

דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2020

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

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

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

19 באוגוסט 2020

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.06.2020

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 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, בסמוך למועד התפרצותה, 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. החל מסוף אפריל 2020, החלה ממשלת ישראל לנקוט בהקלות מסויימות בנוגע למגבלות הנ"ל, ונכון למועד דו"ח זה, פורסמו הקלות בהגבלות, לרבות חזרה לפעילות מלאה במקומות העבודה, פתיחת חנויות רחוב, מרכזים מסחריים וחלק ממערכות החינוך, הכל בכפוף לעמידה בהנחיות.

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.

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 בארץ-

(1) היקף המכירות - החל מרבעון אחרון לשנת 2019 ובתחילת שנת 2020 הסתמנה בחברה מגמה של גידול בביקושים ועליה בהיקפי מכירת הדירות. בסמוך לתום הרבעון הראשון נבלמה מגמת הגידול בביקושים לאור משבר מגיפת הקורונה והורגשה אי וודאות בתחום המכירות. עם זאת, לאחר דעיכת "הגל הראשון" ופרסום ההקלות בהגבלות, נרשמה התאוששות ואף עליה במגמת המכירות. להלן התפלגות חודשית של מכירות יח"ד מתחילת השנה:

חודש	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20	07/20	08/20 עד למועד פרסום הדו"ח
מספר יח"ד	56	44	37	15	36	73	54	45

בכל תקופת הדו"חות הכספיים ולאחריה ועד לאישורם לא היתה עליה משמעותית בהיקף ביטולי חוזים לרכישת יחידות דיור בהסכמת החברה, בהשוואה להיקף ביטולים ממוצע בחברה. עם זאת, נתבקשו ואושרו דחיות במועדי התשלומים של רוכשים בהיקפים העולים על ההיקפים הממוצעים. למיטב ידיעת החברה היו מספר סירובי משכנתאות לרוכשיה. במקביל, ניתנו הקלות במשכנתאות מצד הבנקים, במיוחד לענין דחיית מועדי תשלומים. על פי פרסומי בנק ישראל הריבית הממוצעת על המשכנתאות עלתה בחודש אפריל אבל בחודשים מאי-יוני התחילה לרדת חזרה, כך שלא נוצר פער מהותי ביחס לריבית שהיתה ידועה בתקופה שלפני פרוץ המשבר. בחודשים אפריל עד יוני 2020 לא חלו שינויים משמעותיים במחירי 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 משמעותיים במחירי המכירה ובתקציבי הבניה. עם זאת, לאור המידע שיפורט להלן, עלול לחול גידול בתקציבי הבניה בעתיד.

(2) כח אדם בבניה - כאמור, לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, אתרי הבניה של החברה המשיכו לפעול בכל תקופת הדו"ח ולאחריה. 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 ברבעון הראשון הוצאות בהיקף לא מהותי שמקורן בתגבור כח אדם חלופי בחלק קטן מהפרויקטים; ביתר הפרויקטים לא נרשמה בעיה משמעותית בהיקפי כח האדם, הואיל ותמהיל העובדים המועסקים בו מורכב הן מעובדים ישראלים, שהמשיכו לעבוד לאור חיוניות הענף, והן מעובדים זרים, בעיקר סינים, אשר לא עזבו את גבולות הארץ. בתקופת הרבעון השני לשנת 2020 ועד לפרסום הדו"ח - חלק מאתרי החברה נסגרו לפרקים בשל התגלות מקרי תחלואת הנגיף. כמו כן, נרשמה אי יציבות בהיקפי כח האדם העובד באתרי החברה, זאת בשל עליה בהיקפי כניסת עובדים לבידוד. לאור האמור, מסירת פרויקטים הצפויה בטווח הקצר יכול שתידחה בפרק זמן שאינו מהותי וייתכן שהחברה תידרש לשלם בגינם קנסות בהיקפים לא מהותיים. לגבי מסירת פרויקטים בטווח הארוך, אין ביכולת החברה להעריך האם ואיך אי היציבות בהיקפי כח האדם באתרים תשפיע על מועדי מסירת החזקה בדירות לרוכשים, שכן לא ניתן לדעת מתי תסתיים המגיפה ומה תהיינה החלטות המדינה בהקשר זה.

(3) התקשרויות עם קבלנים - גם אצל קבלני המשנה של החברה ישנה אי יציבות בהיקפי העובדים המועסקים על ידם, מפאת כניסת ויציאת עובדים ל/מבידוד. כמו כן, בשל סגירת השמיים, אין כניסת עובדים זרים חדשים מחו"ל לארץ. לאור כל האמור לעיל, קבלני המשנה אשר מעסיקים עובדים זרים העלו את מחירי ההתקשרויות והוצאות החברה בהקשר זה עלו לעומת הוצאותיה ברבעון הראשון לשנת 2020.

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

(4) 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 -

נכס נדל"ן מניב מהותי של החברה-

עקב סגירה כמעט מלאה של נכס הסינמה סיטי בבאר שבע, שיתרתו בספרי החברה ליום 30 ביוני 2020 הסתכמה לסך של כ- 368 מלש"ח (חלק החברה כ- 294 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, כאשר שיעור שטח השטחים שנסגר במתחם עמד על כ- 94%. המתחם נפתח חזרה למבקרים ביום 15 ביוני 2020 באופן הדרגתי תחת הגבלות, וביניהן איסור על פתיחת בתי הקולנוע ומוקדי בילוי במתחם, המהווים שטח בשיעור של כ- 50% מהנכס.

ליום 31 במרץ 2020 היקף ההכנסות מהנכס, שלא נזקפו בנתונים הכספיים, עקב סגירתו בשבועיים האחרונים של הרבעון הראשון, 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.

בגין התקופה שמיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 30 באפריל 2020 העניקה החברה לשוכרים במתחם פטור מלא מתשלום דמי שכירות. הכנסות שלא נזקפו בנתונים הכספיים בגין התקופה הנ"ל מדמי שכירות וניהול עומדות על סך של כ- 1,750 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 1,400 אלפי ש"ח).

בגין התקופה שמיום 1 מאי 2020 עד 15 ביוני 2020 הקפיאה החברה את גביית תשלומי דמי השכירות עבור מרבית השוכרים במתחם, לרבות שוכר העוגן, זאת לאור סגירת המתחם.

החברה מתנהלת באופן פרטני מול כל שוכר כדי להגיע להבנות, זאת בין היתר על ידי פריסת תשלומי השכירות ודחייתם, מתן הנחות בדמי השכירות, שינוי שיטת התחשבות וכיו"ב, הכל בכפוף לכך שהשוכרים יסלקו את החובות לחברה בגין התקופה שלפני 31 במרץ 2020 ובכפוף להתאמת סכומי ההקלות, ככל שתינתנה, למענקים מהמדינה לשוכרים בהתאם לתכנית סיוע ממשלתית, ככל שתהיה.

החברה מאפשרת לשוכרים המפעילים חנויות ועסקי הסעדה במתחם לשלם שכירות באמצעות אחוז מהפדיון. לגבי בתי הקולנוע, המהווים שוכר עוגן במתחם- הצדדים טרם גיבשו הבנות באשר למתווה תשלום דמי השכירות עקב המשבר, זאת מכיוון שבתי הקולנוע טרם נפתחו אף נכון למועד פרסום הדו"ח.

יובהר כי נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה לא קיבלה משוכרים בקשות או הודעות בהיקפים מהותיים לסיום חוזי השכירות וליציאה מהמתחם שלא במועד המוסכם.

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 היה בתקופת "הרצה" ועדיין 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. NOI ליום 30.06.2020 היה שלילי ועמד על סך של כ- 1,864 אלפי ש"ח. במידה והמתחם לא היה סגור, מדד ה- NOI היה צפוי להיות חיובי ולעמוד על סך של כ- 683 אלפי ש"ח, זאת בהסתמך על חוזי השכירות ואומדן הוצאות משתנות בנכס.

בהסתמך על כך שבהערכת השווי שנערכה לנכס ליום 31 בדצמבר 2019 נלקח בחשבון מקדם דחיית אכלוס של שנה למרבית השוכרים, ובהתבסס על עמדת השמאי החיצוני מטעם החברה לעניין נכס זה, לא היה שינוי משמעותי בשווי ההוגן של המתחם ליום 30 ביוני 2020.

מאחר וישנה אי וודאות בקשר עם קצב בלימת התפשטות מגפת הקורונה, חשש מהתפרצויות נוספות, והצעדים שינקטו בעתיד למניעת התפשטותה, לרבות אפשרות לסגר נוסף, להשלכות השפעות התפשטות הנגיף בעתיד עלולות להיות השפעות שליליות על השווי ההוגן של המתחם.

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

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

נכסי נדל"ן אלה חזרו לפעול באופן הדרגתי מאמצע חודש מאי 2020. על כן, בחודשים מאי ויוני אין לחברה אובדן הכנסות מהותי מנכסים אלה.

מובהר כי האמור לעיל לענין שיעור הגביה בכלל הנכסים המניבים של החברה אינו מעיד על ויתור דמי שכירות שלא נגבו ואינו 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 מוסדות 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. בשל פעילות מרבית הרשויות רק באופן מקוון, נגרמים עיכובים לא מהותיים בקבלת אישורים שדרושים לחברה.

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, אישור הבנקים דחייה של תשלומי המשכנתא. בקרב רוכשי הדירות בחברה לא נרשמו בקשות לדחיית תשלומים.

במהלך חודשים מרץ ואפריל היתה השפעה שלילית על היקף המכירות. החל מן המחצית השנייה של חודש מאי, עם ההקלה בהגבלות, נרשמה התעניינות מצד רוכשים והחלה עלייה משמעותית במספר החוזים שנחתמו.

להלן התפלגות חודשית של מכירות יח"ד ברומניה מתחילת השנה:

חודש	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20	07/20	עד 08/20 למועד פרסום הדו"ח
מספר יח"ד	2	13	8	5	7	2	9	8

כללי

כח אדם במטה החברה- לא ניכרה השפעה מהותית על עלויות משתנות בגזרת כח האדם המועסק במטה החברה, הן בארץ והן בחו"ל. ברבעון הראשון 2020 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, נטלה 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. ברבעון השני 2020, גייסה מבנקים, נע"מים ואג"ח סך של כ- 224 מיליון ש"ח, כאשר מנגד פרעה אשראים ואג"חים בסך של כ- 252 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 6, אירועים והתקשרויות בתקופת הדיווח.

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד אישור הדו"ח, החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית והכלים העומדים לרשותה, מצב הנזילות ומגמת העלייה בהיקפי מכירות 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 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, חשש מהתפרצויות נוספות, והצעדים שינקטו בעתיד למניעת התפשטותה, החברה אינה יכולה להעריך נכון למועד אישור הדו"ח את מלוא השלכות המגפה על פעילותה ותוצאותיה העסקיות, כך שכלל והתפשטות הנגיף תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית ועל תוצאותיה הכספיות של החברה.

סעיף 3.3.3 - עדכוני חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין

לשם עידוד ענף הנדל"ן, שהינו אחד ממנועי הצמיחה של המשק, אושר בסוף חודש יולי 2020 תיקון לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לפיו הופחת מס הרכישה שיחול על רוכשי דירות מגורים שאין זו דירתם היחידה. החברה מעריכה כי התיקון האמור עשוי לעורר את השוק ולהשפיע באופן חיובי על הביקוש לנכסי החברה.

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

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה נכון ליום 30.06.2020				
עיר	מספר יחידות במלאי ליום 30.06.2020	שווי מלאי	עלות מלאי	רווח גולמי
נתניה	55	143,149	98,997	44,152
ראש העין	10	17,402	12,286	5,116
אשקלון	22	25,032	16,494	8,538
קרית גת	6	11,070	7,384	3,686
חריש	12	11,683	8,910	2,773
אופקים	5	6,078	4,089	1,989
באר שבע ¹	112	71,966	54,894	17,072
אשדוד	2	3,000	1,373	1,627
סה"כ	² 224	289,380	204,427	84,953

(1) מספר היחידות בבאר שבע משקף את מלוא היחידות בפרויקט. חלק החברה בפרויקט 50%. הנתונים הכספיים משקפים את חלק החברה בלבד

(2) לאחר תאריך המאזן נמכרו 26 יח"ד בהיקף כספי של 40,658 אלפי ש"ח מתוך מלאי הדירות הגמורות לעיל

סעיף 4.1.5(ב) – פרויקטים בהקמה בארץ שהחל שיווקם והוכרה בגינם הכנסה

פרויקטים בהקמה בארץ- ליום 30.06.2020 (נתונים באלפי ש"ח)

שם	מיקום	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	יח"ד שהוכרה בגינם הכנסה ליום 30.06.2020	סכום חוזה של דירות שבגינן הוכרה הכנסה	שיעור השלמה	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 30.06.2020 ¹	הוצאות מצטברות שהוכרו ליום 30.06.2020 ¹	רווחיות גולמית מצטברת שהוכרה ליום 30.06.2020	הכנסות שוטפות ל 6 חודשים ראשונים של 2020 ¹	עלויות שוטפות ל 6 חודשים ראשונים של 2020 ¹	רווח גולמי שוטף ל 6 חודשים ראשונים של 2020
חריש 3 שלב ג	חריש	2019	2021	100%	62	5	6,285	69%	4,324	3,105	1,219	4,324	3,105	1,219
ראש העין שלב ג	ראש העין	2016	2020	100%	94	86	107,205	95%	101,205	77,154	24,050	38,980	29,330	9,650
נתניה מגרש 1016 בניין 2	נתניה	2016	2020	100%	57	22	59,891	69%	41,590	31,488	10,102	13,536	10,386	3,151
פינוי בינוי גבעתיים בניין 1 ⁵	גבעתיים	2019	2022	50%	144	35	104,689	32%	16,348	11,601	4,747	8,120	5,457	2,663
דמרי טאוורס (סיטי מגרש 2)	אשדוד	2010	2020	100%	119	66	142,742	90%	128,720	87,824	40,896	38,521	25,357	13,164
ברנע בניין 2	אשקלון	2018	2021	100%	56	17	23,678	65%	15,391	9,877	5,514	14,779	9,466	5,313
ברנע בניין 3	אשקלון	2018	2020	100%	56	39	53,138	86%	45,699	30,426	15,273	25,772	16,960	8,812
כרמי גת בניין 1	קרית גת	2019	2022	100%	44	1	1,667	55%	917	772	144	917	772	144
כרמי גת בניין 2	קרית גת	2019	2021	100%	44	14	15,938	49%	7,810	4,970	2,840	5,657	3,587	2,071
כרמי גת בניין 3	קרית גת	2018	2021	100%	116	62	66,168	71%	46,967	31,838	15,129	19,241	13,475	5,766
מגרש 701	נתיבות	2019	2022	100%	117	24	18,029	31%	5,439	4,517	922	5,301	4,397	904
מגרש 702	נתיבות	2019	2021	100%	117	52	40,396	45%	18,119	14,907	3,212	16,501	13,516	2,985
מגרש 703	נתיבות	2019	2022	100%	78	20	15,226	11%	1,680	1,402	277	1,571	1,307	264
אפיקי דמרי בניה רוויה	אופקים	2019	2021	100%	69	37	36,103	53%	21,013	14,656	6,357	12,660	8,776	3,885
ממילא שלב א'	ירושלים	2013	2021*	51%	38	16	131,553	93%	68,646	37,001	31,645	888	29	859
ממילא שלב ב'	ירושלים	2013	2021*	51%	22	5	26,006	82%	12,290	7,075	5,215	-	-	-
סה"כ פרויקטים בהקמה שהחל שיווקם					1,233	501 ²	848,714		536,156	368,613	167,543	206,768	145,918	60,850
פרויקטים בהקמה שטרם החל שיווקם ³					467									
סה"כ פרויקטים בהקמה					1,700	501 ²	848,714		536,156	368,613	167,543	206,768	145,918	60,850

(1) העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.

(2) בנוסף ל- 501 יח"ד שהוכרה בגינם הכנסה, מכרה החברה 39 יח"ד בהיקף כספי של כ- 53,852 אלפי ש"ח, שטרם הוכרה בגינם הכנסה. יצוין כי החברה מכירה בהכנסה בגין יח"ד מכורות, לפי שיעור ביצוע, כאשר מתקבל תשלום ראשון ע"ח התמורה, כפי שנקבע בלוח התשלומים בהסכם הרכישה.

(3) להלן הפרויקטים שטרם החל שיווקם: (א) ברנע בניין 1 אשקלון- 56 יח"ד (ב) חריש 3 שלב ד- 78 יח"ד (ג) מגרש 1016 בניין 1 נתניה- 61 יח"ד (ד) קרית גנים שלב ב' באר שבע- 272 יח"ד.

(4) בניית חלק מהדירות הושלמה לרמת גמר מלאה וחלק מהדירות לרמת מעטפת בלבד. מועד סיום הבניה 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 ובנייה עד ליום 23 ביוני 2020. נכון למועד חתימת הדו"ח הוגשו התנגדויות לתכנית, אך טרם התקיים דיון בגינו.

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

מתחם פתח תקווה - ביום 8 ביוני 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שבמסגרתה ייבנו 750 יחידות דיור חדשות, ב-5 בניינים, במקום כ-202 יח"ד ו-8 חנויות. חלק החברה בפרויקט 50%. במתחם נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם דיירים שבבעלותם כ-80% מהדירות. החברות היזמיות החלו בטיפול הוצאת היתרי בניה לשני הבניינים הראשונים שיוקמו על מתחם א' ומתחם ב' על פי התכנית המפורטת. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 08.06.2020, אסמכתא מספר 01-058449-2020.

מתחם אור יהודה - ביום 09 ביולי 2020 נכנסה לתוקף תכנית מועדפת לדיור מספר תמ"ל/2009 לפרויקט "פינוי בינוי" במתחם סביון באור יהודה. תמ"ל/2009 מציעה הריסה של 184 יח"ד, בניית 808 יח"ד ב-8 בניינים מגורים, בשילוב מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח וכ-970 מ"ר שטחי מסחר. התכנית מוסיפה שטחי בניה לטובת שימושים ציבוריים בהתאם לצרכים העירוניים. חלקה של החברה בפרויקט הוא 100%. במתחם נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם דיירים שבבעלותם כ-78% מהדירות. בכוונת החברה לקדם הוצאת היתרי בניה עבור הקמת 310 יח"ד בשלב הראשון וכן לפעול להשלמת ההסכמות הנדרשות מיתר הדיירים שטרם חתמו על הסכם עם החברה. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 16.07.2020, אסמכתא מספר 01-068749-2020.

מתחם בת ים - ביום 27 ביולי 2020 החליטה הועדה המחוזית בתל אביב לדחות את ההתנגדות שהגישה החברה לצמצום היקף התכנית ולתת לה תוקף במתכונתה הנוכחית, כך שבמסגרתה היקף יח"ד הקיימות לפינוי יעמוד על 84 יח"ד והיקף יח"ד לבינוי יעמוד על 234 (במקום 294 כבקשת החברה) בתוספת כ-6,500 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר וכן כ-800 מ"ר שטחי ציבור מבונים. התכנית מתירה את המרת שטחי התעסוקה ו/או המגורים למלונאות. ביום 13 באוגוסט 2020 הגישה החברה ליו"ר הועדה המחוזית בקשת רשות ערעור למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית דלעיל. במתחם נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם דיירים שבבעלותם כ-64% 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, זאת עד ליום 15 ביוני 2020. 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)	חציון ראשון 2020 (באלפי ש"ח)	
360,000	368,384	שווי הנכס
288,000	294,707	שווי הנכס - חלק החברה (80%)
(1,474)	(1,864)	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.

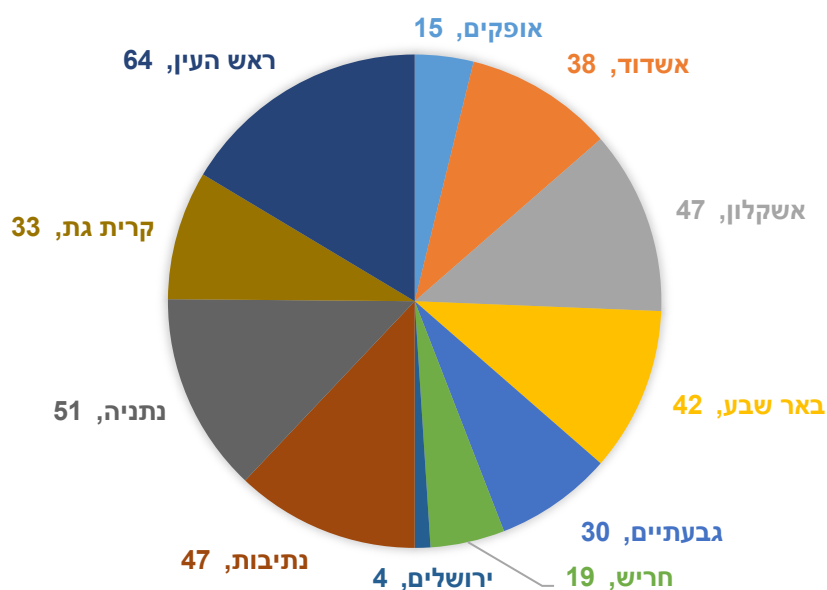
חלק ראשון | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

להלן נתוני מכירות לחציון שהסתיים ביום 30 ליוני 2020:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ליוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ליוני		
	2019	2020	2019	2020	
512	87	124	191	261	מספר יח"ד בארץ
489	84	110	184	240	חלק החברה
803,920	140,009	200,734	296,289	390,006	היקף כספי באלפי ש"ח בארץ
752,821	135,362	182,765	285,316	353,123	חלק החברה
30	6	10	8	37	מספר יח"ד בחו"ל
6,083	1,260	2,215	1,668	7,958	היקף כספי באלפי ש"ח בחו"ל
542	93	134	199	298	סה"כ יח"ד בארץ ובחו"ל
810,003	141,269	202,950	297,957	397,964	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל
758,904	136,622	184,981	286,984	361,081	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל חלק החברה

מתאריך 01.07.2020 עד ליום 19.08.2020 מכרה החברה 99 יח"ד בארץ בתמורה כספית של כ- 125,906 אלפי ש"ח (מתוכן חלק החברה הינו 89 יח"ד והתמורה בגינו הינה כ- 113,885 אלפי ש"ח) ו- 17 יח"ד בחו"ל בתמורה כספית של 3,593 אלפי ש"ח. נכון ליום 30.06.2020 החברה מקימה 1,700 יח"ד (מתוכן חלק החברה 1,463 יח"ד) ב- 11 פרויקטים ברחבי הארץ וכן 166 יח"ד בחו"ל, מתוכן נמכרו בארץ 540 יח"ד (חלק החברה 512 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ- 784,896 אלפי ש"ח (חלק החברה 713,972 אלפי ש"ח).

להלן גרף היקף כספי במיליוני ש"ח ממכירת דירות לחציון שהסתיים ביום 30 ליוני 2020 בפילוח לפי ערים:



1. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2019	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים
144,450	87,018	165,899	פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
427,228	430,447	417,693	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
9,531	5,232	7,932	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
1,036,074	1,046,039	974,649	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,022,960	980,501	1,519,068	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
21,831	22,744	23,056	השקעות, הלוואות ויתרות חוב לזמן ארוך
44,774	45,032	43,204	רכוש קבוע, נטו
565,120	540,174	606,987	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
21,389	6,986	26,063	נכסי מסים נדחים
391,008	359,158	655,386	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
666,096	711,561	683,888	אגרות חוב
261,822	250,374	245,546	ספקים, זכאים ואחרים
2,461	1,349	4,529	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
80,467	87,023	81,998	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר וארוך
633,504	596,117	822,252	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
19,624	22,574	17,807	התחייבות למתן שירותי בנייה
9,272	8,025	8,057	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,229,103	1,127,992	1,265,088	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
1,238,375	1,136,017	1,273,145	סה"כ הון
3,293,357	3,164,173	3,784,551	סך מאזן

פרויקטים בישראל

נכון ליום 30.06.2020

פרויקטים בביצוע

חריש 3 שלב ג-ד 140 יח"ד	ברנע מג' 507-508, אשקלון 168 יח"ד
ראש העין, שלב ג' 94 יח"ד	כרמי גת בניינים 1-3, קרית גת 204 יח"ד
מגרש 1016 בניינים 2+3, נתניה 118 יח"ד	מגרשים 703-701, נתיבות 312 יח"ד
גבעתיים שלב א ² , ג' 144 יח"ד	אפיקי דמרי בנייה רוויה 69 יח"ד
ממילא, ירושלים 60 יח"ד	קרית גנים שלב ב', ב"ש 272 יח"ד
דמרי טאוור, אשדוד 119 יח"ד	

פרויקטים בתכנון³

פינוי בינוי הרב שאולי שלב א', אשדוד 171 יח"ד	כרמי גת צפון 82 יח"ד
שכונת הפארק קוטג'ים, אופקים 48 יח"ד	ברנע 601, אשקלון 112 יח"ד

עתודות קרקע

מע"ר אשדוד ⁴ 835 יח"ד	אופקים 640 יח"ד
מרינה אשדוד 54 יח"ד	שדרות המוסיקה, שדרות 124 יח"ד
קרקעות באשקלון 653 יח"ד	רמות יורם, נתיבות 414 יח"ד
האורגים באר שבע ⁴ 480 יח"ד	שכונת הפארק באר שבע 260 יח"ד
קרית גנים, באר שבע 1,528 יח"ד	גבעת שמואל מגרש 14 108 יח"ד
כרמי גת צפון 343 יח"ד	גבעת שמואל מגרש 15 74 יח"ד
קרית ביאליק 335 יח"ד	בבלי מגרש 4, תל אביב ⁶ 252 יח"ד
חדרה ⁴ 2,013 יח"ד	בבלי מגרשים 5+6, תל אביב ⁶ 33 יח"ד
חדרה קומבינציה ⁴ 2,013 יח"ד	אפיקי הנחל אופקים ⁶ 849 יח"ד
עיר ימים, נתניה 144 יח"ד	בת ים משרדים ומגורים ⁶ 225 יח"ד
מגרש 1, נתניה 174 יח"ד	

לפרטים נוספים בדבר סטטוס תכנון לעתודות הקרקע הנ"ל ראה סעיף 4.1.5 (ד) לדוח התקופתי לשנת 2019.

התחדשות עירונית²

פתח תקוה ¹ 750 יח"ד	אור יהודה 808 יח"ד
הרב שאולי, אשדוד ⁵ 513 יח"ד	נתניה ⁴ 607 יח"ד
שלב ב, גבעתיים ¹ 144 יח"ד	אחד העם, אשדוד ⁴ 504 יח"ד
בת ים 234 יח"ד	

לפרטים נוספים בדבר סטטוס הפרויקטים להתחדשות עירונית הנ"ל ראה סעיף 4.1.5 (ו) לדוח התקופתי לשנת 2019. בנוסף לפרויקטים המופיעים החברה מקדמת פרויקטים שונים בתל אביב של תמ"א 38 באמצעות חברת הבת דמרי גלים בע"מ, בה היא מחזיקה 60% ממניותיה. מספר היחידות המוצג הינו מידע צופה פני עתיד. מספר היחידות כולל חלק שותפים ובעלי הזכויות בקרקע.

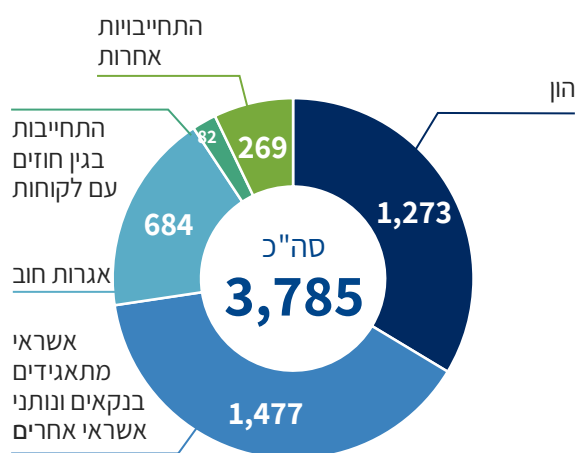
- 1 כולל חלק שותפים.
- 2 פרויקט פינוי בינוי. כמות יח"ד כוללת את יח"ד שתימסרנה לבעלי הדירות.
- 3 פרויקטים בתכנון הינם פרויקטים שהחברה צופה שביצועם יחל במהלך שנת 2020.
- 4 מספר היחידות המוצג הינו מידע צופה פני עתיד. היחידות כפופות לקבלת אישורים. התב"ע טרם אושרה.
- 5 שלב א' בפרויקט הכולל 171 יח"ד מוצג בפרויקטים בתכנון לעיל.
- 6 הבעלות טרם עברה ליום 30.06.2020.



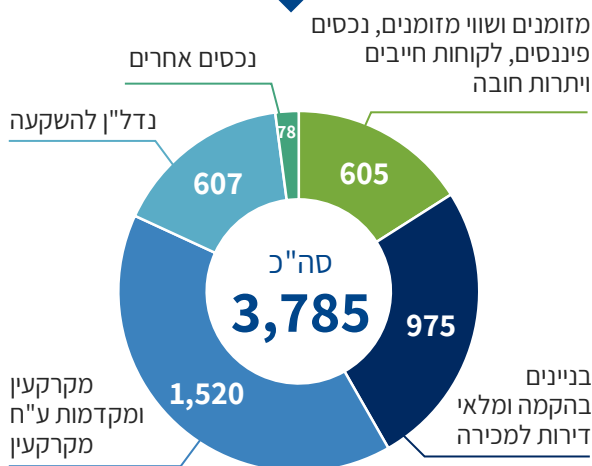
נתונים פיננסיים עיקריים

30.06.2020 (מיליוני ש"ח)

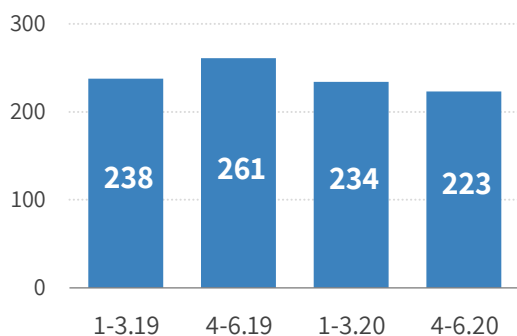
התחייבויות והון



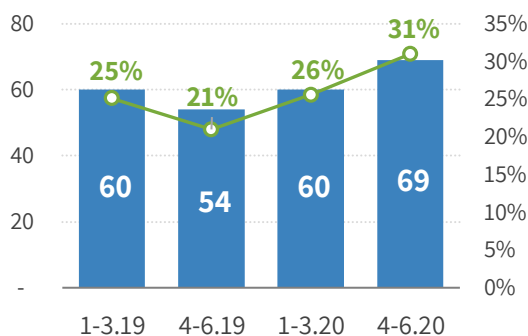
נכסים



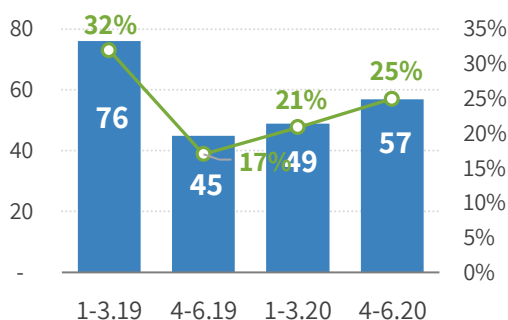
מחזור הכנסות (מיליוני ש"ח)



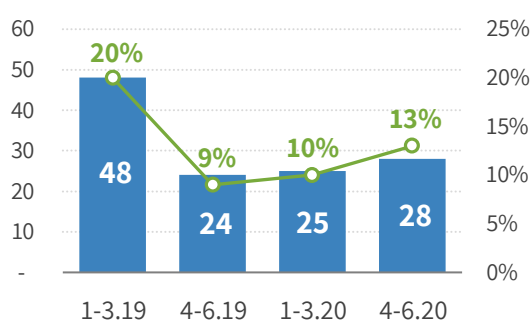
רווח גולמי ושיעורו (מיליוני ש"ח)



EBITDA (מיליוני ש"ח)



רווח נקי (מיליוני ש"ח)



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

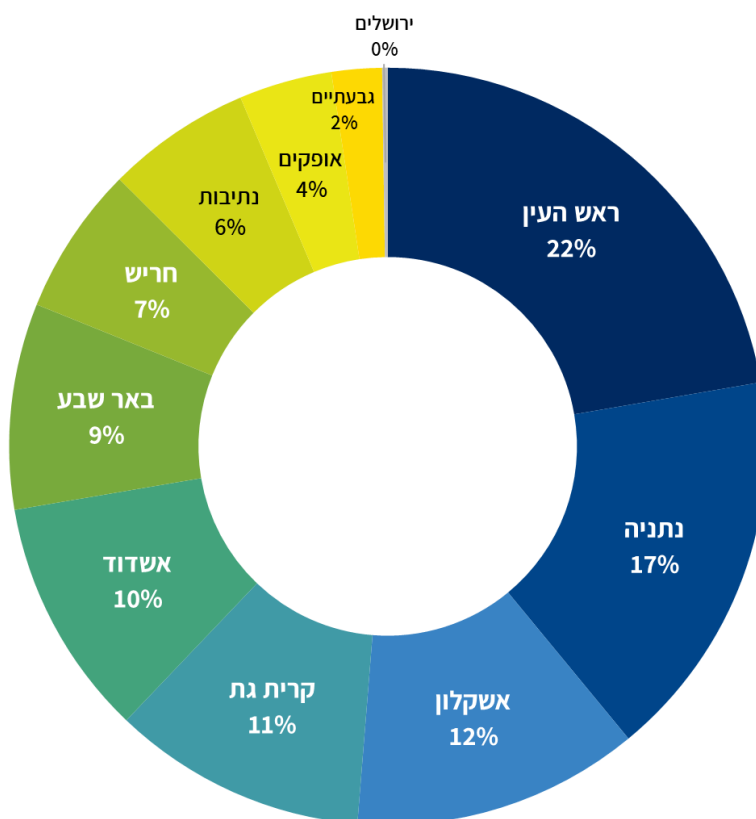
סעיף	ליום 30 ביוני 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	הערות
מקרקעין ומקדמות ששולמו על חשבון מקרקעין	1,519,068	1,022,960	הגידול מיוחס לרכישת קרקעות בהיקפים משמעותיים.
אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים	655,386	391,008	כחלק מהיערכותה של החברה להתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של משבר הקורונה, נטלה החברה בסוף מרץ 2020 הלוואות ממסגרות אשראי שעמדו לרשותה, בסך כולל של 430 מיליון ש"ח. מנגד, במהלך התקופה פרעה החברה הלוואות שנטלה.
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	822,252	633,504	החברה נטלה הלוואות כנגד קרקעות חדשות שרכשה בתקופה.
אגרות חוב	683,888	666,096	השינוי נובע מפרעונות חלקיים של אגרות חוב סדרות (ה), (ז) בסך של כ- 120 מיליון ש"ח ע.נ. ומנגד הרחבת אג"ח סדרה (ח) בסך של 130 מיליון ש"ח ע.נ.
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	1,265,088	1,229,103	השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מרווח התקופה בסך של כ- 52 מיליון ש"ח ומנגד קיטון בגין תשלום דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח.

2. ניתוח תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה שנתיימה ביום		הסברי החברה ליתרות ושינויים
	30 ביוני 2020	30 ביוני 2019	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות ממכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה	452,699	500,080	היקף ההכנסות מושפע ממכירת דירות בפרויקטים בבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדו"ח.
שיעור רווח גולמי	28%	23%	שיעור הרווח הגולמי מושפע מתמהיל הפרויקטים השונה בין התקופות.
רווח (הפסד מירידת ערך) נטו מנדל"ן להשקעה	-	29,736	בשנת 2019 מכרה החברה נכס בפרויקט טאוויר אשדוד וכתוצאה מכך רשמה רווח בסך של כ- 29 מיליון ש"ח.
הוצאות מימון	26,116	22,236	בתקופת הדו"ח חל גידול בהיקף האשראי הממוצע לעומת התקופה מקבילה אשתקד.

להלן גרף הכנסות החברה ממכירת דירות לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2020 בפילוח לפי ערים:



3. נזילות

4.1. תזרים המזומנים, נטו

סעיף	לתקופה שנסתיימה ביום		הסברי החברה ליתרות ושינויים
	30 ביוני 2020	30 ביוני 2019	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	(379,916)	(98,232)	עיקר הגידול בתזרים השלילי נובע מרכישת קרקעות ותשלום מקדמות בגין קרקעות בהיקף של כ-495 מיליון ש"ח לעומת כ-116 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(56,513)	(28,568)	עיקר הגידול בתזרים השלילי מפעילות השקעה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע ממקדמות שנתקבלו על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה בסך של 31 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	458,839	41,311	התקופה חל גידול נטו באשראי מתאגידים בנקאיים ואג"ח בסך של כ-473 מיליון ש"ח לעומת 76 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, שולם דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח בתקופה לעומת 35 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4.2. בהתאם להוראת תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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.

נכון ליום 30.06.2020 מתקיים בחברה סימן אזהרה של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. עם זאת, דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את נתוני ותחזיות החברה, סבור כי סימן אזהרה זה אינו מצביע על בעיית נזילות, בין היתר גם לאור הנתונים הבאים:

- נכון ליום 30.06.2020 לחברה קיימים מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות מוגבלים בסך של כ-165 מיליון ש"ח.
- לחברה יש מלאי קרקעות גדול, אשר להערכת החברה ניתן יהיה, בהתאם למצב השוק, לממשן במקרה הצורך.
- לחברה יש נכסים שאינם משועבדים, אשר ניתן לקבל בגינם מסגרות אשראי נוספות.
- נכון למועד חתימת הדו"ח לחברה יש מסגרות אשראי לא מנוצלות.
- החברה ממחזרת וצופה כי תמשיך למחזר אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים.

4. מקורות מימון

4.3. אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30.06.2020 הסתכם בסך של 1,265,088 אלפי ש"ח לעומת 1,229,103 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 2 לעיל.

4.4. התחייבויות לזמן ארוך

- יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ליום 30.06.2020 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 822,252 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.4%-1% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 4,737 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורובור + 2.9% בממוצע.
- **אגרות חוב סדרה ה'** שאינן המירות בסך 47,991 אלפי ש"ח ע.ג. 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 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. הסך הנ"ל, סך של 47,991 אלפי ש"ח ע.ג. עומד לפירעון בזמן קצר.
- **אגרות חוב סדרה ו'** שאינן המירות בסך 135,317 אלפי ש"ח ע.ג. 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.ג. עומד לפירעון בזמן קצר.
- **אגרות חוב סדרה ז'** שאינן המירות בסך 190,183 אלפי ש"ח ע.ג. 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.ג. עומד לפירעון בזמן קצר.
- **אגרות חוב סדרה ח'** שאינן המירות בסך 301,825 אלפי ש"ח ע.ג. 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.

4.5. התחייבויות לזמן קצר

יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 30.06.2020 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 655,386 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.4%-1% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 2,852 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורובור + 2.9% בממוצע.

4.6. דיבידנד

ביום 29 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15 מלש"ח. הדיבידנד שולם ביום 22/04/2020. ביום 19 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20 מלש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 09/09/2020.

חלק שני | היבטי ממשל תאגידי

5. 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 שמיה של מדינת ישראל ועוסקת בפרויקט "החץ". במסגרת אימוץ היחידה 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- 313 אלפי ש"ח, בעיקר למוסדות רפואיים.

במהלך ששת החודשים הראשונים לשנת 2020 העניקה החברה תרומות בסך של 887 אלפי ש"ח. לאחר תאריך המאזן תרמה החברה סכומים נוספים בסך של כ- 97 אלפי ש"ח. החברה לא מעניקה תרומות לצדדים קשורים.

6. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית

החברה קבעה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות פיננסית וחשבונאית, בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה ומורכבותה, יעמוד על 2 דירקטורים. דירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה והינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתם, ניסיונם ועיסוקיהם הם: גב' דינה סבן, רו"ח, גב' תמר סלמניק, עו"ד והדירקטורים 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.

דירקטורים בלתי תלויים

תקנונה של החברה אינו כולל הוראות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים. ביום 12 בינואר 2020 מונתה גב' תמר סלמניק כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.

לפרטים בדבר השכלתה, ניסיונה ועיסוקה של גב' סלמניק ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

7. 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

4.7. אומדנים חשבונאים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאים הקריטיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ראו באור 4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

4.8. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ראו באור 11 בדוחות הכספיים של החברה.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם להישגי החברה.

יגאל דמרי,

מנכ"ל

אסי חורב,

יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 19 באוגוסט 2020.

פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2020

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2020
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

24

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

25

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

27

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

29

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

34

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

37

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 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו 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 מברורים, 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 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 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.

בְּרִיטְמַן אֶלְמְגוֹר זֶהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 באוגוסט 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
מרכז 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-ellat@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 30 ביוני	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	

נכסים

נכסים שוטפים

120,835	43,613	143,121
23,611	24,014	22,778
4	19,391	-
342,621	353,500	305,597
84,597	76,137	112,064
10	810	32
9,531	5,232	7,932
1,036,074	1,046,039	974,649
1,617,283	1,568,736	1,566,173

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

38,576	87,863	194,608
984,384	892,638	1,324,460
21,782	22,695	23,008
49	49	48
44,774	45,032	43,204
503,154	210,746	531,145
61,966	329,428	75,842
21,389	6,986	26,063
1,676,074	1,595,437	2,218,378

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

3,293,357	3,164,173	3,784,551
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

391,008	359,158	655,386	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
166,302	166,302	126,658	חלויות שוטפות של אגרות חוב
13,577	12,456	17,368	הפרשה לאחריות ורישום
2,465	2,455	1,045	הפרשה לתביעות
72,716	89,520	74,305	ספקים ונותני שירותים
111,944	100,663	105,031	זכאים ויתרות זכות
10,531	9,589	11,023	התחייבות בגין הטבות לעובדים
17,197	20,009	15,409	התחייבות למתן שירותי בניה
22,203	15,185	11,547	התחייבות בגין מסים שוטפים
2,461	1,349	4,529	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
80,444	86,984	81,874	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
890,848	863,670	1,104,175	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

633,504	596,117	822,252	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
499,794	545,259	557,230	אגרות חוב
17,706	16,252	14,997	הפרשה לאחריות ורישום
10,625	4,222	10,159	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
55	32	71	זכאים ויתרות זכות
2,427	2,565	2,398	התחייבות למתן שירותי בניה
23	39	124	מקדמות מלקוחות
1,164,134	1,164,486	1,407,231	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)	(21,481)	(29,639)	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ
806,434	756,885	844,901	עודפים
1,229,103	1,127,992	1,265,088	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
9,272	8,025	8,057	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,238,375	1,136,017	1,273,145	סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

3,293,357	3,164,173	3,784,551
-----------	-----------	-----------

יגאל דמרי, מנכ"ל	נורית טואיטו, מנהלת הכספים	אסי חורב, יו"ר הדירקטוריון
---------------------	-------------------------------	-------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 באוגוסט 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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	באור		
2019	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר			
הכנסות					
מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה					
969,575	261,362	219,681	500,080	452,699	4
1,893	-	3,399	-	4,839	
971,468	261,362	223,080	500,080	457,538	
סה"כ הכנסות					
עלות ההכנסות					
עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה					
712,364	207,801	152,909	386,069	326,775	5
400	-	-	-	-	
728	-	1,135	-	1,607	
713,492	207,801	154,044	386,069	328,382	
סה"כ עלויות					
257,976	53,561	69,036	114,011	129,156	
רווח גולמי					
29,736	-	-	29,736	-	
7,442	-	-	-	-	
22,294	-	-	29,736	-	
סה"כ רווח, נטו מנדל"ן להשקעה					
22,604	2,920	5,561	8,573	9,987	
42,668	8,639	12,404	19,746	24,872	
65,272	11,559	17,965	28,319	34,859	
סה"כ הוצאות					
2,404	-	124	(55)	116	
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו					
217,402	42,002	51,195	115,373	94,413	
רווח תפעולי					
10,831	1,488	482	1,790	900	
45,431	11,665	14,817	22,236	26,116	
34,600	10,177	14,335	20,446	25,216	
סה"כ הוצאות מימון, נטו					
חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס					
(2)	(2)	-	(2)	(1)	
182,800	31,823	36,860	94,925	69,196	
44,300	7,400	8,869	22,234	16,947	
138,500	24,423	27,991	72,691	52,249	
רווח לפני מסים על הכנסה					
הוצאות מסים על ההכנסה					
רווח לתקופה					

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,
נטו ממס:

(12,557)	576	(487)	(6,902)	(2,479)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
----------	-----	-------	---------	---------	-------------------------------

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

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין
הטבה מוגדרת, נטו ממס

(3,801)	-	-	-	-	
---------	---	---	---	---	--

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי
המניות של החברה

122,142	24,999	27,504	65,789	49,770	
---------	--------	--------	--------	--------	--

רווח לתקופה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

137,210	24,643	28,207	72,661	53,467	
1,290	(220)	(216)	30	(1,218)	
138,500	24,423	27,991	72,691	52,249	

רווח כולל לתקופה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

120,845	25,221	27,710	65,739	50,985	
1,297	(222)	(206)	50	(1,215)	
122,142	24,999	27,504	65,789	49,770	

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

7.609	1.374	1.508	4.051	2.858	
-------	-------	-------	-------	-------	--

רווח למניה בסיסי

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

18,034	17,935	18,708	17,935	18,708	
--------	--------	--------	--------	--------	--

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון עם בעל שליטה	קרן הון רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין רכישת מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,884	443,240	(5,250)	227	(3,205)	(4,070)	(27,157)	806,434	1,229,103	9,272	1,238,375
							53,467	53,467	(1,218)	52,249
						(2,482)		(2,482)	3	(2,479)
					-	(2,482)	53,467	50,985	(1,215)	49,770
							(15,000)	(15,000)		(15,000)
18,884	443,240	(5,250)	227	(3,205)	(4,070)	(29,639)	844,901	1,265,088	8,057	1,273,145

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח לתקופה
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של
פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק ע"י החברה

סה"כ ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,884	443,240	(5,250)	227	(3,205)	(4,070)	(29,142)	816,694	1,237,378	8,263	1,245,641
							28,207	28,207	(216)	27,991
						(497)		(497)	10	(487)
						(497)	28,207	27,710	(206)	27,504
18,884	443,240	(5,250)	227	(3,205)	(4,070)	(29,639)	844,901	1,265,088	8,057	1,273,145

יתרה ליום 1 באפריל 2020

רווח לתקופה
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של
פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח**

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(303)	(14,559)	1,097,253	7,975	1,105,228
							72,661	30	72,691
						(6,922)	(6,922)	20	(6,902)
						(6,922)	72,661	50	65,789
							(35,000)		(35,000)
<u>18,111</u>	<u>383,008</u>	<u>(5,250)</u>	<u>227</u>	<u>(3,205)</u>	<u>(303)</u>	<u>(21,481)</u>	<u>1,127,992</u>	<u>8,025</u>	<u>1,136,017</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח לתקופה
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של
פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק ע"י החברה

סה"כ ליום 30 ביוני 2019

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון בעל מעסקאות	קרן הון זכויות רכישת	קרן הון בגין מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(303)	(22,059)	732,242	1,102,771	8,247	1,111,018
							24,643	24,643	(220)	24,423
						578		578	(2)	576
						578	24,643	25,221	(222)	24,999
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(303)	(21,481)	756,885	1,127,992	8,025	1,136,017

יתרה ליום 1 באפריל 2019

רווח לשנה
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של
פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לשנה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2019

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)
אלפי ש"ח

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון בעל מעסקאות עם שליטה	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(303)	(14,559)	1,097,253	7,975	1,105,228
							137,210	1,290	138,500
						(12,598)	(12,598)	41	(12,557)
					(3,767)		(3,767)	(34)	(3,801)
					(3,767)	(12,598)	120,845	1,297	122,142
773	60,232				-		61,005		61,005
							(50,000)		(50,000)
18,884	443,240	(5,250)	227	(3,205)	(4,070)	(27,157)	1,229,103	9,272	1,238,375

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח לשנה
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של
פעילויות חוץ
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין
הטבה מוגדרת

סה"כ רווח כולל לשנה

הנפקת הון, בניכוי הוצאות הנפקה

דיבידנד שחולק ע"י החברה

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
138,500	24,423	27,991	72,691	52,249
44,300	7,400	8,869	22,234	16,947
2	2	-	2	1
44,644	10,070	15,496	21,984	27,388
(8,539)	(93)	(480)	(355)	(898)
(1,210)	(425)	(876)	(850)	(1,775)
1,997	1,268	195	1,102	501
(61)	-	(1)	55	7
(22,294)	-	-	(29,736)	-
(21)	2	-	(38)	-
(2,271)	(645)	-	(1,397)	-
400	-	-	-	-
11,587	2,537	5,896	5,106	11,629
207,034	44,539	57,090	90,798	106,049
(53,628)	(30,918)	13,781	(64,130)	9,188
136,307	53,232	25,335	98,590	61,015
728	-	1,126	-	1,599
(236,669)	(81,981)	(53,229)	(92,360)	(247,620)
27,564	(16,173)	(156,034)	(24,252)	(248,188)
10,869	22,704	412	12,507	(7,583)
1,593	(1,565)	(807)	(1,960)	(284)
4,156	1,077	511	1,581	1,082
2,461	1,349	66	1,349	2,068
(92,379)	(49,923)	(6,216)	(86,420)	876
6,886	20,988	28,190	6,503	830
(192,112)	(81,210)	(146,865)	(148,592)	(427,017)
(48,615)	(18,806)	(20,143)	(24,886)	(26,809)
7,407	27	265	63	265
(41,278)	(5,109)	(19,327)	(15,615)	(33,148)
-	-	-	-	744
(67,564)	(60,559)	(128,980)	(98,232)	(379,916)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה
הוצאות מיסים שהוכרו ברווח לתקופה
חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו ממס
הוצאות ריבית ומימון אחרות
הכנסות ריבית ומימון אחרות
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
הפרשי שער
הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
רווח נטו מנדל"ן להשקעה
הפסד (רווח) מממוש 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

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
קיטון בבניינים 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 בפקדונות מוגבלים בשימוש

תשלומי ריבית
תקבולי ריבית
תשלומי מסים
תקבולי מסים

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
194	43	32	102	-
(3,163)	(1,041)	-	(2,126)	-
23,231	971	-	1,950	4
(10,950)	(4,416)	(1,171)	(7,131)	(3,004)
(90,774)	(29,103)	(33,202)	(48,572)	(53,147)
573	-	537	313	630
31,100	-	-	31,100	-
(1,292)	(1,943)	(433)	(2,418)	(996)
(1,822)	(1,786)	-	(1,786)	-
(52,903)	(37,275)	(34,237)	(28,568)	(56,513)
(32,078)	101,078	(84,076)	51,517	230,347
361,073	67,000	183,360	187,000	233,360
(45,844)	(21,165)	(7,219)	(25,506)	(10,252)
61,005	-	-	-	-
-	-	-	-	142,287
-	-	-	-	(1,959)
(181,805)	(136,700)	(119,944)	(136,700)	(119,944)
(50,000)	(35,000)	(15,000)	(35,000)	(15,000)
112,351	(24,787)	(42,879)	41,311	458,839
(8,116)	(122,621)	(206,096)	(85,489)	22,410
129,344	166,652	349,301	129,344	120,835
(393)	(418)	(84)	(242)	(124)
120,835	43,613	143,121	43,613	143,121

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

קיטון בפקדונות לזמן קצר
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רכישת רכוש קבוע
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
תמורה מממוש רכוש קבוע
מקדמות שנתקבלו ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה
מתן הלוואות לחברות כלולות ולאחרים, נטו
תשלום מס בגין נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, 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 ע"י החברה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

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

- א. במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 ו- 2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 6,305 אלפי ש"ח ו- 11,954 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 ו- 2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 3,777 אלפי ש"ח ו- 7,356 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.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות כספיים 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, לרבות האמור להלן:

בהסדרי חכירה תפעולית לגביהם צפוי כי החברה לא תגבה את מלוא תשלומי החכירה להם החברה זכאית, החברה מכירה בהכנסות בהתאם לסכומים אותם היא צופה לגבות בפועל.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), 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 כספיים 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 בגין	מדד ידוע	הדולר	הקורונה	הרון	האירו	
				ש"ח ל-1 דולר	ש"ח ל-1 קורונה	ש"ח ל-1 רון	
נקודות	נקודות	נקודות					
114.7	107.1	107.2	3.466	0.145	0.802	3.883	30 ביוני 2020
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
114.3	109.0	108.4	3.566	0.160	0.858	4.062	30 ביוני 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					
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר	הקורונה הצ'כית	הרון הרומני	האירו		
מדד בגין	נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	נקודות		
	%	%	%	%	%	%		
	0.17	(0.83)	(0.74)	0.29	(5.23)	(1.11)	0.12	שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
	(0.17)	(0.37)	(0.65)	(2.78)	1.40	(0.74)	(0.44)	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
	1.06	0.28	0.56	(7.79)	(8.38)	(11.94)	(9.63)	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
	0.88	1.21	0.93	(4.86)	(4.19)	(6.84)	(5.36)	שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019
	0.18	1.49	0.46	(1.82)	1.27	0.23	(0.40)	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

(*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010

(**) לפי בסיס יולי 2011

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

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

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

■ תיקון 3 IFRS "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.

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

■ תיקון 1 IAS "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 הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

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

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

באור 4 - הכנסות ממכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
886,257	237,266	195,164	459,564	403,458	בניה למגורים ואחרים
15,383	3,496	3,428	7,029	10,132	השכרת נכסים
67,935	20,600	21,089	33,487	39,109	הכנסות מחוזי הקמה לבנייני מגורים
969,575	261,362	219,681	500,080	452,699	סה"כ

באור 5 - עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
644,215	185,985	129,466	350,148	281,932	בניה למגורים ואחרים
15,971	3,063	7,946	6,332	16,606	השכרת נכסים
52,178	18,753	15,497	29,589	28,237	הוצאות בגין חוזי הקמה לבנייני מגורים
712,364	207,801	152,909	386,069	326,775	סה"כ

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

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 את מלוא התמורה והעיסקה הושלמה.
- 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. בהתאם לפסה"ד קיבלה החברה מרמ"י תשלום החזר הוצאות פיתוח בסך של 12,445 אלפי ש"ח בחודש יוני 2020 וכן הוצאות משפט בסך של 795 אלפי ש"ח בחודש יולי 2020.
- 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.
- ח. ביום 1 במרץ 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- 25,616 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן את דמי הפיתוח למשהב"ש, בסך של כ- 32,982 אלפי ש"ח. התנאי המתלה התקיים וניתנה הסכמת רמ"י להמחאת זכויות האגודות השיתופיות לחברה. נכון למועד חתימת הדו"ח החברה מטפלת בהעברת הזכויות ברמ"י.

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

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח- המשך

- 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.
- ביום 03 באוגוסט 2020 מר חזקיה דמרי ז"ל הלך לעולמו.
- י. ביום 22 במרץ 2020 רכשה החברה 1,946,806 ש"ח ע.ג. 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 אלפי ש"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.
- 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.ג. 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 כאמור לעיל.
- יב. בהמשך לאמור בבאור 26 כו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 בדבר עסקה לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בפיתח הרחבות סלמה ושלבים בדרום תל אביב, יחד עם שותף, יצוין כי ביום 31 במרץ 2020 שילמו הצדדים את יתרת התמורה והעיסקה הושלמה.
- יג. 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 כ- 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 לענין 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 הזכויות הנוספות, 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. על פי תנאי ההסכם, סך נוסף של 141 מיליון ש"ח היה אמור להיות משולם תוך 75 ימים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לקבלת הסכמות ואישורים שונים, שקבלתם אינה תלויה במלואה בחברה.

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

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח - המשך

נכון ליום 16 ביולי 2020, הואיל וטרם נתקבלו כל האישורים להשלמת העסקה המוכר הודיע לחברה, בהתאם להוראות ההסכמים, על הארכת המועד להשלמת העסקה, אשר היה אמור להתקיים עד ליום 15 ביולי 2020, זאת על מנת להשלים את קבלת האישורים בתקופה הקרובה. החברה שילמה למוכר סך נוסף של 51 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדיווח. לאור האמור, במועד השלמת העסקה צפויה החברה לשלם סך של 90 מיליון ש"ח.

יד. 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 ביעוד משולב של מגורים מסחר ותעסוקה, הכולל 225 יח"ד למגורים בשני בניינים (להלן: "המגרש הראשון"), וכן חלק המוכרת במגרש נוסף ביעוד 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 סוכם 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.

טו. 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.

טז. ביום 28 במאי 2020 התקשרה החברה בהסכמים עם צדדי ג' (להלן ביחד: "המוכר"), לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בשכונת בבלי בתל אביב הידועים כחלק ממגרשים 5 ו- 6 לפי תוכנית תא/1770א, המהווים כ- 26 יחידות דיור במושעא עם בעלים נוספים. ביחס לכ- 20 יחידות במגרש 6 נכנסה החברה בנעלי המוכר בהסכם עם צד שלישי לפיו זכאי אותו צד ל- 26% מהתקבולים בגין מכירת הדירות. השלמת העסקה ביחס ליחידות הנ"ל כפופה להסכמות ואישורים שונים. התמורה בגין הזכויות הינה 30.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, שולמה במלואה במועד החתימה מהון עצמי, כאשר חלקה הופקד בפקדון בנאמנות להבטחת קבלת האישורים כאמור ואישורי מיסים. במגרשים קיימים כיום מחזיקים שונים, המהווים חלק מהמחזיקים בתחום התוכנית שהאחריות על פינויים חלה על המוכר בהתאם להסכם אחר שנחתם מול המוכר ביחס למגרש 4 (ראו באור יג לעיל).

יז. 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 שיערי חדות בבורסות העולם, בתנודות בשערי מטבעות החוץ ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות.

במסגרת ההתמודדות עם מגפת הקורונה, בסמוך למועד התפרצותה, 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. החל מסוף אפריל 2020, החלה ממשלת ישראל לנקוט בהקלות מסויימות בנוגע למגבלות הנ"ל, ונכון למועד דיווח זה, פורסמו הקלות בהגבלות, לרבות חזרה לפעילות מלאה במקומות העבודה, פתיחת חנויות רחוב, מרכזים מסחריים וחלק ממערכות החינוך, הכל בכפוף לעמידה בהנחיות.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות כספיים 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.

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 בארץ-

(1) **היקף המכירות-** החל מרבעון אחרון לשנת 2019 ובתחילת שנת 2020 הסתמנה בחברה מגמה של גידול בביקושים ועליה בהיקפי מכירת הדירות. בסמוך לתום הרבעון הראשון נבלמה מגמת הגידול בביקושים לאור משבר מגיפת הקורונה והורגשה אי וודאות בתחום המכירות. עם זאת, לאחר דעיכת "הגל הראשון" ופרסום ההקלות בהגבלות, נרשמה התאוששות ואף עליה במגמת המכירות. להלן התפלגות חודשית של מכירות יח"ד מתחילת השנה :

חודש	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20	07/20	08/20 עד למועד פרסום הדו"ח
מספר יח"ד	56	44	37	15	36	73	54	45

בכל תקופת הדו"חות הכספיים ולאחריה ועד לאישורם לא היתה עליה משמעותית בהיקף ביטולי חוזים לרכישת יחידות דיור בהסכמת החברה, בהשוואה להיקף ביטולים ממוצע בחברה. עם זאת, נתבקשו ואושרו דחיות במועדי התשלומים של רוכשים בהיקפים העולים על ההיקפים הממוצעים. למיטב ידיעת החברה היו מספר סירובי משכנתאות לרוכשיה. במקביל, ניתנו הקלות במשכנתאות מצד הבנקים, במיוחד לענף דחיות מועדי תשלומים. על פי פרסומי בנק ישראל הריבית הממוצעת על המשכנתאות עלתה בחודש אפריל אבל בחודשים מאי-יוני התחילה לרדת חזרה, כך שלא נוצר פער מהותי ביחס לריבית שהיתה ידועה בתקופה שלפני פרוץ המשבר. בחודשים אפריל עד יוני 2020 לא חלו שינויים משמעותיים במחירי 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 משמעותיים במחירי המכירה ובתקציבי הבניה. עם זאת, לאור המידע שיפורט להלן, עלול לחול גידול בתקציבי הבניה בעתיד.

(2) **כח אדם בבניה-** כאמור, לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, אתרי הבניה של החברה המשיכו לפעול בכל תקופת הדו"ח ולאחריה. 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 ברבעון הראשון הוצאות בהיקף לא מהותי שמקורן בתגבור כח אדם חלופי בחלק קטן מהפרויקטים; ביתר הפרויקטים לא נרשמה בעיה משמעותית בהיקפי כח האדם, הואיל ותמהיל העובדים המועסקים בו מורכב הן מעובדים ישראלים, שהמשיכו לעבוד לאור חיוניות הענף, והן מעובדים זרים, בעיקר סינים, אשר לא עזבו את גבולות הארץ.

בתקופת הרבעון השני לשנת 2020 ועד לפרסום הדו"ח- חלק מאתרי החברה נסגרו לפרקים בשל התגלות מקרי תחלואת הנגיף. כמו כן, נרשמה אי יציבות בהיקפי כח האדם העובד באתרי החברה, זאת בשל עליה בהיקפי כניסת עובדים לבידוד. לאור האמור, מסירת פרויקטים הצפויה בטווח הקצר יכול שתידחה בפרק זמן שאינו מהותי וייתכן שהחברה תידרש לשלם בגינם קנסות בהיקפים לא מהותיים. לגבי מסירת פרויקטים בטווח הארוך, אין ביכולת החברה להעריך האם ואיך אי היציבות בהיקפי כח האדם באתרים תשפיע על מועדי מסירת החזקה בדירות לרוכשים, שכן לא ניתן לדעת מתי תסתיים המגיפה ומה תהיינה החלטות המדינה בהקשר זה.

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

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח - המשך

(3) התקשרויות עם קבלנים – גם אצל קבלני המשנה של החברה ישנה אי יציבות בהיקפי העובדים המועסקים על ידם, מפאת כניסת ויציאת עובדים ל/מבידוד. כמו כן, בשל סגירת השמיים, אין כניסת עובדים זרים חדשים מחו"ל לארץ. לאור כל האמור לעיל, קבלני המשנה אשר מעסיקים עובדים זרים העלו את מחיר ההתקשרויות והוצאות החברה בהקשר זה עלו לעומת הוצאותיה ברבעון הראשון לשנת 2020.

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

(4) 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 -

נכס נדל"ן מניב מהותי של החברה

עקב סגירה כמעט מלאה של נכס הסינמה סיטי בבאר שבע, שיתרתו בספרי החברה ליום 30 ביוני 2020 הסתכמה לסך של כ- 368 מלש"ח (חלק החברה כ- 294 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, כאשר שיעור שטח השטחים שנסגר במתחם עמד על כ- 94%. המתחם נפתח חזרה למבקרים ביום 15 ביוני 2020 באופן הדרגתי תחת הגבלות, וביניהן איסור על פתיחת בתי הקולנוע ומוקדי בילוי במתחם, המהווים שטח בשיעור של כ- 50% מהנכס.

ליום 31 במרץ 2020 היקף ההכנסות מהנכס, שלא נזקפו בנתונים הכספיים, עקב סגירתו בשבועיים האחרונים של הרבעון הראשון, 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.

בגין התקופה שמיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 30 באפריל 2020 העניקה החברה לשוכרים במתחם פטור מלא מתשלום דמי שכירות. הכנסות שלא נזקפו בנתונים הכספיים בגין התקופה הנ"ל מדמי שכירות וניהול עומדות על סך של כ- 1,750 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 1,400 אלפי ש"ח).

בגין התקופה שמיום 1 מאי 2020 עד 15 ביוני 2020 הקפיאה החברה את גביית תשלומי דמי השכירות עבור מרבית השוכרים במתחם, לרבות שוכר העוגן, זאת לאור סגירת המתחם.

החברה מתנהלת באופן פרטני מול כל שוכר כדי להגיע להבנות, זאת בין היתר על ידי פריסת תשלומי השכירות ודחייתם, מתן הנחות בדמי השכירות, שינוי שיטת התחשבות וכיו"ב, הכל בכפוף לכך שהשוכרים יסלקו את החובות לחברה בגין התקופה שלפני 31 במרץ 2020 ובכפוף להתאמת סכומי ההקלות, ככל שתינתנה, למענקים מהמדינה לשוכרים בהתאם לתכנית סיוע ממשלתית, ככל שתהיה. החברה מאפשרת לשוכרים המפעילים חנויות ועסקי הסעדה במתחם לשלם שכירות באמצעות אחוז מהפדיון.

לגבי בתי הקולנוע, המהווים שוכר עוגן במתחם- הצדדים טרם גיבשו הבנות באשר למתווה תשלום דמי השכירות עקב המשבר, זאת מכיוון שבתי הקולנוע טרם נפתחו אף נכון למועד פרסום הדו"ח.

יובהר כי נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה לא קיבלה משוכרים בקשות או הודעות בהיקפים מהותיים לסיום חוזי השכירות וליציאה מהמתחם שלא במועד המוסכם.

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 היה בתקופת "הרצה" ועדיין 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. NOI ליום 30.06.2020 היה שלילי ועמד על סך של כ- 1,864- אלפי ש"ח. במידה והמתחם לא היה סגור, מדד ה- NOI היה צפוי להיות חיובי ולעמוד על סך של כ- 683 אלפי ש"ח, זאת בהסתמך על חוזי השכירות ואומדן הוצאות משתנות בנכס.

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

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח - המשך

בהסתמך על כך שבהערכת השווי שנערכה לנכס ליום 31 בדצמבר 2019 נלקח בחשבון מקדם דחיית אכלוס של שנה למרבית השוכרים, ובהתבסס על עמדת השמאי החיצוני מטעם החברה לעניין נכס זה, לא היה שינוי משמעותי בשווי ההוגן של המתחם ליום 30 ביוני 2020. מאחר וישנה אי וודאות בקשר עם קצב בלימת התפשטות מגפת הקורונה, חשש מהתפרצויות נוספות, והצעדים שינקטו בעתיד למניעת התפשטותה, לרבות אפשרות לסגר נוסף, להשלכות השפעות התפשטות הנגיף בעתיד עלולות להיות השפעות שליליות על השווי ההוגן של המתחם.

נכסי נדל"ן נוספים של החברה (מלבד נכס הסינמה סיטי) -
ברבעון הראשון הפעילות שנסגרה לקהל הרחב בנכסי נדל"ן של החברה במרכזים פתוחים היא בעיקר מתחמי הסעדה, חדרי כושר, גני ילדים, מספרות וקוסמטיקה וכן מספר חנויות בגדים. שטחי הנכסים שנסגרו מתוך שטח כלל הנכסים המניבים היה בשיעור שנע בין 50% בחודש אפריל 2020 ל- 20% בחודשים מרץ ומאי 2020. שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלה בחודש מרץ היה כ- 16% ואילו בחודשים אפריל ומאי 2020 שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלו עמד על כ- 30%. נכסי נדל"ן אלה חזרו לפעול באופן הדרגתי מאמצע חודש מאי 2020. על כן, בחודשים מאי ויוני אין לחברה אובדן הכנסות מהותי מנכסי נדל"ן אלה.

מובהר כי האמור לעיל לענין שיעור הגביה בכלל הנכסים המניבים של החברה אינו מעיד על ויתור דמי שכירות שלא נגבו ואינו 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.

פרייקטים 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 מסכות במקומות סגורים. עם הסרת המגבלות נרשמה התעניינות והחלה תנועת רוכשים פוטנציאליים במשרד המכירות. בשל פעילות מרבית הרשויות רק באופן מקוון, נגרמים עיכובים לא מהותיים בקבלת אישורים שדרושים לחברה.

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, אישור הבנקים דחייה של תשלומי המשכנתא. בקרב רוכשי הדירות בחברה לא נרשמו בקשות לדחיית תשלומים.

במהלך חודשים מרץ ואפריל היתה השפעה שלילית על היקף המכירות. החל מן המחצית השניה של חודש מאי, עם ההקלה בהגבלות, נרשמה התעניינות מצד רוכשים והחלה עלייה משמעותית במספר החוזים שנחתמו.

להלן התפלגות חודשית של מכירות יח"ד ברומניה מתחילת השנה:

חודש	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20	07/20	08/20 עד לפרסום הדו"ח
מספר יח"ד	2	13	8	5	7	2	9	8

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

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח - המשך

כללי

כח אדם במטה החברה - לא ניכרה השפעה מהותית על עלויות משתנות בגזרת כח האדם המועסק במטה החברה, הן בארץ והן בחו"ל. ברבעון הראשון 2020 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, נטלה 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. ברבעון השני 2020, גייסה מבנקים, נע"מים ואג"ח סך של כ- 224 מיליון ש"ח, כאשר מנגד פרעה אשראים ואג"חים בסך של כ- 252 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 6, אירועים והתקשרויות בתקופת הדיווח.

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד אישור הדו"ח, החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית והכלים העומדים לרשותה, מצב הנזילות ומגמת העלייה בהיקפי מכירות יחה"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, חשש מהתפרצויות נוספות, 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 שלשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית ועל תוצאותיה הכספיות של החברה.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות כספיים 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 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סחירות (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)

705,424	741,411	688,593	666,096	711,561	683,888
---------	---------	---------	---------	---------	---------

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
4	19,391	-

רמה 1

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
באורים לדוחות כספיים 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 30 ביוני 2020
אגרות חוב (סדרה ה') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	380 מיליון ש"ח	1,273 מיליון שח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	78%	61.4%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	34.4%
אגרות חוב (סדרה ו') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	420 מיליון ש"ח	1,273 מיליון שח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	78%	61.4%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	34.4%
אגרות חוב (סדרה ז')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	480 מיליון ש"ח	1,273 מיליון שח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	61.4%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	34.4%
אגרות חוב (סדרה ח')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	580 מיליון ש"ח	1,273 מיליון שח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	61.4%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	34.4%

(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 כספיים 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020				
בלתי מבוקר				
	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
מאוחד	אחרים			
אלפי ש"ח				
457,538	54,999	10,132	8,642	383,765
94,297	12,341	(8,013)	801	89,168
(25,101)				
69,196				

הכנסות

הכנסות מגזר

תוצאות המגזר

התאמות

רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020				
בלתי מבוקר				
	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
מאוחד	אחרים			
אלפי ש"ח				
223,080	30,266	3,429	3,608	185,777
51,071	7,840	(4,897)	159	47,969
(14,211)				
36,860				

הכנסות

הכנסות מגזר

תוצאות המגזר

התאמות

רווח לפני מסים על הכנסה

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

באור 9 - דיווח מגזרי - המשך

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

בלתי מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחול"	בנייה למגורים בישראל
אלפי ש"ח				
500,080	46,312	7,029	2,356	444,383
85,692	4,278	(276)	(310)	82,000
29,736		29,736		
(20,503)				
94,925				

הכנסות

הכנסות מגזר

תוצאות המגזר

הפסד ממכירת נדל"ן להשקעה
 התאמות
 רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

בלתי מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחול"	בנייה למגורים בישראל
אלפי ש"ח				
261,362	26,092	3,476	1,944	229,850
42,002	1,366	(88)	19	40,705
(10,179)				
31,823				

הכנסות

הכנסות מגזר

תוצאות המגזר

התאמות
 רווח לפני מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחול"	בנייה למגורים בישראל
אלפי ש"ח				
971,468	104,320	15,383	6,027	845,738
192,704	25,057	(5,779)	(489)	173,915
22,294		22,294		
2,404				2,404
(34,602)				
182,800				

הכנסות

הכנסות מגזר

תוצאות המגזר

רווח מנדל"ן להשקעה
 הכנסות אחרות
 התאמות
 רווח לפני מסים על הכנסה

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

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.

ביום 19 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 1.069 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 09 בספטמבר 2020.

באור 11 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ביום 12 ביולי 2020 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 45,973 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח) רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א וגייסה סך נטו של כ- 47,868 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהונפקו במסגרת הרחבת סדרה ח' זהים לתנאי האג"ח בהנפקה הראשונה שבוצעה בחודש אוגוסט 2018.

באור 12 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 19 באוגוסט 2020 על ידי דירקטוריון החברה.

פרק ג'

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2020

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2020

תוכן העניינים

עמוד

56	<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u>
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
57	נתונים על המצב הכספי
59	נתונים על הרווח הכולל
61	נתונים על תזרימי המזומנים
63	מידע נוסף

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

שד' ירושלים 1
נתיבות

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2020, ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 באוגוסט 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
מרג' 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 חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

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

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

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

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על המצב הכספי אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	

נכסים

נכסים שוטפים

111,037	36,224	130,391	מזומנים ושווי מזומנים
21,418	21,707	20,609	פקדונות מוגבלים בשימוש
4	19,391	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
319,474	334,401	280,957	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
81,739	72,943	111,251	חייבים ויתרות חובה
9,531	5,232	7,932	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
993,008	1,006,494	934,268	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,536,211	1,496,392	1,485,408	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

38,576	87,863	194,608	מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
879,404	781,204	1,220,311	מלאי מקרקעין ומקרקעין ביעוד לשימוש מעורב
21,782	22,695	23,008	לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך
171,869	168,554	171,708	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
39,097	40,032	37,775	רכוש קבוע, נטו
490,006	197,285	518,142	נדל"ן להשקעה
59,238	329,608	70,259	נדל"ן להשקעה בהקמה
20,166	5,797	24,850	נכסי מסים נדחים
1,720,138	1,633,038	2,260,661	סה"כ נכסים לא שוטפים
3,256,349	3,129,430	3,746,069	סה"כ נכסים

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך) אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

387,500	348,853	651,534	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
166,302	166,302	126,658	חלויות שוטפות של אגרות חוב
13,577	12,456	17,368	הפרשה לאחריות ורישום
2,410	2,400	990	הפרשה לתביעות
64,769	78,392	66,856	ספקים ונותני שירותים
108,159	100,214	99,250	זכאים ויתרות זכות
9,005	8,425	8,017	התחייבות בגין הטבות לעובדים
17,197	20,009	15,409	התחייבות למתן שירותי בנייה
22,051	15,067	11,132	התחייבות בגין מסים שוטפים
2,461	1,349	4,529	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
78,832	86,668	80,015	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
872,263	840,135	1,081,758	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

627,598	596,117	817,515	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
499,794	545,259	557,230	אגרות חוב
17,706	16,252	14,997	הפרשה לאחריות ורישום
9,807	3,604	9,286	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
55	32	71	זכאים ויתרות זכות
23	39	124	מקדמות מלקוחות
1,154,983	1,161,303	1,399,223	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)	(21,481)	(29,639)	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ
806,434	756,885	844,901	עודפים
1,229,103	1,127,992	1,265,088	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
3,256,349	3,129,430	3,746,069	סה"כ התחייבויות והון

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,
מנהלת הכספים

יגאל דמרי,
מנכ"ל

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 19 באוגוסט 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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
932,796	254,923	208,952	486,004	431,756
1,893	-	3,399	-	4,839
934,689	254,923	212,351	486,004	436,595
הכנסות				
מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה				
מכירת מלאי קרקעות				
סה"כ הכנסות				
עלות ההכנסות				
עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה				
הפסד מירידת ערך מלאי				
עלות מלאי קרקעות שנמכרו				
סה"כ עלויות				
685,860	202,168	143,502	374,345	306,407
400	-	-	-	-
728	-	1,135	-	1,607
686,988	202,168	144,637	374,345	308,014
247,701	52,755	67,714	111,659	128,581
רווח גולמי				
29,736	-	-	29,736	-
7,442	-	-	-	-
22,294	-	-	29,736	-
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה				
הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה				
סה"כ רווח, נטו מנדל"ן להשקעה				
22,538	2,947	5,393	8,560	9,658
37,478	7,672	10,297	17,812	20,910
60,016	10,619	15,690	26,372	30,568
הוצאות מכירה ושיווק				
הוצאות הנהלה וכלליות				
סה"כ הוצאות				
2,404	-	60	(55)	52
הכנסות (הוצאות) אחרות				
212,383	42,136	52,084	114,968	98,065
רווח תפעולי				
11,012	1,483	456	1,785	874
45,036	11,660	14,773	22,020	26,068
34,024	10,177	14,317	20,235	25,194
הכנסות מימון				
הוצאות מימון				
סה"כ הוצאות מימון, נטו				
1,563	35	(821)	(112)	(2,507)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס				
179,922	31,994	36,946	94,621	70,364
רווח לפני מסים על הכנסה				
42,712	7,351	8,739	21,960	16,897
137,210	24,643	28,207	72,661	53,467
מסים על הכנסה				
רווח לתקופה				

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על הרווח הכולל (המשך) אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

(12,598)	578	(497)	(6,922)	(2,482)	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
---------	---	---	---	---	--

120,845	25,221	27,710	65,739	50,985	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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2019	2020
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
137,210	24,643	28,207	72,661	53,467
42,712	7,351	8,739	21,960	16,897
(1,563)	(35)	821	112	2,507
46,185	10,861	15,649	22,398	27,843
(8,523)	(88)	(456)	(350)	(874)
(1,210)	(425)	(876)	(850)	(1,775)
(136)	472	-	472	-
(61)	-	63	55	71
(22,294)	-	-	(29,736)	-
(21)	2	-	(38)	-
(2,271)	(645)	-	(1,397)	-
400	-	-	-	-
11,007	2,398	5,769	4,818	11,367
201,435	44,534	57,916	90,105	109,503

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) מממוש רכוש קבוע
רווח נטו מנדליין להשקעה
הפסד (רווח) מממוש 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)	(31,046)	14,630	(64,611)	9,001
152,176	58,638	24,598	108,774	58,868
728	-	1,126	-	1,599
(236,266)	(81,940)	(52,539)	(92,319)	(246,499)
27,564	(16,173)	(156,034)	(22,973)	(248,188)
2,164	21,571	(239)	10,522	(10,311)
1,419	(1,668)	(1,920)	(1,725)	(1,819)
4,156	1,077	511	1,581	1,082
2,461	1,349	66	1,349	2,068
(94,733)	(49,680)	(5,962)	(86,245)	593
6,845	20,880	28,429	6,514	1,048
(181,644)	(76,992)	(147,334)	(139,133)	(432,558)

קיטון (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 בפקדונות מוגבלים בשימוש

(42,021)	(19,291)	(20,239)	(25,029)	(26,533)
7,444	27	-	63	-
(40,229)	(4,909)	(19,134)	(15,045)	(32,606)
(55,015)	(56,631)	(128,791)	(89,039)	(382,194)

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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
(3,163)	(1,041)	-	(2,126)	-
23,231	971	-	1,950	4
(5,696)	(1,250)	(1,153)	(2,767)	(2,970)
(88,885)	(29,123)	(31,458)	(48,593)	(50,285)
573	-	370	313	433
31,100	-	-	31,100	-
(20,953)	(8,860)	(1,752)	(13,197)	(5,159)
(1,822)	(1,786)	-	(1,786)	-
(65,615)	(41,089)	(33,993)	(35,106)	(57,977)
(31,605)	101,079	(84,276)	51,518	229,997
361,000	67,000	183,360	187,000	233,360
(45,844)	(21,165)	(7,219)	(25,506)	(9,098)
61,005	-	-	-	-
-	-	-	-	142,287
-	-	-	-	(1,959)
(181,805)	(136,700)	(119,944)	(136,700)	(119,944)
(50,000)	(35,000)	(15,000)	(35,000)	(15,000)
112,751	(24,786)	(43,079)	41,312	459,643
(7,879)	(122,506)	(205,863)	(82,833)	19,472
119,284	159,148	336,327	119,284	111,037
(368)	(418)	(73)	(227)	(118)
111,037	36,224	130,391	36,224	130,391

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 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 (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

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

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך) אלפי ש"ח

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

- א. במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 ו- 2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 6,305 אלפי ש"ח ו- 11,954 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 ו- 2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 3,777 אלפי ש"ח ו- 7,356 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.

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.

ביום 19 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד למניה 1.069 ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 09 בספטמבר 2020.

ג. השלכות נגיף הקורונה:

לעניין השלכות התפרצות נגיף הקורונה על פעילותה של החברה, ראה ביאור 6 (ז') לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2020.

פרק 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 שיווק ומכירות.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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, בקורות 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2020 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים - הצהרת מנהל כללי

אני, יגאל דמרי, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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.

19 באוגוסט 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 השני של שנת 2020 (להלן – "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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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.

19 באוגוסט 2020

תאריך

חתימה

נורית טואיטו, מנהלת הכספים