



דוח הדירקטוריון

לתקופה שהסתיימה ביום

30/9/24



דוניץ אלעד

מאז 1963





דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2024	חלק א'
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים	חלק ב'
מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970	חלק ג'
מכתב הסכמה להכללה 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'



דונין אלעד
1963 ת"א

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2024

הדירקטוריון של אחים דונין בע"מ (להלן גם - "החברה" או "הקבוצה", בהתאם לעניין) מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 01-28795-2024 (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 בפרויקטים 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 בספטמבר 2024 הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים לבנייה למגורים, הכוללים כ-13,500 יחידות דיור (להלן: "יח"ד"), מתוכן חלק הקבוצה הוא כ-7,500 יח"ד. כמו כן, מקדמת הקבוצה פרויקטים נוספים המצויים בשלבים מקדמיים ואשר טרם קיימת ודאות באשר להתקיימותם/היתכנותם. בכלל זה, במהלך שנת 2024 נבחרה הקבוצה כיום להובלת פרויקטים של פינוי בינוי ע"י נציגויות דיירים ב-9 פרויקטים בפריסה גאוגרפית רחבה, בהיקף כולל של כ-1,250 יח"ד קיימות (חלק החברה 50%).

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 קידום הפרויקטים הקיימים. במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 99 יח"ד בהיקף כולל של כ-326 מ' ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים). לאחר תאריך המאזן, מכרה החברה 10 יח"ד בהיקף כולל של כ-33 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים) וכן נחתמו בקשות רכישה בהיקף של כ-50 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 באוקטובר ועד 24 לסמוך לפרסום הדוח	בקשות רכישה בסמוך לפרסום הדוח	מכירות בתקופת הדוח 1-9/24	מכירות בתקופה המקבילה אשתקד 1-9/23	מכירת יח"ד בשנת 23	מכורות יח"ד נכון ליום 30 בספטמבר 24, ר	שיעור שיווק נכון ליום 30 בספטמבר 24, ר
UPTOWN אשדוד	161 ¹	100%	96%	-	2	14	4	5	45	74%
מכבי יפו- שלב א' ²	194	33%	9%	1	1	3 ⁵⁴	-	-	54	28%
מכבי יפו- שלב ב' ⁴	234	33%	-	6	2	4	-	-	4	2%
גבעת שמואל	53	100%	100%	-	-	3	2	3	49	92%
אורבן פארק, שלב ג'	70	100%	100%	1	-	3	2	2	68	97%
יפה נוף 120, שלב א'	60	50%	64%	-	1	6	1	1	19	32%
קרית האמנים בנין 5 ⁷	58	100%	8%	1	-	12	-	-	25	43%

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

² מתוכם חוזי מחיר למשתכן צפויים להיחתם במהלך חודש דצמבר 2024.

³ יצוין כי ההסכמים מותגים בקבלת היתר בניה לבנין.

⁴ יצוין כי ההסכמים מותגים בקבלת היתר בניה לבנין.

⁵ יצוין כי ההסכמים מותגים בקבלת היתר בניה לבנין.

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק	חלק החברה	שיעור הביצוע	מכירות מיום 1 באוקטובר ועד 24 לסמוך לפרסום הדוח	בקשות רכישה בסמוך לפרסום הדוח	מכירות בתקופת הדוח 1-9/24	מכירות בתקופה המקבילה אשתקד 1-9/23	מכירת יח"ד בשנת 23	סה"כ מכורות נכון ליום 30 בספטמבר 24, ר.	שיעור שיווק נכון ליום 30 בספטמבר 24, ר.
קרית האמנים בנין 6	62	100%	100%	-	-	1	1	1	1	ל.ר.
פארק ת"א - שלב ב'	74	100%	100%	-	81	92	11	11	-	ל.ר.
נווה מגן החדשה (שלב א')	87	100%	-	101	4	-	-	-	-	-

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 בנין 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. במהלך הרבעון שני 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 מידי 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 (בסעיף זה

"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) (בסעיף זה "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 מידי 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

⁶ היקף היח"ד לשיווק הינו יח"ד גמורות במלאי, נכון ליום 31.12.2023. הדירה שנותרה משמשת כדירה לדוגמא עבור שיווק השלב הבא בפרויקט זה.
⁷ היקף היח"ד לשיווק הינו יח"ד גמורות במלאי, לאחר השלמת הקמת הפרויקט, לרבות מסירת הדירות, בשנת 2023.
⁸ הדירה מסווגת תחת נדלין להשקעה ועל כן נותרו 4 יח"ד לשיווק ממלאי הדירות הגמור.
⁹ הדירות מסווגות תחת נדלין להשקעה. נותרו 4 יח"ד לשיווק ממלאי הדירות הגמור.
¹⁰ יצוין כי ההסכם מותנה בקבלת היתר בניה לבנין.

- 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 272 יח"ד.
- ביום 11 בספטמבר 2024 התקבל בידי החברה פרוטוקול של ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים (בסעיף זה "הוועדה המחוזית") לפיו, החליטה הוועדה המחוזית לאשר בתנאים, כמקובל, את תכנית בנין עיר מספר 101-0771600 אשר מתייחסת לפרויקט דרך בית לחם, ירושלים, של החברה (בסעיף זה "התכנית" ו-"הפרויקט", בהתאמה). על פי התוכנית יכלול הפרויקט 272 יח"ד בשני בניינים, מתוכם 200 יח"ד לשיווק וכן שטחי מסחר ותעשייה. ביום 14 באוקטובר 2024 פורסמה התכנית למתן תוקף. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו דיווח מיידי, אשר פורסם על ידי החברה ביום 29 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-060886); סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023; שקף 23 למצגת לשוק ההון, אשר פורסמה על ידי החברה ביום 5 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-601503); ודיווח מיידי, אשר פורסם על ידי החברה ביום 12 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-602810); אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.
- 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 (בסעיף זה וביחד עם החברה "היזם", כאשר חלקה האפקטיבי של החברה הינו 50%) חתימות על הסכמי פינוי בינוי עם כ-70.3% מבעלי הזכויות (בסעיף זה "הבעלים") במקרקעין הידועים כארמון הנציב מתחם כ"א ברח' אליעזר קשאני 2 ו-4, הידוע כחלקות 21 ו-27 בגוש 30206 בירושלים (בסעיף זה "המקרקעין"). בכך נחצה סף החתימות הנדרש על פי דין ועל פי הסכמי הפינוי בינוי. במסגרת הפרויקט המתוכנן יורסו 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 (מתוכם 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 מיידי של החברה מיום 4 ביוני 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-058608), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.
- 1.3.11. ביום 30 ביוני 2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגבעתיים למתן היתרי הריסה ל-7 בניינים קיימים ולבניה של 4 בניינים (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.
- 1.3.12. ביום 15 באוגוסט 2024 התקבלה החלטת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על הכרזת 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.

1.3.13. 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.

1.3.14. ביום 20 באוגוסט 2024 חתמה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (בסעיף זה ביחד עם החברה "החברה") על הסכם קומביניציה עם מספר בעלי זכויות נוספים (בסעיף זה "המוכרים") בעתודת הקרקע "נווה הדרים" הממוקמת בראשון לציון והידועה כחלקה 10 בגוש 6287 (בסעיף זה "המקרקעין") אשר כ-15% מהזכויות בה מוחזקות על ידי החברה וכ-48.5% מהזכויות בה מוחזקות על ידי המוכרים. בהתאם להסכם, בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, התחייבה החברה לתכנן ולבנות עבור המוכרים יחידות בהתאם לשווי המשקף שיעור קומביניציה של 38.5% בקשר עם יחידות ביעוד מגורים ואילו בקשר עם יחידות שאינן ביעוד מגורים, בשיעור קומביניציה כפי שייקבע על ידי שמאי מוסכם. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.9.6 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 וכן דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביוני 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-058902) ודיווח מיידי של החברה מיום 21 באוגוסט 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-091246), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.3.15. ביום 22 באוגוסט 2024 התקבל בידי החברה פרוטוקול הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום (בסעיף זה "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 (בסעיף זה "התכנית" ו-"הפרויקט"). ביום 29.10.2024 פורסמה התכנית למתן תוקף.

על פי התכנית, יכלול הפרויקט 253 יח"ד וכן 5,680 מ"ר שטחי מסחר, כ-600 מ"ר מתוכם בשלב א' של הפרויקט (בנין בן 81 יח"ד), אשר בנייתו עומדת בפני סיום. 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 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 אשר צורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 וכן דיווח מיידי של החברה מיום 25 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-087393) אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.3.16. בחודש ספטמבר 2024 החלה חברה נכדה של החברה בביצוע עבודות חפירה, דיפון ורצפת מרתף לשלב א' (184 יח"ד) של פרויקט "נווה מגן החדשה" ברמת השרון. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.3 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם על ידי החברה ביום 28 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028795).

1.3.17. בחודש אוקטובר 2024 התקבל היתר הריסה ל-154 יח"ד קיימות וכן היתר לחפירה ודיפון ל-401 יח"ד בפרויקט ברח' הארזים, בית הכרם ירושלים, בו מחזיקה חברה נכדה של החברה ב-50% מהזכויות. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ברח' הארזים, ראו סעיפים 8.8.1 ו-8.9.3 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

1.3.18. ביום 5 בנובמבר 2024 ניתנה החלטת ועדה מקומית חיפה על מתן היתרי הריסה ובניה בתנאים, לכלל הבניינים (760 יח"ד סה"כ) בשלושת המתחמים (A,B,C) בפרויקט ברח' רוטשילד חיפה, בו מחזיקה חברה נכדה של החברה 50%. לפרטים ראה: סעיפים 8.8.1 ו-8.9.6 לדוח התקופתי.

1.3.19. בחודש נובמבר, 2024 התקשרה החברה בהסכם עם פעילות משותפת "מכבי יפו" (המוחזקת על ידי הבחרה בשיעור של 33.3%), על פיו תבנה החברה 333 יח"ד (מתוך סך של 631 יח"ד בפרויקט), תמורת תשלום של עלות הקמת הפרויקט והרווח הקבלני בשעור של 7.5% (קוסט + 7.5%) בתוספת מע"מ. עבודות הבניה טרם החלו.

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 הפירעון 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: 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.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: 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.
- 1.4.3. 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': 2024-01-028858), 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 ובתברות 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': 2024-01-042102) ודוח משלים מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-050211), 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': 2024-01-042819) ומיום 21 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-052269), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.
- 1.4.6. ביום 3 ביוני 2024 הודיעה החברה כי בישיבת דירקטוריון החברה מיום 30 במאי 2024 ולאחריו ישיבת ועדת הביקורת ביום 2 ביוני 2024, החליטה החברה 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.

1.4.7. 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.

1.4.8. ביום 7 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויה של הגב' אגדה דניאל נמרי ("גב' נמרי") כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה (ראשונה) בת 3 שנים, וכן את תנאי כהונתה הכוללים גמול דירקטורים בגובה הסכום 'הקבוע', בהתאם לתקנות הגמול, כפי שיעודכן מעת לעת, ובהתאם לדרגה שבה תסווג החברה במועד הרלוונטי, למתן התחייבות לשיפוי ולפטור כמקובל בחברה ולהכללתה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. לפרטים נוספים בקשר עם מינויה של הגב' נמרי, זימון האסיפה הכללית ותוצאותיה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-090273); ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608421), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

1.4.9. ביום 23 באוקטובר 2024 החלה לכהן הגב' נמרי כדירקטורית חיצונית בחברה, במקביל לסיום כהונתו של מר ישראל קולפניצקי כדירקטור חיצוני בחברה לאחר 9 שנות כהונה.

1.4.10. ביום 21 בנובמבר 2024 הודיעה רשות ניירות ערך לחברה כי, לאחר בקשת החברה, היא החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה עד ליום 28 בנובמבר 2025.

1.4.11. ביום 28 בנובמבר 2024 הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לזמן אסיפה כללית שנתית ומיוחדת אשר על סדר יומה הנושאים הבאים:

(א) דיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023;

(ב) חידוש מינויו של משרד רואה החשבון המבקר BDO כמשרד רואה חשבון מבקר יחיד של החברה חלף הכהונה הכפולה של שני משרדי רואי חשבון מבקרים משותפים כפי שהיה עד כה;

(ג) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים (למעט דח"צים);

(ד) אישור מדיניות תגמול עדכנית לחברה;

(ה) עדכון תנאי הכהונה של מר רונן יפו, מנכ"ל החברה בעיקרם לעניין תמהיל הזכאות לבונוס שנתי והגדרת "הרווח" לחישוב.

1.4.12. ביום 28 בנובמבר, 2024 אושר דרוג החברה A3.il ואופק הדרוג עודכן משלילי ליציב. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 28.11.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620198).

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, בתקופת הדוח, מכרה החברה 99 יח"ד (לעומת 23 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד). ברבעון השלישי לשנת 2024 נמכרו 26 יח"ד, לעומת 5 יח"ד ברבעון השלישי 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.

הימשכות המלחמה והתנאים הכלכליים הביאה בתחילת שנת 2024 להורדת דירוג האשראי של ישראל על ידי חברות דירוג אשראי בינלאומיות. בחודשים ספטמבר ואוקטובר בוצעו הורדות נוספת בדירוג האשראי של ישראל כך שהדרוג הינו בטווח של A דע Baa1 עם תחזית שלילית. להורדת דרוג זו עשויה להיות השפעה על מחירי המימון של החברה וכן עשויה להיות השפעה על יכולת המימון של רוכשי הדירות.

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 מתנהלת 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, מאפשר ו/או יאפשר 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 – במהלך הרבעון השני לשנת 2024 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.

1.6. השפעת האינפלציה ועליית הריבית על הפעילות העסקית של החברה

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

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-3.4% (כ-3.5% לתקופה של 12 חודשים). בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש אוקטובר 2024, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2025) צפוי להיות כ-3.2%¹¹.

בחודש ינואר 2024 החליט בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית כך שנוכח למועד דוח זה היא עומדת על שיעור של 4.5%. בהתאם לתחזיות המחקר של בנק ישראל מחודש אוקטובר 2024, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על שיעור של 4.5% ברבעון השלישי של שנת 2025.¹²

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-421 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 30.09.2024. 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.

¹² לפרטים נוספים ראו, [בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2024](#), אשר המידע בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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 30.9.2024	30.9.2024	סעיף מאזני
השינוי נובע מרווח בתקופת הדוח וכן מקרן הון אופציות לעובדים.	51%	1,001	0%	3	52%	1,004	הון עצמי
	100%	1,948	(1%)	(12)	100%	1,936	סה"כ מאזן
	-	(9)	1%	14	0%	5	הון חוזר
	-	1	1%	0	0%	1	יחס ההון חוזר
הירידה במלאי נובעת ממכירת דירות והתקדמות ביצוע במהלך התקופה בעיקר בפרויקט אשדוד וכן מסיום פרויקטים גבעת שמואל ואורבן פארק שלב ג', בניכוי השקעות.	27%	527	(4%)	(20)	26%	507	מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומלאי מקרקעין שוטף
הירידה בהיקף הנכסים בגין חוזים נובעת מקבלת כספים מרוכשים, בעיקר בפרויקטים שהסתימו, נטו מגידול לאור התקדמות הבניה.	7%	146	(44%)	(64)	4%	82	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
כפי שהוסבר לעיל.	38%	733	(9%)	(63)	35%	670	סה"כ נכסים שוטפים
הגידול נובע מהשקעות במלאי קרקעות ופתוח ויזום פרויקטים.	56%	1,099	5%	51	59%	1,150	מלאי קרקעות
ללא שינוי מהותי.	62%	1,215	4%	52	65%	1,267	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
הקיטון נובע בעיקר מפרעון אשראים (כספי הפרעון מקורם בהרחבת סדרה ב' של החברה), ממיון לאשראי לזמן ארוך, נטו ומפרעון אשראים בפרויקטים בליווי. לחברה ישנם אשראים בגין קרקעות בהיקף של כ- 221 מליון ש"ח.	24%	463	(17%)	(78)	20%	385	הלוואות מתאגידים בנקאיים

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 30.9.2024	30.9.2024	סעיף מאזני
ללא שינוי מהותי.	1%	25	(21%)	(5)	1%	20	מקדמות מלקוחות - התחייבויות בגין חוזים
הקיטון נובע בעיקר מתשלומים לבעלי קרקע.	5%	99	(20%)	(20)	4%	79	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	(10%)	(77)	34%	665	סה"כ התחייבויות שוטפות
הגידול נובע מחידוש אשראי לתקופה העולה על שנים עשר חודשים.	1%	10	246%	25	2%	35	הלואות מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מהרחבת סדרה ב' של החברה בכ-57 מליון ש"ח, בניכוי חלויות שוטפות.	3%	60	62%	37	5%	97	אגרות חוב
כמוסבר לעיל.	1%	12	16%	2	1%	14	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
ללא שינוי מהותי.	4%	83	(3%)	(2)	4%	81	מסים נדחים
כמוסבר לעיל.	11%	204	31%	63	14%	267	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

2.2 להלן תמצית תוצאות הפעילות של החברה: (במיליוני ש"ח)

הערות	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024	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 ביחס לתקופה המקבילה נובע מסיום פרויקטים בשיווק/בהקמה במהלך התקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	308	78	48	272	158	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
	240	58	39	209	118	עלות המכירות
	68	20	9	63	40	רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים
	22%	26%	19%	23%	25%	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 לשוים במועד הרכישה. ההפחתה הינה על פי קצב המכירות והתקדמות הבצוע. ההפחתה אינה משפיעה על תזרים המזומנים שנובע לחברה מהפרויקטים של אלעד.	26	6	4	24	10	עלות המכירות- הפחתת הקצאת עלות הרכישה
	42	14	5	39	30	רווח גולמי
	14%	17%	11%	14%	19%	שיעור רווח גולמי (ב-%)
כולל הוצאות שוטפות מפעילות השיווק והפחתת נכסי השגת חוזה	6	1	2	5	5	הוצאות מכירה ושיווק



הערות	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024	סעיף
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ביחס לתקופות קודמות נובע 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.	22	5	5	16	17	הוצאות הנהלה וכלליות
ההכנסות האחרות כוללות בעיקר רווח ממכירה של דירה שסווגה כנדל"ן להשקעה וכן מהכנסות משכירות בניכוי פחת על נדל"ן להשקעה.	(1)	0	1	0	1	הכנסות אחרות, נטו
כמוסבר לעיל	15	8	(1)	18	9	רווח (הפסד) תפעולי
	5%	10%	(2%)	7%	6%	שיעור רווח תפעולי (ב-%)
משקף בעיקר את הוצאות המימון בפרויקטים שבהקמה.	19	5	3	15	7	הוצאות מימון, נטו
	(4)	3	(4)	3	2	רווח לפני מסים על ההכנסה
החברה רושמת הוצאות מסים בקשר עם פעילותה, בניכוי שחרורי נכסי מס לאותם פרויקטים.	-	(1)	1	(1)	(1)	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
	(4)	2	(3)	2	1	רווח (הפסד) לתקופה
	(0.46)	0.25	(0.41)	0.27	0.13	רווח בסיסי למניה
	-	0.25	-	0.27	0.13	רווח מדולל למניה

3. נזילות (באלפי ש"ח)

הסבר	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2023	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024	סעיף
התזרים נבע בעיקר מתקבולי רוכשים בניכוי כספים ששמשו להשקעה בפרויקטים, לקידום מלאי המקרקעין ולתשלומי ריבית.	(42,788)	(40,886)	16,655	(17,127)	15,501	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
המזומנים ששמשו לפעילות השקעה שימשו, בעיקר, להשקעה במזומנים מוגבלים- במסגרת פרויקטים בליווי ולהשקעות בחברות כלולות (מניות והלוואות) בנכוי תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה.	(4,255)	15,506	(5,219)	(8,221)	(17,005)	תזרים מפעילות (לפעילות) השקעה
המזומנים מפעילות מימון נבעו מהרחבת סדרה ב' בעיקר, בניכוי פרעון אשראים.	39,889	16,076	(5,866)	16,741	3,337	תזרים מפעילות (לפעילות) מימון

3.1. האמצעים הנזילים של הקבוצה (לרבות החברות הבנות), כוללים מזומנים ושווי מזומנים בתאגידים בנקאיים ליום 30 בספטמבר 2024 אשר הסתכמו לסך של כ-24 מיליוני ש"ח וכן מסגרות אשראי שאינן מנוצלות בחברה בסך של כ-62 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות באלעד ובחברות מוחזקות בשליטתה בהיקף של כ-125 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 בספטמבר 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 ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים כדלקמן:

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	סעיף
דוחות כספיים מאוחדים			
230,477	(439,488)	669,965	נכסים שוטפים
562,183	(102,698)	664,881	התחייבויות שוטפות
(331,706)	(336,790)	5,084	עודף (גרעון) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
אין			תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת
דוחות כספיים נפרדים			

286,282	(108,645)	394,927	נכסים שוטפים
155,911	(722)	156,633	התחייבויות שוטפות
130,371	(107,923)	238,294	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
(31,629)			תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת

הגרעון בהון החוזר בנתוני המאוחד נובע בעיקר ממלאי קרקעות המוצג בזמן ארוך לאור קצב ומצב הבשלתו 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 ואז יוחלף בליווי בנקאי.

במועד אישור הדוחות בחן דירקטוריון החברה את התזרים החזוי של החברה עד ליום 30 בספטמבר 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 ו/או להגדיל אשראים, לרבות, כנגד מלאי מקרקעין, אפשרות להארכת המסגרות העומדות לרשותה בסולו והיכולת לקבל אשראי בגין המלאי הלא מבוטל של קרקעות שבהן אין אשראי או שהאשראי בגינן 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 ובקימו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים הנפרדים 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 30.9.2024 :

מליוני ש"ח	% מסך המאזן	סעיף
420	21.7%	אשראי מתאגיד בנקאי
12	0.6%	ספקים ונותני שירותים
20	1.0%	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
333	17.2%	התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות למוכרי מקרקעין, התחייבויות למסים נדחים וזכאים ויתרות זכות אחרות)
147	7.6%	אגרות חוב
1,004	51.9%	הון
1,936	100.0%	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 30.9.2024 (אלפי ש"ח/%)	אמת המידה
997	הון עצמי מינימלי של 500 מיליון ש"ח
52%	יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ-20%
313	הון עצמי (ע"פ דוחות חברת אלעד) לא יפחת מסך של 150 מיליון ש"ח
34%	יחס הון עצמי למאזן (ע"פ דוחות אלעד) שלא יפחת מ-15%
50%	יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו (ע"פ דוחות אלעד) לא יעלה על 82%

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.



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 30.9.2024	149,992,800
ערך נקוב צמוד ליום 30.9.2024	אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו
שווי בבורסה ליום 30.9.2024	כ-146,783,000
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2024	1,312,000
השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30.9.2024	147,170 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 הדירוג¹³:

שם חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
הדירוג נכון למועד ההנפקה	A3.il (Stable)
דירוג נכון למועד הדוח דירוג לתאריך הדוח	A3.il (Negative) A3.il (Stable)
מועד מתן הדירוג למועד ההנפקה	08 במרץ 2023
מועד מתן דירוג נוסף	14 באוגוסט 2023 26 בנובמבר 2023 7 בינואר 2024 28 בנובמבר, 2024

פרטים נוספים:

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

פרטים בדבר ההתניות העיקריות להן התחייבה החברה:

אמות מידה פיננסיות:

ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500,000 אלפי ש"ח, במשך שני (2) רבעונים רצופים.	נכון ליום 30.9.2024 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ-1,004 מיליוני ש"ח.
יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל CAP נטו של החברה, לא יעלה על 82%.	חוב פיננסי נטו הינו כ-509 מיליון ש"ח. CAP נטו הינו כ-1,513 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.9.2024 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 30.9.2024 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ-1,004 מיליוני ש"ח. היחס הינו 52%.
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 מידי.	

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 בנובמבר, 2024.

¹³ 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 בספטמבר 2024

אחים דוניץ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי 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 והמתמטיים 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 לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מוזהים 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.

אחים דוניץ בע"מ

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

31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
נכסים שוטפים			
22,375	20,922	24,208	מזומנים ושווי מזומנים
22,682	32,430	35,499	מזומנים מוגבלים בשימוש
(*) 15,714	(*) 19,521	21,150	חייבים ויתרות חובה
145,662	152,997	82,219	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
218,557	272,526	164,885	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
308,190	-	342,004	מלאי קרקעות שוטף
733,180	498,396	669,965	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים			
1,098,964	1,382,073	1,149,953	מלאי קרקעות
69,948	21,258	67,769	נדל"ן להשקעה
19,292	18,308	20,762	השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
831	800	1,153	נכסי הטבה מוגדרת, נטו
1,391	1,373	957	נכס בגין זכות שימוש, נטו
3,528	3,390	3,502	רכוש קבוע, נטו
2,915	2,614	3,774	חייבים לזמן ארוך
17,870	18,337	18,645	מסים נדחים
1,214,739	1,448,153	1,266,515	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,947,919	1,946,549	1,936,480	סה"כ נכסים
(*) סווג מחדש			

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) - המשך

סעיף	30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידי בנקאיים	407,194	463,043	385,080
חלויות שוטפות של אגרות חוב	30,078	29,999	50,008
ספקים ונותני שירותים	25,931	13,994	12,249
זכאים ויתרות זכות	110,538	103,827	110,369
התחייבויות לבעלי קרקע	56,395	99,582	79,304
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים	26,657	24,659	19,868
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	739	672	641
מסים לשלם	2,749	6,240	7,362
סה"כ התחייבויות שוטפות	660,281	742,016	664,881
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מתאגידי בנקאיים	9,514	10,000	34,658
אגרות חוב	89,588	59,640	97,162
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	13,861	12,475	13,923
התחייבויות לבעלי קרקע	77,719	37,219	39,034
התחייבות בגין חכירה	2,144	2,140	1,563
מסים נדחים	83,467	82,959	80,842
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	276,293	204,433	267,182
סה"כ התחייבויות			
הון			
הון מניות	19,212	19,212	19,212
פרמיה על מניות	686,399	686,399	686,399
קרנות הון	1,530	1,530	3,480
עודפים	373,828	368,196	369,195
מניות באוצר	(78,390)	(81,256)	(81,256)
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	1,002,579	994,081	997,030
זכויות שאינן מקנות שליטה	7,396	7,389	7,387
סה"כ הון	1,009,975	1,001,470	1,004,417
סה"כ התחייבויות והון	1,946,549	1,947,919	1,936,480

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

רננה פולק – ברזילי
סנכ"לית כספים

רונון יפו
מנכ"ל

חן מרדכי
י"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 28 בנובמבר, 2024.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
308,433	78,621	48,657	272,137	157,600	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
239,653	57,944	39,213	209,173	117,522	עלויות והוצאות עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שניתנו עלות הדירות שנמכרו – הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים עסקאות משותפות, נטו
26,262 1	6,587 -	3,922 -	24,051 -	10,472 -	סה"כ עלויות
265,916	64,531	43,135	233,224	127,994	רווח גולמי
42,517	14,090	5,522	38,913	29,606	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
6,503 22,362 (1,549)	1,481 4,874 (164)	1,896 5,684 (875)	5,491 15,689 (346)	5,218 17,387 (1,649)	רווח (הפסד) תפעולי
15,201	7,899	(1,183)	18,079	8,650	הכנסות מימון הוצאות מימון
1,987 20,709	382 5,321	142 2,920	838 15,674	1,227 8,019	הוצאות מימון, נטו
18,722	4,939	2,778	14,836	6,792	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(30)	-	-	-	-	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(3,551)	2,960	(3,961)	3,243	1,858	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(18)	1,042	(812)	1,137	861	רווח (הפסד) כולל לתקופה
(3,533)	1,918	(3,149)	2,106	997	מיוחס ל:
(3,524)	1,919	(3,148)	2,108	999	בעלי מניות החברה
(9)	(1)	(1)	(2)	(2)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(3,533)	1,918	(3,149)	2,106	997	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(0.46)	0.25	(0.41)	0.27	0.13	רווח למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב
-	0.25	-	0.27	0.13	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 מיוחס 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 ספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):								
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	999	-	-	999	(2)	997
קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	1,950	-	1,950	-	1,950
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	369,195	3,480	(81,256)	997,030	7,387	1,004,417
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 ספטמבר 2023 (בלתי מבוקר):								
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	2,108	-	-	2,108	(2)	2,106
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	(5,483)	(5,483)	-	(5,483)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	373,828	1,530	(78,390)	1,002,579	7,396	1,009,975

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) - המשך

סעיף	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	עודפים	קרנות הון	מניות באוצר	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	372,343	2,505	(81,256)	999,203	7,388	1,006,591
התנועה בתקופה יולי עד ספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):	-	-	(3,148)	-	-	(3,148)	(1)	(3,149)
הפסד כולל לתקופה קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	975	-	975	-	975
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	369,195	3,480	(81,256)	997,030	7,387	1,004,417
יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	371,909	1,530	(78,390)	1,000,660	7,397	1,008,057
התנועה בתקופה יולי עד ספטמבר 2023 (בלתי מבוקר):	-	-	1,919	-	-	1,919	(1)	1,918
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	19,212	686,399	373,828	1,530	(78,390)	1,002,579	7,396	1,009,975
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 לשנה	-	-	-	-	(8,349)	(8,349)	-	(8,349)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	-	-	-	-
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 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(3,533)	1,918	(3,149)	2,106	997	רווח (הפסד) לתקופה
(4,173)	(35,005)	26,481	7,967	37,814	התאמות הדרושות כדי להציג תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)
(36,688)	(8,169)	(6,469)	(28,107)	(22,015)	ריבית ששולמה
(357)	(12)	(326)	(92)	(2,522)	מסים ששולמו
1,800	382	142	836	1,227	ריבית שהתקבלה
163	-	-	163	-	מסים שהתקבלו
(42,788)	(40,886)	16,679	(17,127)	15,501	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
13,321	23,565	(5,819)	3,421	(12,817)	מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים
(5,521)	(2,436)	(1,002)	(4,936)	(3,802)	השקעה בחברה כלולה ועסקאות משותפות
(5,265)	(4,911)	-	(4,911)	(832)	מתן הלוואה לחברה כלולה
(2,050)	(630)	(274)	(1,763)	(427)	רכישת רכוש קבוע
(441)	-	(490)	-	(820)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(4,680)	(130)	(893)	(370)	(1,542)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	3,235	-	3,235	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
381	48	-	338	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(4,255)	15,506	(5,243)	(8,221)	(17,005)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
79,122	16,227	(5,613)	22,700	(53,305)	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(800)	(151)	(253)	(476)	(732)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(8,349)	-	-	(5,483)	-	רכישת מניות באוצר
(30,084)	-	-	-	57,374	הנפקה (פרעון) אגרת חוב
39,889	16,076	(5,866)	16,741	3,337	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(7,154)	(9,304)	5,570	(8,607)	1,833	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
29,529	30,226	18,638	29,529	22,375	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
22,375	20,922	24,208	20,922	24,208	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 (באלפי ש"ח)

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
הפסד מעסקאות משותפות, נטו	-	-	-	-	1
תוצאות עסקיות של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני הנפקת אופציות לעובדים	988	481	-	-	30
פחת והפחתות	1,825	649	879	382	1,244
מסים על הכנסה (הטבת מס)	861	(812)	1,137	1,042	(18)
שינוי בנכסי הטבה מוגדרת נטו	(322)	45	290	44	259
רווח הון	(452)	(452)	(101)	(49)	(144)
הוצאות מימון, נטו	6,792	2,778	14,836	4,939	18,722
סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים	9,692	2,689	17,041	6,358	20,094
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה בחייבים ויתרות חובה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	61,133	40,238	38,666	1,934	41,849
עליה במלאי בניינים בהקמה ומלאי קרקעות	(15,544)	(3,127)	(20,209)	(4,891)	(39,613)
ירידה במקדמות מרוכשי דירות	(4,791)	(1,560)	(50,191)	(16,502)	(52,189)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(1,745)	(8,918)	4,063	(1,621)	(7,874)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבויות למוכרי מקרקעין והטבות בשל עובדים לזמן קצר	(10,931)	(2,841)	18,597	(20,283)	33,560
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות	28,122	23,792	(9,074)	(41,363)	(24,267)
סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	37,814	26,481	7,967	(35,005)	(4,173)
נספח ב' - פעילות שלא במזומן					
נכס בגין זכות שימוש	-	-	989	-	1,194
סווג מלאי בניינים בהקמה לנדל"ן להשקעה	-	-	-	-	55,950
התחייבות בגין חכירה	-	-	(989)	-	-

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

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

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, קיבוץ יקום. החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

החברה וחברות מאוחדות וכלולות פועלת הן במישרין והן באמצעות חברות בנות בפרוייקטים בענף הבניה ועוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה, 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

להשלכות מלחמת "חרבות ברזל" על החברה בשנת 2023 ראה באור 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 לפרוייקטים בבצוע ובמקביל היא בוחנת חלופות עתידיות.

הימשכות המלחמה והשלכותיה על המצב הביטחוני, מדיני וכלכלי, עלולים להביא לקשיים בהתקשרויות עם קבלני משנה בפרוייקטים 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, רישומה של החברה כקבלן לעבודות הנדסה בנאיות (מס' 1158) בסיווג ג-5 כאמור, מאפשר לה 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.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

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 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 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.ג. נוספים (כך שהסדרה הכוללת 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 5.65%.
- 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. 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.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

באור 3 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

ה. בחודש אוגוסט, חתמה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה על הסכם קומבינציה עם מספר בעלי זכויות נוספים 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 בייעוד מגורים ואילו בקשר עם יחידות שאינן בייעוד מגורים, בשיעור קומבינציה כפי שייקבע על ידי שמאי מוסכם.

ו. בהמשך לאמור בבאור 2ג6 ב לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 22 באוגוסט 2024 התקבל בידי החברה פרוטוקול הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום בקשר עם פרויקט UPTOWN אשדוד (שלב ב') של החברה (להלן - "התכנית"). ביום 29.10.2024 פורסמה התוכנית למתן תוקף. על פי התכנית, יכלול הפרויקט 253 יח"ד וכן 5,680 מ"ר שטחי מסחר. חלק ממלאי שטחי המסחר שאושרו במסגרת הת.ב.ע הינם בקומת הכניסה של בנין הנמצא בשלבי הקמה סופיים, ומלאי בנינים בהקמה כולל, למעשה, גם את השטחים הללו.

באור 4 - ארועים לאחר תאריך הדוח

ביום 14 באוקטובר 2024 פורסמה למתן תוקף תכנית להתחדשות עירונית בקשר לפרויקט דרך בית לחם, ירושלים. במסגרת התוכנית ירסו 73 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו במקומם 272 יח"ד.

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

אחים דוניץ בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 30 בספטמבר 2024

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</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 לדוחות הכספיים



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

מבוא

סקרנו את המידע כספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אחים דוניץ בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותו 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 בנובמבר 2024

אחים דוניץ בע"מ

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

31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
			נכסים שוטפים
11,733	5,206	8,445	מזומנים ושווי מזומנים
406	792	4,339	מזומנים מוגבלים בשימוש
6,318	7,247	1,540	חייבים ויתרות חובה
85,714	77,047	54,051	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
166,417	171,072	246,048	חברות מוחזקות
96,496	98,786	80,504	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
367,084	360,150	394,927	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
73,846	70,793	80,044	מלאי קרקעות
763,330	798,917	772,302	השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
846	769	586	נכס בגין זכות שימוש
2,236	2,028	2,393	רכוש קבוע, נטו
942	910	1,264	נכסי הטבה מוגדרת, נטו
2,534	3,285	-	נכסי מסים נדחים
843,734	876,702	856,589	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,210,818	1,236,852	1,251,516	סה"כ נכסים

אחים דוניץ בע"מ

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

סעיף	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגיד בנקאי	84,522	85,098	105,040
חלויות שוטפות של אגרות חוב	50,008	30,083	30,003
ספקים ונותני שירותים	1,249	713	848
זכאים ויתרות זכות	17,987	16,890	13,874
התחייבויות לבעלי קרקע	-	6,300	3,413
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים	505	3,913	2,601
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	378	461	411
מסים לשלם	1,984	713	323
סה"כ התחייבויות שוטפות	156,633	144,171	156,513
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	97,199	89,631	59,683
עתודה למס נדחה	396	-	-
התחייבות בגין חכירה	258	471	541
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	97,853	90,102	60,224
סה"כ התחייבויות	254,486	234,273	216,737
הון עצמי			
הון מניות	19,212	19,212	19,212
פרמיה על מניות	686,399	686,399	686,399
קרנות הון	3,480	1,530	1,530
עודפים	369,195	373,828	368,196
מניות באוצר	(81,256)	(78,390)	(81,256)
סה"כ הון עצמי	997,030	1,002,579	994,081
סה"כ התחייבויות והון	1,251,516	1,236,852	1,210,818
	רון יפו מנכ"ל	רונה פולק ברזילי סמנכ"לית כספים	חן מרדכי יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 28 בנובמבר 2024.

אחים דוניץ בע"מ

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
					הכנסות
122,638	35,758	17,118	100,290	79,702	ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
122,638	35,758	17,118	100,290	79,702	סה"כ הכנסות
					עלויות והוצאות
90,355	25,526	9,080	75,834	49,780	עלות הדירות שנמכרו ושרותי בניה שניתנו
1	-	-	-	-	עסקאות משותפות, נטו
90,356	25,526	9,080	75,834	49,780	סה"כ עלויות
32,282	10,232	8,038	24,456	29,922	רווח גולמי
1,690	448	704	1,314	1,989	הוצאות מכירה ושיווק
11,776	3,421	3,713	8,612	11,890	הוצאות הנהלה וכלליות
(577)	(164)	(73)	(346)	(266)	הכנסות אחרות, נטו
19,393	6,527	3,694	14,876	16,309	רווח תפעולי
6,617	2,188	2,877	5,534	9,043	הכנסות מימון
7,733	1,774	142	4,306	1,511	הוצאות מימון
(1,116)	414	2,735	1,228	7,532	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(18,036)	(3,507)	(8,206)	(10,572)	(17,654)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
241	3,434	(1,777)	5,532	6,187	רווח לפני מסים (הפסד) על ההכנסה
3,765	1,515	1,371	3,424	5,188	מסים על הכנסה
(3,524)	1,919	(3,148)	2,108	999	רווח (הפסד) כולל לתקופה

אחים דוניץ בע"מ

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(3,524)	1,919	(3,148)	2,108	999	רווח (הפסד) לתקופה
(32,397)	(20,797)	13,631	(58,485)	(25,293)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
2,505	-	22	-	878	ריבית שנתקבלה
(5,061)	(1,075)	(2,408)	(2,295)	(7,594)	ריבית ששולמה
(26)	(3)	(103)	(23)	(619)	מסים ששולמו
(38,503)	(19,956)	7,994	(58,695)	(31,629)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
2,751	189	3,943	2,365	(3,933)	מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים
(2,021)	(617)	(274)	(1,723)	(427)	רכישת רכוש קבוע
(4,090)	(1,000)	(1,000)	(3,500)	(3,800)	השקעה בחברה כלולה
381	48	-	338	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(2,979)	(1,380)	2,669	(2,520)	(8,160)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
82,522	21,558	(7,637)	62,580	(20,518)	אשראי מתאגיד בנקאי, נטו
(306)	(27)	(128)	(108)	(355)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(8,349)	-	-	(5,483)	-	רכישת מניות באוצר
(30,084)	-	-	-	57,374	הנפקה (פרעון) אגרות חוב
43,783	21,531	(7,765)	56,989	36,501	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
2,301	195	2,898	(4,226)	(3,288)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
9,432	5,011	5,547	9,432	11,733	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
11,733	5,206	8,445	5,206	8,445	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אחים דוניץ בע"מ

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

שנה לשנת שנת ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
1	-	-	-	-	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
-	-	301	-	628	הפסד מעסקאות משותפות, נטו
655	231	166	438	530	הנפקת אופציות לעובדים
3,765	1,515	1,371	3,424	5,188	פחת והפחתות
148	42	45	180	(322)	מסים על הכנסה
18,036	3,507	8,206	10,572	17,654	נכסי הטבה מוגדרת, נטו
(143)	(49)	-	(101)	-	תוצאות עסקיות של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
1,116	(414)	(2,735)	(1,228)	(7,532)	רווח הון
23,578	4,832	7,354	13,285	16,146	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(39,866)	(22,349)	4,984	(63,120)	(51,477)	סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
14,485	3,904	2,876	15,248	11,525	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(14,579)	(3,756)	(310)	(13,267)	(2,096)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, חברות מוחזקות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
(46)	(970)	138	(181)	401	ירידה במלאי בניינים בהקמה ומקרקעין לבניה
(15,969)	(2,458)	(1,411)	(10,450)	208	ירידה במקדמות מרוכשי דירות עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(55,975)	(25,629)	6,277	(71,770)	(41,439)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבות למוכרי מקרקעין והטבות בשל עובדים לזמן קצר
(32,397)	(20,797)	13,631	(58,485)	(25,293)	סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
1,194	-	-	989	-	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת, לפני מימון ומסים
-	-	-	(989)	-	נספח ב' - פעילות שלא במזומן
-	-	-	-	-	נכס בגין זכות שימוש
-	-	-	-	-	התחייבות בגין חכירה

אחים דוניץ בע"מ

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 בספטמבר 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 בנובמבר 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 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה 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 שלישי 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 30 ביוני 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 השלישי 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 השלישי 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.

28 בנובמבר, 2024

רננה פולק ברזילי, סמנכ"לית כספים

תאריך