשר ההוצאה בגינן נפרסת על פני תקופת ההבשלה אל מול קרן הון.						
ללא שינוי מהותי	(1)	-	-	0	1	הכנסות אחרות, נטו
כמוסבר לעיל	15	5	(2)	10	10	רווח תפעולי
	5%	5%	(5%)	5%	9%	שיעור רווח תפעולי (ב-%)
משקף בעיקר את הוצאות המימון בפרויקטים שבהקמה.	19	5	-	10	4	הוצאות מימון, נטו
	(4)	0	(2)	0	6	רווח לפני מסים על ההכנסה
החברה רושמת הוצאות מסים בקשר עם פעילותה, בניכוי שחרורי נכסי מס לאותם פרויקטים.	-	-	-	-	(2)	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
	(4)	0	(2)	0	4	רווח (הפסד) לתקופה
	(0.46)	(0.04)	(0.26)	0.02	0.54	רווח בסיסי למניה
	-	-	-	0.02	0.54	רווח מדולל למניה

3. נזילות (באלפי ש"ח)

הסבר	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2023	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024	סעיף
התזרים שימש בעיקר להשקעה בפרויקטים, לקידום מלאי המקרקעין ולתשלומי ריבית בניכוי תקבולים מרוכשים	(42,788)	67,915	24,653	23,759	(1,178)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
המזומנים שמשו לפעילות השקעה שימשו, בעיקר, להשקעות בחברות כלולות (מניות והלוואות) ומגידול בכספים בליווי בנקאי בפרויקטים.	(4,255)	(33,090)	(10,079)	(23,727)	(11,762)	תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה
המזומנים מפעילות מימון נבעו מהרחבת סדרה ב' בעיקר, בכני מפרעון ארמים.	39,889	(25,613)	(16,144)	665	9,203	תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון

3.1. האמצעים הנזילים של הקבוצה (לרבות החברות הבנות), כוללים מזומנים ושווי מזומנים בתאגידים בנקאיים ליום 30 ביוני 2024 אשר הסתכמו לסך של כ- 19 מיליוני ש"ח וכן מסגרות אשראי שאינן מנוצלות בחברה בסך של 69 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 לקבל אשראים נוספים על בסיס מלאי הקרקעות שברשותה.

3.2. נכון ליום 30 ביוני 2024 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח. להלן פרטים אודות ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים וכן ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים לתקופה של 12 חודשים ותזרימי מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים כדלקמן:

סה"כ	התאמות של (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	סעיף
דוחות כספיים מאוחדים			
276,336	(431,309)	707,645	נכסים שוטפים
575,185	(98,112)	673,297	התחייבויות שוטפות
(298,849)	(333,197)	34,348	עודף (גרעון) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
ל.ר.	-ל.ר.	(1,178)	תזרימי מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת
דוחות כספיים נפרדים			
294,685	(110,902)	405,587	נכסים שוטפים

164,186	(2,033)	166,219	התחייבויות שוטפות
130,499	(108,869)	239,368	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
ל.ר.	ל.ר.	(39,623)	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 30 ביוני 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 לתקופה של 12 חודשים 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 תאגידי 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 30.6.2024 :

מליוני ₪	% מסך המאזן	סעיף
425	22%	אשראי מתאגיד בנקאי
21	1%	ספקים ונותני שירותים
21	1%	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
335	17%	התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות למוכרי מקרקעין, התחייבויות למסים נדחים וזכאים ויתרות זכות אחרות)
147	8%	אגרות חוב
1,007	51%	הון
1,956	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 התאגידי 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 :

ערך נכון ליום 30.6.2024 (אלפי ש"ח/%)	אמת המידה
1,007	הון עצמי מינימלי של 500 מיליון ₪
51%	יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ-20%
317	הון עצמי (ע"פ דוחות חברת אלעד) לא יפחת מסך של 150 מיליון ₪
34%	יחס הון עצמי למאזן (ע"פ דוחות אלעד) שלא יפחת מ-15%
54%	יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו (ע"פ דוחות אלעד) לא יעלה על 82%/85%

נכון לתאריך פרסום הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינה 149,992,800 ש"ח.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו את שטר הנאמנות שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-074650) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

למידע בדבר אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה, ראה סעיף 6 להלן.



דונין אלנדר
1982

מתפללים לשובם של כל החטופים
ולחזרתם של חיילי צה"ל הביתה בשלום



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 30.6.2024	149,992,800
ערך נקוב צמוד ליום 31.6.2024	אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו
שווי בבורסה ליום 30.6.2024	כ-144,548,000
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2024	-
השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30.6.2024	146,870 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- Michal@rpn.co.il

פרטים אודות חברת הדירוג⁸:

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 30.6.2024 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ- 1,007 מיליוני ש"ח.
יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל CAP נטו של החברה, לא יעלה על 82%.	חוב פיננסי נטו הינו כ-525 מיליון ש"ח. CAP נטו הינו כ-1,532 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.6.2024 היחס הינו כ-34%.
יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-15% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	נכון ליום 30.6.2024 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ- 1,007 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

28 באוגוסט, 2024.

⁸ 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 30 ביוני 2024

אחים דוניץ בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקרים)
תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-12	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אחים דוניץ בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופה ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו. הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעה ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של ישויות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על-ידי רואה-חשבון אחר.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופה ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי 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 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.

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 באוגוסט 2024

אחים דוניץ בע"מ

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

31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
			נכסים שוטפים
22,375	30,226	18,638	מזומנים ושווי מזומנים
22,682	47,161	29,680	מזומנים מוגבלים בשימוש
15,679	21,717	24,183	חייבים ויתרות חובה
145,662	136,223	118,915	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
35	35	35	נכסי מסים שוטפים
218,557	300,731	188,221	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
308,190	-	327,973	מלאי קרקעות שוטף
733,180	536,093	707,645	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
1,098,964	1,350,624	1,133,414	מלאי קרקעות
69,948	9,557	69,996	נדל"ן להשקעה
19,292	10,952	20,246	השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
831	844	1,198	נכסי הטבה מוגדרת, נטו
1,391	1,583	1,102	נכס בגין זכות שימוש, נטו
3,528	2,933	3,419	רכוש קבוע, נטו
2,915	19,091	3,271	חייבים לזמן ארוך
17,870	17,208	15,315	נכסי מסים נדחים
1,214,739	1,412,792	1,247,961	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,947,919	1,948,885	1,955,606	סה"כ נכסים

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

אחים דוניץ בע"מ

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

סעיף	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	380,693	390,967	463,043
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50,008	30,078	29,999
ספקים ונותני שירותים	21,166	27,552	13,994
זכאים ויתרות זכות	109,383	99,958	103,827
התחייבויות לבעלי קרקע	85,357	68,149	99,582
התחייבויות מלקוחות- התחייבויות בגין חוזים	21,428	43,159	24,659
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	684	761	672
מסים לשלם	4,578	2,458	6,240
סה"כ התחייבויות שוטפות	673,297	663,082	742,016
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	44,658	9,514	10,000
אגרות חוב	96,826	89,530	59,640
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	13,831	13,776	12,475
התחייבויות לבעלי קרקע	37,219	77,719	37,219
התחייבות בגין חכירה	1,733	2,225	2,140
מסים נדחים	81,451	84,982	82,959
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	275,718	277,746	204,433
סה"כ התחייבויות	949,015	940,828	946,449
הון			
הון מניות	19,212	19,212	19,212
פרמיה על מניות	686,399	686,399	686,399
קרנות הון	2,505	1,530	1,530
עודפים	372,343	371,909	368,196
מניות באוצר	(81,256)	(78,390)	(81,256)
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	999,203	1,000,660	994,081
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	7,388	7,397	7,389
סה"כ הון	1,006,591	1,008,057	1,001,470
סה"כ	1,955,606	1,948,885	1,947,919

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

רננה פולק - ברזילי
סמנכ"לית כספים

רון יפו
מנכ"ל

חן מרדכי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 28 באוגוסט, 2024.

אחים דוניץ בע"מ

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
308,433	100,684	38,422	193,516	108,943	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
308,433	100,684	38,422	193,516	108,943	סה"כ הכנסות
239,653	78,153	28,919	151,229	78,309	עלויות והוצאות עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו
26,262	9,294	3,342	17,464	6,550	עלות הדירות שנמכרו – הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים
1	-	-	-	-	עסקאות משותפות, נטו
265,916	87,447	32,261	168,693	84,859	סה"כ עלויות
42,517	13,237	6,161	24,823	24,084	רווח גולמי
6,503	2,279	1,403	4,010	3,322	הוצאות מכירה ושיווק
22,362	5,519	6,643	10,815	11,703	הוצאות הנהלה וכלליות
1,549	19	366	182	774	הכנסות אחרות, נטו
15,201	5,458	(1,519)	10,180	9,833	רווח (הפסד) תפעולי
1,987	268	883	456	1,085	הכנסות מימון
20,709	5,605	1,652	10,353	5,099	הוצאות מימון
18,722	5,337	769	9,897	4,014	הוצאות מימון, נטו
(30)	-	-	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(3,551)	121	(2,288)	283	5,819	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
18	(397)	315	(95)	(1,673)	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
(3,533)	(276)	(1,973)	188	4,146	רווח (הפסד) כולל לתקופה
(3,524)	(276)	(1,973)	189	4,147	מיוחס ל: בעלי מניות החברה
(9)	-	-	(1)	(1)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(3,533)	(276)	(1,973)	188	4,146	סה"כ
(0.46)	(0.04)	(0.26)	0.02	0.54	רווח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב
-	-	-	0.02	0.54	רווח (הפסד) בסיסי למניה
-	-	-	-	-	רווח (הפסד) 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 (באלפי ש"ח)

סעיף	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	עודפים	קרנות הון	מניות באוצר	סה"כ הון מיחוס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)	19,212	686,399	368,196	1,530	(81,256)	994,081	7,389	1,001,470
התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2024 (בלתי מבוקר):								
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	4,147	-	-	4,147	(1)	4,146
קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	975	-	975	-	975
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	372,343	2,505	(81,256)	999,203	7,388	1,006,591
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)	19,212	686,399	371,720	1,530	(72,907)	1,005,954	7,398	1,013,352
התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2023 (בלתי מבוקר):								
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	189	-	-	189	(1)	188
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	(5,483)	(5,483)	-	(5,483)
יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	371,909	1,530	(78,390)	1,000,660	7,397	1,008,057

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

אחים דוניץ בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי(באלפי ש"ח)

סעיף	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	עודפים	קרנות הון	מניות באוצר	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	374,316	1,530	(81,256)	1,000,201	7,388	1,007,589
התנועה בתקופה אפריל עד יוני 2024 (בלתי מבוקר):	-	-	(1,973)	-	-	(1,973)	-	(1,973)
הפסד כולל לתקופה קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	975	-	975	-	975
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	372,343	2,505	(81,256)	999,203	7,388	1,006,591
יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	372,185	1,530	(72,907)	1,006,419	7,397	1,013,816
התנועה בתקופה אפריל עד יוני 2023 (בלתי מבוקר):	-	-	(276)	-	-	(276)	-	(276)
הפסד כולל לתקופה רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	(5,483)	(5,483)	-	(5,483)
יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	371,909	1,530	(78,390)	1,000,660	7,397	1,008,057
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)	19,212	686,399	371,720	1,530	(72,907)	1,005,954	7,398	1,013,352
התנועה בשנת 2023 (מבוקר):	-	-	(3,524)	-	-	(3,524)	(9)	(3,533)
הפסד כולל לשנה רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	(8,349)	(8,349)	-	(8,349)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	19,212	686,399	368,196	1,530	(81,256)	994,081	7,389	1,001,470

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

אחים דוניץ בע"מ

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(3,533)	(276)	(1,973)	188	4,146	רווח (הפסד) לתקופה
(4,173)	79,755	33,080	42,972	11,331	התאמות הדרושות כדי להציג את
(36,688)	(11,730)	(6,946)	(19,508)	(15,546)	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
(357)	(21)	(391)	(80)	(2,194)	(נספח א)
1,800	187	883	187	1,085	ריבית ששולמה
163	-	-	-	-	מסים ששולמו
					ריבית שהתקבלה
					מסים שהתקבלו
(42,788)	67,915	24,653	23,759	(1,178)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות
					(ששימשו לפעילות) שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
13,321	(32,231)	(7,376)	(20,143)	(6,998)	השקעה במזומנים ופקדונות
(5,521)	-	(1,800)	(2,500)	(2,800)	בחשבונות בנק מיועדים
(5,265)	-	(424)	-	(832)	השקעה בחברה כלולה
(2,050)	(731)	(63)	(1,134)	(153)	מתן הלוואה לחברה כלולה
(441)	-	(40)	-	(330)	רכישת רכוש קבוע
(4,680)	(128)	(376)	(240)	(649)	מתן הלוואות לזמן ארוך
381	-	-	290	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
					תמורה ממימוש רכוש קבוע
(4,255)	(33,090)	(10,079)	(23,727)	(11,762)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות
					השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
79,122	(19,926)	(15,894)	6,473	(47,692)	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(800)	(204)	(250)	(325)	(479)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(8,349)	(5,483)	-	(5,483)	-	רכישת מניות באוצר
(30,084)	-	-	-	57,374	הנפקה (פרעון) אגרת חוב, נטו
39,889	(25,613)	(16,144)	665	9,203	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות
					(ששימשו לפעילות) מימון
(7,154)	9,212	(1,570)	697	(3,737)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי
					מזומנים
29,529	21,014	20,208	29,529	22,375	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
					התקופה
22,375	30,226	18,638	30,226	18,638	מזומנים ושווי מזומנים לסוף
					התקופה

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

אחים דוניץ בע"מ

נספח לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
					הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
1	-	-	-	-	הפסד מעסקאות משותפות, נטו
30	-	-	-	-	תוצאות עסקיות של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	-	507	-	507	הנפקת אופציות לעובדים
1,244	263	403	497	1,176	פחת והפחתות
(18)	397	(315)	95	1,673	מסים על הכנסה (הטבת מס)
259	376	(332)	246	(367)	שינוי בנכסי הטבה מוגדרת, נטו
(144)	31	-	(52)	-	הפסד (רווח) הון
18,722	5,337	769	9,897	4,014	הוצאות מימון, נטו
20,094	6,404	1,032	10,683	7,003	סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
41,849	75,233	47,167	36,732	20,896	ירידה בחייבים ויתרות חובה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
(39,613)	(29,701)	(17,502)	(15,318)	(12,416)	עליה במלאי בניינים בהקמה ומלאי קרקעות
(52,189)	(9,745)	(1,799)	(33,689)	(3,231)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(7,874)	(1,645)	4,910	5,684	7,172	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
33,560	39,209	(728)	38,880	(8,093)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבויות למוכרי מקרקעין והטבות בשל עובדים לזמן קצר
(24,267)	73,351	32,048	32,289	4,328	סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(4,173)	79,755	33,080	42,972	11,331	סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
					נספח ב' - פעילות שלא במזומן
-	-	468	-	468	הנפקת אופציות לעובדים
1,194	-	-	-	-	התחייבות בגין חכירה
55,950	-	-	-	-	סוג מלאי בניינים בהקמה לנדל"ן להשקעה

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' 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.

בתקופת הדוח 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, לחברה אין רכש משמעותי של חומרי גלם הנדרש לפרויקטים בבצוע ובמקביל היא בוחנת חלופות עתידיות.

הימשכות המלחמה והשלכותיה 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 חלק מקבלני הביצוע/משנה בשל הגבלות על כניסה של עובדים מיהודה ושומרון,

הידללות של כוח האדם ממדינות זרות ואף אי זמינותם של קבלנים/חומרי גלם (על רקע, בין היתר, משבר הסחר עם טורקיה). 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 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 בגינן, המאפשרות ו/או יאפשרו לה גמישות בנייהול 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 ונסיבות 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 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), 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 והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו 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 לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר, 2025. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

באור 3 - ארועים בתקופת הדוח

- א. בחודש ינואר, 2024 בצעה החברה הרחבה של סדרה ב' ב-60,000,000 ש"ח ע.נ. נוספים (כך שהסדרה הכוללת לאחר ההרחבה הינה בסך 149,992,800 ע.נ.) בתמורה לסכום של 57,374 אלפי ש"ח (לאחר ניכיון והוצאות הנפקה). שיעור הריבית האפקטיבית השנתית להרחבת הסדרה הינו 5.65%.
- 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%.
- ג. 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. לאחר תאריך המאזן הקצתה החברה מכוח המתאר כמות של 127,125 כתבי אופציה לעובדים ולנותני שירותים בחברה. האופציות הינן ברות מימוש ב-4 מנות שוות, כאשר המנה הראשונה מבשילה לאחר 24 חודש ולאחר מכן המנות יבשילו כל שנה. האופציות ניתנות למימוש עד לתום 6 שנים מיום הקצאתן ובכפוף להסכם ההקצאה. תוספת המימוש נקבעה על סכום של 200.4 ₪ למניה. החברה אמדה את מחיר כל 1 אופציה בחבילה לפי מודל בלק אנד שולץ בכ-95.86 ₪ ושוי כלל האופציות מוערך בכ-12.2 מליון ₪, אשר יפרסו לאורך 4 שנים. החברה כוללת במאזנה במסגרת קרנות ההון ובדוח על תוצאות הפעילות את החלק היחסי של שווי ההטבה שנתנה.
- ד. 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.

באור 5 - ארועים לאחר תאריך הדוח

- א. לאחר תאריך המאזן, בחודש אוגוסט, חתמה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה על הסכם קומבינציה עם מספר בעלי זכויות נוספים בעתודת הקרקע "נווה הדריים" הממוקמת בראשון לציון והידועה כחלקה 10 בגוש 6287 ("המקרקעין") אשר כ-15% מהזכויות בה מוחזקות על ידי החברה וכ-48.5% מהזכויות בה מוחזקות על ידי המוכרים. בהתאם להסכמות, בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, התחייבה החברה לתכנן ולבנות עבור המוכרים יחידות בהתאם לשווי המשקף שיעור קומבינציה של 38.5% בקשר עם יחידות בייעוד מגורים ואילו בקשר עם יחידות שאינן בייעוד מגורים, בשיעור קומבינציה כפי שייקבע על ידי שמאי מוסכם.
- ב. בהמשך לאמור בבאור 2ג6 ב לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, לאחר תאריך המאזן, ביום 22 באוגוסט 2024 התקבל בידי החברה פרוטוקול הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום ("הוועדה המחוזית") לפיו, החליטה הוועדה המחוזית לאשר תכנית בנין עיר ברובע מע"ר דרום, אשר מתייחסת לפרויקט UPTOWN אשדוד (שלב ב') של החברה ("התכנית" ו-"הפרויקט"). על פי התכנית, יכלול הפרויקט 253 יח"ד וכן 5,680 מ"ר שטחי מסחר.

אחים דוניץ בע"מ
מידע כספי נפרד לפי תקנה 38-ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970
(בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2024

אחים דוניץ בע"מ
מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2024

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>סעיף</u>
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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע כספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אחים דוניץ בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע כספי ביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 באוגוסט 2024

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

סעיף	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5,547	5,011	11,733
מזומנים מוגבלים בשימוש	8,282	981	406
חייבים ויתרות חובה	4,896	7,150	6,318
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	64,964	55,577	85,714
חברות מוחזקות	236,691	142,707	166,417
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	85,207	103,577	96,496
סה"כ נכסים שוטפים	405,587	315,003	367,084
נכסים שאינם שוטפים			
מלאי קרקעות	77,628	69,906	73,846
השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	774,360	706,174	763,330
נכס בגין זכות שימוש	673	920	846
רכוש קבוע, נטו	2,198	1,490	2,236
נכסי הטבה מוגדרת, נטו	1,309	952	942
נכסי מסים נדחים	860	4,499	2,534
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	857,028	783,941	843,734
סה"כ נכסים	1,262,615	1,098,944	1,210,818

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

סעיף	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגיד בנקאי	92,159	63,540	105,040
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50,008	81	30,003
ספקים ונותני שירותים	1,111	1,683	848
זכאים ויתרות זכות	19,733	13,202	13,874
התחייבויות לבעלי קרקע	-	10,747	3,413
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים	815	7,669	2,601
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	420	400	411
מסים לשלם	1,973	415	323
סה"כ התחייבויות שוטפות	166,219	97,737	156,513
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	96,863	-	59,683
התחייבות בגין חכירה	330	547	541
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	97,193	547	60,224
סה"כ התחייבויות	263,412	98,284	216,737
הון עצמי			
הון מניות	19,212	19,212	19,212
פרמיה על מניות	686,399	686,399	686,399
קרנות הון	2,505	1,530	1,530
עודפים	372,343	371,909	368,196
מניות באוצר	(81,256)	(78,390)	(81,256)
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	999,203	1,000,660	994,081
סה"כ הון עצמי	999,203	1,000,660	994,081
סה"כ התחייבויות והון	1,262,615	1,098,944	1,210,818

רננה פולק – ברזילי
מנהלת כספים

רון יפו
מנכ"ל

חן מרדכי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 28 באוגוסט 2024.

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

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
הכנסות					
ממכירת דירות ומתן שירותי בניה	62,584	64,532	15,945	36,164	122,638
סה"כ הכנסות	62,584	64,532	15,945	36,164	122,638
עלויות והוצאות					
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו	40,700	50,308	10,297	27,908	90,355
עסקאות משותפות, נטו	-	-	-	-	1
סה"כ עלויות	40,700	50,308	10,297	27,908	90,356
רווח גולמי	21,884	14,224	5,648	8,256	32,282
הוצאות מכירה ושיווק	1,285	866	633	446	1,690
הוצאות הנהלה וכלליות	8,177	5,191	4,596	2,692	11,776
הכנסות אחרות, נטו	193	182	94)	19	577
רווח תפעולי	12,615	8,349	513	5,137	19,393
הכנסות מימון	6,166	3,346	3,420	1,758	6,617
הוצאות מימון	1,369	2,532	128	1,474	7,733
הכנסות מימון, נטו	4,797	814	3,292	284	(1,116)
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות	9,448	7,065	5,017	4,537	18,036
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	7,964	2,098	(1,212)	884	241
הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה	(3,817)	(1,909)	(761)	(1,160)	3,765
רווח (הפסד) כולל לתקופה	4,147	189	(1,973)	(276)	(3,524)

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

נתונים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(3,524)	(276)	(1,973)	189	4,147	רווח (הפסד) לתקופה
(32,397)	(24,424)	25,707	(37,668)	(38,923)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)
(5,061)	5	686	6	856	ריבית שנתקבלה
(26)	(692)	(3,252)	(1,246)	(5,186)	ריבית ששולמה
2,505	(17)	(107)	(20)	(517)	מסים ששולמו
(38,503)	(25,404)	21,061	(38,739)	(39,623)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
2,751	(182)	(2,832)	2,176	(7,876)	מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים
(2,021)	(729)	(63)	(1,106)	(153)	רכישת רכוש קבוע
(4,090)	-	(1,800)	(2,500)	(2,800)	השקעה בחברה כלולה
381	-	-	290	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(2,979)	(911)	(4,695)	(1,140)	(10,829)	מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
82,522	30,265	(24,733)	41,022	(12,881)	אשראי מתאגיד בנקאי, נטו
(306)	(81)	(124)	(81)	(227)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(8,349)	(5,483)	-	(5,483)	-	רכישת מניות באוצר
(30,084)	-	-	-	57,374	הנפקה (פרעון) אגרות חוב
43,783	24,701	(24,857)	35,458	44,266	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
2,301	(1,614)	(8,491)	(4,421)	(6,186)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
9,432	6,625	14,038	9,432	11,733	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
11,733	5,011	5,547	5,011	5,547	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח לנתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
					הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
-	-	-	-	-	רווח מעסקה במחיר הזדמנותי
1	-	-	-	-	הפסד מעסקאות משותפות, נטו
-	-	327	-	327	הנפקת אופציות לעובדים
655	118	181	207	364	פחת והפחתות
3,765	1,160	761	1,909	3,817	מסים על הכנסה
148	268	(331)	138	(367)	שינוי נכסי הטבה מוגדרת, נטו
18,036	4,537	5,017	7,065	9,448	תוצאות עסקיות של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(143)	31	-	(52)	-	הפסד (רווח) הון
1,116	(284)	(3,292)	(814)	(4,797)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
23,578	5,830	2,663	8,453	8,792	סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(39,866)	(29,944)	26,652	(40,771)	(56,961)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, חברות מוחזקות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
14,485	13,831	(4,464)	11,403	8,649	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה ומקרקעין לבניה
(14,579)	(5,310)	(609)	(9,511)	(1,786)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(46)	836	244	789	263	עליה (ירידה) בספקים וקבלני משנה
(15,969)	(9,667)	1,221	(8,031)	1,620	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבות למוכרי מקרקעין, והטבות בשל לעובדים לזמן קצר
(55,975)	(30,254)	23,044	(46,121)	(47,715)	סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(32,397)	(24,424)	25,707	(37,668)	(38,923)	סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
					נספח ב' - פעילות שלא במזומן
-	-	360	-	360	הנפקת אופציות לעובדים
1,194	374	-	989	-	נכס בגין זכות שימוש
-	(374)	-	(989)	-	התחייבות בגין חכירה

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי

1. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. מידע כספי זה אינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא מידע כספי זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך וביחד עם תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 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: 28 באוגוסט 2024

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

הנדון: מכתב הסכמה להכללה הניתן מכוח תשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן, על בסיס תשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2022 שבנדון:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 שני 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 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 השני 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 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.

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 השני 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.