

## **י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2017**

**חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

**חלק ב' - דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2017**

**חלק ג' - מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2017**

**חלק ד' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

## **י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

28.5.2017

## י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.03.17**

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לרבעון שנסתיים ביום 31 במרץ 2017, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

### חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

#### עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2016

עדכון זה הינו בהתאם להוראות תקנה 39א לתקנות ניירות ערך וכולל שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל ענין אשר יש לתארו בדוח התקופתי. העדכון הינו ביחס לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 ומתייחס למספרי הסעיפים בדוח תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

**סעיף 4.1.6 - פרויקטים בהקמה**

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יח"ד בפרויקט	מספר יח"ד מכורות ליום 31.3.17	שווי חוזי של המכירות (לא כולל מע"מ) ליום 31.3.17 באלפי ש"ח
דמרי בברנע א'	אשקלון	100%	56	50	59,440
דמרי בברנע ב'	אשקלון	100%	56	39	48,403
דמרי בברנע ג'	אשקלון	100%	56	14	19,441
מדורגי הפארק	אשקלון	100%	54	54	53,583
מדורגי האגם	אשקלון	100%	112	27	29,167
דמרי טאוורס מגרש 2	אשדוד	100%	119	16	31,760
דמרי גארדנס ג'	באר שבע	100%	44	39	66,428
אביבי דמרי ב'	באר שבע	100%	55	53	57,514
סנטרל פארק 17	באר שבע	50%	272	86	94,962
דמרי בחריש 2 א'	חריש	100%	66	51	53,477
דמרי בחריש 2 ב'	חריש	100%	66	32	32,811
דמרי בחריש 3 א'	חריש	100%	56	-	-
השמורה שלב ג'	נתניה	100%	69	46	119,416
דמרי ספיריט א'	נתניה	100%	164	7	17,632
קדמת דמרי א'	נתניה	100%	72	40	61,132
קדמת דמרי ב'	נתניה	100%	118	80	119,133
דמרי במערב 737	נתיבות	100%	32	30	25,089
דמרי בנווה נוי 302	נתיבות	100%	52	15	13,578
דמרי נוף הפארק	נתיבות	100%	76	-	-
שדרות דמרי	שדרות	100%	28	28	22,684

שווי חוזי של המכירות מוצג ב-100%, חלק החברה הינו 50%.

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יח"ד בפרויקט	מספר יח"ד מכורות ליום 31.3.17	שווי חוזי של המכירות (לא כולל מע"מ) ליום 31.3.17 באלפי ש"ח
דמרי ספיישל	שדרות	100%	76	29	27,202
דמרי בכפר 2	בני עייש	100%	12	12	18,238
דמרי וילאגו	נתניה	100%	213	86	148,015
דמרי באופקים 1	אופקים	100%	74	49	46,449
שדרות דמרי 2	שדרות	100%	38	36	29,043
דמרי בכרמי גת	קרית גת	100%	72	2	3,407
דמרי בראש העין	ראש העין	100%	341	5	7,994
<b>פרויקטים מהותיים מאד<sup>2</sup></b>					
ממילא שלב א' <sup>3</sup>	ירושלים	51.15%	38	7	53,187
ממילא שלב ב' <sup>3</sup>	ירושלים	51.15%	22	5	26,755
סה"כ פרויקטים בהקמה			2,509	938	1,285,850

#### סעיף 4.2 - תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יח"ד בפרויקט	מספר יח"ד מכורות ליום 31.3.17	שווי חוזי של המכירות (לא כולל מע"מ) ליום 31.3.17 באלפי ש"ח <sup>4</sup>
<b>פרויקטים לא מהותיים</b>					
גנצה	רומניה	100%	95	1 <sup>5</sup>	182

2 לפרטים נוספים לענין פרויקטים מהותיים מאד, ראו סעיף 4.1.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

3 שווי חוזי מוצג ב- 100%, חלק החברה הינו 51.15%.

4 השווי החוזי של הדירות שנמכרו נקוב בשער האירו. בוצעה המרה לסך בש"ח לפי השער הידוע ביום 31 במרץ 2017.

5 מיום 1/4/17 ועד תאריך חתימת הדו"ח נמכרו 5 יח"ד נוספות בשווי חוזי כולל בסך של 912 אלפי ש"ח. בוצעה המרה משער האירו לפי השער הידוע ביום 31/3/17.

### סעיף 4.4.3 - הון חוזר

(א) להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של החברה:

#### בצד הנכסים:

- (1) מזומן
- (2) פקדונות ויתרות עו"ש מוגבלים בשימוש- אלו הם יתרות ופקדונות המוגבלים בשימוש מכח חוזה הליווי שבין החברה לבין הבנקים המלווים את הפרויקטים השונים של החברה. יתרות אלו משתחררות בכפוף לעמידה בתנאי הליווי.
- (3) לקוחות, חייבים ויתרות חובה-  
בתחום הבניה למגורים - התמורה בגין מכירת יחידות הדיור משתלמת בדרך כלל בהתאם לקבוע בהסכמי הרכישה, וכן הדירות נמסרות ללקוחות לאחר תשלום החשבון הסופי ועל כן אין אשראי ללקוחות.  
בתחום הנכסים המניבים - לא קיים אשראי ללקוחות הואיל ודמי השכירות משולמים מראש. בפעילות תאגיד כח אדם וכן בפעילות האיטום - מועמדים אשראים ללקוחות על ידי החברות הבנות. תקופות האשראי נעות לרוב בין 30 ל- 120 יום.
- (4) מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות המיועדות למכירה בסכום של 1,628,099 אלפי ש"ח.
- (5) נכסים המיועדים למכירה בסכום של 105,741 אלפי ש"ח.

#### בצד ההתחייבויות:

- (1) אשראי מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב, כולל חלויות שוטפות, בסכום של 569,025 אלפי ש"ח.
  - (2) אשראי ספקים: החברה מקבלת אשראי מספקיה וקבלני הביצוע שלה לתקופות הנעות בין 30 ל- 120 ימים.
  - (3) מקדמות מלקוחות, בסכום של 735,549 אלפי ש"ח, מייצג בעיקר את המקדמות שקיבלה החברה בגין מכירת דירות שטרם נמסרו ללקוחותיה.
  - (4) התחייבויות בגין הנכסים המיועדים למכירה.
- (ב) הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי. תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה 3 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילויות אלה.
- לצורך הצגת ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים, סווגו בניינים בהקמה, שעתידים להסתיים בתקופה שלאחר שנים עשר חודשים, כנכסים לא שוטפים. כמו כן, התחייבויות החברה שהינן לתקופה ארוכה יותר משנים עשר חודשים, סווגו כהתחייבויות לא שוטפות.
- להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות:

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים לאחר התאמות	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
<b>באלפי ש"ח</b>			
1,280,681	(666,732)	1,947,413	<b>נכסים שוטפים</b>
1,284,361	(268,642)	1,553,003	<b>התחייבויות שוטפות</b>
(3,680)	(398,090)	394,410	<b>סה"כ הון חוזר</b>

ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים הינו נמוך יותר ביחס להון החוזר בדוחות הכספיים, זאת בעיקר בשל התחלת ביצוע של פרויקטים חדשים בתקופת הדוח, אשר המועד הצפוי למסירתם הינו לאחר 12 חודשים. זאת ועוד, הליכי המכירה והשיווק של חלק מפרויקטים אלה נמצאים בשלבים ראשוניים.

בנוסף לאמור, ישנה השפעה של פריסת התשלומים בחוזי הרכישה של הרוכשים בגין דירות שנמכרו וטרם נמסרו.

כמו כן, אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של איגרות החוב אינם מממנים רק את הפעילות השוטפת של החברה, אלא מממנים גם השקעה ורכישה של קרקעות למגורים לטווח ארוך וכן נדל"ן להשקעה שאינו שוטף. על מנת לשפר את ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים, החברה נוקטת במספר פעולות:

- (1) בנושא מלאי הדירות החברה משתדלת, ככל שניתן, לבנות את הפרויקטים בשלבים ובכך להימנע, ככל האפשר, מבניה למלאי.
- (2) החברה פועלת ככל האפשר לפריסת החוב לזמן ארוך, במטרה להתאימו לתזרים המזומנים החזוי.
- (3) החברה מממשת מעת לעת נכסים וקרקעות, על פי הצורך ובהתאם לתזרים המזומנים החזוי שלה.

1. פעילות החברה  
פעילות מכירה<sup>6</sup> בארץ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2016	2017	
696 <sup>8</sup>	166	796	מספר יח"ד
940,747	238,062	158,587	היקף כספי באלפי ש"ח

משלהי שנת 2016 החלה להסתמן מגמת ירידה בהיקפי המכירה, אשר להערכת החברה, נגרמה בעיקר מתכנית "מחיר למשתכן" וחוסר וודאות לגבי מחירי הדירות כמו גם לנוכח עלייה בשיעורי ריבית למשכנתאות. מגמה זו התחזקה ברבעון הראשון של שנת 2017.

מתאריך 01.04.2017 עד תאריך חתימת הדו"ח מכרה החברה <sup>9</sup>52 יח"ד בתמורה כספית כוללת של כ- 72,087 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31.03.17 החברה בונה כ- 2,509 יח"ד ב-25 פרויקטים ברחבי הארץ, מתוכן נמכרו 938 יח"ד בתמורה כספית כוללת של כ- 1,285,850 אלפי ש"ח.

6 מכירות = היקף כספי ומספר של חוזי מכירה שנחתמו בפועל בתקופות האמורות ולא מכירות כהגדרתן בתקינה החשבונאית הבינלאומית, IFRS. נתוני ההיקף הכספי לא כוללים מע"מ.

7 מספר זה כולל 6 יח"ד בפרויקט "סנטרל פארק 17" בקרית גנים באר שבע אשר נמכרו בתמורה כוללת בסך של 6,639 אלפי ש"ח. חלק החברה הינו 50%. כמו כן, כולל 4 יח"ד בפרויקט דמרי לגאסי בממילא ירושלים, אשר נמכרו בתמורה כוללת בסך של 21,205 אלפי ש"ח. חלק החברה הינו 51.15%.

8 מספר זה כולל 80 יח"ד בפרויקט "סנטרל פארק 17" בקרית גנים באר שבע אשר נמכרו בתמורה כוללת בסך של 88,211 אלפי ש"ח. חלק החברה הינו 50%. כמו כן, כולל 2 יח"ד בפרויקט דמרי לגאסי בממילא ירושלים, אשר נמכרו בתמורה כוללת בסך של 12,033 אלפי ש"ח. חלק החברה הינו 51.15%.

9 מספר זה כולל 3 יח"ד בפרויקט "סנטרל פארק 17" בקרית גנים באר שבע אשר נמכרו בתמורה כוללת בסך של 3,190 אלפי ש"ח. חלק החברה הינו 50%.



פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמסירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.03.2017 - באלפי ש"ח						
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מס' יח"ד שנמסרו ליום 31.03.17	מס' יח"ד שנמסרו ברבעון	מס' יח"ד שטרם נמסרו נכון ליום 31.03.17	שווי יח"ד שטרם נמסרו ליום 31.03.17 <sup>10</sup>	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שטרם נמסרו ליום 31.03.17
דמרי הילס שלב ב	מודיעין	49	49	8	12,534	10,908
מגדלי דמרי על הים א'	נתניה	81		1	5,128	1,407
השמורה שלב א'	נתניה	71		4	14,640	7,592
השמורה שלב ב'	נתניה	65		6	23,689	14,589
דמרי סנטרל א'	נתניה	63	4	7	18,541	12,529
דמרי סנטרל ב'	נתניה	68	1	2	7,023	4,583
אגמים נתניה שלב ג'	נתניה	42		1	1,280	1,096
דמרי מגדל העיר רגר	באר שבע	24	24	68	93,010	62,786
אביבי דמרי 2	באר שבע	51	34	4	4,760	3,309
מגדלי סוקולוב א'	באר שבע	100		2	3,385	1,620
מגדלי סוקולוב ב'	באר שבע	100	1	2	3,281	2,084
מגדלי דניאל	באר שבע	47		1	650	429
דמרי בחריש 1 א'	חריש	52		4	3,932	2,414
דמרי בחריש 1 ב'	חריש	47	2	7	7,843	4,906
מרינה אשדוד קוטגים	אשדוד	2	2	8	25,031	18,797
נחלת דמרי ב'	נתיבות	28	11	8	7,774	5,649
מגרש 304 נווה חורש	נתיבות	31		1	1,018	886
דמרי ברובע החדש שלב ב'	אשדוד	73		1	2,607	2,123
המגדל אשדוד	אשדוד	65		1	3,083	881
מרינה 16	אשדוד	58		2	3,000	1,373
סיטי אשדוד שלב א'	אשדוד	11		2	1,266	1,266
סה"כ		1,128	128	140	243,475	161,227

10 המידע האמור בדבר יתרת הכנסות צפויות הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה בהתחשב בחלקה מהפרויקטים, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקטים האמורים ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.13 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

## 2. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
160,239	158,293	128,423	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה מקרקעין ומקדמות ששלמו ע"ח מקרקעין נכסים פיננסיים זמינים למכירה, השקעות, לקוחות, הלוואות ויתרות חוב לזמן ארוך רכוש קבוע, נטו נדל"ן להשקעה נכסי מסים נדחים
87,944	74,036	85,150	
1,621,816	1,296,776	1,628,099	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
105,741	129,152	105,741	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
736,944	1,004,304	728,465	אגרות חוב ספקים, זכאים ואחרים דיבידנד שהוצע מקדמות מלקוחות לזמן קצר וארוך הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך זכויות שאינן מקנות שליטה הון עצמי סך מאזן
38,754	39,787	38,607	
38,854	36,751	40,593	
358,526	239,496	372,933	
45,500	45,795	49,021	
482,566	416,818	487,313	
28,910	28,910	28,910	
536,137	497,941	536,095	
217,633	205,876	218,485	
	28,000	15,000	
758,585	635,732	735,735	
401,150	460,227	355,951	
2,663	2,865	33,687	
6,361	7,170	6,622	
760,313	740,851	759,234	
3,194,318	3,024,390	3,177,032	

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים העיקריים	לתקופה שנסתיימה ביום (אלפי ש"ח)		סעיף
	31 בדצמבר 2016	31 במרץ 2017	
הגידול נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בפיתוח פרויקט מסחרי בבאר שבע.	358,526	372,933	נדל"ן להשקעה
הקיטון נובע מפירעון הלוואות התקופה.	883,716	843,264	אשראי שוטף ואשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
הגידול נובע מהכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בגין פרויקט פינני בינוי בעיר גבעתיים.	2,663	33,687	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך

הסבר לשינויים העיקריים	לתקופה שנסתיימה ביום (אלפי ש"ח)		סעיף
	31 בדצמבר 2016	31 במרץ 2017	
השינוי בהון העצמי נובע מרווח התקופה בסך של 17.1 מיליון ש"ח, ומנגד קיטון בגין הפרשים מתרגום דוחות כספיים בסך של 2.9 מיליון ש"ח ודיבידנד שהוכרז ע"י החברה בסך של 15 מיליון ש"ח.	760,313	759,234	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

### 3. תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח:

הסבר לשינויים העיקריים	לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		סעיף
	2016	2017	
במהלך הרבעון הראשון השנה מסרה החברה כ- 148 יח"ד לעומת 89 יח"ד ברבעון המקביל אשתקד.	149,528	217,987	מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים
הגידול נובע משינוי בתמהיל הפרויקטים שנמסרו בתקופת הדו"ח.	17.6%	18.9%	אחוז רווח גולמי בנטרול הפסד מירידת ערך בחו"ל
הגידול נובע מהפרשה לירידת ערך שהוכרה ברבעון המקביל אשתקד בגין קרקעות בצ'כיה וברומניה.	12%	18.9%	אחוז רווח גולמי
הגידול ברווח התפעולי מיוחס לגידול בהיקף המסירות וכן להפרשה לירידת ערך שהוזכרה לעיל.	4,912	28,817	רווח תפעולי

### 4. נזילות

#### 4.1. תזרים המזומנים, נטו

הסבר לשינויים העיקריים	לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		סעיף
	2016	2017	
הקיטון נובע מהשקעות שבוצעו במלאי ביחס להשקעות שבוצעו בתקופה מקבילה אשתקד.	73,667	23,008	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
הקיטון נובע בעיקר מהשקעה נמוכה יותר בפיתוח פרויקט מסחרי בבאר שבע ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	(14,274)	(11,345)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
הקיטון נובע מנטילת אשראי בהיקף קטן יותר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	(44,013)	(38,432)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון



4.2. בהתאם להוראת תקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, אשר עניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד במקרה של קיום סימני אזהרה לגבי התאגיד המדווח, נדרשת החברה לציין בדוחותיה התקופתיים האם מתקיימים לגביה סימני האזהרה המנויים בתקנה הנ"ל.

הסימן הרביעי לפיו יש לחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים מתקיים לגבי החברה. סך הגירעון עומד על 3.7 מיליון ש"ח.

עם זאת, דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי שהוכן, סבור כי הגירעון בהון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים אינו מצביע על בעיית נזילות. קביעת הדירקטוריון התבססה, בין היתר, על בחינת מקורות החברה למימון התחייבויותיה בשנתיים הבאות כמפורט בסעיף 6.4 להלן וכן על הנתונים הבאים:

- נכון ליום 31.03.2017 לחברה קיימים מזומנים, שווי מזומנים בטוחות סחירות ופקדונות מוגבלים בסך של כ-128 מיליון ש"ח.
- לחברה יש מלאי קרקעות גדול, אשר להערכת החברה ניתן יהיה, בהתאם למצב השוק, לממשן במקרה הצורך.
- לחברה יש נכסים שאינם משועבדים בהיקף של כ-60,000 אלפי ש"ח, אשר ניתן לקבל בגינם מסגרות אשראי נוספות.
- נכון למועד חתימת הדו"ח לחברה יש מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ-300 מיליון ש"ח.
- בשנת 2017 צפוי להסתיים ביצועם של פרויקטים רבים וצפויים להשתחרר בגינם עודפים כספיים בהיקף נרחב, אשר יתרמו לחיזוק הנזילות באופן משמעותי.
- החברה ממחזרת וצופה כי תמשיך למחזר אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים.

## 5. מקורות מימון

### 5.1. אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31.3.2017 הסתכם בסך של 759,234 אלפי ש"ח לעומת 760,313 אלפי ש"ח ליום 31.12.2016. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 2 לעיל.

### 5.2. התחייבויות לזמן ארוך

- יתרת הלוואות לא צמודות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, ליום 31.3.2017 (בניכוי חלויות שוטפות) הסתכמה לסך של 355,951 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.15% בממוצע.



- אגרות חוב סדרה ד' שאינן המירות בסך 147,193 אלפי ש"ח ע.ג. עומדות לפירעון בחמישה תשלומים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2015 ועד 2019. בשנים 2015 ו- 2016 פרעה החברה 15% מקרן אגרות החוב בכל שנה, בשנים 2017 ו- 2018 תפרע 23.333% מקרן אגרות החוב בכל שנה ובשנת 2019 תפרע 23.334% מקרן אגרות החוב. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור 5.45% לשנה. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה. מתוך הסך הנ"ל, סך של 49,057 אלפי ש"ח ע.ג. עומד לפירעון בזמן קצר.
- אגרות חוב סדרה ה' שאינן המירות בסך 163,274 אלפי ש"ח ע.ג. עומדות לפירעון בחמישה תשלומים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2021. בשנת 2017 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב, בשנים 2018 עד 2020 תפרע 22.5% מקרן אגרות החוב בכל שנה. בשנת 2021 תפרע החברה 12.5% מקרן אגרות החוב. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור 3.5% לשנה. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של השנים 2015 עד יוני 2021. מתוך הסך הנ"ל, סך של 32,655 אלפי ש"ח ע.ג. עומד לפירעון בזמן קצר.
- אגרות חוב סדרה ו' שאינן המירות בסך 225,528 אלפי ש"ח ע.ג. עומדות לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2022. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור 3.45% לשנה. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של השנים 2016 עד יוני 2022.

### 5.3. התחייבויות לזמן קצר

- יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 31.3.2017 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 487,313 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.70% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 46,347 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורובר + 2.36% בממוצע.

### 6. דיבידנד

- ביום 28 במרץ 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 15,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 27 באפריל 2017.

## חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

### 7. תרומות

החברה רואה בתרומה לקהילה בישראל נדבך חשוב בפעילותה. מדיניות של מתן תרומות על ידי חברות עסקיות הפכה לנורמה בקרב חברות רבות בישראל ובעולם ועשויה להעלות את קרנן של החברות התורמות בעיני הציבור ובעלי המניות. בפעילותה בתחום זה נותנת החברה עדיפות לתרומות בתחומי החינוך, הבריאות וסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל.

החל מחודש ינואר 2009 אימצה החברה, במסגרת פרויקט "אמץ לוחם", את יחידת "חרב מגן" אשר אמונה על הגנת שמייה של מדינת ישראל ועוסקת בפרויקט "החץ". במסגרת אימוץ היחידה הוחלט להעמיק את ההיכרות בין החברה לבין היחידה ולשם כך נערכו ותייערכנה מספר פעילויות משותפות לעובדי החברה ולחיילי היחידה. עלות האימוץ הינה כ- 100,000 ש"ח לשנה.

במהלך שלושת החודשים הראשונים לשנת 2017 העניקה החברה תרומות בסך של 491 אלפי ש"ח.

### 8. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

דירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה והינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתם, ניסיונם ועיסוקיהם הם: גב' דינה סבן, רו"ח והדירקטורים החיצוניים בחברה: מר יצחק נחושתן ומר שמעון כהן, רו"ח. לפרטים בדבר השכלתם ועיסוקיהם של דירקטורים אלו, ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

### 9. זכויות חתימה בחברה

למר יגאל דמרי ולגב' איריס דמרי מוקנית זכות חתימה בחברה. בחתימת כל אחד מהם לבד, בתוספת חותמת החברה או שמה המודפס, היכולת לחייב את החברה והחברות הבנות שלה בכל צורך ועניין וללא הגבלה בסכום.

## חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

### 10. אומדנים חשבונאים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאים הקריטיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ראו באור 4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016.

### 11. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראו ביאור 8 בדוחות הכספיים של החברה.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם למנהלי החברה ולעובדיה על תרומתם להישגי החברה.

---

יגאל דמרי

מנכ"ל

---

אסי חורב

יו"ר הדירקטוריון

## **י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**חלק ב'**

**דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2017**



**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 31 במרץ 2017**

**(בלתי מבוקרים)**

**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**  
**ליום 31 במרץ 2017**  
**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	<b><u>דוח סקירה של רואי החשבון</u></b>
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-16	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

## דו"ח סקירה לרבעון הראשון

### דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ, החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2017 ואת הדו"חות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות 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.

#### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מוזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

#### מסקנה

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

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.

#### בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

באר-שבע, 28 במאי 2017.

#### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד חיפה	משרד ירושלים	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד רמת-גן	טריגר פורסייט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396	אלמנות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	הרקון 6 רמת-גן, 5252183	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 תנייה דרום, 42504 ירושלים, 9777603
טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 <a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a>	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 <a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a>	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 <a href="mailto:info-beersheva@deloitte.co.il">info-beersheva@deloitte.co.il</a>	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 <a href="mailto:info-يلات@deloitte.co.il">info-يلات@deloitte.co.il</a>	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 <a href="mailto:info-ramatgan@deloitte.co.il">info-ramatgan@deloitte.co.il</a>	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 <a href="mailto:info@tfco.co.il">info@tfco.co.il</a>	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 <a href="mailto:info@deloitte.co.il">info@deloitte.co.il</a>	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 <a href="mailto:info-seker@deloitte.co.il">info-seker@deloitte.co.il</a>

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי  
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
60,452	70,979	33,256
83,290	82,327	78,297
16,497	4,987	16,870
44,691	33,630	36,272
20,523	28,121	30,191
22,730	12,285	18,687
105,741	129,152	105,741
1,621,816	1,296,776	1,628,099
<u>1,975,740</u>	<u>1,658,257</u>	<u>1,947,413</u>
33,884	33,861	33,891
703,060	970,443	694,574
634	634	634
37,959	38,842	37,590
161	311	383
38,854	36,751	40,593
231,945	137,677	230,787
126,581	101,819	142,146
45,500	45,795	49,021
<u>1,218,578</u>	<u>1,366,133</u>	<u>1,229,619</u>
<u>3,194,318</u>	<u>3,024,390</u>	<u>3,177,032</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות מוגבלים בשימוש  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי מסים שוטפים  
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה  
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה  
**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין  
מלאי מקרקעין  
נכסים פיננסיים זמינים למכירה  
לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך  
השקעות והלוואה לחברות כלולות  
רכוש קבוע, נטו  
נדליין להשקעה  
נדליין להשקעה בהקמה  
נכסי מסים נדחים  
**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (המשד)  
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 במרץ		
	2016	2017	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
			אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
482,566	416,818	487,313	כולל חלויות שוטפות
81,712	82,862	81,712	חלויות שוטפות של אגרות חוב
11,141	10,637	11,211	הפרשה לאחריות ורישום
2,028	1,323	1,913	הפרשה לתביעות
77,675	81,983	85,553	ספקים ונותני שירותים
107,263	82,554	96,842	זכאים ויתרות זכות
7,205	9,069	8,662	התחייבות בגין הטבות לעובדים
	28,000	15,000	דיבידנד לשלם
118	1,998	338	התחייבות בגין מסים שוטפים
28,910	28,910	28,910	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
758,279	633,138	735,549	מקדמות מלקוחות
<u>1,556,897</u>	<u>1,377,292</u>	<u>1,553,003</u>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
401,150	460,227	355,951	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
454,425	415,079	454,383	אגרות חוב
4,775	5,613	5,119	הפרשה לאחריות
7,428	4,861	7,446	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
	7,838	1,401	זכאים ויתרות זכות
2,663	2,865	33,687	התחייבות למתן שירותי בנייה
306	2,594	186	מקדמות מלקוחות
<u>870,747</u>	<u>899,077</u>	<u>858,173</u>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון</b>
18,111	18,111	18,111	הון מניות
383,008	383,008	383,008	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)	(5,250)	מניות באוצר
227	227	227	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(3,205)	(3,205)	(3,205)	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
			קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת
(2,610)	(1,068)	(2,610)	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ
(17,998)	(12,593)	(20,905)	עודפים
388,030	361,621	389,858	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>760,313</u>	<u>740,851</u>	<u>759,234</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>6,361</u>	<u>7,170</u>	<u>6,622</u>	
<u>766,674</u>	<u>748,021</u>	<u>765,856</u>	<b>סה"כ הון</b>
<u>3,194,318</u>	<u>3,024,390</u>	<u>3,177,032</u>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

אסי חורב,  
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,  
משנה למנכ"ל וממונה על הכספים

יגאל דמרי,  
מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 28 במאי 2017.

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל  
אלפי ש"ח**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2016	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
589,709	149,528	217,987	<b>הכנסות</b>
17,100			מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים
7,084	2,476		מכירת קרקעות
613,893	152,004	217,987	מתן שירותי כח אדם
470,351	123,293	176,716	<b>עלות ההכנסות</b>
2,829	8,309		עלות מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים
13,560			הפסד מירידת ערך מקרקעין בחו"ל
5,760	2,018		עלות קרקעות שנמכרו
492,500	133,620	176,716	עלות מתן שירותי כח אדם
121,393	18,384	41,271	<b>רווח גולמי</b>
14,842	3,477	3,898	הוצאות מכירה ושיווק
45,047	10,238	8,784	הוצאות הנהלה וכלליות
59,889	13,715	12,682	<b>סה"כ הוצאות</b>
(1,132)	(243)	(228)	<b>הכנסות אחרות, נטו</b>
62,636	4,912	28,817	<b>רווח תפעולי</b>
1,913	391	985	הכנסות מימון
25,836	5,268	6,705	הוצאות מימון
23,923	4,877	5,720	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
(829)	(1)	(303)	חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
37,884	34	22,794	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
14,083	3,581	5,718	הוצאות מיסים על ההכנסה
23,801	(3,547)	17,076	<b>רווח לתקופה</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל (המשך)  
אלפי ש"ח**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2016	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
(4,222)	1,163	(2,894)
(1,604)	(23)	
17,975	(2,407)	14,182
22,576	(3,833)	16,828
1,225	286	248
23,801	(3,547)	17,076
16,784	(2,687)	13,921
1,191	280	261
17,975	(2,407)	14,182
1.259	(0.214)	0.938
17,935	17,935	17,935

רווח כולל אחר

**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו  
ממס:**

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

**סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו  
ממס:**

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה  
מוגדרת, נטו ממס

**סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של  
החברה**

**רווח לתקופה מיוחס ל -**

בעלי מניות החברה האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח כולל לתקופה מיוחס ל -**

בעלי מניות החברה האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ המיוחס  
לבעלי מניות החברה האם**

רווח למניה בסיסי ומדולל

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש  
בחישוב הרווח למניה הבסיסי והמדולל (באלפים)**

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)**

<b>אלפי ש"ח</b>										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
766,674	6,361	760,313	388,030	(17,998)	(2,610)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111
17,076	248	16,828	16,828							
(2,894)	13	(2,907)		(2,907)						
14,182	261	13,921	16,828	(2,907)						
(15,000)		(15,000)	(15,000)							
765,856	6,622	759,234	389,858	(20,905)	(2,610)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111

יתרה ליום 1 בינואר 2017  
רווח לתקופה  
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ  
**סה"כ רווח כולל לתקופה**

דיבידנד שהוכרז ע"י החברה  
**סה"כ הון ליום 31 במרץ 2017**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)**

<b>אלפי ש"ח</b>										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
778,428	6,890	771,538	393,454	(13,762)	(1,045)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111
(3,547)	286	(3,833)	(3,833)							
1,163	(6)	1,169		1,169						
(23)		(23)			(23)					
(2,407)	280	(2,687)	(3,833)	1,169	(23)					
(28,000)		(28,000)	(28,000)							
748,021	7,170	740,851	361,621	(12,593)	(1,068)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111

יתרה ליום 1 בינואר 2016  
רווח לתקופה  
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ  
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת  
**סה"כ רווח כולל לתקופה**

דיבידנד שהוכרז ע"י החברה  
**סה"כ הון ליום 31 במרץ 2016**



**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)  
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)  
אלפי ש"ח**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיחוס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
778,428	6,890	771,538	393,454	(13,762)	(1,045)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111	יתרה ליום 1 בינואר 2016
23,801	1,225	22,576	22,576								רווח לשנה
(4,222)	14	(4,236)		(4,236)							הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,604)	(48)	(1,556)			(1,556)						מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת
17,975	1,191	16,784	22,576	(4,236)	(1,556)						<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
(9)		(9)			(9)						יציאה מאיחוד
(1,720)	(1,720)										דיבידנד שחולק לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
(28,000)		(28,000)	(28,000)								דיבידנד שחולק ע"י החברה
766,674	6,361	760,313	388,030	(17,998)	(2,610)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111	<b>סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2016</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**אלפי ש"ח**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2016	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
23,801	(3,547)	17,076	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
14,083	3,581	5,718	רווח (הפסד) לתקופה
			הוצאות מיסים שהוכרו ברווח לתקופה
			חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
829	1	303	המאזני, נטו ממס
25,474	5,774	5,795	הוצאות ריבית ומימון אחרות שהוכרו ברווח לתקופה
(403)	27	(95)	הכנסות ריבית ומימון אחרות שהוכרו ברווח לתקופה
(361)	(141)	(42)	שערך אגרות חוב והפחתת פרמיה
(202)	(729)	499	הפרשי שער
(524)	(272)	(228)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(608)			רווח ממימוש חברה בת
(8)	(6)	(12)	רווח ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
			רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים
(577)	(48)	(425)	דרך רווח והפסד
2,829	8,309		הפסד מירידת ערך מלאי מקרקעין
10,707	3,039	3,583	פחת
<u>75,040</u>	<u>15,988</u>	<u>32,172</u>	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
26,576	29,935	(1,420)	קיטון (גידול) בלקוחות וחיובים אחרים
(5,485)	6,774	35,798	קיטון (גידול) בבניינים בהקמה
13,535	(25)		קיטון (גידול) בנכסים מוחזקים למכירה
(49,910)	(2,909)	(6,624)	גידול במלאי מקרקעין
(4,761)	(10,758)	1,213	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
1,227	574	1,518	גידול בהפרשות והטבות לעובדים
71	405	414	גידול בהפרשה לאחריות
177,911	54,991	(22,850)	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
3,395	4,162	4,835	קיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש
<u>162,559</u>	<u>83,149</u>	<u>12,884</u>	
			תשלומי ריבית
(32,958)	(4,950)	(18,307)	תקבולי ריבית
116	22	40	תשלומי מסים
(41,746)	(20,542)	(4,170)	תקבולי מסים
603		389	תקבולי דיבידנד מחברה כלולה
300			
<u>163,914</u>	<u>73,667</u>	<u>23,008</u>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)**  
**אלפי ש"ח**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2016	2017
<b>מבוקר</b>	<b>בלתי מבוקר</b>	
(59)	103	100
(17,070)	(5,049)	(561)
4,158	3,116	625
(8,634)	(1,955)	(3,312)
(111,197)	(10,693)	(7,960)
662	187	138
41	17	
(978)		(525)
		150
<b>(133,077)</b>	<b>(14,274)</b>	<b>(11,345)</b>
(76,644)	(42,630)	(36,412)
255,955	75,455	74,500
(214,125)	(76,838)	(76,520)
121,152		
(82,736)		
(28,000)		
(1,720)		
<b>(26,118)</b>	<b>(44,013)</b>	<b>(38,432)</b>
4,719	15,380	(26,769)
55,352	55,352	60,452
381	247	(427)
<b>60,452</b>	<b>70,979</b>	<b>33,256</b>

**תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה**  
 קיטון (גידול) בפקדונות לזמן קצר  
 רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
 תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
 רכישת רכוש קבוע  
 השקעות בנדל"ן להשקעה  
 תמורה ממימוש רכוש קבוע  
 פירעון הלוואות לאחרים  
 מתן הלוואות לחברה כלולה  
 תמורה ממימוש חברה בת

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילויות מימון**  
 אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו  
 קבלת הלוואות  
 פירעון הלוואות  
 תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה  
 פירעון אגרות חוב  
 תשלום דיבידנד ע"י החברה  
 תשלום דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון**

**עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים**  
 מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
 השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים  
**מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

**נספח ב' (מידע בדבר פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים):**

- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 ו- 2016 הוכרז דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח ו-28,000 אלפי ש"ח בהתאמה.
- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 ו- 2016 החברה קיבלה שקים לגבייה ע"ח מימוש רכוש קבוע בסך של 90 אלפי ש"ח ו-340 אלפי ש"ח בהתאמה.
- במהלך שנת 2016 מכרה החברה רכוש קבוע בתמורה ל- 140 אלפי ש"ח, מתוך הסך הנ"ל 28 אלפי ש"ח טרם התקבל לתום שנת 2016.
- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 ו- 2016 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 9,982 אלפי ש"ח ו-8,494 אלפי ש"ח בהתאמה.
- במהלך שנת 2016 נמכרה חברה בת, סך התמורה כ-608 אלפי ש"ח, מתוכם סך של 458 אלפי ש"ח ישולם באמצעות העברת חוב של החברה לחברה הבת לצד ג' והיתרה בסך של 150 אלפי ש"ח טרם התקבלה. ערב המכירה חילקה חברה בת דיבידנד בסך של 3,484 אלפי ש"ח אשר קוּזו כנגד יתרת חו"ז בינחברתית. כמו כן, הכריזה על חלוקת דיבידנד נוסף בסך של 2,000 אלפי ש"ח אשר חלוקתו כפופה לאישור בית משפט להפחתת הון.
- במהלך שנת 2016 רכשה החברה רכוש קבוע בסך של 190 אלפי ש"ח בעסקאות טרייד אין.

**הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים**

באור 1 - כללי

**א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:**

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן - הבורסה). החברה והחברות המאוחדות שלה עוסקות בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים למגורים, הספקת שירותי כח אדם וייזום, תכנון, בנייה והשכרה של נדל"ן מניב.

**ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

**א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב זההים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

**ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

הוצאות המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפו ישירות להון. הוצאות מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

**ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

(1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(2) להלן נתונים על שערי חליפין שונים ועל המדד:

מדד בישראל (*)		שער החליפין	שער החליפין היציג של הקורונה הצ'כית	שער החליפין היציג של הרוני הרומני	שער החליפין היציג של האירו
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות	ש"ח ל-1 דולר	ש"ח ל-1 קורונה	ש"ח ל-1 רון	ש"ח ל-1 אירו
105.9	106.2	3.6320	0.1436	0.8530	3.8822
106.1	106.1	3.8450	0.1496	0.8904	4.0438
105.5	105.3	3.7660	0.1584	0.9579	4.2856

**תאריך הדוחות הכספיים:**  
 31 במרץ 2017  
 31 בדצמבר 2016  
 31 במרץ 2016

**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה (המשך):

מדד בישראל (*)		שער החליפין	שער החליפין היציג של הקורונה הצ'כית	שער החליפין היציג של הרוני הרומני	שער החליפין היציג של האירו	שיעורי השינוי לתקופה של: שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016
מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות	היציג של הדולר	הצ'כית	הרומני	האירו	
%	%	%	%	%	%	
(0.19)	0.09	(5.54)	(4.01)	(4.20)	(4.00)	
(0.26)	(0.17)	(1.46)	(4.77)	(5.14)	(4.78)	
(0.85)	(0.94)	(3.49)	0.83	2.06	0.91	

(\*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010

באור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 10.1.2017 ביצעה החברה הקצאה פרטית בסך של 70 מיליון ש"ח ע.נ. של נע"מ לא סחירים.

הנע"מים קיבלו דירוג P-1.il של מידרוג בע"מ על פי דוח דירוג שפרסמה מידרוג ביום 9.1.2017. הריבית השנתית שנקבעה בתנאי ההתקשרות הינה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 0.69%. החברה תפרע את הקרן וריבית הנע"מ ביום 30.11.2017, אלא אם באישור הצדדים תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 שנים נוספות, אך לא יאוחר מיום 30.11.2021 (בכל מועד הארכה תשולם הריבית שנצברה עד לאותו מועד). לכל אחד מהצדדים ניתנה אפשרות להודיע לצד השני בהתראה של 14 ימי עסקים מראש על רצונו לפרוע את הנע"מ (קרן וריבית שנצברה וטרם שולמה), בפירעון מלא או חלקי.

ב. ביום 29.1.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הארכת ו/או תיקון הסכמי העסקה עם קרובים של בעל השליטה כדלקמן:

1. תיקון להסכם העסקתו של חזי דמרי, בנו של בעל השליטה, לפיו מנגנון המענק השנתי יתוקן כדלקמן: רווח שנתי הנמוך מ-50 מיליון ש"ח לא יזכה את חזי בגין עמידה ביעד זה. רווח לפני מס בגובה של 100 מיליון ש"ח יזכה את חזי ב-100% עמידה בגין ביעד זה. בטווח רווח שנתי שבין 50 ל-100 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 100 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "הרווח המקסימלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק. תקרת המענק הינה 7 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק).
2. הארכת הסכם העסקתו של איריס דמרי, אשתו של בעל השליטה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2017 וסיומה ביום 31.12.2019 באותם תנאים הקיימים ערב האישור (ראה באור 40 בדוח הכספי ליום 31.12.2016), למעט תיקון מנגנון המענק השנתי כמפורט לגבי חזי דמרי לעיל.
3. הארכת הסכם ההעסקה של חזקיה דמרי, אביו של בעל השליטה, באותם תנאים כפי שקיימים ערב האישור (ראה באור 40 בדוח הכספי ליום 31.12.2016) לתקופה של 3 שנים נוספות, שתחילתה ביום 19.3.2017 וסיומה ביום 18.3.2020.
4. הארכת הסכם ההעסקה של מאיר דמרי, אחיו של בעל השליטה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2017 וסיומה ביום 31.12.2019 וכן תיקונו באופן שהשכר החודשי ברוטו יועלה לסך של עד 18,900 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2016. יתר תנאי העסקתו של מאיר דומים לתנאים לפיהם הנו מועסק ערב האישור (ראה באור 40 בדוח הכספי ליום 31.12.2016). עוד אישרה האסיפה מתן מענק בסך של 35,000 ש"ח בגין פעילותו של מאיר בשנת 2016.

**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים**

**באור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

5. הארכת הסכם ההעסקה של נסים דמרי, אחיו של בעל השליטה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2017 וסיומה ביום 31.12.2019 וכן תיקונו באופן שהשכר החודשי ברוטו יועלה לסך של עד 16,800 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2016. יתר תנאי העסקתו של נסים דומים לתנאים לפיהם הנו מועסק ערב האישור (ראה באור 40 בדוח הכספי ליום 31.12.2016).

ג. ביום 28.3.2017 אישר דירקטוריון החברה התקשרות החברה עם קרוב של נושאת משרה בחברה, גב' נורית טואיטו, לקבלת שירותים של החתמת דיירים בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית. הקרוב יהיה זכאי לתמורה לשיעור באחוזים בגין כל חוזה מכר שיחתים כאשר חלק מהסכום ישולם כמקדמה במועד החתימה והיתרה במועד ביצוע הפרויקט בפועל. תנאי ההתקשרות כאמור הינם בתנאי שוק ואינם חורגים מהמקובל.

ד. החברה התקשרה בעבר בהסכם שותפות עם שני צדדי ג' לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בעיר גבעתיים. במהלך הרבעון החלה השותפות לפנות את הדיירים כך שנוצרה מחויבות בלתי חוזרת כלפיהם. בהתאם רשמה החברה בספריה התחייבות כלפי הדיירים בסך 36.4 מיליון ש"ח.

**באור 4 - מכשירים פיננסיים**

**א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:**

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 במרץ 2016	ליום 31 במרץ 2017	ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 במרץ 2016	ליום 31 במרץ 2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
555,457	523,689	560,859	536,137	497,941	536,095

התחייבויות פיננסיות אגרות חוב סחירות (כולל חלויות שוטפות)

**ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:**

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 במרץ 2016	ליום 31 במרץ 2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,497	4,987	16,870
634	634	634

רמה 1  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

רמה 3  
נכסים פיננסיים זמינים למכירה

**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים**

באור 5 - אמות מידה פיננסיות

בעת הנפקת אגרות חוב (סדרות ד', ה' ו-ו') ובמסגרת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית	הערות נוספות	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 31 במרץ 2017
אגרות חוב (סדרה ד') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי	ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 290 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	(1)	290 מיליון ש"ח	766 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP)	היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 80% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	(1), (2)	80%	63.4%
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP)	ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 380 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	(1)	380 מיליון ש"ח	766 מיליון ש"ח
אגרות חוב (סדרה ה') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP)	היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 78% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	(1), (2)	78%	63.4%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד	היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-15% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	(1), (3)	15%	32%
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP)	ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	(1)	420 מיליון ש"ח	766 מיליון ש"ח
אגרות חוב (סדרה ו')	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP)	היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 78% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	(1), (2)	78%	63.4%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד	היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-15% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	(1), (3)	15%	32%

(1) "הון עצמי מתואם" משמעו - ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה, בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות חוב ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

(2) "החוב נטו" - סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות חוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).

"CAP נטו" - סך ההון והחוב נטו (CAP) - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.

(3) "מאזן מאוחד" - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

לסוף תקופת הדיווח, החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים**

באור 6 - דיווח מגזרי

**א. כללי:**

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל- IFRS 8:

מגזר א' - בנייה למגורים בישראל.

מגזר ב' - בנייה למגורים בחו"ל.

מגזר ג' - נכסים מניבים בישראל.

**ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017**

בלתי מבוקר					הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים	בנייה	בנייה	
		מניבים בישראל	למגורים בחו"ל	למגורים בישראל	
אלפי ש"ח					
217,987	8,882	3,243	-	205,862	
28,589 (5,795)	927	994	(411)	27,079	תוצאות המגזר התאמות
<u>22,794</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016**

בלתי מבוקר					הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים	בנייה	בנייה	
		מניבים בישראל	למגורים בחו"ל	למגורים בישראל	
אלפי ש"ח					
152,004	7,962	1,550	-	142,492	
4,669 (4,635)	1,539	266	(8,557)	11,421	תוצאות המגזר התאמות
<u>34</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016**

בלתי מבוקר					הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים	בנייה	בנייה	
		מניבים בישראל	למגורים בחו"ל	למגורים בישראל	
אלפי ש"ח					
613,893	35,796	9,718	-	568,379	
61,504 (23,620)	5,381	2,939	(3,923)	57,107	תוצאות המגזר התאמות
<u>37,884</u>					רווח לפני מסים על הכנסה



**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים**

באור 7 - דיבידנד

ביום 28 במרץ 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 15,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה: 0.836 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 27 באפריל 2017.

באור 8 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. ביום 3 באפריל 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הארכת התקשרות ותיקון ההתקשרות עם חברת מגנטון בע"מ, לקבלת שירותי ניהול באמצעות מר יגאל דמרי (להלן: "יגאל"), לשלוש שנים נוספות בתוקף מיום 1.1.2017 ועד ליום 31.12.2019. להלן עיקרי התיקונים שאושרו להסכם הניהול:

(1) דמי הניהול החודשיים להם זכאי יגאל בגין שירותי הניהול, יעמדו על סך של 250,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2016. ירידות לעומת מדד הבסיס לא תילקחנה בחשבון.

(2) המענק השנתי למנכ"ל לא יעלה על סך של 1.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2016 (ירידות לעומת מדד הבסיס לא תילקחנה בחשבון). סכומי רווח שנתי העולים על סך של 65 מיליון ש"ח, אשר לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב מענקים למנכ"ל בגין השנים 2017 עד 2019, יילקחו בחשבון כ"רווחים" לצורך חישוב המענקים בשנים שלאחר מכן (כפי שיקבעו בתוכנית התגמול שתתייחס לאותם שנים) והכל בכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין.

(3) החל ממועד אימוץ תקן IFRS 15 (להלן: "מועד היישום של התקן") ועד לתום שנת הכספים שבה תימסרנה כל הדירות המצויות בבניה על ידי החברה, אשר נמכרו וטרם נמסרו במועד היישום של התקן (להלן בהתאמה: "הדירות בבניה" ו-"תקופת הבניה"), יחושב המענק השנתי לו זכאי יגאל, בהתבסס על רווחי החברה כאשר בכל שנת כספים במהלך תקופת הבניה (להלן: "שנת הכספים הנבחרת"), יתווסף לרווחי החברה הרווח הנוסף. לענין זה "הרווח הנוסף" משמע – ההשפעה המצטברת על יתרת העודפים (בנטרול השפעת המסים על ההכנסה) בגין כל אחד מהפרויקטים של החברה הכולל דירות בבניה, כשהיא מוכפלת בשיעור הדירות בבניה שנמסרו במהלך שנת הכספים הנבחרת מתוך סך כל הדירות בבניה בגין כל פרויקט.

ב. ביום 3 במאי 2017 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בשתי עסקאות למכירת דירות לבעל השליטה בפרויקטים של החברה, בהתאם לאישור ועדת הביקורת מאותו יום לפיו העסקאות אינן חריגות, כדלקמן:

(4) דירת 5 חדרים בשטח של כ- 179 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 119 מ"ר, מחסן ושתי חניות בקומה 19 בבנין מספר 2 בפרויקט "שמורת ים" בנתניה בתמורה לסך של 5,170,000 ש"ח.

(5) דירת 5 חדרים בשטח של כ- 135 מ"ר, מחסן בשטח של כ- 10 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 19 מ"ר ושתי חניות בבנין 1 בפרויקט "ספיריט" בנתניה בתמורה לסך של 2,945,000 ש"ח.

ג. בהמשך לאמור בבאור 26א' בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2016, בענין ההתקשרות עם הרוכשת במתחם "סינמה סיטי" בבאר שבע, הואיל ונכון למועד הדו"ח הרוכשת לא שילמה את מלוא התמורה אותה התחייבה לשלם בהסכם שנחתם בינה לבין החברה בחודש דצמבר 2013, נחתם בין הצדדים בחודש מאי 2017 הסכם לפיו עסקת מכירת המקרקעין לרוכשת מבוטלת באופן חלקי ובאופן שחלקה של הרוכשת בפרויקט יעמוד על 20% בלבד.

מימון הפרויקט - בחודש מאי 2017 ניתן אישור עקרוני לליווי בנקאי להשלמת בניית הפרויקט ופירעון האשראי הבנקאי הקיים.

ד. ביום 25 במאי 2017 התקשרה החברה בהסכם מקדמי עם צד ג' לרכישת זכויות בקרקע בשטח של כ- 12.5 דונם ליעוד מגורים בגנציה רומניה בתמורה לסך של 1.75 מיליון ש"ח. במעמד החתימה שילמה החברה 10% מהתמורה לחשבון נאמנות. הסכם סופי צפוי להיחתם בשלהי חודש אוגוסט בכפוף למילוי תנאים שנקבעו בהסכם המקדמי.

**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים**

ה. ביום 27 במאי 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 25 במאי 2017 לפיה ההתקשרות אינה מהווה עיסקה חריגה, הארכת התקשרות החברה בהסכמי העסקה עם קרובים של בעל השליטה, ה"ה גאולה ויהושע נגר, כדלקמן:

1. גב' גאולה נגר, אחותו של בעל השליטה, מועסקת בחברה החל משנת 1996 בתפקידי מזכירות ושכרה החודשי (ברוטו) הינו בסך של 5,000 ש"ח. דירקטוריון החברה אישר הארכת תקופת ההעסקה ל- 3 שנים נוספות החל מיום 1.7.2017 באותם תנאי העסקה הקיימים ערב האישור.
2. מר יהושע נגר, גיסו של בעל השליטה, מועסק בחברה החל משנת 2000 בתפקיד נציג שיווק ושכרו החודשי (ברוטו) הינו בסך של 5,000 ש"ח. דירקטוריון החברה אישר הארכת תקופת ההעסקה ל- 3 שנים נוספות החל מיום 1.7.2017 באותם תנאי העסקה הקיימים ערב האישור.

**באור 9 - אישור הדוחות**

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 28 במאי 2017 על ידי דירקטוריון החברה.

## **י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**חלק ג'**

**מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2017**

## **י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרץ 2017

### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
3-4	נתונים על המצב הכספי
5-6	נתונים על הרווח הכולל
7-8	נתונים על תזרימי המזומנים
9	מידע נוסף



לכבוד

בעלי המניות של י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

שד' ירושלים 1  
נתיבות

א.ג.נ.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2017, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

באר שבע, 28 במאי 2017

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד חיפה	משרד ירושלים	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד רמת-גן	טריגו פורסיט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הו' חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ח. 45396 ירושלים, 9145101	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	הרקון 6 רמת-גן, 5252183	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 תנייה דרום, 42504 ירושלים, 9777603
טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-يلات@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfc.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על המצב הכספי  
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
54,979	62,050	26,870
80,578	80,120	75,648
16,497	4,987	16,870
28,732	18,466	21,489
19,498	36,869	28,984
22,682	11,362	18,687
105,741	119,285	105,741
1,607,537	1,282,075	1,614,044
<u>1,936,244</u>	<u>1,615,214</u>	<u>1,908,333</u>
33,884	33,861	33,891
583,182	848,495	579,554
634	634	634
37,959	38,842	37,590
122,856	113,766	120,221
37,098	35,159	38,707
217,991	132,986	217,047
126,581	101,819	142,146
43,960	43,532	47,515
<u>1,204,145</u>	<u>1,349,094</u>	<u>1,217,305</u>
<u>3,140,389</u>	<u>2,964,308</u>	<u>3,125,638</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות מוגבלים בשימוש  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי מסים שוטפים  
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה  
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה  
**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין  
מלאי מקרקעין  
נכסים פיננסיים זמינים למכירה  
לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך  
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות  
רכוש קבוע, נטו  
נדל"ן להשקעה  
נדלן להשקעה בהקמה  
נכסי מיסים נדחים  
**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)  
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	

התחייבויות והון

**התחייבויות שוטפות**

	2016	2016	2017	
434,549	401,691	440,966	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל	
81,712	82,862	81,712	חלויות שוטפות של הלוואות	
11,141	10,637	11,211	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
2,013	1,285	1,898	הפרשה לאחריות ורישום	
73,416	78,071	82,298	הפרשה לתביעות	
115,798	91,762	105,689	ספקים ונותני שירותים	
	28,000	15,000	זכאים ויתרות זכות	
6,660	7,305	8,037	דיבידנד לשלם	
28,910	28,910	28,910	התחייבות בגין הטבות לעובדים	
758,279	633,138	735,549	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה	
1,512,478	1,363,661	1,511,270	מקדמות מלקוחות	
			<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	

**התחייבויות לא שוטפות**

	2016	2016	2017	
401,150	424,112	355,951	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	
454,425	415,079	454,383	אגרות חוב	
4,775	5,613	5,119	הפרשה לאחריות	
6,942	4,560	6,958	התחייבויות בגין הטבות לעובדים	
	7,838	1,401	זכאים ויתרות זכות	
		31,136	התחייבות למתן שירותי בניה	
306	2,594	186	מקדמות מלקוחות	
867,598	859,796	855,134	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	

**הון**

	2016	2016	2017	
18,111	18,111	18,111	הון מניות	
383,008	383,008	383,008	פרמיה על מניות	
(5,250)	(5,250)	(5,250)	מניות באוצר	
227	227	227	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	
(3,205)	(3,205)	(3,205)	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	
(2,610)	(1,068)	(2,610)	קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת	
(17,998)	(12,593)	(20,905)	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	
388,030	361,621	389,858	עודפים	
760,313	740,851	759,234	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>	
3,140,389	2,964,308	3,125,638	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	

נורית טואיטו  
משנה למנכ"ל  
וממונה על הכספים

אסי חורב  
יו"ר הדירקטוריון

יגאל דמרי  
מנכ"ל

28 במאי 2017  
תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על הרווח הכולל  
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2016	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
569,747	145,509	213,326	<b>הכנסות</b>
17,100			מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים
586,847	145,509	213,326	מכירת קרקעות
461,564	123,665	173,989	<b>עלות ההכנסות</b>
13,560			עלות מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים
475,124	123,665	173,989	עלות קרקעות שנמכרו
111,723	21,844	39,337	<b>רווח גולמי</b>
14,749	3,473	3,878	הוצאות מכירה ושיווק
40,854	9,364	7,680	הוצאות הנהלה וכלליות
55,603	12,837	11,558	<b>סה"כ הוצאות</b>
(1,173)	(243)	(228)	<b>הכנסות אחרות, נטו</b>
57,293	9,250	28,007	<b>רווח תפעולי</b>
1,888	391	971	הכנסות מימון
25,351	5,326	6,391	הוצאות מימון
23,463	4,935	5,420	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
1,437	(5,083)	(257)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
35,267	(768)	22,330	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה</b>
12,691	3,065	5,502	מסים על הכנסה
22,576	(3,833)	16,828	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>



י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על הרווח הכולל (המשך)

אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

(4,236)	1,169	(2,907)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
---------	-------	---------	-------------------------------

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

(1,556)	(23)		מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
---------	------	--	---

16,784	(2,687)	13,921
--------	---------	--------

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2016	2017
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
22,576	(3,833)	16,828
12,691	3,065	5,502
(1,437)	5,083	257
25,651	5,243	6,385
(791)	(281)	(81)
(361)	(141)	(42)
(451)	168	(405)
(565)	(272)	(228)
(608)		
(8)	(6)	(12)
(577)	(48)	(425)
3,115	2,650	
10,040	2,949	3,428
69,275	14,577	31,207
26,420	29,566	(2,265)
(2,889)	8,564	36,266
13,535	(25)	
(49,090)	(2,890)	(6,469)
(905)	(10,452)	2,332
1,650	564	1,436
71	405	414
177,911	54,991	(22,850)
5,065	5,395	4,929
171,768	86,118	13,793
(31,388)	(4,623)	(17,940)
114	22	39
(40,031)	(20,032)	(3,880)
169,738	76,062	23,219

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה  
הוצאות מסים שהוכרו ברווח לתקופה  
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס  
הוצאות ריבית ומימון שהוכרו ברווח לתקופה  
הכנסות ריבית ומימון שהוכרו ברווח לתקופה  
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה  
ריבית והפרשי שער בגין חברות מוחזקות  
רווח ממימוש רכוש קבוע  
רווח ממימוש חברת בת  
רווח ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים דרך  
רווח והפסד  
הפסד מירידת ערך מלאי מקרקעין  
פחת והפחותות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים  
קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה  
קיטון (גידול) בנכסים מוחזקים למכירה  
גידול במלאי מקרקעין  
גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים  
גידול בהפרשות והטבות לעובדים  
גידול בהפרשה לאחריות  
גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות  
קיטון גידול בפקדונות מוגבלים בשימוש

תשלומי ריבית  
תקבולי ריבית  
תשלומי מסים

מזומנים נטו מפעילות שוטפת

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים**  
**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**  
**אלפי ש"ח**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2016	2017
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
17,070	(5,049)	(561)
4,158	3,116	625
(7,975)	(1,878)	(3,071)
(111,180)	(10,693)	(7,941)
592	187	138
(6,850)	(281)	(1,605)
2,880		150
(135,445)	(14,598)	(12,265)
(77,449)	(43,746)	(36,663)
255,955	75,455	74,500
(214,125)	(76,838)	(76,520)
121,152		
(82,736)		
(28,000)		
(25,203)	(45,129)	(38,683)
9,090	16,335	(27,729)
45,475	45,475	54,979
414	240	(380)
54,979	62,050	26,870

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת נכסים פיננסיים זמינים למכירה  
 רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
 תמורה מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
 רכישת רכוש קבוע  
 רכישת נדל"ן להשקעה  
 תמורה מממוש רכוש קבוע  
 מתן הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים  
 דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת  
 תמורה מממוש חברה בת  
**מזומנים נטו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו  
 קבלת הלוואות  
 פירעון הלוואות  
 תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה  
 פירעון אגרות חוב  
 תשלום דיבידנד  
**מזומנים נטו לפעילות מימון**

**עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
 השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות המזומנים  
**מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

**נספח ב' (מידע בדבר פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים):**

- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 ו- 2016 הוכרז דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח ו-28,000 אלפי ש"ח בהתאמה.
- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 ו- 2016 החברה קיבלה שקים לגבייה ע"ח מימוש רכוש קבוע בסך של 90 אלפי ש"ח ו-340 אלפי ש"ח בהתאמה.  
 במהלך שנת 2016 מכרה החברה רכוש קבוע בתמורה ל- 140 אלפי ש"ח, מתוך הסך הנייל 28 אלפי ש"ח טרם התקבל לתום שנת 2016.
- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 ו- 2016 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 9,982 אלפי ש"ח ו-8,494 אלפי ש"ח בהתאמה.  
 במהלך שנת 2016 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 9,809 אלפי ש"ח.
- במהלך שנת 2016 נמכרה חברה בת, סך התמורה כ-608 אלפי ש"ח, מתוכם סך של 458 אלפי ש"ח ישולם באמצעות העברת חוב של החברה לחברה הבת לצד ג' והיתרה בסך של 150 אלפי ש"ח טרם התקבלה. ערב המכירה חילקה חברה בת דיבידנד בסך של 3,484 אלפי ש"ח אשר קוּזו כנגד יתרת חו"ז בינחברתית. כמו כן, הכריזה על חלוקת דיבידנד נוסף בסך של 2,000 אלפי ש"ח אשר חלוקתו כפופה לאישור בית משפט להפחתת הון.
- במהלך שנת 2016 רכשה החברה רכוש קבוע בסך של 190 אלפי ש"ח בעסקאות טרייד אין.

## י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

### מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

#### א. כללי:

##### (1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

##### (2) הגדרות

החברה - י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

##### (3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א' (3) לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה.

#### ב. דיבידנד:

ביום 28 במרץ 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 15,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה: 0.836 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 27 באפריל 2017.

## **י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

### **חלק ד'**

**דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יגאל דמרי, מנהל כללי;
2. שאר חברי ההנהלה: נורית טואיטו, משנה למנכ"ל ומנהלת הכספים; אביב סגס, סמנכ"ל ארגון ושיטות; שלמה חורי, סמנכ"ל תפעול; איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות; חזי דמרי, סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה; עמוס דאבוש, סמנכ"ל פיתוח עסקי ושיווק.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2016 להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2016 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)1):

### הצהרת מנהלים - הצהרת מנהל כללי

אני, יגאל דמרי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2017 (להלן - הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, 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 האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד

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

28.05.2017

תאריך

חתימה

יגאל דמרי, מנכ"ל

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

### הצהרת מנהלים - הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, נורית טואיטו, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2017 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, 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 האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

28.05.2017

תאריך

חתימה

נורית טואיטו, מנהלת הכספים