

י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

- חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**
- חלק ב' - דוחות כספיים תמציתיים ביניים**
- חלק ג' - מידע כספי ביניים נפרד**
- חלק ד' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

21 בנובמבר 2018

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.9.2018

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2017

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 2017 ומתייחס למספרי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

סעיף 4.1.5(א) – פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה נכון ליום 30.9.2018			
עלות מלאי	שווי מלאי	מספר יחידות במלאי ליום 30.9.18	עיר
59,907	87,726	31	נתניה
21,565	33,477	24	אשקלון
8,482	13,528	9	באר שבע
9,183	12,173	13	חריש
2,253	6,083	3	אשדוד
1,216	1,562	2	נתיבות
7,961	10,765	9	אופקים
110,567	165,314	191	סה"כ

(1) לאחר תאריך המאזן נמכרו 10 יח"ד בהיקף כספי של 15,500 אלפי ש"ח.

סעיף 4.1.5(ב) – פרויקטים בהקמה בארץ

פרויקטים בהקמה בארץ ליום 30.09.2018														
שם	מיקום	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	יח"ד שהוכרה בגינן הכנסה ליום 30.09.18	שווי חוזי של יחידות מכורות	שיעור השלמה	הכנסות מצטברות ליום 30.09.18	הוצאות מצטברות ליום 30.09.18	רווחיות גולמית מצטברת ליום 30.09.18	הכנסות ל שוטפות ל 9 חודשים ראשונים של 2018 ¹	עלויות שוטפות של 9 חודשים ראשונים של 2018 ¹	רווח גולמי שוטף של 9 חודשים ראשונים של 2018 ¹
פרויקטים בהקמה שהחל שיווקם והוכרה בגינם הכנסה														
אשקלון מגרש 308	אשקלון	2016	2019	100%	112	54	59,291	67%	39,953	28,233	11,720	21,066	14,509	6,557
דמרי טאוורס (סיטי מגרש 2)	אשדוד	2015	2020	100%	119	38	74,527	44%	32,792	23,337	9,455	20,032	14,302	5,730
חריש 3 שלב א	חריש	2017	2019	100%	82	33	34,371	61%	21,032	15,748	5,284	19,338	14,448	4,890
ממילא שלב א' ¹	ירושלים	2013	2019 ³	51%	38	12	96,406	84%	47,983	27,278	20,705	14,192	9,547	4,645
ממילא שלב ב' ¹	ירושלים	2013	2019 ³	51%	22	5	26,679	71%	12,490	7,100	5,390	5,438	2,153	3,285
כרמי גת בניין 3	קרית גת	2018	2021	100%	116	22	21,670	10%	2,085	1,625	460	2,085	1,625	460
כרמי גת קוטג'ים	קרית גת	2017	2020	100%	72	26	46,218	74%	34,054	25,154	8,900	23,662	17,677	5,985
וילאגו מגרש 104	נתניה	2016	2019	100%	106	71	121,325	62%	75,245	60,776	14,469	32,078	25,821	6,257
וילאגו מגרש 103	נתניה	2017	2020	100%	107	59	117,877	60%	70,754	51,155	19,599	42,373	30,667	11,706
נתניה מגרש 1016 בניין 1	נתניה	2016	2019	100%	52	25	60,917	59%	35,862	28,479	7,383	19,046	16,580	2,466
דמרי מגרשים 703-704	נתיבות	2017	2019	100%	76	41	39,374	68%	26,715	19,199	7,516	16,475	11,751	4,724
אופקים מגרשים 149+185	אופקים	2017	2019	100%	32	25	25,158	62%	15,766	11,515	4,251	7,955	5,772	2,183
אופקים מגרש 168	אופקים	2017	2019	100%	27	18	17,060	49%	8,286	5,943	2,343	8,234	5,907	2,327
ראש העין	ראש העין	2016	2020	100%	341	231	260,476	42%	109,980	83,257	26,723	68,978	52,642	16,336
שדרות-דמרי ספיישל	שדרות	2016	2018	100%	76	76	79,954	78%	62,119	46,195	15,924	31,227	22,738	8,489
קרית גנים א' ^{1,4}	באר שבע	2016	2020	50%	272	82	92,139	42%	19,124	16,713	2,411	19,124	16,713	2,411
					1,650	818	1,173,440		614,240	451,707	162,533	351,303	262,852	88,451
סה"כ פרויקטים בהקמה שהחל שיווקם														
פרויקטים בהקמה שטרם הוכרה בגינם הכנסה														
					סה"כ יח"ד	יח"ד מכורות								
					2,104	876								
					454	58 ²								
					יח"ד בביצוע שנמכרו וטרם הוכרה בגינן הכנסה									
					יח"ד בביצוע שטרם החל שיווקם									
					סה"כ יח"ד בביצוע									

(1) העלויות וההכנסות המוצגות בגין פרויקטים אלו משקפות את חלק החברה בלבד.
(2) החברה מכירה בהכנסה בגין יח"ד מכורות, לפי שיעור ביצוע, כאשר מתקבל תשלום ראשון ע"ח התמורה, כפי שנקבע בלוח התשלומים בהסכם הרכישה.
(3) ההשלמה הינה לרמת מעטפת בלבד.
(4) החברה הכירה בהכנסות בגין 82 יח"ד מתוך 110 יח"ד שנמכרו, הואיל ויתר החוזים מותלים בקבלת היתר בנייה. ההיתר נתקבל והחברות השותפות פועלות לאשרור חתימת הרוכשים על חוזה הרכישה.

סעיף 4.1.5(ד) - עתודות קרקע - הערת שוליים (ט) - נכסים במתחם נחלת בנימין בתל אביב

בהמשך להתקשרות החברה בהסכמי אופציה לצד ג' (להלן: "הרוכש") לרכישת מספר נכסים המצויים במתחם נחלת בנימין, אשר הוארכה בהסכמה מפעם לפעם עד ליום 14 במאי 2018, ביום 14 במאי 2018 מימש הרוכש את האופציה בגין כל הנכסים.

החברה מכרה חלק מן הנכסים לקבוצת רכישה, אשר למיטב ידיעת החברה אורגנה ע"י חברת פסו-גוב (בית העמודים של תל אביב) בע"מ זאת בתמורה לסך של 125,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "העיסקה הראשונה") וחלק לחברת פסו גוב הנ"ל בתמורה לסך של 16,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "העיסקה השנייה"), סה"כ 142,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בגין האופציה קיבלה החברה תשלומים שונים שנוקפו על חשבון התמורה האמורה לעיל, מלבד תשלום בסך של 1,400 אלפי ש"ח ששולם בנוסף לתמורה.

נכון למועד הדו"ח קיבלה החברה את מלוא התמורה בגין העיסקה הראשונה ורשמה בספריה רווח לפני מס בסך של 49,407 אלפי ש"ח. כמו כן, קיבלה סך של 8,250 אלפי ש"ח ע"ח התמורה בגין העיסקה השנייה. לאחר תקופת המאזן קיבלה החברה את יתרת התמורה בגין העיסקה השנייה ועל כן צפויה לרשום בספריה בדוח לשנת 2018 רווח נוסף לפני מס בסך של 6,496 אלפי ש"ח.

סעיף 4.1.5(ד) - עתודות קרקע - הערת שוליים (א) - מע"ר ב' אשדוד

ביום 28 ביוני 2018 אישרה הוועדה המחוזית את הפקדת התבי"ע בתנאים. רמ"י מטפלת, בשיתוף עם בעלי הקרקע, במילוי התנאים בהתאם להחלטת הוועדה.

סעיף 4.1.6(ו) - פרויקטים בתהליכים מתקדמים של "פינוי בינוי" - פרויקט גבעתיים

מצב תכנוני סטטוטורי ומצב החתמות הדיירים -

תכנית ל-288 יח"ד בתוקף בגין 2 מגדלים הכוללים 110 יח"ד בשלב א' ו-178 יח"ד בשלב ב'. היתר הבניה ניתן ל-119 יח"ד, מתוכן 9 יח"ד נודו משלב ב', במסגרת התבי"ע הקיימת. שני הבניינים הישנים בשלב א' נהרסו והחלו עבודות הבנייה בגין שלב א'. נכון למועד הדו"ח נחתמו הסכמי פינוי עם 100% מהדיירים בשלב א' וכן 100% בשלב ב'. הצדדים הגישו תכנית בסמכות מקומית לשינוי גובה הבניין במגרש שלב א', שינוי הוראות בדבר מספר קומות ל-32 קומות, ומתן אפשרות להעברת יח"ד בין הבניינים באופן שתהיינה 144 יח"ד לבינוי בכל שלב. ביום 2.5.2018 אושרה התכנית להפקדה על ידי הועדה המקומית. בחודש אוקטובר 2018 הוגשה התנגדות לתכנית. הצדדים נערכים לדיון בועדה המקומית בטענות המתנגדים.

סעיף 4.1.6(ו) - תמ"א 38 (הריסה ובניה)

בשלהי חודש אוקטובר 2018 הקימה החברה, יחד עם חברת גלים בע"מ, חברה בשם "דמרי גלים בע"מ" אשר עתידה לפעול בתחום תמ"א 38 - הריסה ובניה. החברה מחזיקה ב"דמרי גלים" בשיעור של 60%.

סעיף 4.2.4 - תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל

במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 נמכרו בבנין הראשון שהקימה החברה בגנצ'ה רומניה 7 יח"ד נוספות בשווי חוזי כולל בסך של 1,391 אלפי ש"ח. במהלך תשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 נמכרו בסה"כ 13 יח"ד בשווי חוזי כולל של 2,683 אלפי ש"ח. מיום 1 באוקטובר 2018 ועד תאריך חתימת הדו"ח נמכרו 4 יח"ד נוספות בשווי חוזי בסך של 797 אלפי ש"ח. שוויין החוזי של הדירות שנמכרו נקוב בשער אירו. בוצעה המרה משער האירו לפי השער הידוע ביום 30 בספטמבר 2018.

סעיף 4.3.7(ג) - תחום פעילות נדל"ן מניב בארץ - מגרש 2 במ.ע.ר. צפון (סיטי) אשדוד

קומות המשרדים - היקף שטח המשרדים להשכרה עומד על כ-10,000 מ"ר ברוטו. בחודש פברואר 2016 נחתמו הסכמי שכירות לפיהם הושכרו לקופת חולים כללית ("קופ"ח") שטחים בהיקף של כ-8,200 מ"ר לתקופה ארוכת טווח. בהסכם השכירות ניתנה לקופ"ח אופציה לרכישת חלק מהמושכר בשטח של כ-7,400 מ"ר בתמורה לסך של 70,000 אלפי ש"ח בתוספת תמורה בגין 162 מקומות חניה, אשר שוויים ייקבע ע"י שמאי מוסכם על הצדדים (להלן: "העיסקה"), זאת בתוספת החזר עלות שהושקעה ע"י החברה בשיפורים במושכר.

בחודש ספטמבר 2017 הודיעה קופ"ח לחברה על כוונתה לממש את האופציה לרכישת הנכס. ביום 31 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה את ביצוע העיסקה בתמורה לסך של 80,500 אלפי ש"ח. הצדדים מקיימים מו"מ על תנאי העיסקה ונוסח הסכם המכר.

עדכון לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017

סעיף 21- תעודות התחייבות של החברה שבמחזור פדיון חלקי של אג"ח שבמחזור

אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	שם הסדרה
223,955	49,066	יתרת ע.נ. שבמחזור לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)

ביום 1 ביולי 2018 פרעה החברה סך של כ- 49,063 אלפי ש"ח ע.נ. באג"ח סדרה ד' וסך של כ- 87,634 אלפי ש"ח ע.נ. באג"ח סדרה ה' של החברה. מועד הפירעון חל ביום 30 ביוני 2018, אך מועד זה אינו יום עסקים. לאור האמור הפירעון בוצע ביום העוקב.

לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 1 ביולי 2018, אסמכתא מספר 2018-01-058338.

ביום 25 ביוני 2018 פרסמה החברה עדכון לפעולת דירוג אגרות החוב של החברה שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו הועלה דירוג אגרות החוב שבמחזור ל-A1.il עם אופק דירוג יציב עבור סדרות אגרות החוב ד', ה', ו', ז'. לפירוט נוסף ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 25.6.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-055704), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, אישרה מידרוג ביום 30 ביולי 2018 דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה, אג"ח ח', בסכום של עד 220 מיליון ש"ח ע.נ. לפירוט נוסף ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 30 ביולי 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-070782), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה. הסדרה החדשה הונפקה בחודש אוגוסט 2018. ראו פירוט בטבלה שלהלן.

ביום 8 באוגוסט 2018 פורסם דו"ח דירוג ניירות ערך מסחריים במסגרתו אישרה מחדש מידרוג דירוג P-1.il לסדרת הנעמ"ים הקיימת נע"מ-1. לפירוט נוסף ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 8 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-074772), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

הנפקת סדרת אג"ח חדשה - אג"ח סדרה ח'.

אגרות חוב (סדרה ח')	שם הסדרה
כך	סדרה מהותית
1153725	מס' נייר ערך
16 באוגוסט 2018	מועד הנפקה
171,825	ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
171,825	יתרת ע.נ. שבמחזור לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)
883	סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2018 (באלפי ש"ח)
175,897	שווי הוגן ליום 30.9.2018 (באלפי ש"ח)
175,897	השווי הבורסאי ליום 30.9.2018 (באלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.17%	סוג הריבית ושיעורה
<p>כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומם על פי תנאי אגרות וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומם ועד למועד תשלומם בפועל. לעניין זה: "ריבית פיגורים" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%.</p> <p>ככל שדירוג אגרות החוב ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי, בדרגה אחת או יותר (להלן: "הדירוג המופחת") מדירוג של A1, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: "שיעור תוספת הריבית"), מעל 4.17% (להלן: "ריבית הבסיס"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב,</p>	

אגרות חוב (סדרה ח')	שם הסדרה
<p>לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.125%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.125%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.125%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהיה באותה עת בתוספת 0.25%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 0.50%; (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa2 ומטה), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 0.75%; (ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%.</p> <p>עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור להלן, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.25%.</p> <p>- ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור הריבית השנתית ב- 0.25% לשנה. העלאת שיעור הריבית תעשה רק פעם אחת, בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.</p>	
<p>4 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל), קרי: תשלום ראשון בשיעור של 20% כ"א אשר ישולם ביום 30 ביוני 2022, שני תשלומים בשיעור של 25% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, ותשלום אחרון בשיעור של 30% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.</p>	מועדי תשלומי הקרן
<p>תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2018 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2025, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.</p>	מועדי תשלומי הריבית
<p>אין</p>	בסיס ההצמדה ותנאיה
<p>לא</p>	אגרות חוב ניתנות להמרה
<p>כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.</p>	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
<p>אין</p>	ערבות שניתנה בגין האג"ח
<p>שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב. טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824. איש קשר: אורי לזר, עו"ד ורו"ח; כתובת דוא"ל: slcpa@slcpa.co.il.</p>	פרטים בדבר הנאמן
<p>מידרוג בע"מ</p>	שם החברה המדרגת
<p>-</p>	דירוג נוכחי
<p>A1.il יציב</p>	דירוג ביום ההנפקה
<p>-</p>	דירוגים נוספים שניתנו

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ח')
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מייד/מימוש בטוחות	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מייד/מימוש בטוחות	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכינוס מחזיקי אג"ח	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא
נכסים משועבדים	אין
<p>הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבדים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות</p> <p>כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ח) נוספות: (1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. (2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% והיחס בין ההון העצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% כתוצאה מההנפקה הנוספת.</p>	
<p>מנגנון פירעון מייד בגין הפרה צולבת</p> <p>אם תועמד לפירעון מייד, שלא ביוזמת החברה, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה (להלן בסעיף זה: "הסדרה האחרת") אן יועמד לפירעון מייד, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות כלפי תאגידים פיננסיים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) (להלן: "החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מייד בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מייד עולה על סך המהווה 12% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מייד בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מייד. למען הסר ספק יובהר במקרה של העמדה לפירעון מייד של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.</p>	

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 15-104 בענין **אירוע אשראי בר דיווח**, להלן פרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ח'- סדרה חדשה):

אגרות חוב (סדרה ח')	שם הסדרה
<p>הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 580 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין זה "הון עצמי" ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן), בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.</p> <p>"הלוואות בעלים" – הלוואות של החברה אשר על פי תנאיהן תהיינה נדחות לזכויות מחזיקי אגרות החוב באופן שבמקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, הן תיפרענה רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב. יצוין כי ניתן לפרוע הלוואות בעלים כאמור באופן שוטף, ובלבד שלאחר הפירעון האמור החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר.</p>	<p>פירוט אמת מידה פיננסית</p>
<p>יחס חוב נטו ל-CAP נטו - היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין זה: "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 החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר (אך למעט פקדונות מוגבלים בשימוש כפי שהם מוגדרים בדוחות הכספיים) ונכסים פיננסיים נזילים, לרבות ניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).</p> <p>"הון עצמי" – כהגדרתו לעיל.</p> <p>"סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.</p>	
<p>יחס הון עצמי למאזן מאוחד- היחס בין הון עצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין זה: "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.</p> <p>"הון עצמי" – כהגדרתו לעיל.</p>	
<p>עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תיבחן על פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, כפי שפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם (להלן: "מועד הבדיקה"). החברה תציין בביאורים בכל דוח כספי שנתי או רבעוני את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות הפיננסיות הנ"ל, בצירוף שיעור/סכום אמות המידה הפיננסיות, לפי העניין.</p> <p>עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תחושב לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה מעת לעת.</p> <p>במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על-ידי החברה בקשר עם אופן עריכת הדוחות הכספיים על ידי החברה ("התקינה החשבונאית החדשה"), לעומת התקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים ערב תחילת התקינה החשבונאית החדשה, אשר יש בה כדי לגרום להשפעה שאינה זניחה על אמות המידה הפיננסיות, תבחן החברה במועד הבדיקה את אמות המידה הפיננסיות בהתאם לתקינה החשבונאית החלה ערב התקינה החשבונאית החדשה, ועמידתה באמות המידה הפיננסיות לפי שטר הנאמנות תיבחן על פי החישוב האמור.</p> <p>"השפעה שאינה זניחה" משמעותה שינוי שהשפעתו במועד החלת התקינה החשבונאית החדשה הינה של 5% לפחות ביחס החוב נטו ל- CAP נטו ו/או ביחס ההון עצמי למאזן מאוחד, או שינוי של 10% לפחות בהון עצמי מינימלי.</p> <p>בחינת החברה האם השפעת התקינה החשבונאית החדשה הינה השפעה זניחה או לאו וכן חישוב אמות המידה הפיננסיות שיחולו בהתאם לתקינה החשבונאית הקודמת שחלה, תיערך על בסיס תחשיב פנימי שתערך החברה.</p>	<p>מועד הבדיקה לפי ההסכם</p>

אגרות חוב (סדרה ח')	שם הסדרה
<p>כן. הון עצמי – 1,081,024 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 57.8% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 35.8%</p>	<p>עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) נכון ליום 30.9.2018</p>
<p>כן. הון עצמי – 1,081,024 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 157.8% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 35.8%</p>	<p>עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) סמוך למועד פרסום הדוחות</p>
<p>מגבלה על חלוקת דיבידנד - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה/חלוקות (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מינוט) כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה (טרם ההודעה על החלוקה), בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ-620 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.9.2018 ובסמוך למועד הדוח, עמדה החברה במגבלה זו.</p> <p><u>עילות עיקריות לפירעון מיידי-</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - אם בוצעה מכירה של נכסי החברה, כולם או רובם.^{2,3} - אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה.⁴ - אם מר יגאל דמרי או נעבר מורשה יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה, מבלי שהדבר יאושר באסיפת מחזיקי אג"ח מראש ברוב רגיל.⁵ 	<p>מגבלות נוספות החלות על החברה בקשר עם אגרות החוב</p>

1 יחס זה חושב בהתבסס על דוחות כספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2018.

2 הוסכם כי הבחינה אם מכירה של נכסים כלשהם מהווה מכירה של רוב נכסי החברה, תיעשה על בסיס מכירת נכסים במהלך ארבעה רבעונים רצופים.

3 "רוב נכסי החברה" משמעם: נכס ו/או מספר נכסים במצטבר שערכם בספרי החברה לפני ביצוע מכירה כאמור עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים, כפי שיחושב על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

4 באופן ש-50% או יותר מסך כל נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו לא יהיו בתחום הנדל"ן בישראל.

5 על אף האמור, כל עוד בעל השליטה ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב-25% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה לא יראו בכך כשינוי שליטה בחברה והדבר לא ידרוש אישור מחזיקי אגרות החוב או יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי. לענין זה: "שליטה", משמע – כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שאינה ביחד עם אחרים, אולם למעט אחרים שהינם נעבר מורשה. "החזקה", משמעה – החזקה שאינה ביחד עם אחרים, למעט אחרים שהינם נעבר מורשה. "נעבר מורשה", משמע – בן משפחה של בעל השליטה ו/או כל תאגיד בשליטתו של בעל השליטה ו/או כל תאגיד שעליו השליטה בו, במישרין או בעקיפין, הוא מי מהאמורים לעיל. "בן משפחה", משמע – כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

1 פעילות החברה - היקף מכירות⁽¹⁾ בארץ ובחו"ל

מכירות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	מכירות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		מכירות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2017	2018	2017	
633	252	94	456	310	מספר יח"ד בארץ
618	248	91	445	299	חלק החברה
872,810	304,839	135,824	611,063	450,444	היקף כספי באלפי ש"ח בארץ
829,532	297,812	129,346	588,740	437,446	חלק החברה
15	6	7	10	13	מספר יח"ד בחו"ל
2,969	1,180	1,391	1,880	2,683	היקף כספי באלפי ש"ח בחו"ל
648	258	101	466	323	סה"כ יח"ד בארץ ובחו"ל
875,779	306,018	137,215	612,943	453,127	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל
832,501	298,992	130,737	590,620	440,129	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל חלק החברה

(1) 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.

משלהי שנת 2016 החלה להסתמן מגמת ירידה בהיקפי המכירה, אשר להערכת החברה, נגרמה בעיקר מבלימת הביקוש המיוחסת לתכנית "מחיר למשתכן", אשר יצרה חוסר וודאות לגבי מחירי הדירות. מגמה זו נמשכת בתקופת הדו"ח ואף לאחריה. בנוסף, ברבעון השלישי אשתקד גדל היקף המכירות עקב תחילת שיווק דירות "מחיר מטרה" בפרויקט החברה בראש העין.

מתאריך 1 באוקטובר 2018 ועד תאריך חתימת הדו"ח מכרה החברה 49 יח"ד בארץ בתמורה כספית של כ- 73,087 אלפי ש"ח (חלק החברה הינו 71,849 אלפי ש"ח) ו- 4 יח"ד בחו"ל בתמורה כספית של 797 אלפי ש"ח.

נכון ליום 30.09.18 החברה בונה כ- 2,104 יח"ד ב-15 פרויקטים ברחבי הארץ וכן 249 יח"ד בחו"ל, מתוכן נמכרו 876 יח"ד (חלק החברה 807 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ- 1,276,380 אלפי ש"ח (חלק החברה 1,139,789 אלפי ש"ח).

2. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך הדו"ח הכספי המאוחד וניתוח התפתחויות עיקריות שחלו בהם. הנתונים באלפי ש"ח:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
116,852	139,003	199,014
79,840	67,324	331,816
1,618,636	1,588,709	1,129,293
155,399	86,014	75,205
924,933	798,017	895,238
23,604	38,073	26,480
41,959	42,648	43,670
367,100	431,386	503,930
49,198	46,843	4,646
406,360	513,454	293,107
14,100	8,500	8,250
676,411	676,400	894,662
256,628	245,004	291,344
689,025	615,924	194,791
460,617	318,135	443,411
35,364	33,839	2,703
6,519	6,305	7,429
832,497	820,456	1,073,595
839,016	826,761	1,081,024
3,377,521	3,238,017	3,209,292

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 ששולמו ע"ח מקרקעין השקעות, הלוואות ויתרות חוב לזמן ארוך רכוש קבוע, נטו נדל"ן להשקעה נכסי מסים נדחים אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה אגרות חוב ספקים, זכאים ואחרים מקדמות מלקוחות לזמן קצר וארוך הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך זכויות שאינן מקנות שליטה הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה סה"כ הון סך מאזן

הסבר לשינויים העיקריים	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2018	סעיף
עיקר הגידול נובע מהכרה של חייבים ונכס בגין חוזה כתוצאה מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS15 (*).	79,840	331,816	לקוחות, חייבים ונכסי מיסים שוטפים
הקיטון נובע בעיקר מהכרה של עלות מלאי שנמכר לפי שיעורי ביצוע בדוח רווח והפסד כתוצאה מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS15 (*).	1,618,636	1,129,293	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
הגידול נובע בעיקר מרכישת 50% נוספים מהזכויות במרכז מסחרי כפר סבא ומהשקעות שבוצעו בפיתוח פרויקט מסחרי בבאר שבע.	367,100	503,930	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקרו מהנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה ה וכן הנפקת סדרת אג"ח ח. מנגד החברה פרעה פרעונות חלקיים של אגחים סדרות ד ו-ה.	676,411	894,662	אגרות חוב
הקיטון נובע מפירעון, אשר בוצע בחלקו באמצעות תמורה שנתקבלה מהנפקת אג"ח.	866,977	736,518	אשראי מתאגידים בנקאיים
הקיטון נובע מהכרה ברווח בגין מכירת רוב נכסי נחלת בנימין.	14,100	8,250	התחייבות בגין נכסים מוחזקים למכירה
הקיטון נובע בעיקר מהכרה בהכנסה לפי שווי חוזים שנחתמו בהתאם לשיעורי ביצוע בדוח רווח והפסד, זאת כתוצאה מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS15 (*).	689,025	194,791	מקדמות מלקוחות לזמן קצר וארוך
השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מתוספת של 143 מיליון ש"ח כתוצאה מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS15 (*), רווח התקופה של 116 מיליון ש"ח וגידול בגין הפרשים מתרגום דוחות כספיים בסך של 2 מיליון ש"ח. מנגד חולק דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח.	832,497	1,073,595	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

(* לפרטים נוספים בדבר כניסה לתוקף של תקן IFRS15, ראו באור 3 לדוחות הכספיים.)

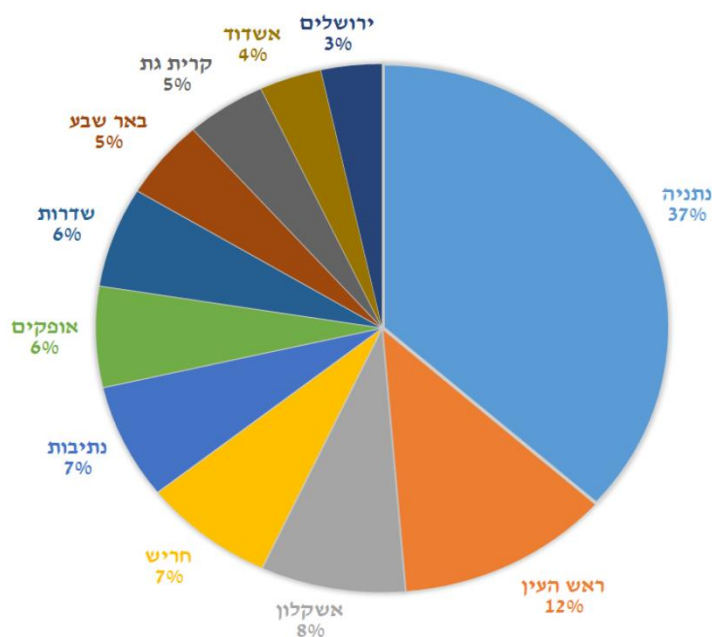
תוצאות הפעילות

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

הסבר לשינויים העיקריים	לתקופה שנסתיימה ביום (אלפי ש"ח)		סעיף
	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2018	
היקף הכנסות ממסירת דירות בתקופה המקבילה אשתקד משקף מסירה של כ- 489 יח"ד. היקף ההכנסות במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה מושפע ממכירת דירות בפרויקטים בבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח. השינוי נובע כתוצאה מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS 15. בנוסף, החברה מכרה נכס במתחם נחלת בנימין ורשמה בגינו הכנסה בסך 126,900 אלפי ש"ח.	726,694	771,667	הכנסות ממכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים וכן ממכירת נכס
הרווח לתקופה משקף התקדמות בביצוע ומכירות של פרויקטים בהקמה לעומת הרווח אשתקד אשר משקף תמהיל של פרויקטים שנמסרו. כמו כן, הגידול בשיעור הרווח מיוחס לרווח ממכירת מקרקעין ברבעון הנוכחי.	24.6%	29.2%	שיעור רווח גולמי
בהמשך לבאור 26 י"א בדו"חות הכספיים ליום 31.12.17 בענין רכישת יתרת הזכויות במרכז המסחרי בכפר סבא, רשמה החברה בתשעה חודשים של השנה ירידת ערך נוספת בסך של כ- 1,187 אלפי ש"ח המיוחסת לתשלום מס רכישה בגין הנכס. הרווח אשתקד נובע ממימוש חלק בנכס "סינמה סיטי" בבאר שבע שהחברה מכרה לשותף.	6,156	(1,187)	רווח (הפסד) נטו מנדל"ן להשקעה
גידול בהוצאות מכירה כנגד קיטון בעלות המכר, נובע משינוי לא מהותי בהצגה של הוצאות מכירה ישירות. השינוי נובע כתוצאה מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS 15.	11,037	14,945	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול נובע מכניסה לתוקף של תקן חשבונאי IFRS 15, לפיו משך ההיוון על הפרויקטים קצר יותר, כך שסכום הוצאות המימון המוכרות בתקופה השוטפת ברווח והפסד גדל.	18,710	28,339	הוצאות מימון

(*)לפרטים בדבר כניסה לתוקף של תקן IFRS15, ראו באור 3 לדוחות הכספיים.

להלן גרף הכנסות החברה ממכירת דירות לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 בפילוח לפי ערים :



הסבר לשינויים העיקריים	לתקופה שנסתיימה ביום (אלפי ש"ח)		סעיף
	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2018	
גידול בסך 39 מיליון ש"ח נובע מהתאמות לרווח וגידול בסך 98 מיליון ש"ח נובע משינויים בסעיפי רכוש והתחייבות.	1,165	163,865	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
הגידול נובע בעיקר מרכישת 50% נוספים מהזכויות במרכז מסחרי כפר סבא ומהשקעות שבוצעו בפיתוח פרויקט מסחרי בבאר שבע.	(59,144)	(131,821)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
הגידול נובע מהנפקת אג"ח ומנגד פרעון אשראי בנקאי ואג"ח.	35,773	69,111	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

בהתאם להוראת תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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. בחברה לא מתקיימים סימני אזהרה כאמור.

5. מקורות מימון

5.1. אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30.9.2018 הסתכם בסך של 1,073,595 אלפי ש"ח לעומת 832,497 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 2 לעיל.

5.2. התחייבויות לזמן ארוך

- יתרת הלוואות לא צמודות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, ליום 30.9.2018 (בניכוי חלויות שוטפות) הסתכמה לסך של 443,411 אלפי ש"ח. הלוואות אלו הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.64% בממוצע.
- אגרות חוב סדרה ה' שאינן המירות בסך 223,955 אלפי ש"ח ע.נ. עומדות לפירעון בחמישה תשלומים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2021. בשנת 2017 פרעה החברה 20% מקרן אגרות החוב, בשנים 2018 עד 2020 פרעה ותפרע 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 87,634 אלפי ש"ח ע.נ. עומד לפירעון בזמן קצר.
- אגרות חוב סדרה ו' שאינן המירות בסך 225,528 אלפי ש"ח ע.נ. 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. מתוך הסך הנ"ל, סך של 45,106 אלפי ש"ח ע.נ. עומד לפירעון בזמן קצר.
- אגרות חוב סדרה ז' שאינן המירות בסך 223,745 אלפי ש"ח ע.נ. עומדות לפירעון בחמישה תשלומים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 ועד 2025. בשנים 2020 ו-2021 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב בכל שנה, בשנים 2022-2024 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב בכל שנה ובשנת 2025 תפרע 10% מקרן אגרות החוב. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור 3.05% לשנה. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של השנים 2018 עד יוני 2025.
- אגרות חוב סדרה ח' שאינן המירות בסך 171,825 אלפי ש"ח ע.נ. עומדות לפירעון בארבעה תשלומים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2025. בשנת 2022 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב, בשנים 2023-2024 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב בכל שנה ובשנת 2025 תפרע 30% מקרן אגרות החוב. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור 4.17% לשנה. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של השנים 2018 עד יוני 2025, החל מיום 31 בדצמבר 2018.

5.3. התחייבויות לזמן קצר

- יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 30.9.2018 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 293,107 אלפי ש"ח. הלוואות אלו בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.66% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 10,213 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורבור + 2.23% בממוצע.
- אגרות חוב סדרה ד' שאינן המירות בסך 49,066 אלפי ש"ח ע.נ. עומדות לפירעון ביום 30 ביוני 2019. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור 5.45% לשנה. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה.

6. דיבידנד

- ביום 28 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 20,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 2 במאי 2018. במועד אישור דוחות אלה אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד ישולם בחודש דצמבר 2018.

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 נערכות פעילויות משותפות לעובדי החברה ולחייילי היחידה. עלות האימוץ הינה כ- 100,000 ש"ח לשנה. במהלך תשעת החודשים הראשונים לשנת 2018 העניקה החברה תרומות בסך של 879 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 2017.

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 חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאיים הקריטיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ראו באור 4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017.

11. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים של החברה.

דירקטוריון החברה מביע בזאת את הערכתו להנהלת 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 30 בספטמבר 2018**

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקרים)

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

<u>21</u>	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
<u>22</u>	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
<u>24</u>	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
<u>26</u>	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
<u>31</u>	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
<u>34</u>	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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 מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2018 ואת הדו"חות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 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 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 לנו 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, 21 בנובמבר 2018.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנגליה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
29,628	38,640	130,789
61,262	76,123	49,441
25,962	24,240	18,784
33,315	32,775	255,175
45,850	34,549	75,846
675	-	795
155,399	86,014	75,205
<u>1,618,636</u>	<u>1,588,709</u>	<u>1,129,293</u>
<u>1,970,727</u>	<u>1,881,050</u>	<u>1,735,328</u>
96,389	71,559	149,676
828,544	726,458	745,562
23,416	37,780	26,428
188	293	52
41,959	42,648	43,670
162,749	238,961	226,362
204,351	192,425	277,568
49,198	46,843	4,646
<u>1,406,794</u>	<u>1,356,967</u>	<u>1,473,964</u>
<u>3,377,521</u>	<u>3,238,017</u>	<u>3,209,292</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים בשימוש
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם 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
לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך
השקעות והלוואה לחברות כלולות
רכוש קבוע, נטו
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
נכסי מסים נדחים
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (המשך)
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
406,360	513,454	293,107	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
130,905	85,800	181,806	חלויות שוטפות של אגרות חוב
11,654	11,765	12,799	הפרשה לאחריות ורישום
2,043	1,893	2,025	הפרשה לתביעות
110,620	98,302	86,304	ספקים ונותני שירותים
106,547	107,227	99,074	זכאים ויתרות זכות
8,987	8,735	8,933	התחייבות בגין הטבות לעובדים
-	-	32,699	התחייבות למתן שירותי בנייה
118	2,474	26,357	התחייבות בגין מסים שוטפים
14,100	8,500	8,250	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
688,056	614,546	194,436	מקדמות מלקוחות
1,479,390	1,452,696	945,790	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
460,617	318,135	443,411	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
545,506	590,600	712,856	אגרות חוב
6,124	6,060	13,370	הפרשה לאחריות ורישום
9,357	7,605	9,783	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
1,178	943	-	זכאים ויתרות זכות
35,364	33,839	2,703	התחייבות למתן שירותי בנייה
969	1,378	355	מקדמות מלקוחות
1,059,115	958,560	1,182,478	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
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
(3,383)	(2,610)	(3,383)	קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת
(17,157)	(16,308)	(15,083)	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ
460,146	446,483	699,170	עודפים
832,497	820,456	1,073,595	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
6,519	6,305	7,429	זכויות שאינן מקנות שליטה
839,016	826,761	1,081,024	סה"כ הון
3,377,521	3,238,017	3,209,292	סה"כ התחייבויות והון
			יגאל דמרי, מנכ"ל
			נורית טואיטו, מנהלת הכספים
			אסי חורב, יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 21 בנובמבר 2018.

הביאורים 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		באור
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
904,372	206,248	201,166	726,694	644,767	4 מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים
-	-	126,900	-	126,900	4'6 מכירת קרקעות
904,372	206,248	328,066	726,694	771,667	סה"כ הכנסות
681,269	154,097	149,231	547,874	470,257	5 עלות הכנסות עלות מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים
1,515	-	-	-	-	הפסד מירידת ערך מלאי
-	-	76,019	-	76,019	4'6 עלות קרקעות שנמכרו
682,784	154,097	225,250	547,874	546,276	סה"כ עלויות
221,588	52,151	102,816	178,820	225,391	רווח גולמי
3,730	-	-	6,156	(1,187)	רווח (הפסד), נטו מנדל"ן להשקעה
15,494	3,744	5,365	11,037	14,945	הוצאות מכירה ושיווק
40,744	9,822	9,926	30,303	29,550	הוצאות הנהלה וכלליות
56,238	13,566	15,291	41,340	44,495	סה"כ הוצאות
(12)	(117)	(66)	(318)	491	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,886	-	-	1,886	-	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,874	(117)	(66)	1,568	491	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
167,206	38,702	87,591	142,068	179,218	רווח תפעולי
1,345	(982)	242	990	1,519	הכנסות מימון
24,607	6,459	9,511	18,710	28,339	הוצאות מימון
23,262	7,441	9,269	17,720	26,820	הוצאות מימון, נטו
(1,357)	(453)	-	(902)	-	חלק החברה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
142,587	30,808	78,322	123,446	152,398	רווח לפני מסים על הכנסה
34,684	8,088	18,133	29,447	35,507	הוצאות מסים על הכנסה
107,903	22,720	60,189	93,999	116,891	רווח לתקופה

הביאורים 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

רווח כולל אחר

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

842	2,275	(685)	1,688	2,070
-----	-------	-------	-------	-------

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

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

(803)	-	-	-	-
-------	---	---	---	---

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו
בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס

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

107,942	24,995	59,504	95,687	118,961
---------	--------	--------	--------	---------

רווח לתקופה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

107,116	22,733	59,793	93,453	115,977
787	(13)	396	546	914
107,903	22,720	60,189	93,999	116,891

רווח כולל לתקופה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

107,184	25,012	59,102	95,143	118,051
758	(17)	402	544	910
107,942	24,995	59,504	95,687	118,961

**רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1
ש"ח**

ע.ג המיוחס לבעלי מניות החברה האם

5.972	1.268	3.334	5.211	6.467
-------	-------	-------	-------	-------

רווח למניה בסיסי ומדולל

**הממוצע המשוקלל של הון המניות
ששימש**

**בחישוב הרווח למניה הבסיסי והמדולל
(באלפים)**

17,935	17,935	17,935	17,935	17,935
--------	--------	--------	--------	--------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

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
839,016	6,519	832,497	460,146	(17,157)	(3,383)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111
143,047		143,047	143,047							
116,891	914	115,977	115,977							
2,070	(4)	2,074		2,074						
118,961	910	118,051	115,977	2,074						
(20,000)		(20,000)	(20,000)							
<u>1,081,024</u>	<u>7,429</u>	<u>1,073,595</u>	<u>699,170</u>	<u>(15,083)</u>	<u>(3,383)</u>	<u>(3,205)</u>	<u>227</u>	<u>(5,250)</u>	<u>383,008</u>	<u>18,111</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2018

השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, נטו ממס (*)

רווח לתקופה הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק ע"י החברה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2018

(*) ראה באור 3, בדבר כניסתו לתוקף של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח**

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	
1,021,520	7,027	1,014,493	639,377	(14,392)	(3,383)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111	יתרה ליום 1 ביולי 2018
60,189	396	59,793	59,793								רווח לתקופה הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(685)	6	(691)		(691)							
59,504	402	59,102	59,793	(691)							סה"כ רווח כולל לתקופה
<u>1,081,024</u>	<u>7,429</u>	<u>1,073,595</u>	<u>699,170</u>	<u>(15,083)</u>	<u>(3,383)</u>	<u>(3,205)</u>	<u>227</u>	<u>(5,250)</u>	<u>383,008</u>	<u>18,111</u>	סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2018

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח**

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
93,999	546	93,453	93,453							
1,688	(2)	1,690		1,690						
95,687	544	95,143	93,453	1,690						
(35,000)		(35,000)	(35,000)							
(600)	(600)									
826,761	6,305	820,456	446,483	(16,308)	(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 שחולק ע"י החברה דיבידנד שחולק לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2017

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

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
822,366	6,922	815,444	443,750	(18,587)	(2,610)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111
22,720	(13)	22,733	22,733							
2,275	(4)	2,279		2,279						
24,995	(17)	25,012	22,733	2,279						
(20,000)		(20,000)	(20,000)							
(600)	(600)									
826,761	6,305	820,456	446,483	(16,308)	(2,610)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111

יתרה ליום 1 ביולי 2017

רווח לתקופה הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק ע"י החברה דיבידנד שחולק לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2017

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)
אלפי ש"ח

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	יתרה ליום 1 בינואר 2017
107,903	787	107,116	107,116								רווח לשנה
842	1	841		841							הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(803)	(30)	(773)			(773)						מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת
107,942	758	107,184	107,116	841	(773)						סה"כ רווח כולל לתקופה
(35,000)		(35,000)	(35,000)								דיבידנד שחולק ע"י החברה
(600)	(600)										דיבידנד שחולק לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
839,016	6,519	832,497	460,146	(17,157)	(3,383)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
107,903	22,720	60,189	93,999	116,891	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
34,684	8,088	18,133	29,447	35,507	רווח לתקופה
1,357	453	-	902	-	הוצאות מיסים שהוכרו בתקופה
23,409	4,452	10,115	16,526	30,289	חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס הוצאות ריבית ומימון אחרות שהוכרו בתקופה
(741)	(129)	(288)	(413)	(578)	הכנסות ריבית ומימון אחרות שהוכרו בתקופה
(64)	12	(391)	(75)	(1,875)	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון הפרשי שער
523	(20)	232	68	(8)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
(12)	(117)	(66)	(318)	491	הפסד (רווח) מנדל"ן להשקעה, לרבות נכסים המוחזקים למכירה
(3,730)	-	-	(6,156)	1,187	הפסד (רווח) ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(16)	(2)	(20)	8	(937)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים דרך רווח והפסד
151	3,128	(362)	1,606	(54)	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
1,886	-	-	1,886	-	הפסד מירידת ערך מלאי
1,515	-	-	-	-	פחת
14,420	3,030	2,294	11,262	6,832	
181,285	41,615	89,836	148,742	187,745	
(11,493)	(14,584)	(31,976)	(11,410)	(2,554)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
78,821	(9,777)	26,575	103,728	38,205	גידול בלקוחות וחייבים אחרים
(3)	-	76,019	(3)	76,019	קיטון (גידול) בבניינים בהקמה
(153,707)	(10,127)	(5,089)	(49,687)	(4,649)	קיטון (גידול) בנכסים מוחזקים למכירה
(39,430)	(37,662)	(48)	(37,574)	(74,327)	גידול במלאי מקרקעין
32,141	13,977	(19,694)	14,483	(45,312)	גידול (קיטון) במקדמות ע"ח מקרקעין
3,469	(528)	(568)	1,900	474	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
1,862	128	612	1,909	3,097	גידול (קיטון) בהפרשות והטבות לעובדים
					גידול בהפרשה לאחריות ורישום
14,100	1,400	(64,150)	8,500	(5,850)	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
(69,601)	(20,284)	(6,207)	(142,703)	17,907	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
21,901	(7,469)	(2,351)	7,133	11,962	קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש
(121,940)	(84,926)	(26,877)	(103,724)	14,972	
(56,353)	(3,575)	(22,723)	(37,494)	(32,804)	תשלומי ריבית
270	46	28	193	77	תקבולי ריבית
(34,826)	(14,334)	(3,499)	(24,468)	(12,124)	תשלומי מסים
17,916	356	-	17,916	5,999	תקבולי מסים
(13,648)	(60,818)	36,765	1,165	163,865	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
169	(53)	(178)	98	(32)
(14,928)	(3,898)	(1,053)	(10,848)	(3,143)
5,328	719	785	1,491	11,312
119	-	-	119	-
-	-	-	-	369
(11,616)	(1,341)	(1,492)	(9,541)	(9,539)
(52,471)	(18,821)	(22,495)	(40,201)	(129,237)
750	149	24	688	1,667
(16,246)	(217)	(1,038)	(1,100)	(3,218)
150	-	-	150	-
(88,745)	(23,462)	(25,447)	(59,144)	(131,821)
(90,286)	(120,177)	(101,808)	(50,087)	(164,485)
174,500	-	68,400	74,500	100,400
(117,769)	(831)	(42,269)	(93,378)	(67,813)
222,055	222,055	170,910	222,055	357,707
(81,717)	-	(136,698)	(81,717)	(136,698)
(35,000)	(20,000)	-	(35,000)	(20,000)
(600)	(600)	-	(600)	-
71,183	80,447	(41,465)	35,773	69,111
(31,210)	(3,833)	(30,147)	(22,206)	101,155
60,452	41,969	160,937	60,452	29,628
386	504	(1)	394	6
29,628	38,640	130,789	38,640	130,789

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה
 קיטון בפקדונות לזמן קצר
 רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
 והפסד
 תמורה מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן
 דרך רווח והפסד
 רכישת השקעה נוספת בפעילות משותפת
 רכישת שליטה בחברה כלולה
 רכישת רכוש קבוע
 רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
 תמורה מממוש רכוש קבוע
 מתן הלוואות לחברות כלולות ולאחרים, נטו
 תמורה מממוש 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 שנבעו מפעילות (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

הביאורים 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

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

- א. במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 החברה קיבלה שקים לגבייה ע"ח מימוש רכוש קבוע בסך של 30 אלפי ש"ח.
- במהלך שנת 2017 החברה קיבלה שקים לגבייה ע"ח מימוש רכוש קבוע בסך של 517 אלפי ש"ח.
- ב. במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 ו-2017 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 14,463 אלפי ש"ח ו-13,011 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 נרשם קיטון בהוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 3,258 אלפי ש"ח. במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר ו-2017 נרשם גידול בהוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 2,411 אלפי ש"ח.
- במהלך שנת 2017 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 14,893 אלפי ש"ח.
- ג. במהלך שנת 2017 רכשה החברה רכוש קבוע בעסקאות טרייד אין בסך של 34 אלפי ש"ח.
- ד. במהלך שנת 2017 מכרה החברה נדל"ן להשקעה כנגד מקדמות שהתקבלו בתקופות קודמות בסך של 18,000 אלפי ש"ח.

נספח - רכישת שליטה בחברה כלולה:

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

אלפי ש"ח	לקוחות
561	חייבים ויתרות חובה
106	נכסי מסים שוטפים
26	נדל"ן להשקעה
208	ספקים ונותני אשראי
(529)	זכאים ויתרות זכות
(13)	התחייבות בגין הטבות לעובדים
(44)	מקדמות מלקוחות
(549)	גידול במזומנים ושווי מזומנים
(234)	בניכוי - השקעה בחברה כלולה ליום 31.12.17
(135)	גידול במזומנים ושווי מזומנים
369	

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, ביצוע עבודות הקמה וייזום, תכנון, בנייה והשכרה של נדל"ן מניב.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 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 הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט השינויים שנובעים מכניסה לתוקף של תקנים חדשים כמפורט בביאור 3 להלן.

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.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				תאריך הדוחות הכספיים:
מדד	מדד בגין	הדולר	הקורונה	הרון	האירו	
ידוע	נקודות	ש"ח ל-	ש"ח ל-	ש"ח ל-	ש"ח ל-	
נקודות	נקודות	1 דולר	1 קורונה	1 רון	1 אירו	
107.6	107.7	3.627	0.164	0.904	4.2156	30 בספטמבר 2018
107.4	107.5	3.650	0.164	0.913	4.2551	30 ביוני 2018
106.4	106.5	3.467	0.163	0.891	4.1526	31 בדצמבר 2017
106.3	106.4	3.529	0.160	0.904	4.1569	30 בספטמבר 2017
106.9	106.1	3.496	0.152	0.875	3.9859	30 ביוני 2017

מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				שיעורי השינוי לתקופה של:
מדד	מדד בגין	הדולר	הקורונה	הרון	האירו	
ידוע	נקודות	%	%	%	%	
נקודות	נקודות	%	%	%	%	
1.09	1.08	4.61	0.83	1.43	1.52	תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018
0.19	0.19	(0.63)	0.25	(0.98)	(0.93)	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018
0.32	0.42	(9.83)	8.68	0.09	2.69	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
0.19	0.28	(8.22)	6.95	1.52	2.80	תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017
(0.56)	0.28	0.94	5.12	3.27	4.29	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

(*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

• **IFRS 15 - "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"**

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותן סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
 2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
 3. קביעת מחיר העסקה.
 4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
 5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.
- יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

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

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

• **IFRS 15 - "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)**

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

אופן יישום התקן לראשונה:

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. ככלל, התקן מיושם למפרע, אולם ניתן לבחור הקלות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

בהתאם להוראות המעבר בחרה הקבוצה ליישם את התקן רק לגבי חוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח הראשונה בה מיושם התקן (1 בינואר 2018) ואינה מציגה מחדש את נתוני ההשוואה המתייחסים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. נתוני השוואה אלו מוצגים בהתאם להוראות IAS 18 ו-IAS 11 אשר היו בתוקף קודם ליישום IFRS 15. ההשפעה המצטברת של יישום התקן על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2018 הוכרה כהתאמה של יתרת הפתיחה של העודפים לאותו מועד.

לגבי חוזים שתוקנו לפני תחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת או לפני 1 בינואר 2018, הקבוצה בחרה שלא להציג מחדש למפרע את החוזה לגבי תיקונים אלה, אלא לשקף את השפעה המצרפית של כל התיקונים שהתרחשו לפני תחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת על ידי: זיהוי מחויבויות ביצוע שקוימו ושלא קוימו, קביעת מחיר העסקה וכן, הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע שקוימו ושלא קוימו.

להלן ההשפעה המצטברת על ההון ליום 1 בינואר, 2018 בגין חוזים שטרם הושלמו:

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
			ליום 1 בינואר 2018:
			נכסים:
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
281,124	247,809	33,315	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,047,308	(571,328)	1,618,636	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
8,373	(40,825)	49,198	נכסי מיסים נדחים
			התחייבויות:
175,366	(512,690)	688,056	מקדמות מלקוחות לזמן קצר
11,423	5,299	6,124	הפרשה לאחריות ורישום לזמן ארוך
603,193	143,047	460,146	עודפים

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

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

• IFRS 15 - "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על ההכנסות, ההוצאות התפעוליות, רווח, רווח למניה והדוח על המצב הכספי לתקופה, בהנחה והמדויניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

השפעה על הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2018:

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
			נכסים:
255,175	210,352	44,823	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,129,293	(533,979)	1,663,272	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
4,646	(32,458)	37,104	נכסי מסים נדחים
			התחייבויות:
194,436	(482,179)	676,615	מקדמות מלקוחות לזמן קצר
13,370	11,059	2,311	הפרשה לאחריות ורישום לזמן ארוך
699,170	115,035	584,135	עודפים

השפעה על הדוח המאוחד על הרווח הכולל לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018:

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
771,667	(67,968)	839,635	הכנסות
546,276	(48,710)	594,986	עלות ההכנסות
225,391	(19,258)	244,649	רווח גולמי
179,218	(19,258)	198,476	רווח תפעולי
26,820	17,122	9,698	הוצאות מימון, נטו
152,398	(36,380)	188,778	רווח לפני מסים על ההכנסה
35,507	(8,367)	43,874	הוצאות מסים על ההכנסה
116,891	(28,013)	144,904	רווח לתקופה
6.467		8.058	רווח למניה בסיסי ומדולל

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

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

• IFRS 15 - "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)

השפעה על הדוח המאוחד על הרווח הכולל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
 30 בספטמבר 2018 :

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
			בלתי מבוקר
			אלפי ש"ח
328,066	(9,299)	337,365	הכנסות
225,250	(2,204)	227,454	עלות ההכנסות
102,816	(7,095)	109,911	רווח גולמי
87,591	(7,095)	94,686	רווח תפעולי
9,269	6,420	2,849	הוצאות מימון, נטו
78,322	(13,515)	91,837	רווח לפני מסים על ההכנסה
18,133	(3,108)	21,241	הוצאות מסים על ההכנסה
60,189	(10,407)	70,596	רווח לתקופה
3.334		3.915	רווח למניה בסיסי ומדולל

השינויים נובעים ממעבר להכרה בהכנסה לאורך תקופת הבנייה חלף הכרה בהכנסה רק במועד מסירת הדירות ומההשפעות הנלוות לכך כגון היוון עלויות אשראי, תמורה משתנה ועוד.

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

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

• **IFRS 15 - "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)**

יישום IFRS 15 דורש מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים:

קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

א. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,

ב. ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,

ג. ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזה המכירה שלה עם לקוחותיה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת, במועד שבו מועברת השליטה ללקוח על הנכס נשוא העסקה.

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות ניתנות למדידה מהימנה.

קביעת מחירי העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מתקיימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. במדידת "שיעור ההשלמה" הקבוצה אינה כוללת עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

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

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

• IFRS 15 - "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאורך התקדמות בביצוע:

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם לקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

אחריות לבדק:

קבלן המוכר דירה חדשה נושא מכוח חוק באחריות לתיקוני ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה. אחריות לבדק אינה מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהדירה עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, ולכן אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

חוזים מכבידים:

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי הקבוצה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. הקבוצה בוחנת את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות IAS 37 אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם ל- IFRS 15.

עסקת קומבינציה:

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם למחיר המכירה של שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע וכן הטבות נוספות לבעלי הקרקע במידה וישנן. במקביל להכרה בקרקע מוכרת התחייבות למתן שירותי בניה.

הכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע יוכרו בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

באור 4 - מכירות, עבודות והשכרה של זירות ומבנים מסחריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
859,815	193,971	178,633	696,859	595,050	בניה למגורים ואחרים
15,950	5,205	4,705	12,181	14,297	השכרת נכסים
28,607	7,072	17,827	17,654	35,420	הכנסות מחוזי הקמה לבנייני מגורים
904,372	206,248	201,165	726,694	644,767	סה"כ

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

באור 5 - עלות מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
644,211	145,336	129,184	524,939	430,923	בניה למגורים ואחרים
8,338	2,030	3,250	5,631	8,570	השכרת נכסים
28,720	6,731	16,797	17,304	30,764	הוצאות בגין חוזי הקמה לבנייני מגורים
681,269	154,097	149,231	547,874	470,257	סה"כ

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בהמשך לאמור בבאור 26ב' בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017 בענין קרקע לבניית כ- 300 יח"ד באשקלון – נדחה מועד הליך "הקלוזינג" שבמסגרתו צפוי להתקיים התנאי המתלה להשלמת העיסקה ולאחריו יתבצע תשלום יתרת התמורה בסך של 29,600 אלפי ש"ח. טרם נקבע מועד חלופי להליך "הקלוזינג".

ב. בהמשך לאמור בבאור 26ט"ז בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017 בענין קרקע לבניית כ- 356 יח"ד בקריית גת – התשלום לרמ"י בגין הקרקע והפיתוח, בסך של כ- 52,200 אלפי ש"ח, אשר היה צפוי להתקיים בחודש אפריל 2018, בוצע בחודש יוני 2018.

ג. בהמשך לאמור בבאור 26י"א בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017 בענין התקשרות החברה עם בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ("המוכרת") בהסכם לרכישת יתרת הזכויות במרכז המסחרי בכפר סבא, יצוין כי עקב תשלום מלוא התמורה למוכרת ביום 26 בפברואר 2018, קיבלה החברה את החזקה במלוא המרכז המסחרי במועד הנ"ל וכן הושלמה רכישת מלוא מניות חברת הניהול של המרכז המסחרי, אשר הפכה לחברה מאוחדת של החברה.

ד. בהמשך למפורט בבאור 26יד' בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017 בענין הסכם למתן אופציה לרכישת נכסי החברה במתחם נחלת בנימין- אשר הוארכה בהסכמה מפעם לפעם עד ליום 14 במאי 2018, ביום 14 במאי 2018 מימש הרוכש את האופציה בגין כל הנכסים.

החברה מכרה חלק מן הנכסים לקבוצת רכישה, אשר למיטב ידיעת החברה אורגנה ע"י חברת פסו-גוב (בית העמודים של תל אביב) בע"מ זאת בתמורה לסך של 125,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "העיסקה הראשונה") וחלק לחברת פסו גוב הנ"ל בתמורה לסך של 16,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "העיסקה השניה"), סה"כ 142,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בגין האופציה קיבלה החברה תשלומים שונים שנוקפו על חשבון התמורה האמורה לעיל, מלבד תשלום בסך של 1,400 אלפי ש"ח ששולם בנוסף לתמורה.

נכון למועד הדו"ח קיבלה החברה את מלוא התמורה בגין העיסקה הראשונה ורשמה בספריה רווח לפני מס בסך של 49,407 אלפי ש"ח. כמו כן, קיבלה סך של 8,250 אלפי ש"ח ע"ח התמורה בגין העיסקה השניה.

לאחר תקופת המאזן קיבלה החברה את יתרת התמורה בגין העיסקה השניה ועל כן צפויה לרשום בספריה בדוח לשנת 2018 רווח נוסף לפני מס בסך של 6,496 אלפי ש"ח.

ה. בחודש ינואר 2018 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה ה בסך של 180,970,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה) רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה לסך של כ- 187,847 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,050 אלפי ש"ח.

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

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

- תנאי אגרות החוב שהונפקו במסגרת הרחבת סדרה ה הינם זהים לתנאי האג"ח בהנפקה הראשונה שבוצעה בחודש ינואר 2015.
- תמורת ההנפקה נועדה לשמש ברובה לצורך עבודות הבנייה הנדרשות להשלמת פרויקט "סינמה סיטי".
- ו. ביום 15 באפריל 2018 התקיימה אסיפת בעלי מניות של החברה, בה אושר, בין היתר, מתן מענק בסך של 35 אלפי ש"ח לקרובו של בעל השליטה, אשר מועסק בחברה.
- ז. בהמשך לאמור בבאור 26 בדוחות הכספיים לשנת 2017 ובענין הודעתה של השוכרת ("קופ"ח") על כוונתה לממש את האופציה לרכישת הנכס אותו היא שוכרת בפרויקט "דמרי טאוור" באשדוד - ביום 31 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה את מכירת הנכס המושכר לקופ"ח, בתוספת 162 מקומות חניה, זאת בתמורה לסך של 80,500 אלפי ש"ח. לתמורה יתווסף החזר בגין שיפורים שהשקיעה החברה במושכר. הצדדים מקיימים מו"מ על תנאי העסקה ונוסח הסכם המכר.
- ח. בחודש פברואר 2018 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע ביעוד למגורים בשכונת נווה שרון בנתיבות לבניית 280 יח"ד, מתוכן 168 יח"ד במחיר למשתכן ו- 112 יח"ד לשיווק בשוק החופשי. תמורת העסקה הינה בסך של 1,010 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 19,069 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה.
- ט. בתחילת חודש מרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעל השליטה למכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית בגבעתיים, בו חלק החברה הינו 50%, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה, כדלקמן:
- דירת 5 חדרים בשטח של כ- 132 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 14 מ"ר, מחסן ושתי חניות. הדירה בקומה 10 בבנין מספר 3 בפרויקט והתמורה בגינה נקבעה לסך של 3,725 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם בחודש מאי 2018.
- י. ביום 25 ביוני 2018 העלתה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה (סדרות ד' וז') שהנפיקה החברה מ- A2.il באופק חיובי ל- A1.il באופק יציב.
- ביום 30 ביולי 2018 קבעה מידרוג דירוג A1.il באופק יציב לאגרות חוב שתנפיק החברה, בסך של עד 220 מיליון ש"ח ע.ג., באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה ח').
- ביום 8 באוגוסט 2018 פורסם דו"ח דירוג ניירות ערך מסחריים במסגרתו אישרה מחדש מידרוג דירוג P-1.il לסדרת הנעמ"ים הקיימת נע"מ-1.
- יא. בחודש אוגוסט 2018 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 171,825,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') שאינן המירות ואינן מובטחות בבטוחה, רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערך הנקוב. לחברה הותרו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,650 אלפי ש"ח.
- אגרות החוב תעמודנה לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל), קרי: תשלום ראשון בשיעור של 20% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2022, שני תשלומים בשיעור של 25% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, ותשלום אחרון בשיעור של 30% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.
- הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.17%. הריבית תשולם בתשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2018 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2025, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום. קרן אגרות החוב (סדרה ח') והריבית בגינה לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

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

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:
הון עצמי מתואם מינימלי- ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ-580 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
יחס חוב נטו ל-CAP נטו- היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד- היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

ב. בחודש אוגוסט 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מכירת 2 חניות בפרויקט "דמרי טריו" לה"ה חזי ואופיר דמרי, בניהם של בעל השליטה המועסקים בחברה, בתמורה לסך של 15,000 ש"ח לכל חניה. החניות תוצמדנה לדירות אותן רכשו בעבר בפרויקט. ועדת הביקורת אישרה כי העיסקה אינה חריגה בהסתמך על נתוני השוואה של מחירי חניות שנמכרו בפרויקט. עוד סווגה העיסקה כזניחה.

באור 7 - 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 לשוויים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח					
705,166	710,324	922,910	676,411	676,400	894,662

התחייבויות פיננסיות
 אגרות חוב סחירות (כולל חלויות שוטפות)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר 2017	ליום 30 בספטמבר 2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח		
25,962	24,240	18,784

רמה 1

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

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

באור 8 - אמות מידה פיננסיות

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

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 30 בספטמבר 2018
אגרות חוב (סדרה ד') והתחייבויות לתאגידיים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1) יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	290 מיליון ש"ח 80%	1,081 מיליוני שח 57.8%
אגרות חוב (סדרה ה') והתחייבויות לתאגידיים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1) יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2) יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	380 מיליון ש"ח 78% 15%	1,081 מיליוני שח 57.8% 35.8%
אגרות חוב (סדרה ו') והתחייבויות לתאגידיים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1) יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2) יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	420 מיליון ש"ח 78% 15%	1,081 מיליוני שח 57.8% 35.8%
אגרות חוב (סדרה ז')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1) יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2) יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	480 מיליון ש"ח 75% 20%	1,081 מיליוני שח 57.8% 35.8%
אגרות חוב (סדרה ח')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1) יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2) יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	580 מיליון ש"ח 75% 20%	1,081 מיליוני שח 57.8% 35.8%

(1) הון עצמי מתואם מינימאלי - ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:
"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 החוב ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

(2) יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) - היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על הסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

"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 החוב 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).

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

באור 8 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

"CAP נטו" - סך ההון והחוב נטו (CAP) - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם, כהגדרתו בסעיף (1) לעיל.

(3) **יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד** - היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

"**הון עצמי מתואם**" - כהגדרתו בסעיף (1) לעיל.
"**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 9 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות 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.

כמו כן, מגזרי פעילויות אחרים כוללים את פעילות החברה בביצוע עבודות הקמה, ואת פעילות חברות הבנות העוסקות בעבודות איטום ובנכסים מניבים בחו"ל.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018					
בלתי מבוקר					
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל אלפי ש"ח	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
771,667	54,200	14,297	2,778	700,392	הכנסות הכנסות מגזר
180,896	7,711	4,027	(767)	169,925	תוצאות המגזר
(1,187)		(1,187)			הפסד מנדל"ן להשקעה
(27,311)					התאמות
152,398					רווח לפני מסים על הכנסה
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018					
בלתי מבוקר					
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל אלפי ש"ח	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
328,066	24,091	4,705	1,885	297,385	הכנסות הכנסות מגזר
87,525	2,346	947	(343)	84,575	תוצאות המגזר
(9,203)					התאמות
78,322					רווח לפני מסים על הכנסה

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

באור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2017

		בלתי מבוקר		
		נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל
מאוחד	אחרים	אלפי ש"ח		
726,694	30,432	12,181	1,972	682,109
137,480	2,247	5,582	(1,198)	130,849
6,156	-	6,156	-	-
(1,886)	(1,886)	-	-	-
(18,304)				
123,446				

הכנסות
הכנסות מגזר

תוצאות המגזר
רווח ממכירת נדל"ן להשקעה
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
התאמות
רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2017

		בלתי מבוקר		
		נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל
מאוחד	אחרים	אלפי ש"ח		
206,248	11,522	5,205	1,972	187,549
38,585	221	2,864	(387)	35,887
(7,777)				
30,808				

הכנסות
הכנסות מגזר

תוצאות המגזר
התאמות
רווח לפני מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

		מבוקר		
		נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל
מאוחד	אחרים	אלפי ש"ח		
904,372	48,690	15,950	2,980	836,752
165,350	2,720	6,630	(3,160)	159,160
3,730		3,730		
(1,886)	(1,886)			
(24,607)				
142,587				

הכנסות
הכנסות מגזר

תוצאות המגזר
רווח נטו מנדל"ן להשקעה
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
התאמות
רווח לפני מסים על הכנסה

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

באור 10 - דיבידנד

ביום 28 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 20,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה: 1.115 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 2 במאי 2018.

באור 11 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. ביום 8 באוקטובר 2018 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון התקשרות החברה עם מר שלמה חורי, נושא משרה בחברה, בעסקה חריגה למכירת דירת 4 חדרים בשטח כ- 105 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר וחניה. הדירה בקומה 8 בבנין מספר 2 בפרויקט "נוף הפארק" בנתיבות והתמורה בגינה נקבעה לסך של 991 אלפי ש"ח.
- ב. החברה זימנה בחודש אוקטובר 2018 אסיפת בעלי מניות לצורך אישור חידוש הסכמי העסקה של חזי ואופיר דמרי, בניו של בעל השליטה המועסקים בחברה, וכן לצורך אישור מתן מענק למר אופיר דמרי.
- ג. בשלהי חודש אוקטובר 2018 הקימה החברה, יחד עם חברת גלים בע"מ, חברה בשם "דמרי גלים בע"מ" אשר עתידה לפעול בתחום תמ"א 38- הריסה ובנייה. החברה מחזיקה ב"דמרי גלים" בשיעור של 60%.
- ד. בחודש נובמבר 2018 קיבלה החברה אישור מרמ"י על הקצאת קרקע בפטור ממכרז בתנאי מכרז שרמ"י פרסמה לקבלת הצעות לרכישתה ואשר לא יצא אל הפועל. הקרקע הינה לבניית 412 יח"ד בבנייה רוויה בקריית ביאליק, מתוכן 50% במסגרת "מחיר למשתכן" ו- 50% למכירה בשוק החופשי. על פי תנאי המכרז מחיר התמורה בגין הקרקע הינו 6,009 אלפי ש"ח והתמורה בגין הוצאות הפיתוח הינה 74,446 אלפי ש"ח. העסקה טרם הושלמה.
- ה. ביום 21 בנובמבר 2018 אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד למניה: 0.836 ש"ח. הדיבידנד ישולם בחודש דצמבר 2018.

באור 12 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 21 בנובמבר 2018 על ידי דירקטוריון החברה.

י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ

חלק ג'

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2018

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

51	<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u> מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
52	נתונים על המצב הכספי
54	נתונים על הרווח הכולל
56	נתונים על תזרימי המזומנים
59	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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2018, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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 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 מחוויים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

באר-שבע, 21 בנובמבר 2018

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת

מורני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת

המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע

רחוב האנגניה 77, בנין 1
פארק ההייטק, בני'ם נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500

פקס: 08-6909600

info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים

קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**נתונים על המצב הכספי
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2017	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
17,526	33,230	119,256
58,709	73,644	47,192
25,962	24,240	18,784
18,411	17,219	240,989
44,995	32,811	75,956
328	-	-
155,399	86,014	75,205
1,602,719	1,574,279	1,101,099
1,924,049	1,841,437	1,678,481
96,389	71,559	149,676
706,538	601,049	628,337
23,416	37,780	26,428
126,124	132,836	164,575
40,979	41,365	42,773
148,948	225,050	212,546
204,420	192,563	277,721
47,784	45,323	3,519
1,394,598	1,347,525	1,505,575
3,318,647	3,188,962	3,184,056

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים בשימוש
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם 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
לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
רכוש קבוע, נטו
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
נכסי מסים נדחים
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**נתונים על המצב הכספי (המשך)
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2017	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
391,912	477,016	282,403
130,905	85,800	181,806
11,654	11,765	12,799
1,988	1,838	1,970
104,952	95,316	80,004
105,249	117,997	98,629
8,233	7,984	7,833
-	-	32,699
-	2,348	26,239
14,100	8,500	8,250
688,023	614,500	193,966
1,457,016	1,423,064	926,598

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	
חלויות שוטפות של אגרות חוב	
הפרשה לאחריות ורישום	
הפרשה לתביעות	
ספקים ונותני שירותים	
זכאים ויתרות זכות	
התחייבות בגין הטבות לעובדים	
התחייבות למתן שירותי בניה	
התחייבות בגין מסים שוטפים	
התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה	
מקדמות מלקוחות	
סה"כ התחייבויות שוטפות	

התחייבויות לא שוטפות

430,675	308,158	443,411	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
545,506	590,600	712,856	אגרות חוב
6,124	6,060	13,370	הפרשה לאחריות ורישום
8,760	7,167	9,114	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
4,401	943	4,757	זכאים ויתרות זכות
32,699	31,136	-	התחייבות למתן שירותי בניה
969	1,378	355	מקדמות מלקוחות
1,029,134	945,442	1,183,863	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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
(3,383)	(2,610)	(3,383)	קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת
(17,157)	(16,308)	(15,083)	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ
460,146	446,483	699,170	עודפים
832,497	820,456	1,073,595	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
3,318,647	3,188,962	3,184,056	סה"כ התחייבויות והון

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,
מנהלת הכספים

יגאל דמרי,
מנכ"ל

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 21 בנובמבר 2018.

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
882,853	200,826	193,184	712,971	623,212	הכנסות מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים
-	-	126,900	-	126,900	מכירת קרקעות
882,853	200,826	320,084	712,971	750,112	סה"כ הכנסות
668,109	149,961	143,459	539,348	454,258	עלות ההכנסות עלות מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים
-	-	76,019	-	76,019	עלות קרקעות שנמכרו
668,109	149,961	219,478	539,348	530,277	סה"כ עלות ההכנסות
214,744	50,865	100,606	173,623	219,835	רווח גולמי
3,730	-	-	6,156	(1,187)	רווח (הפסד), נטו מנדל"ן להשקעה
15,225	3,590	5,238	10,858	14,650	הוצאות מכירה ושיווק
36,369	8,734	8,913	27,445	26,425	הוצאות הנהלה וכלליות
51,594	12,324	14,151	38,303	41,075	סה"כ הוצאות
(314)	(17)	(66)	(370)	491	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,886	-	-	1,886	-	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
1,572	(17)	(66)	1,516	491	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
165,308	38,558	86,521	139,960	177,082	רווח תפעולי
1,330	(982)	241	975	1,547	הכנסות מימון
23,694	6,236	9,513	18,232	27,132	הוצאות מימון
22,364	7,218	9,272	17,257	25,585	הוצאות מימון, נטו
(1,695)	(518)	364	(282)	(748)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
141,249	30,822	77,613	122,421	150,749	רווח לפני מסים על הכנסה
34,133	8,089	17,820	28,968	34,772	מסים על הכנסה
107,116	22,733	59,793	93,453	115,977	רווח לתקופה

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2017	2017	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

רווח כולל אחר

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

841	2,279	(691)	1,690	2,074	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
-----	-------	-------	-------	-------	-------------------------------

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

(773)	-	-	-	-	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
-------	---	---	---	---	---

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

<u>107,184</u>	<u>25,012</u>	<u>59,102</u>	<u>95,143</u>	<u>118,051</u>
----------------	---------------	---------------	---------------	----------------

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
107,116	22,733	59,793	93,453	115,977
34,133	8,089	17,820	28,968	34,772
1,695	518	(364)	282	748
23,607	4,498	10,266	16,564	29,061
(1,251)	(714)	(221)	(983)	(579)
(64)	12	(391)	(75)	(1,875)
(63)	296	-	137	(31)
(314)	(17)	(66)	(370)	491
(3,730)	-	-	(6,156)	1,187
(16)	(2)	(20)	8	(937)
151	3,128	(362)	1,606	(54)
1,886	-	-	1,886	-
893	-	-	-	-
13,870	2,899	1,952	10,816	6,493
177,913	41,440	88,407	146,136	185,253

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
הוצאות מסים שהוכרו ברווח לתקופה חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממש
הוצאות ריבית ומימון שהוכרו ברווח לתקופה
הכנסות ריבית ומימון שהוכרו ברווח לתקופה
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון הפרשי שער בגין חברות מוחזקות הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע הפסד (רווח) מנדל"ן להשקעה הפסד (רווח) מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים דרך רווח והפסד הפסד מירידת ערך נכס פיננסי הפסד מירידת ערך מלאי פחת

(12,999)	(13,375)	(31,924)	(11,204)	(4,873)
77,334	(11,906)	30,170	103,546	43,423
(3)	-	76,019	(3)	76,019
(39,430)	(37,662)	(48)	(37,574)	(74,327)
(148,985)	(7,851)	(5,043)	(46,973)	(4,196)
34,071	12,871	(15,251)	16,260	(37,632)
3,262	(546)	(551)	1,742	100
1,862	128	612	1,909	3,097
14,100	1,400	(64,150)	8,500	(5,850)
(69,595)	(19,512)	(6,434)	(142,709)	17,991
21,871	(8,588)	(2,391)	6,946	11,541
(118,512)	(85,041)	(18,991)	(99,560)	25,293

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

גידול בלקוחות וחייבים אחרים
קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה
קיטון (גידול) בנכסים מוחזקים למכירה
גידול במקדמות ע"ח מקרקעין
גידול במלאי מקרקעין
גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
גידול (קיטון) בהפרשות והטבות לעובדים
גידול בהפרשה לאחריות ורישום
גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש

(54,914)	(3,261)	(22,616)	(36,589)	(31,067)
268	46	28	191	92
(33,752)	(13,994)	(3,209)	(23,689)	(11,239)
17,527	356	-	17,527	5,984

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

(11,470)	(60,454)	43,619	4,016	174,316
----------	----------	--------	-------	---------

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(14,928)	(3,898)	(1,053)	(10,848)	(3,143)
5,328	719	785	1,491	11,312
119	-	-	119	-
(11,345)	(1,333)	(1,532)	(9,289)	(9,425)
(52,502)	(18,902)	(26,591)	(40,301)	(136,611)
367	49	24	319	1,667
(31,142)	(4,288)	(4,842)	(8,030)	(40,061)
900	900	-	900	-
150	-	-	150	-
(103,053)	(26,753)	(33,209)	(65,489)	(176,261)
(85,358)	(117,205)	(100,535)	(47,123)	(150,259)
174,500	-	68,400	74,500	100,400
(117,769)	(831)	(42,269)	(93,378)	(47,369)
222,055	222,055	170,910	222,055	357,707
(81,717)	-	(136,698)	(81,717)	(136,698)
(35,000)	(20,000)	-	(35,000)	(20,000)
76,711	84,019	(40,192)	39,337	103,781
(37,812)	(3,188)	(29,782)	(22,136)	101,836
54,979	35,929	149,036	54,979	17,526
359	489	2	387	(106)
17,526	33,230	119,256	33,230	119,256

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 תמורה מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 רכישת השקעה נוספת בפעילות משותפת רכישת רכוש קבוע
 רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
 תמורה מממוש רכוש קבוע מתן הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
 דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
 תמורה מממוש חברה בת
מזומנים נטו ששימשו 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 שנבעו מפעילות (ששימשו 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

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

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

- א. במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 החברה קיבלה שקים לגבייה ע"ח מימוש רכוש קבוע בסך של 30 אלפי ש"ח.
- ב. במהלך שנת 2017 החברה קיבלה שקים לגבייה ע"ח מימוש רכוש קבוע בסך של 517 אלפי ש"ח.
- ב. במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 ו- 2017 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 14,463 אלפי ש"ח ו- 13,011 אלפי ש"ח בהתאמה.
- ב. במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 ו- 2017 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 6,661 אלפי ש"ח ו- 618 אלפי ש"ח בהתאמה.
- ג. במהלך שנת 2017 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 14,893 אלפי ש"ח.
- ד. במהלך שנת 2017 מכרה החברה נדל"ן להשקעה כנגד מקדמות שהתקבלו בתקופות קודמות בסך של 18,000 אלפי ש"ח.

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.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א' (3) לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט לשינויים שנבעו מכניסה לתוקף של תקנים חדשים כמפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. דיבידנד:

ביום 28 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 20,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה: 1.115 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 2 במאי 2018.
ביום 21 בנובמבר 2018 אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד למניה: 0.836 ש"ח. הדיבידנד ישולם בחודש דצמבר 2018.

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 כספים; 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2018 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

הצהרת מנהלים - הצהרת מנהל כללי

אני, יגאל דמרי, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2018 (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.

21 בנובמבר 2018

תאריך

חתימה

יגאל דמרי, מנכ"ל

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 השלישי של שנת 2018 (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.

21 בנובמבר 2018

תאריך

חתימה

נורית טואיטו, מנהלת הכספים