

י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020

- 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

27 במאי 2020

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.03.2020

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2019

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 2019 ומתייחס למספרי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

סעיף 3.3- השפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה- משבר הקורונה

ברבעון הראשון לשנת 2020 החל בעולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן: "הנגיף"), אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות מגיפת הקורונה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, בשילוב עם הנחיות ופעולות שונות שנקטו וינקטו המדינות להתמודדות עם המגיפה והניסיונות למגרה, הביאו למשבר כלכלי עולמי, לרבות בישראל. משבר זה בא לידי ביטוי, בין היתר, בירידות שערים חדות בבורסות העולם, בתנודות בשערי מטבעות החוץ ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות.

במסגרת ההתמודדות עם מגפת הקורונה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום, אשר בין היתר, הטילו מגבלות על תנועה, אסרו או הגבילו פעילות בתי עסק, הגבילו משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הגבילו תנועת התחבורה האווירית והימית, השביתו את מערכות החינוך, נקבעו הוראות ריחוק ובידוד חברתי והוטלו הגבלות על תנועת אזרחי ישראל.

מרבית המומחים הכלכליים סבורים כי מנעד התרחישים מן המשבר רחב ותלוי במספר גורמים עיקריים, ביניהם מציאת חיסון, משך הזמן בו יתפשט הנגיף והיקף ההגבלות על הפעילות העסקית מחד, ומנגד – רמת התמיכה הממשלתית במשך והמשך הצעדים שיינקטו לצורך חזרה לשגרת פעילות עסקית רגילה. נכון למועד אישור הדו"ח, לא ניתן לצפות את משך סיום המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. עם זאת, בעת האחרונה נצפית האטה בקצב התפשטות הנגיף בישראל ובהתאם משרדי הממשלה גיבשו וממשיכים לגבש צעדי חזרה לשגרה ואסטרטגיית יציאה מן ההגבלות המחמירות, במטרה לחזור לפעילות עסקית, וכבר פורסמו הקלות בהגבלות, לרבות חזרה לפעילות מלאה במקומות העבודה, פתיחת חנויות רחוב, מרכזים מסחריים וחלק ממערכות החינוך, הכל בכפוף לעמידה בהנחיות. יש לציין, כי לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, המשיכה החברה בפעילותה השוטפת במגזר הבניה למגורים מאז החל המשבר, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה והשיווק. זאת, תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה לבין המשך תפעול וביצוע עסקיה.

להלן פירוט אודות השפעת המשבר על החברה בעיקר בתחומים הבאים:

בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים –

(1) היקף המכירות- החל מרבעון אחרון לשנת 2019 ובתחילת שנת 2020 הסתמנה בחברה מגמה של גידול בביקושים ועליה בהיקפי מכירת הדירות. בסמוך לאחר תאריך המאזן נבלמה מגמת הגידול בביקושים לאור משבר מגיפת הקורונה ומורגשת אי וודאות בתחום המכירות. להלן התפלגות מכירות במהלך מספר חודשים:

חודש	נובמבר 2019	דצמבר 2019	ינואר 2020	פברואר 2020	מרץ 2020	אפריל 2020	מאי 2020 עד למועד פרסום הדו"ח
מספר יחידות	92	122	56	44	39	16	22

בכל תקופת הדו"חות הכספיים ולאחריה ועד לאישורם לא היתה עליה בהיקף ביטולי חוזים לרכישת יחידות דיוור בהסכמת החברה, בהשוואה להיקף ביטולים ממוצע בחברה. עם זאת, נתבקשו ואושרו דחיות במועדי התשלומים של מספר רוכשים בהיקפים שאינם מהותיים. בחודש אפריל 2020 היו מספר ביטולי בקשות רכישה, עם זאת חלקן נרשמו מחדש בחודש מאי 2020. לא ידוע לחברה על עצירת משכנתאות לרוכשיה. למיטב ידיעת החברה ניתנו הקלות במשכנתאות, במיוחד לענין דחיית מועדי תשלומים. על פי פרסומי בנק ישראל הריבית הממוצעת על המשכנתאות עלתה בחודש אפריל אבל בחודש מאי התחילה לרדת חזרה, כך שלא נוצר פער מהותי. לאור כל האמור לעיל, בחודשים אפריל ומאי 2020 החברה לא הפחיתה את מחירי המכירה של יחידות ביחס למחירים שקדמו לתקופת המשבר. נכון למועד אישור הדו"ח, להערכת הנהלת החברה, בשלב זה אין למשבר הקורונה השפעה משמעותית על שיעורי הרווח הגולמי, זאת הואיל ולא חלו שינויים במחירי המכירה ובתקציבי הבניה.

(2) **כח אדם בבניה** - כאמור, לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, אתרי הבניה של החברה המשיכו לפעול בכל תקופת הדו"ח וגם לאחריו. הטלת סגר כללי על שטחי יהודה ושומרון בשל התפרצות הנגיף ומגבלות תנועה שהטילה ממשלת ישראל מנעו כניסת חלק מפועלי הבניה לשטחי ישראל וכתוצאה מכך נגרמו לחברה הוצאות בהיקף לא מהותי שמקורן בתגבור כח אדם חלופי בחלק קטן מהפרויקטים; ביתר הפרויקטים לא נרשמה בעיה משמעותית בהיקפי כח האדם, הואיל והעובדים המועסקים בו מורכב הן מעובדים ישראלים, שהמשיכו לעבוד לאור חיוניות הענף, והן מעובדים זרים, בעיקר סינים, אשר לא עזבו את גבולות הארץ.

לאור האמור לעיל, החברה מעריכה כי תעמוד במועדים הצפויים לסיום בניית הפרויקטים ולא תידרש לשלם קנסות בהיקפים מהותיים בגין איחור במסירה בעקבות מחסור בכח אדם בשל משבר הקורונה. חוסן כלכלי של קבלנים - למיטב ידיעת החברה אף אחד מקבלני המשנה הפועלים באתריה לא נכנס להליכי חדלות פירעון עקב משבר הקורונה. בנוסף לאמור, אין לחברה תלות בקבלן המשנה שלה, שכן החברה הינה הקבלן הראשי בפרויקטים אותם היא מקימה ובדרך כלל היא זו אשר מספקת את הציוד והחומרים הנדרשים להקמתם.

(3) **חומרי גלם** - למעט עיכובים לא מהותיים בזמני אספקה של מספר חומרים, לא ניכרה השפעה מהותית של המשבר על חומרי הגלם, כמויות ומחירים.

בתחום השכרה וניהול נכסים מניבים -

עקב סגירה כמעט מלאה של נכס נדל"ן מניב מהותי של החברה, סינמה סיטי בבאר שבע, שיתרתו בספרי החברה ליום 31 במרץ 2020 הסתכמה לסך של כ- 362 מלש"ח (חלק החברה כ- 290 מלש"ח), בעקבות הגבלת התכנסויות, חלה ירידה בהיקף ההכנסות מהנכס ועדיין קיים חשש לפגיעה באיתנות שוכרים מסוימים; המתחם נסגר למבקרים החל מיום 15 במרץ 2020. שיעור שטח השטחים שנסגר במתחם עומד על כ- 94%. נכון למועד אישור הדו"ח המתחם טרם נפתח והינו עתיד לחזור לפעילות ביום 15 ביוני 2020, הואיל וחלק גדול מהמתחם מושכר לבתי קולנוע ומוקדי בילוי שעדיין לא הותר לפתוח אותם.

ליום 31 במרץ 2020 היקף אובדן ההכנסות מהנכס עקב סגירתו בשבועיים האחרונים של הרבעון אינו מהותי (סך של כ- 775 אש"ח), הואיל והנכס, שהיה ממילא בשלבי "הרצה" לאחר פתיחתו לראשונה בשלהי שנת 2019, לא היה מאוכלס בתפוסה מלאה.

כאמור לעיל, בחודשים אפריל ומאי 2020 הנכס ברובו עדיין היה סגור לקהל ואובדן ההכנסה ממנו עמד על סך של כ- 1,750 אלפי ש"ח לחודש.

לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 מדד ה- NOI מהנכס היה שלילי ועמד על סך של כ- 86- אלפי ש"ח. מדד זה היה שלילי הואיל והנכס עדיין לא אוכלס בתפוסה מלאה כאמור לעיל. להערכת החברה, במידה והנכס היה פתוח עד סוף חודש מרץ 2020, מדד ה- NOI היה צפוי להיות חיובי ולעמוד על סך של כ- 386 אלפי ש"ח, זאת בהסתמך על חוזי השכירות ואומדן הוצאות משתנות בנכס.

בחודשים אפריל ומאי 2020 הקפיאה החברה את תשלומי דמי השכירות עבור מרבית השוכרים במתחם, לרבות שוכר העוגן, זאת לאור סגירת המתחם. בעקבות האמור, החברה פועלת באופן פרטני מול כל שוכר כדי להגיע להבנות לגבי התקופה כאמור ועד למועד הפתיחה המחודשת של המתחם, זאת בין היתר על ידי פריסת תשלומי השכירות ודחייתם, מתן הנחות בדמי השכירות, שינוי שיטת התחשבות וכיו"ב. יובהר כי נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה לא קיבלה בקשות או הודעות משוכרים לסיום חוזי השכירות וליציאה מהמתחם שלא במועד המוסכם.

לגבי שוכר עוגן במתחם, אשר מתפעל את אולמות הקולנוע והתיאטרון - הצדדים טרם גיבשו הבנות באשר למתווה תשלום דמי השכירות עקב המשבר, זאת מכיוון שבתי הקולנוע צפויים להיפתח רק באמצע חודש יוני 2020.

בהסתמך על כך שבשמואות שנערכה לנכס ליום 31 בדצמבר 2019 נלקח בחשבון מקדם דחיית אכלוס של שנה למרבית הדיירים, בשילוב עם העובדה שבתקופה בה המתחם היה סגור הואצו עבודות התאמה של השוכרים שעתידיים לאכלס את הנכס, אשר תאפשרנה להם להתאכלס מוקדם מהמתוכנן, ובהתבסס על עמדת השמאי החיצוני מטעם החברה לעניין נכס זה, לא היה שינוי משמעותי בשווי ההוגן של המתחם ליום 31 במרץ 2020.

לגבי נכסי נדל"ן נוספים של החברה (מלבד נכס הסינמה סיטי) -

הפעילות שנסגרה לקהל הרחב בנכסי נדל"ן של החברה בכפר סבא ובמספר מרכזים קטנים היא בעיקר מתחמי הסעדה, חדרי כושר, גני ילדים, מספרות וקוסמטיקה וכן מספר חנויות בגדים. שטחי הנכסים שנסגרו מתוך שטח כלל הנכסים המניבים הינו בשיעור שנע בין 50% בחודש אפריל 2020 ל- 20% בחודשים מרץ ומאי 2020. שיעור אובדן ההכנסות

מנכסים אלה בחודש מרץ הינו כ- 16% ואילו בחודשים אפריל ומאי 2020 שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלו עומד על כ- 30%.

נכסי נדל"ן אלה חזרו וחוזרים לפעול באופן הדרגתי, כך למשל מרבית החנויות נפתחו בתחילת חודש מאי 2020, חדרי הכושר חזרו לפעול ביום 15 במאי ומתחמי ההסעדה צפויים לחזור לפעילות בסוף חודש מאי 2020. מובהר כי האמור לעיל לענין שיעור הגביה בכלל הנכסים המניבים של החברה אינו מעיד על ויתור דמי שכירות שלא נגבו ואינה מהווה אינדיקציה להערכות החברה על היקף הגביה ביתרת השנה. בהקשר זה יצוין כי החברה הגיעה עם חלק מהשוכרים אשר לא שילמו או שילמו חלקית במהלך התקופה הנ"ל להסדרי פריסה וממשיכה לפעול על מנת להגיע להסדרים עם שוכרים נוספים.

פרויקטים בחו"ל

בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בעולם, ביום 14 למרץ 2020 הוכרז ברומניה מצב חירום במדינה. במקביל פורסמו הנחיות רבות בנוגע לסגירת מקומות ומוסדות ציבוריים, פארקים, מרכזי קניות, כן הוגבלה תנועת התושבים, למעט לצרכי הגעה לעבודה או קניית מזון ותרופות. ברוב מקומות העבודה עבדו מהבית. למיטב ידיעת החברה, מעל מיליון עובדים הוצאו לחופשה ללא תשלום (והיו זכאים לדמי אבטלה בשיעור 75%).

החל מיום 15 למאי 2020 הוסרו חלק מן ההגבלות, הוחלט על פתיחת חנויות רחוב, פארקים ציבוריים וכד' והותרה תנועה חופשית בכפוף לשמירת מרחק וחבישת מסיכות במקומות סגורים. עם הסרת המגבלות נרשמה התעניינות והחלה תנועת רוכשים פוטנציאליים במשרד המכירות.

להלן פירוט השפעת משבר הנגיף על פעילות החברה ברומניה:

כח אדם בבניה וחומרי גלם- עבודות הבניה המבוצעות על ידי קבלנים ראשיים נמשכו ללא עיכוב מהותי ולא הורגש מחסור בחומרי בניה. לא ידוע לחברה על הליכי חדלות פירעון של קבלנים המבצעים את עבודות הבניה באתרי החברה. היקף המכירות- במהלך תקופה זו משרדי החברה ברומניה וכן משרד המכירות נשארו פתוחים.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 לא ניכרה השפעה של המשבר על היקף המכירות. על פי הנחיות הממשלה, אישרו הבנקים דחייה של תשלומי המשכנתא. בקרב רוכשי הדירות בחברה לא נרשמו בקשות לדחיית תשלומים, אך נרשמו 2 ביטולים של הרשמות. עם זאת, בוצעו מספר הרשמות חדשות במהלך חודש אפריל.

כללי

כח אדם במטה החברה- לא ניכרה השפעה מהותית על עלויות משתנות בגזרת כח האדם המועסק במטה החברה, הן בארץ והן בחו"ל. היקף העובדים שהוצא לחל"ת היה בשיעור זניח ורובו חזר לעבודה בחברה בחודש מאי 2020.

גידול בהוצאות מימון והצטיידות במזומנים- בעקבות המשבר הכלכלי העלו הבנקים את שיעורי הריבית בחלק מהלוואות הלווי ומסגרות אשראי שהועמדו לחברה. היקף הגידול בהוצאות המימון אינו מהותי.

כחלק מהיערכותה של החברה להתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של משבר הקורונה, משכה החברה בשלהי חודש מרץ 2020 הלוואות ממסגרות אשראי שעומדות לרשותה בבנקים שונים בסך כולל של כ- 430 מיליון ש"ח, ופרעה נע"מים בסך של כ- 53 מיליון ש"ח.

ניצול הזדמנויות עסקיות בתקופת המשבר- בחודש מאי 2020 התקשרה החברה בשתי עסקאות לרכישת זכויות בקרקעות בשכונת בבלי בתל אביב ובבת ים. למידע נוסף ראה באור 11 בדו"ח הכספי, אירועים לאחר תקופת הדיווח. לאור כל האמור לעיל, נכון למועד אישור הדו"ח, החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית והכלים העומדים לרשותה, מצב הנזילות ומגמת ההתאוששות במכירות יח"ד, כי ככל שההשלכה של משבר הקורונה על פעילותה תימשך לטווח הקצר בלבד, אזי לא צפויה להיות להשלכותיו השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה בטווח הבינוני-קצר. כמו כן, להערכת החברה אין חשיפה לאי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאג"חים ו/או בהסכמי מסגרות אשראי עם בנקים.

עם זאת, מאחר ומדובר באירוע המאופיין באי וודאות רבה, בין היתר, בקשר עם קצב בלימת התפשטות מגפת הקורונה, החשש שהיא תפרוץ שוב, והצעדים שינקטו בעתיד למניעת התפשטותה, החברה אינה יכולה להעריך נכון למועד אישור הדו"ח את מלוא השלכות המגפה על פעילותה ותוצאותיה העסקיות, כך שככל והתפשטות הנגיף תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית ועל תוצאותיה הכספיות של החברה.

למען הסר ספק יובהר, כי הערכות החברה כאמור לעיל, אינן וודאיות ואינן בשליטת החברה, ועל כן, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על מידע הקיים כיום בידי החברה ועל פרסומים הנוגעים לנגיף כפי שהם במועד פרסום דוח זה ואולם אין כל ודאות כי תתמשנה הערכות החברה, כולן או חלקן, והן עשויות להתממש באופן שונה מהותית מתחזיותיה וזאת עקב גורמים שאינם בשליטתה, לרבות, משך הזמן שיידרש למיגור הנגיף, הנחיות הרשויות הרלוונטיות וכן עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתפתח בארץ ובעולם.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בארץ ובעולם ותמשיך ותעדכן בדבר השלכות מהותיות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ככל שתהינה.

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

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה נכון ליום 31.03.2020				
רווח גולמי	עלות מלאי	שווי מלאי	מספר יחידות במלאי ליום 31.03.2020	עיר
29,904	60,382	90,286	29	נתניה
9,147	24,982	34,129	19	ראש העין
10,003	18,618	28,621	25	אשקלון
4,576	10,415	14,991	8	קרית גת
2,005	6,092	8,097	8	חריש
2,052	4,089	6,141	5	אופקים
1,072	2,456	3,528	2	באר שבע
1,627	1,373	3,000	2	אשדוד
60,386	128,407	188,793	198¹	סה"כ

(1) לאחר תאריך המאזן נמכרו 8 יח"ד בהיקף כספי של 14,149 אלפי ש"ח מתוך מלאי הדירות הגמורות לעיל.

סעיף 4.1.5(ב) – פרויקטים בהקמה בארץ

פרויקטים בהקמה בארץ - ליום 31.03.2020 (נתונים באלפי ש"ח)

רווח גולמי שוטף ל 3 חודשים ראשונים של 2020	עלויות שוטפות ל 3 חודשים ראשונים של 2020 ¹	הכנסות שוטפות ל 3 חודשים ראשונים של 2020 ¹	רווחיות גולמית מצטברת שהוכרה ליום 31.03.2020	הוצאות מצטברות שהוכרו ליום 31.03.2020 ¹	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.03.2020 ¹	שיעור השלמה	סכום חווה שבגינן הוכרה הכנסה	יח"ד שהוכרה בגינן הכנסה ליום 31.03.2020	סה"כ יח"ד	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מועד סיום בנייה משוער	מועד תחילת הבנייה	מיקום	שם
1,719	4,300	6,020	5,788	15,347	21,135	86%	24,426	23	30	100%	2020	2018	חריש	חריש 3 שלב ב
146	590	735	146	590	735	45%	1,122	1	62	100%	2021	2019	חריש	חריש 3 שלב ג
6,051	18,446	24,497	20,451	66,271	86,721	85%	101,968	83	94	100%	2020	2016	ראש העין	ראש העין שלב ג
3,534	9,020	12,554	41,919	102,837	144,756	95%	151,594	76	107	100%	2020	2016	נתניה	וילאנו מגרש 103
2,440	6,894	9,334	9,391	27,997	37,388	65%	57,446	21	57	100%	2020	2016	נתניה	נתניה מגרש 1016 בניין 2
2,406	4,452	6,858	5,446	9,640	15,086	31%	99,048	33	144	50%	2022	2019	גבעתיים	פינוי בינוי גבעתיים בניין 1 ⁵
3,068	6,432	9,500	30,800	68,899	99,699	85%	116,996	58	119	100%	2020	2010	אשדוד	דמרי טאוורס (סיטי מגרש 2)
1,105	2,047	3,152	1,306	2,458	3,764	56%	6,767	5	56	100%	2021	2018	אשקלון	ברנע בניין 2
4,898	9,553	14,451	11,359	23,019	34,378	72%	47,582	35	56	100%	2020	2018	אשקלון	ברנע בניין 3
2,274	3,838	6,112	3,043	5,221	8,264	52%	15,938	14	44	100%	2021	2019	קרית גת	כרמי גת בניין 2
3,352	6,172	9,524	12,715	24,535	37,251	60%	62,463	59	116	100%	2021	2018	קרית גת	כרמי גת בניין 3
155	913	1,068	174	1,033	1,207	12%	9,296	13	117	100%	2022	2019	נתיבות	מגרש 701
1,069	5,625	6,694	1,297	7,015	8,312	27%	31,885	41	117	100%	2021	2019	נתיבות	מגרש 702
43	254	297	57	349	405	4%	9,462	13	78	100%	2022	2019	נתיבות	מגרש 703
1,803	3,856	5,659	4,275	9,736	14,011	39%	28,957	30	69	100%	2021	2019	אופקים	אפיקי דמרי בניה רוויה
3,261	7,573	10,834	16,582	53,009	69,591	89%	155,840	138	272	50%	2020	2016	באר שבע	קרית גנים א
-	-	-	30,786	36,972	67,758	99%	131,553	16	38	51.15%	2021	2013	ירושלים	ממילא שלב א'
-	-	-	5,215	7,075	12,290	79%	26,006	5	22	51.15%	2021	2013	ירושלים	ממילא שלב ב'
37,325	89,965	127,290	200,748	462,004	662,752		1,078,349	2 664	1,598					סה"כ פרויקטים בהקמה שהחל שיווקם
									511					פרויקטים בהקמה שטרם החל שיווקם ³
37,325	89,965	127,290	200,748	462,004	662,752		1,078,349	2 664	2,109					סה"כ פרויקטים בהקמה

- (1) העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.
- (2) בנוסף ל- 664 יח"ד שהוכרה בגינן הכנסה, מכרה החברה 50 יח"ד בהיקף כספי של כ- 76,786 אלפי ש"ח, שטרם הוכרה בגינן הכנסה. יצוין כי החברה מכירה בהכנסה בגין יח"ד מכורות, לפי שיעור ביצוען, כאשר מתקבל תשלום ראשון ע"ח התמורה, כפי שנקבע בלוח התשלומים בהסכם הרכישה.
- (3) להלן הפרויקטים שטרם החל שיווקם: (א) ברנע בניין 1 אשקלון (ב) חריש 3 שלב ד (ג) מגרש 1016 בניין 1 נתניה (ד) קרית גנים שלב ב' באר שבע.
- (4) בניית חלק מהדירות הושלמה לרמת גמר מלאה וחלק מהדירות לרמת מעטפת בלבד. מועד סיום הבנייה של דירות המעטפת תלוי במועד מכירתן.
- (5) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 144 יח"ד, מתוכן 37 יח"ד אשר עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 107 יח"ד לשיווק.

סעיף 4.1.6(ד) - עתודות קרקע

מע"ר אשדוד - בשל תקופת משבר הקורונה, הוארכה התקופה להגשת התנגדויות לתכנית המפורטת שהופקדה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה עד ליום 23 ביוני 2020.

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

פרויקט פתח תקווה - ביום 6 באפריל 2020 החליטה הועדה המקומית בפתח תקווה על פרסום למתן תוקף של התוכנית, שבמסגרתה ייבנו 750 יחידות דיור חדשות במקום כ-220 יח"ד ו-8 חנויות. לאור משבר הקורונה, החליט מינהל התכנון לדחות את תקופת מניין הימים מההחלטה על פרסום התוקף ליום 24 במאי 2020, כך שהתכנית עתידה להיכנס לתוקף ביום 8 ביוני 2020. חלק החברה בפרויקט 50%. נכון למועד הדו"ח נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם דיירים שבבעלותם כ-80% מהדירות.

אור יהודה - ביום 2 באפריל 2020 החליטה הועדה לקידום מתחמים מועדפים לדיור לאמץ את המלצות ועדת המשנה וכן החליטה לאשר את התכנית שהגישה החברה בכפוף למספר תיקונים. בהתאם להחלטת הועדה, הגישה החברה לבדיקת הותמ"ל תוכנית מתוקנת בה נכללות 808 יחידות דיור חדשות במקום 184 יחידות דיור קיימות, כ-1,600 מ"ר שטחי מסחר, כ-20,000 מ"ר מבני ציבור. נכון למועד פרסום הדו"ח טרם נתקבלה החלטת הותמ"ל. כמו כן, נכון למועד הדו"ח נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם דיירים שבבעלותם כ-72% מהדירות.

סעיף 4.3.2(ה) - נכסים מניבים מהותיים מאד - פרויקט "סינמה סיטי" באר שבע

ביום 15 במרץ 2020, בעקבות הנחיות משרד הבריאות כחלק מההתמודדות עם משבר נגיף הקורונה, נסגר מרכז הסינמה סיטי בבאר שבע לכניסת מבקרים. לפרטים נוספים ראה מידע בדבר נגיף הקורונה לעיל. להלן עדכון בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה של רשות ניירות ערך.

שנת 2019 (באלפי ש"ח)	רבעון ראשון 2020 (באלפי ש"ח)	
360,000	363,330	שווי הנכס
288,000	290,664	שווי הנכס - חלק החברה (80%)
(1,474)	(86)	NOI בתקופה
-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה
-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה - חלק החברה (80%)
82%	84%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-	-	שיעור תשואה בפועל (%) ¹
68	68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה בש"ח) ²
110	115	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לשנה בש"ח)

(1) הנכס היה אמור להיפתח בחודש אפריל בתפוסה משמעותית, אולם לאור משבר הקורונה הנכס נסגר ולכן לא קיימים נתונים המשקפים תשואה בהתאם להסכמי השכירות בנכס.

(2) בתחשיב דמי השכירות הממוצעים נכללים גם דמי שכירות מופחתים לשטחי הקולנוע בנכס. בתקופת הדו"ח ועד למועד פרסומו נחתמו הסכמים אשר משקפים טווח דמי שכירות של 85-180 ש"ח למ"ר.

1 פעילות החברה - היקף מכירות¹ בארץ ובחו"ל

מכירות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	מכירות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2019	
514	104	139	מספר יח"ד בארץ
490	100	131	חלק החברה
810,428	156,280	188,856	היקף כספי באלפי ש"ח בארץ
756,076	149,953	171,645	חלק החברה
30	2	27	מספר יח"ד בחו"ל
6,083	409	5,745	היקף כספי באלפי ש"ח בחו"ל
544	106	166	סה"כ יח"ד בארץ ובחו"ל
816,511	156,690	194,603	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל
762,159	150,362	177,391	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל חלק החברה

¹ נתוני ההיקף הכספי לא כוללים מע"מ. מכירות = היקף כספי ומספר של חוזי מכירה שנחתמו בפועל בתקופות הנ"ל ולא מכירות כהגדרתן בתקינה החשבונאית הבינלאומית, IFRS.

משלהי שנת 2016 ועד לתחילת הרבעון האחרון לשנת 2019 ניכרה מגמת ירידה בהיקפי המכירה, אשר להערכת החברה, נגרמה בעיקר מבלימת הביקוש המיוחסת לתכנית "מחיר למשתכן". למן הרבעון האחרון של שנת 2019 וברבעון הראשון של שנת 2020 ניכרה בחברה מגמה של גידול בביקושים ועליה בהיקפי מכירת הדירות. בסמוך לאחר תאריך המאזן נבלמה מגמת הגידול בביקושים לאור משבר מגיפת הקורונה, כמפורט לעיל.

מתאריך 1 באפריל 2020 ועד תאריך חתימת הדו"ח מכרה החברה 41 יח"ד בארץ בתמורה כספית של כ- 60,549 אלפי ש"ח (חלק החברה 35 יח"ד בתמורה כספית של 55,330 אלפי ש"ח) ו- 7 יח"ד בחו"ל בתמורה כספית של 1,531 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 במרץ 2020 החברה בונה כ- 2,109 יח"ד (חלק החברה 1,812 יח"ד) ב- 12 פרויקטים ברחבי הארץ וכן 166 יח"ד בחו"ל, מתוכן מכרה החברה בארץ 715 יח"ד (חלק החברה 616 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ- 1,156,891 אלפי ש"ח (חלק החברה 934,036 אלפי ש"ח).

2. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך הדו"חות המאוחדים על המצב הכספי והסברים להתפתחויות העיקריות שחלו בהם. הנתונים מוצגים באלפי ש"ח:

ליים 31 בדצמבר	ליים 31 במרץ		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
144,450	230,331	400,303	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
427,228	407,092	431,650	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
1,036,074	1,084,054	999,651	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
9,531	5,232	9,058	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
1,022,960	888,750	1,309,045	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
21,831	20,808	22,466	השקעות, הלוואות ויתרות חוב לזמן ארוך
44,774	42,558	44,540	רכוש קבוע, נטו
565,120	510,663	574,859	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
21,389	-	21,897	נכסי מסים נדחים
391,008	258,304	739,461	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,461	-	4,463	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
666,096	848,686	804,708	אגרות חוב
261,822	260,526	266,733	ספקים, זכאים ואחרים
80,467	136,951	88,214	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר וארוך
633,504	549,464	646,247	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
19,624	23,599	18,002	התחייבות למתן שירותי בנייה
9,272	8,247	8,263	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,229,103	1,102,771	1,237,378	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
1,238,375	1,111,018	1,245,641	סה"כ הון
3,293,357	3,189,488	3,813,469	סך מאזן

הסבר לשינויים העיקריים	ליים 31 בדצמבר 2019	ליים 31 במרץ 2020	סעיף
במהלך התקופה שילמה החברה תשלומים בגין קרקעות שטרם שילמה את מלוא התמורה בגין וכן השקיעה ברכישת קרקעות חדשות בתל אביב, באר שבע וגבעת שמואל.	1,022,960	1,309,045	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
כחלק מהיערכותה של החברה להתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של משבר הקורונה, העמידה החברה בסוף מרץ 2020 הלוואות ממסגרות אשראי שעמדו לרשותה, בסך כולל של כ- 430 מיליון ש"ח.	391,008	739,461	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
הגידול נובע מהרחבת אג"ח (סדרה ח) בסך 130 מיליון ש"ח ע.נ. תמורת 143 מיליון ש"ח. מנגד, החברה ביצעה רכישת עצמית של אג"ח (סדרה ה) בסך של כ-2 מיליון ש"ח.	666,096	804,708	אגרות חוב
השינוי בהון העצמי נובע מרווח התקופה של כ- 25 מיליון ש"ח. מנגד קיטון בגין הכרזת דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח הפרשים מתרגום דוחות כספיים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.	1,229,103	1,237,378	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

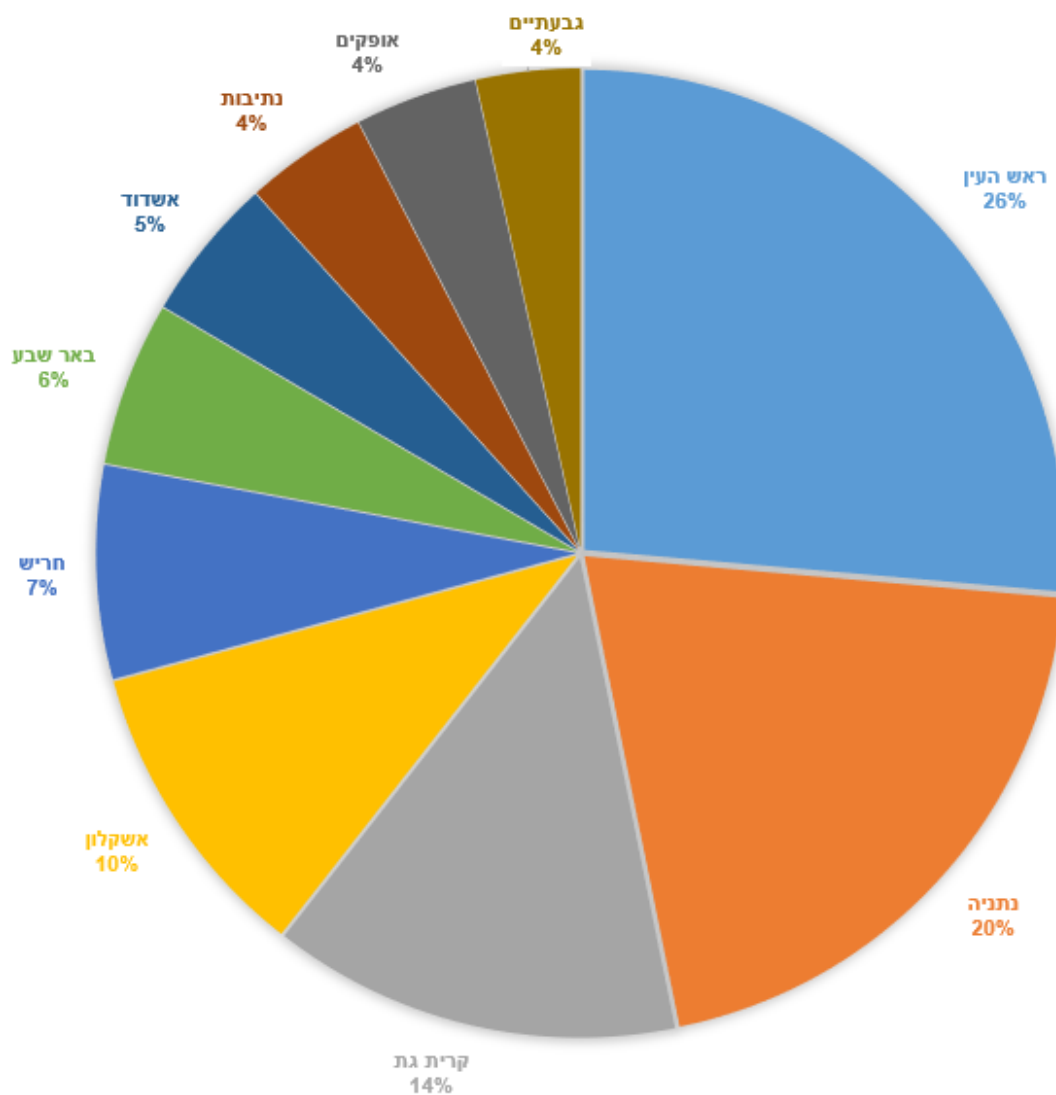
שינויים בסעיפי לקוחות, מלאי בהקמה והתחייבות בגין חוזים עם לקוחות מיוחסים לתמהיל הפרויקטים ושיעורי הביצוע.

3. תוצאות הפעילות

להלן הסבר בדבר שינויים עיקריים בדוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח:

הסבר לשינויים העיקריים	לתקופה שנתיימה ביום (אלפי ש"ח)		סעיף
	31 במרץ 2019	31 במרץ 2020	
היתרה ברבעון מקביל אשתקד הינה בגין רווח שרשמה החברה בעקבות השלמת עסקת מכירת נכס בפרויקט סיטי טאוור אשדוד.	29,736	-	רווח (הפסד) נטו מנדל"ן להשקעה

להלן גרף הכנסות החברה ממכירת דירות לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2020 בפילוח לפי ערים:



הסבר לשינויים העיקריים	לתקופה שנסתיימה ביום (אלפי ש"ח)		סעיף
	31 במרץ 2019	31 במרץ 2020	
עיקר הגידול בתזרים השלילי נובע מרכישת קרקעות ותשלום מקדמות בגין קרקעות בהיקף של כ- 286 מיליון ש"ח לעומת 18 מיליון ש"ח אשתקד.	(37,673)	(250,936)	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
הסיבה העיקרית לתזרים חיובי מפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד נובע מקבלת התמורה בגין מכירת נכס מניב באשדוד בסך של כ- 31 מיליון ש"ח.	8,707	(22,276)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
עיקר הגידול בתזרים מפעילות מימון מיוחס לגידול באשראים מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 361 מיליון ש"ח לעומת 66 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וגידול מהנפקת אג"ח בסך של כ- 142 מיליון ש"ח.	66,098	501,718	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 31.03.2020 הסתכם בסך של 1,237,378 אלפי ש"ח לעומת 1,229,103 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 2 לעיל.

5.2. התחייבויות לזמן ארוך

- יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, ליום 31.03.2020 (בניכוי חלויות שוטפות) הסתכמה לסך של 646,247 אלפי ש"ח. הלוואות אלו הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.64% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 4,763 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורובר + 2.9% בממוצע.
- אגרות חוב סדרה ה' שאינן המירות בסך 134,373 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 86,383 אלפי ש"ח ע.נ. עומד לפירעון בזמן קצר.
- אגרות חוב סדרה ו' שאינן המירות בסך 135,317 אלפי ש"ח ע.נ. עומדות לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2022. פירעון ראשון בסך של 45,106 אלפי ש"ח בוצע ביום 31 בדצמבר 2018. 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. מתוך הסך הנ"ל, סך של 33,562 אלפי ש"ח ע.נ. עומד לפירעון בזמן קצר.
- אגרות חוב סדרה ח' שאינן המירות בסך 301,825 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 31.03.2020 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 739,461 אלפי ש"ח. הלוואות אלו בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.15% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 2,869 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יררבור + 2.9% בממוצע.

6. דיבידנד

- ביום 29 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 22 באפריל 2020.

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 ולחיילי היחידה. עלות האימוץ הינה כ- 100,000 ש"ח לשנה.

ברבעון הראשון של שנת 2020 אימצה החברה יחידה צבאית נוספת, יחידה חדשה "היחידה הרב מימדית", שהינה יחידה משולבת של מקצועות היבשה יחד עם האוויר, סייבר ומודיעין. עלות האימוץ הינה זהה.

כמו כן, החברה נרתמה למאבק בנגיף הקורונה ותרמה סך של כ- 120,000 ש"ח למוסדות רפואיים.

במהלך שלושת החודשים הראשונים לשנת 2020 העניקה החברה תרומות בסך של 542 אלפי ש"ח. לאחר תאריך המאזן תרמה החברה סכומים נוספים כחלק מהירתמותה למאבק בנגיף הקורונה, בסך של כ- 180 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, גב' תמר סלמניק, דירקטורית בלתי תלויה וכן הדירקטורים החיצוניים בחברה: מר מיכאל בר חיים ומר גילי כהן.

לפרטים בדבר השכלתם ועיסוקיהם של דירקטורים אלו, ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 וכן דוח מיידי של החברה מיום 23 ביוני 2019, אסמכתא מספר 2019-01-062401.

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 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 31.12.2019.

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 31 במרץ 2020**

נ.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקרים)

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2020
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

<u>18</u>	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
<u>19</u>	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
<u>21</u>	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
<u>23</u>	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
<u>26</u>	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
<u>29</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 הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 במאי 2020.

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
מרני 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 האנרגיה 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
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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
120,835	166,652	349,301
23,611	45,001	51,002
4	18,678	-
342,621	320,672	329,430
84,597	85,759	102,188
10	661	32
9,531	5,232	9,058
1,036,074	1,084,054	999,651
1,617,283	1,726,709	1,840,662
38,576	150,406	130,730
984,384	738,344	1,178,315
21,782	20,757	22,418
49	51	48
44,774	42,558	44,540
503,154	212,202	505,828
61,966	298,461	69,031
21,389	-	21,897
1,676,074	1,462,779	1,972,807
3,293,357	3,189,488	3,813,469

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 ומקרקעין ביעוד לשימוש מעורב
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

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי - אלפי ש"ח (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
391,008	258,304	739,461	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
166,302	182,512	165,050	חלויות שוטפות של אגרות חוב
13,577	12,604	14,148	הפרשה לאחריות ורישום
2,465	2,750	825	הפרשה לתביעות
72,716	83,986	80,293	ספקים ונותני שירותים
111,944	88,696	98,998	זכאים ויתרות זכות
10,531	10,533	10,959	התחייבות בגין הטבות לעובדים
-	35,000	15,000	דיבידנד לשלם
17,197	21,038	15,585	התחייבות למתן שירותי בנייה
22,203	6,777	18,013	התחייבות בגין מסים שוטפים
2,461	-	4,463	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
80,444	136,745	88,048	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
890,848	838,945	1,250,843	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
633,504	549,464	646,247	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
499,794	666,174	639,658	אגרות חוב
17,706	15,027	17,706	הפרשה לאחריות ורישום
10,625	4,843	10,720	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
55	310	71	זכאים ויתרות זכות
2,427	2,561	2,417	התחייבות למתן שירותי בנייה
-	940	-	התחייבות בגין מיסים נדחים
23	206	166	מקדמות מלקוחות
1,164,134	1,239,525	1,316,985	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
18,884	18,111	18,884	הון מניות
443,240	383,008	443,240	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
(4,070)	(303)	(4,070)	קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת
(27,157)	(22,059)	(29,142)	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ
806,434	732,242	816,694	עודפים
1,229,103	1,102,771	1,237,378	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
9,272	8,247	8,263	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,238,375	1,111,018	1,245,641	סה"כ הון
3,293,357	3,189,488	3,813,469	סה"כ התחייבויות והון

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,
מנהלת הכספים

יגאל דמרי,
מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 במאי 2020.

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 31 במרץ		באור	
	2019	2020		
מבוקר	בלתי מבוקר			
				הכנסות
969,575	238,718	233,018	4	מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
1,893	-	1,440		מכירת מלאי קרקעות
971,468	238,718	234,458		סה"כ הכנסות
				עלות ההכנסות
712,364	178,268	173,866	5	עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
400	-	-		הפסד מירידת ערך מלאי
728	-	472		עלות מלאי קרקעות שנמכרו
713,492	178,268	174,338		סה"כ עלויות
				רווח גולמי
257,976	60,450	60,120		
29,736	29,736	-		רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
7,442	-	-		הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה
22,294	29,736	-		סה"כ רווח, נטו מנדל"ן להשקעה
22,604	5,653	4,426		הוצאות מכירה ושיווק
42,668	11,107	12,468		הוצאות הנהלה וכלליות
65,272	16,760	16,894		סה"כ הוצאות
2,404	(55)	(8)		הכנסות (הוצאות) אחרות
217,402	73,371	43,218		רווח תפעולי
10,831	302	418		הכנסות מימון
45,431	10,571	11,299		הוצאות מימון
34,600	10,269	10,881		סה"כ הוצאות מימון, נטו
(2)	-	(1)		חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
182,800	63,102	32,336		רווח לפני מסים על הכנסה
44,300	14,834	8,078		הוצאות מסים על ההכנסה
138,500	48,268	24,258		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 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

(12,557)	(7,478)	(1,992)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
----------	---------	---------	-------------------------------

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

(3,801)	-	-	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
---------	---	---	---

<u>122,142</u>	<u>40,790</u>	<u>22,266</u>
----------------	---------------	---------------

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

רווח לתקופה מיוחס ל -

137,210	48,018	25,260
1,290	250	(1,002)
<u>138,500</u>	<u>48,268</u>	<u>24,258</u>

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח כולל לתקופה מיוחס ל -

120,845	40,518	23,275
1,297	272	(1,009)
<u>122,142</u>	<u>40,790</u>	<u>22,266</u>

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

<u>7.609</u>	<u>2.677</u>	<u>1.350</u>
--------------	--------------	--------------

רווח למניה בסיסי

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

<u>18,034</u>	<u>17,935</u>	<u>18,708</u>
---------------	---------------	---------------

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (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
1,238,375	9,272	1,229,103	806,434	(27,157)	(4,070)	(3,205)	227	(5,250)	443,240	18,884
24,258	(1,002)	25,260	25,260							
(1,992)	(7)	(1,985)		(1,985)						
22,266	(1,009)	23,275	25,260	(1,985)	-					
(15,000)		(15,000)	(15,000)							
<u>1,245,641</u>	<u>8,263</u>	<u>1,237,378</u>	<u>816,694</u>	<u>(29,142)</u>	<u>(4,070)</u>	<u>(3,205)</u>	<u>227</u>	<u>(5,250)</u>	<u>443,240</u>	<u>18,884</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח לתקופה הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז ע"י החברה

סה"כ ליום 31 במרץ 2020

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 31 במרץ 2019 (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
1,105,228	7,975	1,097,253	719,224	(14,559)	(303)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111
48,268	250	48,018	48,018							
(7,478)	22	(7,500)		(7,500)						
40,790	272	40,518	48,018	(7,500)	-					
(35,000)		(35,000)	(35,000)							
<u>1,111,018</u>	<u>8,247</u>	<u>1,102,771</u>	<u>732,242</u>	<u>(22,059)</u>	<u>(303)</u>	<u>(3,205)</u>	<u>227</u>	<u>(5,250)</u>	<u>383,008</u>	<u>18,111</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח לתקופה הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז ע"י החברה

סה"כ ליום 31 במרץ 2019

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשד)
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (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	
1,105,228	7,975	1,097,253	719,224	(14,559)	(303)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111	יתרה ליום 1 בינואר 2019
138,500	1,290	137,210	137,210								רווח לשנה
(12,557)	41	(12,598)		(12,598)							הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(3,801)	(34)	(3,767)			(3,767)						מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת
122,142	1,297	120,845	137,210	(12,598)	(3,767)						סה"כ רווח כולל לשנה
61,005		61,005			-				60,232	773	הנפקת הון, בניכוי הוצאות הנפקה
(50,000)		(50,000)	(50,000)								דיבידנד שחולק ע"י החברה
<u>1,238,375</u>	<u>9,272</u>	<u>1,229,103</u>	<u>806,434</u>	<u>(27,157)</u>	<u>(4,070)</u>	<u>(3,205)</u>	<u>227</u>	<u>(5,250)</u>	<u>443,240</u>	<u>18,884</u>	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2019

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 31 במרץ		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
138,500	48,268	24,258	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
44,300	14,834	8,078	רווח לתקופה
2	-	1	הוצאות מיסים שהוכרו ברווח לתקופה
44,644	11,914	11,892	חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(8,539)	(262)	(418)	ממס
(1,210)	(425)	(899)	הוצאות ריבית ומימון אחרות
1,997	(166)	306	הכנסות ריבית ומימון אחרות
(61)	55	8	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
(22,294)	(29,736)	-	הפרשי שער
(21)	(40)	-	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
(2,271)	(752)	-	רווח נטו מנדל"ן להשקעה
400	-	-	רווח ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
11,587	2,569	5,733	רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים דרך רווח והפסד
207,034	46,259	48,959	הפסד מירידת ערך מלאי
			פחת
(53,628)	(33,212)	(4,593)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
136,307	45,358	35,680	גידול בלקוחות וחייבים אחרים
728	-	473	קיטון בבניינים בהקמה
(236,669)	(10,379)	(194,391)	קיטון בנכסים מוחזקים למכירה
27,564	(8,079)	(92,154)	גידול במלאי מקרקעין
10,869	(10,197)	(7,995)	קיטון (גידול) במקדמות ע"ח מקרקעין
1,593	(395)	523	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
4,156	504	571	גידול (קיטון) בהפרשות והטבות לעובדים
2,461	-	2,002	גידול בהפרשה לאחריות ורישום
(92,379)	(36,497)	7,092	גידול בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
6,886	(14,485)	(27,360)	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
(192,112)	(67,382)	(280,152)	קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש
(48,615)	(6,080)	(6,666)	תשלומי ריבית
7,407	36	-	תקבולי ריבית
(41,278)	(10,506)	(13,821)	תשלומי מסים
-	-	744	תקבולי מסים
(67,564)	(37,673)	(250,936)	מזומנים נטו 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 31 במרץ		
	2019	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
194	59	(32)	תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה
(3,163)	(1,085)	-	קיטון (גידול) בפקדונות לזמן קצר
23,231	979	4	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(10,950)	(2,715)	(1,833)	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(90,774)	(19,469)	(19,945)	רכישת רכוש קבוע
573	313	93	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
31,100	31,100	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,292)	(475)	(563)	מקדמות שנתקבלו ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה
(1,822)	-	-	מתן הלוואות לחברות כלולות ולאחרים, נטו
(52,903)	8,707	(22,276)	תשלום מס בגין נדל"ן להשקעה
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
(32,078)	(49,561)	314,423	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
361,073	120,000	50,000	קבלת הלוואות
(45,844)	(4,341)	(3,033)	פירעון הלוואות
61,005	-	-	תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
-	-	142,287	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
-	-	(1,959)	רכישה עצמית של אג"ח
(181,805)	-	-	פירעון אגרות חוב
(50,000)	-	-	תשלום דיבידנד ע"י החברה
112,351	66,098	501,718	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(8,116)	37,132	228,506	עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
129,344	129,344	120,835	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(393)	176	(40)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
120,835	166,652	349,301	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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ו- 2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 2,528 אלפי ש"ח ו- 4,598 אלפי ש"ח, בהתאמה.
במהלך שנת 2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 7,923 אלפי ש"ח.
- ב. במהלך שנת 2019 מכרה החברה נדל"ן להשקעה כנגד מקדמות שהתקבלו בתקופות קודמות בסך של 64,400 אלפי ש"ח.
- ג. במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ו- 2019 הוכרו דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח ו- 35,000 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, למעט השינויים שנובעים מכניסה לתוקף של תקנים חדשים כמפורט בביאור 3 להלן.

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 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג. **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

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 תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				תאריך הדוחות הכספיים:
	מדד ידוע	מדד בגין	הקורונה הצ'כית		הרון הרומני	האירו	
			הדולר	ש"ח ל-1 קורונה	ש"ח ל-1 רון	ש"ח ל-1 אירו	
נקודות	נקודות	נקודות	דולר	קורונה	רון	אירו	
114.9	107.5	107.9	3.565	0.143	0.808	3.900	31 במרץ 2020
114.5	108.0	108.0	3.456	0.153	0.811	3.878	31 בדצמבר 2019
114.1	107.4	107.9	3.632	0.158	0.856	4.078	31 במרץ 2019

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				שיעורי השינוי לתקופה של:
	מדד ידוע	מדד בגין	הקורונה הצ'כית		הרון הרומני	האירו	
			הדולר	ש"ח ל-1 קורונה	ש"ח ל-1 רון	ש"ח ל-1 אירו	
נקודות	נקודות	נקודות	דולר	קורונה	רון	אירו	
%	%	%	%	%	%	%	
0.35	(0.46)	(0.06)	3.15	(6.71)	(0.33)	0.57	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020
1.06	0.28	0.56	(7.79)	(8.38)	(11.94)	(9.63)	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
0.71	(0.28)	0.47	(3.09)	(5.39)	(7.06)	(4.98)	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019

(*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010
(**) לפי בסיס יולי 2011

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

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

▪ **תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק"):**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020.

השפעת התקן על דוחותיה הכספיים של הקבוצה איננה מהותית.

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

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

תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

▪ **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):**

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

- נוספה הבהרה לסעיפים 69 ו-73 לתקן שמדגישה שעל מנת שניתן יהיה לסווג התחייבות כלא שוטפת, הזכות לדחות את הסילוק צריכה להתקיים לתום תקופת הדיווח.
- המילים "בלתי מותנית" הוסרו מסעיף 69 לתקן ונוספה פסקה חדשה שמבהירה שאם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה במועד מאוחר יותר.
- הובהר כי בחינת סיווג ההתחייבות כלא שוטפת תבוצע בהתייחס לזכות שיש לישות ולא בהתאם לצפי שלה האם תממש זכות זו.
- נוספה הגדרה למונח "סילוק". בהתאם להגדרה, "לצורך סיווג התחייבות כשוטפת או כלא שוטפת, סילוק מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה מחיקת (extinguishment) ההתחייבות". העברה יכולה להיות מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

באור 4 - מכירות, עבודות והשכרה של דירות ומבנים מסחריים

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		בניה למגורים ואחרים השכרת נכסים הכנסות מחוזי הקמה לבנייני מגורים סה"כ
	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
886,257	222,298	208,294	
15,383	3,533	6,704	
67,935	12,887	18,020	
<u>969,575</u>	<u>238,718</u>	<u>233,018</u>	

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 31 במרץ		בניה למגורים ואחרים השכרת נכסים הוצאות בגין חוזי הקמה לבנייני מגורים סה"כ
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
644,215	164,163	152,466	
15,971	3,269	8,660	
52,178	10,836	12,740	
<u>712,364</u>	<u>178,268</u>	<u>173,866</u>	

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 17 ביוני 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת 50% מהזכויות במגרש באשדוד בשטח של כ- 5,500 מ"ר עם ייעוד מסחרי, בתמורה לסך של 6,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה שילמה את מלוא התמורה בחודש יולי 2019 אך העיסקה טרם הושלמה, זאת לאור אי השלמת הטיפול בקבלת אישורי מיסים לעיסקה.

ב. בתחילת ינואר 2020 החלה לפעול חברת ניהול למתחם הסינמה סיטי בבאר שבע, אשר מוחזקת ע"י החברה יחד עם שותף. החברה מחזיקה בחברת הניהול בשיעור של 80% ואילו השותף מחזיק בה בשיעור של 20%.

ג. ביום 7 בינואר 2020 זכתה הצעת החברה בהתמחרות לרכישת זכויות במגרש בגבעת שמואל לבניית 74 יח"ד. הצעת החברה היתה בסך של 72,150 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 9 בפברואר 2020 ניתן אישור ביהמ"ש להסכם המכר. נכון למועד חתימת הדו"ח שילמה החברה סך של 21,645 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ על חשבון התמורה וכן צפויה לשלם את יתרת התמורה בסך של 50,505 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ עד ליום 9 באוגוסט 2020.

ד. בשלהי חודש ינואר 2020 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע בייעוד למלונאות ומסחר בבת ים. תמורת העיסקה הינה בסך של 21,001 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 736 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. נכון למועד חתימת הדו"ח, החברה שילמה את מלוא התמורה.

ה. ביום 19 בפברואר 2020 הודיעה החברה, במסגרת דיווח על בחינת אפשרות לגיוס אג"ח, כי הינה מנהלת מו"מ לרכישת חברה יזמית בתחום הנדל"ן בישראל בהיקף עסקה שעשוי לנוע בטווח של 600-700 מיליון ש"ח. ביום 13 באפריל 2020 דיווחה החברה כי הצדדים החליטו לסיים את הליכי המו"מ.

ו. בשנת 2018 הגישה החברה תביעה בביהמ"ש כנגד רשות מקרקעי ישראל בטענה לחיוב יתר בהוצאות פיתוח בגין פרויקט שהקימה בבאר שבע. ביום 24 בפברואר 2020 קיבל בית המשפט המחוזי בתל אביב את תביעת החברה וחייב את רשות מקרקעי ישראל להשיב לחברה סך של 12,182 אלפי ש"ח, בתוספת תשלום בגין הוצאות משפט.

ז. ביום 25 בפברואר 2020 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 130,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח) רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה לסך של כ- 143,390 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,133 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהונפקו במסגרת הרחבת סדרה ח' זהים לתנאי האג"ח בהנפקה הראשונה שבוצעה בחודש אוגוסט 2018.

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

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ח. ביום 1 בחודש מרץ 2020 התקשרה החברה בהסכמים עם שתי אגודות שיתופיות לרכישת זכויותיהן, על פי הסכמי השבה עם רמ"י, לרכישה בפטור ממכרז זכויות ב- 4 מגרשים בשכונת הפארק בבאר שבע להקמת 260 יח"ד.

תמורת רכישת זכויות האגודות השיתופיות שילמה החברה סך של 1,560 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ההסכמים מותלים בתנאי מתלה שהינו קבלת אישור רמ"י להמחאת זכויות האגודות השיתופיות לחברה בתוך פרק זמן שנקבע בהסכמים, עם אפשרות להארכה. החברה שילמה את התמורה בגין הקרקע לרמ"י בסך של כ- 25,729 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן את דמי הפיתוח למשהב"ש, בסך של כ- 32,982 אלפי ש"ח.

ככל שלא יתקיים התנאי המתלה בתוך התקופה שנקבעה או בתקופה המוארכת, יהיו ההסכמים בטלים מעיקרם והחברה תהא זכאית להחזר התמורה ששילמה וכן את התשלומים לרמ"י ומשהב"ש.

ט. ביום 18 במרץ 2020 התקיימה אסיפת בעלי מניות של החברה בה אושר כדלקמן:

- 1) חידוש מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020.
- 2) הארכת ותיקון הסכם הניהול של מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 וכן אישור למתן פטור מראש מאחריותו כלפי החברה, בשל נזק שייגרם לחברה או לחברות הבנות, עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. לכתב הפטור יש מספר החרגות.
- 3) הארכת ותיקון הסכם העסקה של גב' איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות בחברה ואשתו של בעל השליטה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 וכן מתן פטור מראש כמפורט לעיל.
- 4) הארכת ותיקון הסכם העסקה עם מר חזקיה דמרי, אביו של בעל השליטה, לתקופה בת 12 חודשים שלאחריה יפרוש מהחברה וכן אושר מענק פרישה בסך של 186 אלפי ש"ח.

י. ביום 22 במרץ 2020 רכשה החברה 1,946,806 ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה ה) ברכישה עצמית בתמורה לסך של 1,944,664 ש"ח.

יא. בימים 23 ו- 24 במרץ 2020 פרעה החברה, על פי בקשת מספר מחזיקים לאור משבר הקורונה, ניירות ערך מסחריים פרטיים בסך של כ- 52,294 אש"ח (קרן). הנע"מ הונפקו בינואר 2017 ותקופת פירעונם הוארכה בהסכמה ע"י החברה והמחזיקים. על פי תנאי ההסכם שנחתם בין החברה לבין המחזיקים בנע"מ, לכל אחד מהצדדים ניתנה אפשרות להודיע לצד השני בהתראה של 14 ימי עסקים מראש על רצונו לפרוע את הנע"מ (קרן וריבית שנצברה וטרם שולמה), בפירעון מלא או חלקי.

יב. בהמשך לאמור בבאור 26 כו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 בדבר עסקה לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בפינת הרחובות סלמה ושלבים בדרום תל אביב, יחד עם שותף, יצוין כי ביום 31 במרץ 2020 שילמו הצדדים את יתרת התמורה והעיסקה הושלמה.

יג. ברבעון הראשון לשנת 2020 החל בעולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן: "הנגיף"), אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות מגיפת הקורונה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, בשילוב עם הנחיות ופעולות שונות שנקטו וינקטו המדינות להתמודדות עם המגיפה והניסיונות למגרה, הביאו למשבר כלכלי עולמי, לרבות בישראל. משבר זה בא לידי ביטוי, בין היתר, בירידות שערים חדות בבורסות העולם, בתנודות בשערי מטבעות החוץ ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות. במסגרת ההתמודדות עם מגפת הקורונה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום, אשר בין היתר, הטילו מגבלות על תנועה, אסרו או הגבילו פעילות בתי עסק, הגבילו משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הגבילו תנועת התחבורה האווירית והימית, השביתו את מערכות החינוך, נקבעו הוראות ריחוק ובידוד חברתי והוטלו הגבלות על תנועת אזרחי ישראל.

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

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

מרבית המומחים הכלכליים סבורים כי מנעד התרחישים מן המשבר רחב ותלוי במספר גורמים עיקריים, ביניהם מציאת חיסון, משך הזמן בו יתפשט הנגיף והיקף ההגבלות על הפעילות העסקית מחד, ומנגד – רמת התמיכה הממשלתית במשק והמשך הצעדים שיינקטו לצורך חזרה לשגרת פעילות עסקית רגילה. נכון למועד אישור הדו"ח, לא ניתן לצפות את משך סיום המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. עם זאת, בעת האחרונה נצפית האטה בקצב התפשטות הנגיף בישראל ובהתאם משרדי הממשלה גיבשו וממשיכים לגבש צעדי חזרה לשגרה ואסטרטגיית יציאה מן ההגבלות המחמירות, במטרה לחזור לפעילות עסקית, וכבר פורסמו הקלות בהגבלות, לרבות חזרה לפעילות מלאה במקומות העבודה, פתיחת חנויות רחוב, מרכזים מסחריים וחלק ממערכות החינוך, הכל בכפוף לעמידה בהנחיות.

יש לציין, כי לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, המשיכה החברה בפעילותה השוטפת במגזר הבניה למגורים מאז החל המשבר, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה והשיווק. זאת, תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה לבין המשך תפעול וביצוע עסקיה.

להלן פירוט אודות השפעת המשבר על החברה בעיקר בתחומים הבאים:

בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים –

(1) **היקף המכירות** - החל מרבעון אחרון לשנת 2019 ובתחילת שנת 2020 הסתמנה בחברה מגמה של גידול בביקושים ועליה בהיקפי מכירת הדירות. בסמוך לאחר תאריך המאזן נבלמה מגמת הגידול בביקושים לאור משבר מגיפת הקורונה ומורגשת אי וודאות בתחום המכירות. להלן התפלגות מכירות במהלך מספר חודשים:

חודש	11/19	12/19	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20 עד למועד פרסום הדו"ח
מספר יח"ד	92	122	56	44	39	16	22

בכל תקופת הדו"חות הכספיים ולאחריה ועד לאישורם לא היתה עליה בהיקף ביטולי חוזים לרכישת יחידות דיוור בהסכמת החברה, בהשוואה להיקף ביטולים ממוצע בחברה. עם זאת, נתבקשו ואושרו דחיות במועדי התשלומים של מספר רוכשים בהיקפים שאינם מהותיים. בחודש אפריל 2020 היו מספר ביטולי בקשות רכישה, עם זאת חלקן נרשמו מחדש בחודש מאי 2020. לא ידוע לחברה על עצירת משכנתאות לרוכשיה. למיטב ידיעת החברה ניתנו הקלות במשכנתאות, במיוחד לענין דחיית מועדי תשלומים. על פי פרסומי בנק ישראל הריבית הממוצעת על המשכנתאות עלתה בחודש אפריל אבל בחודש מאי התחילה לרדת חזרה, כך שלא נוצר פער מהותי. לאור כל האמור לעיל, בחודשים אפריל ומאי 2020 החברה לא הפחיתה את מחירי המכירה של יח"ד ביחס למחירים שקדמו לתקופת המשבר. נכון למועד אישור הדו"ח, להערכת הנהלת החברה, בשלב זה אין למשבר הקורונה השפעה משמעותית על שיעורי הרווח הגולמי, זאת הואיל ולא חלו שינויים במחירי המכירה ובתקציבי הבניה.

(2) **כח אדם בבניה** - כאמור, לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, אתרי הבניה של החברה המשיכו לפעול בכל תקופת הדו"ח וגם לאחריו. הטלת סגר כללי על שטחי יהודה ושומרון בשל התפרצות הנגיף ומגבלות תנועה שהטילה ממשלת ישראל מנעו כניסת חלק מפועלי הבניה לשטחי ישראל וכתוצאה מכך נגרמו לחברה הוצאות בהיקף לא מהותי שמקורן בתגבור כח אדם חלופי בחלק קטן מהפרויקטים; ביתר הפרויקטים לא נרשמה בעיה משמעותית בהיקפי כח האדם, הואיל והעובדים המועסקים בו מורכב הן מעובדים ישראלים, שהמשיכו לעבוד לאור חיוניות הענף, והן מעובדים זרים, בעיקר סינים, אשר לא עזבו את גבולות הארץ.

לאור האמור לעיל, החברה מעריכה כי תעמוד במועדים הצפויים לסיום בניית הפרויקטים ולא תידרש לשלם קנסות בהיקפים מהותיים בגין איחור במסירה בעקבות מחסור בכח אדם בשל משבר הקורונה.

חוסן כלכלי של קבלנים - למיטב ידיעת החברה אף אחד מקבלני המשנה הפועלים באתריה לא נכנס להליכי חדלות פירעון עקב משבר הקורונה. בנוסף לאמור, אין לחברה תלות בקבלן המשנה שלה, שכן החברה הינה הקבלן הראשי בפרויקטים אותם היא מקימה ובדרך כלל היא זו אשר מספקת את הציוד והחומרים הנדרשים להקמתם.

(3) **חומרי גלם** - למעט עיכובים לא מהותיים בזמני אספקה של מספר חומרים, לא ניכרה השפעה מהותית של המשבר על חומרי הגלם, כמויות ומחירים.

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

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

בתחום השכרה וניהול נכסים מניבים -

עקב סגירה כמעט מלאה של נכס נדל"ן מניב מהותי של החברה, סינמה סיטי בבאר שבע, שיתרתו בספרי החברה ליום 31 במרץ 2020 הסתכמה לסך של כ- 362 מלש"ח (חלק החברה כ- 290 מלש"ח), בעקבות הגבלת התכנסויות, חלה ירידה בהיקף ההכנסות מהנכס ועדיין קיים חשש לפגיעה באיתנות שוכרים מסוימים; המתחם נסגר למבקרים החל מיום 15 במרץ 2020. שיעור שטח השטחים שנסגר במתחם עומד על כ- 94%. נכון למועד אישור הדו"ח המתחם טרם נפתח והינו עתיד לחזור לפעילות ביום 15 ביוני 2020, הואיל וחלק גדול מהמתחם מושכר לבתי קולנוע ומוקדי בילוי שעדיין לא הותר לפתוח אותם.

ליום 31 במרץ 2020 היקף אובדן ההכנסות מהנכס עקב סגירתו בשבועיים האחרונים של הרבעון אינו מהותי (סך של כ- 775 אש"ח), הואיל והנכס, שהיה ממילא בשלבי "הרצה" לאחר פתיחתו לראשונה בשלהי שנת 2019, לא היה מאוכלס בתפוסה מלאה.

כאמור לעיל, בחודשים אפריל ומאי 2020 הנכס ברובו עדיין היה סגור לקהל ואובדן ההכנסה ממנו עמד על סך של כ- 1,750 אלפי ש"ח לחודש.

לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 מדד ה- NOI מהנכס היה שלילי ועמד על סך של כ- 86 אלפי ש"ח. מדד זה היה שלילי הואיל והנכס עדיין לא אוכלס בתפוסה מלאה כאמור לעיל. להערכת החברה, במידה והנכס היה פתוח עד סוף חודש מרץ 2020, מדד ה- NOI היה צפוי להיות חיובי ולעמוד על סך של כ- 386 אלפי ש"ח, זאת בהסתמך על חוזי השכירות ואומדן הוצאות משתנות בנכס.

בחודשים אפריל ומאי 2020 הקפאה החברה את תשלומי דמי השכירות עבור מרבית השוכרים במתחם, לרבות שוכר העוגן, זאת לאור סגירת המתחם. בעקבות האמור, החברה פועלת באופן פרטני מול כל שוכר כדי להגיע להבנות לגבי התקופה כאמור ועד למועד הפתיחה המחודשת של המתחם, זאת בין היתר על ידי פריסת תשלומי השכירות ודחייתם, מתן הנחות בדמי השכירות, שינוי שיטת התחשבות וכיו"ב. יובהר כי נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה לא קיבלה בקשות או הודעות משוכרים לסיום חוזי השכירות וליציאה מהמתחם שלא במועד המוסכם.

לגבי שוכר עוגן במתחם, אשר מתפעל את אולמות הקולנוע והתיאטרון- הצדדים טרם גיבשו הבנות באשר למתווה תשלום דמי השכירות עקב המשבר, זאת מכיוון שבתי הקולנוע צפויים להיפתח רק באמצע חודש יוני 2020.

בהסתמך על כך שבשמועות שנערכה לנכס ליום 31 בדצמבר 2019 נלקח בחשבון מקדם דחיית אכלוס של שנה למרבית הדיירים, בשילוב עם העובדה שבתקופה בה המתחם היה סגור הואצו עבודות התאמה של השוכרים שעתידיים לאכלס את הנכס, אשר תאפשרנה להם להתאכלס מוקדם מהמתוכנן, ובהתבסס על עמדת השמאי החיצוני מטעם החברה לעניין נכס זה, לא היה שינוי משמעותי בשווי ההוגן של המתחם ליום 31 במרץ 2020.

לגבי נכסי נדל"ן נוספים של החברה (מלבד נכס הסינמה סיטי)-

הפעילות שנסגרה לקהל הרחב בנכסי נדל"ן של החברה בכפר סבא ובמספר מרכזים קטנים היא בעיקר מתחמי הסעדה, חדרי כושר, גני ילדים, מספרות וקוסמטיקה וכן מספר חנויות בגדים. שטחי הנכסים שנסגרו מתוך שטח כלל הנכסים המניבים הינו בשיעור שנע בין 50% בחודש אפריל 2020 ל- 20% בחודשים מרץ ומאי 2020. שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלה בחודש מרץ הינו כ- 16% ואילו בחודשים אפריל ומאי 2020 שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלו עומד על כ- 30%.

נכסי נדל"ן אלה חזרו וחוזרים לפעול באופן הדרגתי, כך למשל מרבית החנויות נפתחו בתחילת חודש מאי 2020, חדרי הכושר חזרו לפעול ביום 15 במאי ומתחמי הסעדה צפויים לחזור לפעילות בסוף חודש מאי 2020.

מובהר כי האמור לעיל לענין שיעור הגביה בכלל הנכסים המניבים של החברה אינו מעיד על ויתור דמי שכירות שלא נגבו ואינה מהווה אינדיקציה להערכות החברה על היקף הגביה ביתרת השנה. בהקשר זה יצוין כי החברה הגיעה עם חלק מהשוכרים אשר לא שילמו או שילמו חלקית במהלך התקופה הנ"ל להסדרי פריסה וממשיכה לפעול על מנת להגיע להסדרים עם שוכרים נוספים.

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

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

פרויקטים בחו"ל

בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בעולם, ביום 14 למרץ 2020 הוכרז ברומניה מצב חירום במדינה. במקביל פורסמו הנחיות רבות בנוגע לסגירת מקומות ומוסדות ציבוריים, פארקים, מרכזי קניות, כן הוגבלה תנועת התושבים, למעט לצרכי הגעה לעבודה או קניית מזון/תרופות. ברוב מקומות העבודה עבדו מהבית. למיטב ידיעת החברה, מעל מיליון עובדים הוצאו לחופשה ללא תשלום (והיו זכאים לדמי אבטלה בשיעור 75%).

החל מיום 15 למאי 2020 הוסרו חלק מן ההגבלות, הוחלט על פתיחת חנויות רחוב, פארקים ציבוריים וכד' והותרה תנועה חופשית בכפוף לשמירת מרחק וחבישת מסיכות במקומות סגורים. עם הסרת המגבלות נרשמה התעניינות והחלה תנועת רוכשים פוטנציאליים במשרד המכירות.

להלן פירוט השפעת משבר הנגיף על פעילות החברה ברומניה:

כח אדם בבניה וחומרי גלם - עבודות הבניה המבוצעות על ידי קבלנים ראשיים נמשכו ללא עיכוב מהותי ולא הורגש מחסור בחומרי בניה. לא ידוע לחברה על הליכי חדלות פירעון של קבלנים המבצעים את עבודות הבניה באתרי החברה.

היקף המכירות - במהלך תקופה זו משרדי החברה ברומניה וכן משרד המכירות נשארו פתוחים.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 לא ניכרה השפעה של המשבר על היקף המכירות.

על פי הנחיות הממשלה, אישרו הבנקים דחייה של תשלומי המשכנתא. בקרב רוכשי הדירות בחברה לא נרשמו בקשות לדחיית תשלומים, אך נרשמו 2 ביטולים של הרשמות. עם זאת, בוצעו מספר הרשמות חדשות במהלך חודש אפריל.

כללי

כח אדם במטה החברה - לא ניכרה השפעה מהותית על עלויות משתנות בגזרת כח האדם המועסק במטה החברה, הן בארץ והן בחו"ל. היקף העובדים שהוצא לחל"ת היה בשיעור זניח ורובו חזר לעבודה בחברה בחודש מאי 2020.

גידול בהוצאות מימון והצטיידות במזומנים - בעקבות המשבר הכלכלי העלו הבנקים את שיעורי הריבית בחלק מהלוואות הליווי ומסגרות אשראי שהועמדו לחברה. היקף הגידול בהוצאות המימון אינו מהותי. כחלק מהיערכותה של החברה להתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של משבר הקורונה, משכה החברה בשלהי חודש מרץ 2020 הלוואות ממסגרות אשראי שעומדות לרשותה בבנקים שונים בסך כולל של כ- 430 מיליון ש"ח, ופרעה נע"מים בסך של כ- 53 מיליון ש"ח.

ניצול הזדמנויות עסקיות בתקופת המשבר - בחודש מאי 2020 התקשרה החברה בשתי עסקאות לרכישת זכויות בקרקעות בשכונת בבלי בתל אביב ובבת ים. למידע נוסף ראה באור 11, אירועים לאחר תקופת הדיווח.

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד אישור הדו"ח, החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית והכלים העומדים לרשותה, מצב הנזילות ומגמת ההתאוששות במכירות יח"ד, כי ככל שהשלכה של משבר הקורונה על פעילותה תימשך לטווח הקצר בלבד, אזי לא צפויה להיות להשלכותיו השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה בטווח הבינוני/קצר. כמו כן, להערכת החברה אין חשיפה לאי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאג"חים ואו בהסכמי מסגרות אשראי עם בנקים.

עם זאת, מאחר ומדובר באירוע המאופיין באי וודאות רבה, בין היתר, בקשר עם קצב בלימת התפשטות מגפת הקורונה, החשש שהיא תפרוץ שוב, והצעדים שינקטו בעתיד למניעת התפשטותה, החברה אינה יכולה להעריך נכון למועד אישור הדו"ח את מלוא השלכות המגפה על פעילותה ותוצאותיה העסקיות, כך שככל והתפשטות הנגיף תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית ועל תוצאותיה הכספיות של החברה.

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

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	ליום 31 במרץ		ליום 31	ליום 31 במרץ	
בדצמבר	2019	2020	בדצמבר	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סחירות (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)

705,424	878,734	806,770	666,096	856,368	811,919
---------	---------	---------	---------	---------	---------

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ליום 31	ליום 31 במרץ	
בדצמבר	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
4	18,678	-

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 ה', ו', ז ו- ח') ובמסגרת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 31 במרץ 2020
אגרות חוב (סדרה ה') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	380 מיליון ש"ח	1,246 מיליון שח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	78%	59.8%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	33.4%
אגרות חוב (סדרה ו') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	420 מיליון ש"ח	1,246 מיליון שח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	78%	59.8%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	33.4%
אגרות חוב (סדרה ז')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	480 מיליון ש"ח	1,246 מיליון שח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	59.8%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	33.4%
אגרות חוב (סדרה ח')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	580 מיליון ש"ח	1,246 מיליון שח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	59.8%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	33.4%

(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).

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

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

באור 8 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

(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 ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

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

מגזר א'- בנייה למגורים בישראל.

מגזר ב'- בנייה למגורים בחו"ל.

מגזר ג'- נכסים מניבים בישראל.

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

בלתי מבוקר					הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
		אלפי ש"ח			
234,458	24,733	6,703	5,034	197,988	
43,226	4,501	(3,116)	642	41,199	תוצאות המגזר התאמות
(10,890)					
32,336					רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019

בלתי מבוקר					הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
		אלפי ש"ח			
238,718	20,220	3,553	412	214,533	
43,690	2,912	(188)	(329)	41,295	תוצאות המגזר הפסד ממכירת נדל"ן להשקעה
29,736		29,736			
(10,324)					התאמות
63,102					רווח לפני מסים על הכנסה

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

באור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

		מבוקר			
מאוחד	אחרים	נכסים	בנייה	בנייה	
		מניבים	למגורים	למגורים	
		בישראל	בחו"ל	בישראל	
		אלפי ש"ח			
971,468	104,320	15,383	6,027	845,738	הכנסות
					הכנסות מגזר
192,704	25,057	(5,779)	(489)	173,915	תוצאות המגזר
22,294		22,294			רווח מנדליין להשקעה
2,404				2,404	הכנסות אחרות
(34,602)					התאמות
182,800					רווח לפני מסים על הכנסה

באור 10 - דיבידנד

ביום 29 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה : 0.80 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 22 באפריל 2020.

באור 11 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. ביום 1 במאי 2020 התקשרה החברה בהסכמים עם צדדי ג' (להלן ביחד: "המוכר"), לרכישת מגרש בשטח של כ- 8.25 דונם (להלן: "המגרש"), המצוי בשכונת "בבלי" בתל-אביב. בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין (להלן: "התב"ע"), ניתן לבנות על המגרש 190 יח"ד בהיקף כולל של 25,000 מ"ר (שטח עיקרי), במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"). המוכר הגיש בקשה להיתר מכוח הקלת "שבס כחלון" להגדלת הזכויות במגרש (כשיובהר כי אין כל וודאות כי זו תאושר), לפיה ניתן יהיה להקים במגרש האמור כ-62 יחידות דיור נוספות (להלן: "הזכויות הנוספות"), וסך כולל של כ-252 יחידות דיור. יצוין כי בהתאם להסכם המכר, החברה תיכנס בנעלי המוכר לענף הסכם בו התקשר המוכר עם צד שלישי, במסגרתו תידרש החברה, להעביר לאותו צד שלישי 26% מהתמורות בגין מכירת הדירות מכוח הזכויות הקיימות וכן סכום נוסף, שגובהו המדויק טרם ידוע לחברה נכון למועד זה, מתמורת מכירת הדירות מכוח הזכויות הנוספות. יובהר, כי בהתאם להוראות התב"ע, תנאי לבניית הפרויקט במגרש כפוף לפינוי של מחזיקים שונים בתחום התוכנית, כאשר האחריות לפינוי המחזיקים חלה על המוכר ועל חשבונו. התמורה בגין רכישת המגרש עומדת על סך של 171 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כאשר המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת, ככל שתאושרנה זכויות נוספות, וכן לתשלום נוסף בהתקיים תנאים מסוימים. עוד סוכם בהסכם המכר כי המוכר יישא במלוא תשלום ההשבחה בגין הזכויות הקיימות וכן במחצית מסכום ההשבחה שיחול על הצדדים בגין הזכויות הנוספות, ככל ותתווספנה. החברה שילמה סך של 30 מיליון ש"ח מהתמורה עם חתימת הסכם המכר, וסך נוסף של 141 מיליון ש"ח ישולם תוך 75 ימים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לקבלת אישורים והסכמות שונים, שקבלתם אינה תלויה במלואה בחברה.

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

באור 11 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

- ב. ביום 3 במאי 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' (להלן: "המוכרת"), לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 7 דונם בבת ים (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין כוללים את הזכויות בשני מגרשים, כאשר המגרש הראשון הינו בייעוד משולב של מגורים מסחר ותעסוקה, הכולל 225 יחיד למגורים בשני בניינים (להלן: "המגרש הראשון"), וכן חלק המוכרת במגרש נוסף בייעוד משולב של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור (להלן: "המגרש השני"), עליו בנוי מבנה קיים בן 3 קומות (להלן: "המבנה"). המוכרת הינה בעלת זכויות ב- 2 קומות באותו מבנה, המשמש לפעילות המטה שלה, והיא תמשיך לשכור אותו תמורת דמי שכירות מהחברה לתקופה נוספת בת 36 חודשים לאחר השלמת העסקה. התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין עומדת על סך של 140 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. עוד סוכס בהסכם המכר כי המוכרת תישא בכל המסים ותשלומי החובה השוטפים החלים על המקרקעין עד למועד מסירת החזקה, לרבות היטל השבחה. החברה שילמה סך של 49 מיליון ש"ח מהתמורה עם חתימת הסכם המכר, וסך נוסף של 91 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה חלקיים, ישולם תוך 120 ימים ממועד חתימת ההסכם.
- ג. ביום 07 במאי 2020 התקשרה החברה עם מספר משקיעים מסווגים כמפורט בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, להקצאה פרטית בסך של 32.3 מיליון ש"ח ע.נ. של נע"מ לא סחירים בתמורה לסך של 32.45 מיליון ש"ח, זאת על דרך של הרחבת סדרת נע"מ קיימת (סדרה 1). תנאי הנע"מ שהוקצו במסגרת הרחבת הסדרה הינם זהים לתנאי הנע"מ בהנפקה הראשונה שבוצעה בחודש ינואר 2017.
- ד. ביום 21 במאי 2020 התקשרה החברה בהסכם עם בעל השליטה למכירת דירה בפרויקט "דמרי טאוור" בשכונת הסיטי באשדוד, זאת לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ואישור ועדת הביקורת מיום 11 בדצמבר 2019 לפיו העסקה אינה חריגה, כדלקמן:
דירת 5 חדרים בשטח של כ- 235 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 103 מ"ר, מחסן ושתי חניות. הדירה בקומה 37 בבנין הנבנה בפרויקט והתמורה בגינה נקבעה לסך של 4,600 אלפי ש"ח.

באור 12 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 27 במאי 2020 על ידי דירקטוריון החברה.

י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ

חלק ג'

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2020

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרץ 2020

תוכן העניינים

עמוד

45	<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u> מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
46	נתונים על המצב הכספי
48	נתונים על הרווח הכולל
50	נתונים על תזרימי המזומנים
53	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 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2020, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 במאי 2020.

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

מזרני 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 2019 מבוקר	ליום 31 במרץ	
	2019	2020
	בלתי מבוקר	
111,037	159,148	336,327
21,418	42,549	48,799
4	18,678	-
319,474	301,143	306,221
81,739	83,059	100,566
9,531	5,232	9,058
993,008	1,050,001	958,183
1,536,211	1,659,810	1,759,154
38,576	150,406	130,730
879,404	627,306	1,074,537
21,782	20,757	22,418
171,869	167,383	171,879
39,097	40,636	38,936
490,006	198,700	492,745
59,238	298,618	65,189
20,166	-	20,642
1,720,138	1,503,806	2,017,076
3,256,349	3,163,616	3,776,230

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
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
מלאי מקרקעין ומקרקעין ביעוד לשימוש מעורב
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 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

387,500	247,980	735,792	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
166,302	182,512	165,050	חלויות שוטפות של אגרות חוב
13,577	12,604	14,148	הפרשה לאחריות ורישום
2,410	2,695	770	הפרשה לתביעות
64,769	75,626	72,897	ספקים ונותני שירותים
108,159	88,448	93,722	זכאים ויתרות זכות
-	35,000	15,000	דיבידנד לשלם
9,005	9,451	9,016	התחייבות בגין הטבות לעובדים
17,197	21,038	15,585	התחייבות למתן שירותי בניה
22,051	6,659	17,492	התחייבות בגין מסים שוטפים
2,461	-	4,463	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
78,832	136,181	85,935	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
872,263	818,194	1,229,870	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

627,598	549,464	641,484	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
499,794	666,174	639,658	אגרות חוב
17,706	15,027	17,706	הפרשה לאחריות ורישום
9,807	4,246	9,897	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
55	5,406	71	זכאים ויתרות זכות
-	2,128	-	התחייבות בגין מיסים נדחים
23	206	166	מקדמות מלקוחות
1,154,983	1,242,651	1,308,982	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

18,884	18,111	18,884	הון מניות
443,240	383,008	443,240	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
(4,070)	(303)	(4,070)	קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת
(27,157)	(22,059)	(29,142)	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ
806,434	732,242	816,694	עודפים
1,229,103	1,102,771	1,237,378	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
3,256,349	3,163,616	3,776,230	סה"כ התחייבויות והון

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,
מנהלת הכספים

יגאל דמרי,
מנכ"ל

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 27 במאי 2020.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**נתונים על הרווח הכולל
אלפי ש"ח**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
932,796	231,081	222,804	הכנסות
1,893	-	1,440	מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
934,689	231,081	224,244	מכירת מלאי קרקעות
			סה"כ הכנסות
685,860	172,177	162,905	עלות ההכנסות
400	-	-	עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
728	-	472	הפסד מירידת ערך מלאי
686,988	172,177	163,377	עלות מלאי קרקעות שנמכרו
			סה"כ עלויות
247,701	58,904	60,867	רווח גולמי
29,736	29,736	-	רווח מממוש נדל"ן להשקעה
7,442	-	-	הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה
22,294	29,736	-	סה"כ רווח, נטו מנדל"ן להשקעה
22,538	5,613	4,265	הוצאות מכירה ושיווק
37,478	10,140	10,613	הוצאות הנהלה וכלליות
60,016	15,753	14,878	סה"כ הוצאות
2,404	(55)	(8)	הכנסות (הוצאות) אחרות
212,383	72,832	45,981	רווח תפעולי
11,012	302	418	הכנסות מימון
45,036	10,360	11,295	הוצאות מימון
34,024	10,058	10,877	סה"כ הוצאות מימון, נטו
1,563	(147)	(1,686)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
179,922	62,627	33,418	רווח לפני מסים על הכנסה
42,712	14,609	8,158	מסים על הכנסה
137,210	48,018	25,260	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 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

(12,598)	(7,500)	(1,985)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
----------	---------	---------	-------------------------------

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

(3,767)	-	-	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
---------	---	---	--

<u>120,845</u>	<u>40,518</u>	<u>23,275</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
----------------	---------------	---------------	---

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**נתונים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2019	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
137,210	48,018	25,260
42,712	14,609	8,158
(1,563)	147	1,686
46,185	11,537	12,194
(8,523)	(262)	(418)
(1,210)	(425)	(899)
(136)	-	-
(61)	55	8
(22,294)	(29,736)	-
(21)	(40)	-
(2,271)	(752)	-
400	-	-
11,007	2,420	5,598
201,435	45,571	51,587

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(48,158)	(33,565)	(5,629)
152,176	50,136	34,270
728	-	473
(236,266)	(10,379)	(193,960)
27,564	(6,800)	(92,154)
2,164	(11,049)	(10,072)
1,419	(57)	101
4,156	504	571
2,461	-	2,002
(94,733)	(36,565)	6,555
6,845	(14,366)	(27,381)
(181,644)	(62,141)	(285,224)

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

(42,021)	(5,738)	(6,294)
7,444	36	-
(40,229)	(10,136)	(13,472)
(55,015)	(32,408)	(253,403)

תשלומי ריבית
תקבולי ריבית
תשלומי מסים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

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 31 במרץ	
	2019	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
(3,163)	(1,085)	-
23,231	979	4
(5,696)	(1,517)	(1,817)
(88,885)	(19,470)	(18,827)
573	313	63
31,100	31,100	-
(20,953)	(4,337)	(3,407)
(1,822)	-	-
(65,615)	5,983	(23,984)
(31,605)	(49,561)	314,273
361,000	120,000	50,000
(45,844)	(4,341)	(1,879)
61,005	-	-
-	-	142,287
-	-	(1,959)
(181,805)	-	-
(50,000)	-	-
112,751	66,098	502,722
(7,879)	39,673	225,335
119,284	119,284	111,037
(368)	191	(45)
111,037	159,148	336,327

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רכישת רכוש קבוע
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש רכוש קבוע
מקדמות שהתקבלו ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה
מתן הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
תשלום מס בגין נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואות
פירעון הלוואות
תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
רכישה עצמית של אג"ח
פירעון אגרות חוב
תשלום דיבידנד
מזומנים נטו שנבעו מפעילות 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ו-2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 2,528 אלפי ש"ח ו-4,598 אלפי ש"ח, בהתאמה.
במהלך שנת 2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 7,923 אלפי ש"ח.
- ב. במהלך שנת 2019 מכרה החברה נדל"ן להשקעה כנגד מקדמות שהתקבלו בתקופות קודמות בסך של 64,400 אלפי ש"ח.
- ג. במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ו-2019 הוכרו דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח ו-35,000 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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 1 (ג') לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה.

ב. דיבידנד:

ביום 29 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה: 0.80 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 22 באפריל 2020.

ג. השלכות נגיף הקורונה:

לעניין השלכות התפרצות נגיף הקורונה על פעילותה של החברה, ראה ביאור 6 (יג') לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2020.

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; אמיר כהן, סמנכ"ל פיתוח עסקי ושיווק.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2019 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2019 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים - הצהרת מנהל כללי

אני, יגאל דמרי, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2020 (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), התשי"ע 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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.

27 במאי 2020

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 הראשון של שנת 2020 (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), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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.

27 במאי 2020

תאריך

חתימה

נורית טואיטו, מנהלת הכספים