

# **דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה**

## **ביום 30 בספטמבר 2020**

**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

## פרק א' | דוח הדירקטוריון

### תוכן העניינים

#### עמוד

4	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.09.2020
6-7	פרויקטים בישראל- פריסה גיאוגרפית
8	עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019
14	ניתוח המצב הכספי
15	נתונים פיננסיים עיקריים
17	ניתוח תוצאות הפעילות
19	נזילות
20	מקורות מימון
22	היבטי ממשל תאגידי
23	הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה
24	עדכון לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019

22 בנובמבר 2020

## י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

### דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.09.2020

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

### חלק ראשון | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

להלן נתוני מכירות לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 לספטמבר 2020:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 לספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
574	100	238	308	563	סה"כ יח"ד* בארץ ובחו"ל
820,881	151,305	253,913	452,654	666,668	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל
769,783	135,677	233,663	426,053	609,536	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל חלק החברה
542	89	214	286	499	מספר יח"ד בארץ
519	82	202	272	466	חלק החברה
814,469	149,124	248,594	448,250	652,349	היקף כספי באלפי ש"ח בארץ
763,371	133,496	228,344	421,649	595,217	חלק החברה
32	11	24	22	64	מספר יח"ד בחו"ל
6,412	2,181	5,319	4,404	14,319	היקף כספי באלפי ש"ח בחו"ל

\*יח"ד - לרבות מגרשים באופקים לבניה עצמית, כמפורט להלן.

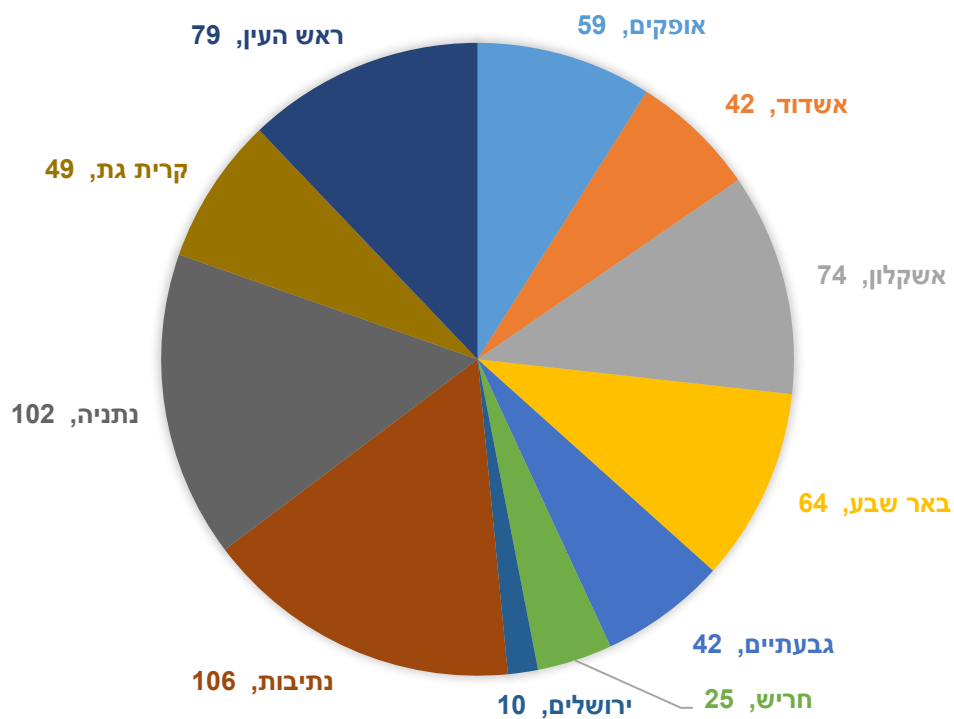
ברבעון זה חל גידול משמעותי בהיקף המכירות בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד. הגידול מיוחס בחלקו למכירות בפרויקט "מחיר למשתכן" בנתיבות וכן לגידול בהיקף מכירת מגרשים לבניה עצמית באופקים.

בתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9.20 מכרה החברה 60 מגרשים באופקים בתמורה כוללת של 28,514 אלפי ש"ח. בתקופה מקבילה אשתקד מכרה החברה 8 מגרשים בתמורה כוללת של 3,786 אלפי ש"ח.

מתאריך 01.10.2020 עד ליום 19.11.2020 מכרה החברה 95 יח"ד בארץ בתמורה כספית של כ- 179,552 אלפי ש"ח (מתוכן חלק החברה הינו 78 יח"ד והתמורה בינו הינה כ- 145,689 אלפי ש"ח), 3 מגרשים באופקים בתמורה כוללת של 1,469 אלפי ש"ח ו- 17 יח"ד בחו"ל בתמורה כספית של 3,839 אלפי ש"ח.

נכון ליום 30.09.2020 החברה מקימה 1,848 יח"ד (מתוכן חלק החברה 1,611 יח"ד) ב-12 פרויקטים ברחבי הארץ ובנוסף 166 יח"ד בחו"ל, מתוכן נמכרו בארץ 578 יח"ד (חלק החברה 544 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ- 821,074 אלפי ש"ח (חלק החברה 737,373 אלפי ש"ח).

להלן גרף היקף כספי במיליוני ש"ח ממכירת יח"ד (לרבות מגרשים) לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 לספטמבר 2020 בפילוח לפי ערים:



בנוסף, היקף כספי ממכירת יח"ד בחו"ל לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 לספטמבר 2020 הסתכם לסך של כ- 14.3 מיליון ש"ח.

# פרויקטים בישראל

נכון ליום 30.09.2020

## פרויקטים בביצוע - 1,848 יח"ד

חריש 3 שלב ג-ד   140 יח"ד	ברנע מג' 508-507, אשקלון   168 יח"ד
כרמי גת צפון   82 יח"ד	כרמי גת בניינים 3-1, קרית גת   204 יח"ד
מגרש 1016 בניינים 2+3, נתניה   118 יח"ד	מגרשים 703-701, נתיבות   312 יח"ד
גבעתיים שלב א <sup>1,2</sup> , ממילא, ירושלים   144 יח"ד	אפיקי דמרי בנייה רוויה   69 יח"ד
שכונת הפארק קוטג'ים, אופקים   60 יח"ד	קרית גנים שלב ב', ב"ש <sup>1</sup>   272 יח"ד
ברנע 601, אשקלון   48 יח"ד	דמרי טאוור, אשדוד   119 יח"ד
	112 יח"ד

## פרויקטים בתכנון<sup>3</sup> - 1,435 יח"ד

פינוי בינוי הרב שאולי   171 יח"ד	עיר ימים, נתניה   128 יח"ד
שלב א', אשדוד   108 יח"ד	עיר היין, אשקלון   326 יח"ד
גבעת שמואל מגרש 14   327 יח"ד	רמות יורם, נתיבות   230 יח"ד
מרינה אשקלון   145 יח"ד	שכונת הפארק, באר שבע   145 יח"ד

## עתודות קרקע - כ- 11,547 יח"ד<sup>6</sup>

מע"ר אשדוד <sup>4</sup>   835 יח"ד	שדרות המוסקה, שדרות <sup>4</sup>   325 יח"ד
מרינה אשדוד   54 יח"ד	בת ים משרדים ומגורים   225 יח"ד
מגרש 1, נתניה   174 יח"ד	גבעת שמואל מגרש 15   74 יח"ד
האורגים באר שבע <sup>4</sup>   480 יח"ד	בבלי מגרש 4, תל אביב   252 יח"ד
קרית גנים, באר שבע   1,528 יח"ד	בבלי מגרשים 5+6, תל אביב <sup>4</sup>   58 יח"ד
כרמי גת צפון   343 יח"ד	אפיקי הנחל אופקים <sup>5</sup>   849 יח"ד
קרית ביאליק <sup>5</sup>   747 יח"ד	שליבים, תל אביב   594 יח"ד
חדרה <sup>4</sup>   2,340 יח"ד	שכונת הפארק, באר שבע   145 יח"ד
חדרה קומבינציה <sup>4</sup>   2,340 יח"ד	
אופקים   184 יח"ד	
רמות יורם, נתיבות   184 יח"ד	

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



4 מספר היחידות המוצג הינו מידע צופה פני עתיד. היחידות כפופות לקבלת אישורים. התב"ע טרם אושרה.  
5 החברה טרם שילמה התמורה והפיתוח בגין הקרקע, הואיל ורמ"י טרם סיימה הטיפול בתנאים מקדמיים הנדרשים לאפשר המכירה. הבעלות טרם עברה ליום 30.09.2020.  
6 בתוספת זכויות לשטחי מסחר ותעסוקה בהיקף העולה על 100,000 מ"ר.

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 החל מרבעון 4 שנת 2020 ועד סוף שנת 2021.

# פרויקטים בישראל

נכון ליום 30.09.2020

## התחדשות עירונית<sup>2</sup> - פרויקטים מתקדמים

כ- 3,575 יח"ד

פתח תקוה <sup>1</sup>	750 יח"ד	אור יהודה	808 יח"ד
הרב שאול, אשדוד <sup>5</sup>	513 יח"ד	נתניה <sup>4</sup>	553 יח"ד
שלב ב, גבעתיים <sup>1</sup>	144 יח"ד	אחד העם, אשדוד <sup>4</sup>	573 יח"ד
בת ים	234 יח"ד <sup>6</sup>		

בנוסף מקדמת החברה טיפול בפרויקטי התחדשות עירונית בשלבים שונים בהיקפים של אלפי יח"ד.

## תמ"א 38<sup>3</sup> - כ- 575 יח"ד

אנטיגונוס, ת"א	27 יח"ד	סמטת נחל, גבעתיים	51 יח"ד
בן סרוק א, ת"א	40 יח"ד	משה שרת א, ת"א	24 יח"ד
בן סרוק ב, ת"א	41 יח"ד	משה שרת ב, ת"א	36 יח"ד
חוני המעגל, ת"א	55 יח"ד	יהודה גור, ת"א	24 יח"ד
פינלס א, ת"א	27 יח"ד	פראנקל, ת"א	46 יח"ד
פינלס ב, ת"א	28 יח"ד	ארלוזורוב, ת"א	68 יח"ד
פינלס ג, ת"א	27 יח"ד	עמק ברכה, ת"א	81 יח"ד



לפרטים נוספים בדבר סטטוס הפרויקטים להתחדשות עירונית הנ"ל ראה סעיף 4.1.5 (ו) לדוח התקופתי לשנת 2019. 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.

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 בתוספת 7,000 מ"ר זכויות למסחר, תעסוקה ו/או מלונאות

1 כולל חלק שותפים.  
2 פרויקט פינוי בינוי. כמות יח"ד כוללת את יח"ד שתימסרנה לבעלי הדירות.  
3 בפרויקטים של תמ"א 38 סך יחידות יזם הינו 296 יחידות.

## 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 להתליך החזרה לשגרה, בשילוב עם הנחיות ופעולות שונות שנקטו ותנקוטנה המדינות להתמודדות עם המגיפה והניסיונות למגרה, הביאו למשבר כלכלי עולמי, לרבות בישראל. משבר זה בא לידי ביטוי, בין היתר, בירידות שערות חדות בבורסות העולם, בתנודות בשערי מטבעות החוץ, בשיעורי אבטלה גבוהים 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 את 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, פורסמו הקלות מדורגות בהגבלות, לרבות חזרה לפעילות מלאה במקומות העבודה, פתיחת חנויות רחוב, מרכזים מסחריים וחלק ממערכות החינוך, הכל בכפוף לעמידה בהנחיות. בחודש ספטמבר 2020, עקב עלייה משמעותית בהיקף התחלואה, החליטה ממשלת ישראל להטיל סגר שני, במסגרתו שוב הוגבלה התנועה, מערכת החינוך, פעילות בתי עסק, נוכחות במקומות עבודה ועוד. נכון למועד פרסום הדו"חות כספיים ביניים, פורסמו הקלות בהגבלות באופן הדרגתי, החלה חזרה חלקית ללמידת תלמידים במערכות החינוך ונפתח חלק מפעילות בתי העסק.

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 פרסום הדו"חות כספיים ביניים, לא ניתן לצפות את משכו של המשבר, או את מועד סיומו, וגם לא את מלוא 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- סה"כ 597 יח"ד

חודש	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20
מספר יח"ד	63	45	45	16	39	77

חודש	07/20	08/20	09/20	10/20	עד למועד פרסום הדו"ח 11/20
מספר יח"ד	58	110	46	50	48

### בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים בחו"ל- סה"כ 81 יח"ד

חודש	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20	07/20	08/20	09/20	10/20	11/20
מספר יח"ד	2	14	6	4	9	5	5	11	8	11	6



### בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים בארץ ובחו"ל -סה"כ 678 יח"ד

חודש	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20
מספר יח"ד	65	59	51	20	48	82

חודש	07/20	08/20	09/20	10/20	עד למועד פרסום הדו"ח 11/20
מספר יח"ד	63	121	54	61	54

(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 2020 נבלמה מגמת הגידול בביקושים לאור משבר הקורונה והורגשה אי וודאות בתחום המכירות. עם זאת, לאחר דעיכת "הגל הראשון" ופרסום ההקלות בהגבלות, נרשמה התאוששות ואף עליה במגמת המכירות. עליה זו המשיכה גם ברבעון השלישי לשנת 2020. לאחר תקופת הדו"ח נשמרת יציבות בביקושים. התפלגות חודשית של מכירות יח"ד מתחילת השנה מפורטת בטבלה לעיל.

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, אך לא באופן משמעותי. למיטב ידיעת החברה היו מספר סירובי משכנתאות לרוכשים. במקביל, ניתנו הקלות במשכנתאות מצד הבנקים, במיוחד לענין דחיית מועדי תשלומים. בתקופת הדו"חות הכספיים ביניים לא חלו שינויים משמעותיים במחירי המכירה של יח"ד ביחס למחירים שקדמו לתקופת המשבר. נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים ביניים, 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"חות הכספיים ביניים ולאחריה. הטלת סגר כללי על שטחי יהודה ושומרון בשל התפרצות הנגיף ומגבלות תנועה שהטילה ממשלת ישראל מנעו כניסת חלק ממועלי 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.

ברבעונים השני והשלישי לשנת 2020 ועד לפרסום הדו"ח - חלק מאתרי החברה נסגרו לפרקים בשל התגלות מקרי תחלואה. 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, בשלב זה, 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 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 הצידוד 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 בספטמבר 2020 הסתכמה לסך של כ- 361 מלש"ח (חלק החברה כ- 289 מלש"ח), בעקבות סגרים והגבלת התכנסויות, אשר החלו בסמוך לאחר פתיחת הנכס לקהל המבקרים, הנכס כמעט ואינו מניב הכנסות וקיים חשש לפגיעה באיתנות שוכרים מסוימים.

המתחם נפתח לראשונה לקהל המבקרים באופן הדרגתי בשלהי חודש נובמבר 2019. החל מיום 15 במרץ 2020 המתחם נסגר למבקרים לאור הסגר הראשון שהוכרז ע"י ממשלת ישראל, 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. המתחם נסגר שוב ביום 18 בספטמבר 2020, בעקבות הכרזת הסגר השני. שיעור השטח שנסגר במתחם עמד על כ- 94%. אין שינוי בשיעור זה נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים ביניים.

בתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 לא התקבלו מרבית דמי השכירות מהנכס.

החברה מתנהלת באופן פרטני מול כל שוכר כדי להגיע להבנות, זאת בין היתר על ידי פריסת תשלומי השכירות ודחיית מועד תשלומם, 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 על בסיס שיעור 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"חות הכספיים ביניים. נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים ביניים, החברה לא קיבלה משוכרים בקשות או הודעות בהיקפים מהותיים לסיום חוזי השכירות וליציאה מהמתחם שלא במועד המוסכם.

יצוין כי בתקופת הדו"חות הכספיים ביניים התקשרה החברה וגם מקיימת מו"מ מתקדם עם שוכרים חדשים לגבי נכסים בשטח של כ- 10% מקומת המסחר בנכס.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 מדד ה- NOI מהנכס היה שלילי ועמד על סך של כ- 3,385 אלפי ש"ח, זאת הואיל וכאמור לעיל הנכס היה פתוח לפרק זמן קצר יחסית ותחת מגבלות רבות. לאור התמשכות התקופה בה המתחם הינו סגור קיבלה החברה הערכת שווי עדכנית לנכס ליום 30 בספטמבר 2020, בה הופחת שווי ההוגן לסך של 361 מיליון ש"ח (השווי ההוגן של המתחם ליום 30 ביוני 2020 עמד על 365 מיליון ש"ח).

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

#### 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 ועד להכרזתו של הסגר השני באמצע חודש ספטמבר 2020. על כן, בחודשים מאי ויוני אין לחברה אובדן הכנסות מהותי מנכסי נדל"ן אלה.

ברבעון השלישי לשנת 2020 הפעילות שנסגרה לקהל הרחב בנכסי נדל"ן של החברה במרכזים פתוחים דומה לזו שנסגרה ברבעון הראשון. שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלה בתקופת הדו"חות כספיים ביניים עומד על כ- 30%. 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 ומוסדות ציבוריים, פארקים, מרכזי קניות, כן הוגבלה תנועת התושבים, למעט לצרכי הגעה לעבודה או קניית מזון/תרופות. ברוב מקומות העבודה עבדו מהבית.

החל מיום 15 למאי 2020 הוסרו חלק מן ההגבלות, הוחלט על פתיחת חנויות רחוב, פארקים ציבוריים וכד' והותרה תנועה חופשית בכפוף להגבלות. 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:

כת 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 ממשלת רומניה, 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. עליה זו נמשכה לתוך תקופת הרבעון השלישי 2020. לאחר תקופת הדו"חות הכספיים ביניים החל סגר חלקי ברומניה. התפלגות חודשית של מכירות יח"ד ברומניה מתחילת השנה מפורטת בטבלה לעיל.

## 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 בחודש מאי 2020.

**גידול בהוצאות מימון והצטיידות במזומנים** – בעקבות המשבר הכלכלי העלו הבנקים את שיעורי הריבית בחלק מהלוואות הליזוי 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.

**ניצול הזדמנויות עסקיות בתקופת המשבר** – בחודש מאי 2020 התקשרה החברה בשתי עסקאות בהיקפים משמעותיים לרכישת זכויות בקרקעות בשכונת בבלי בתל אביב ובבת ים. למידע נוסף ראה באור 6 בדוח הכספי, אירועים והתקשרויות בתקופת הדיווח.

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

עם זאת, מאחר ומדובר באירוע המאופיין באי וודאות רבה, בין היתר, בקשר עם קצב בלימת התפשטות מגפת הקורונה, חשש מהתפרצויות נוספות, והצעדים שינקטו בעתיד למניעת התפשטותה, החברה אינה יכולה להעריך נכון למועד אישור דו"חות כספיים ביניים אלה את מלוא השלכות המגפה על פעילותה ותוצאותיה העסקיות, כך שכלל והתפשטות הנגיף תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית ועל תוצאותיה הכספיות של החברה.

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

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה נכון ליום 30.09.2020				
עיר	מספר יחידות במלאי ליום 30.09.2020	שווי מלאי	עלות מלאי	רווח גולמי
נתניה	41	114,059	79,254	34,805
ראש העין	4	6,635	5,011	1,624
אשקלון	19	21,716	16,494	5,222
קרית גת	1	1,900	1,278	623
חריש	11	10,717	8,046	2,671
אופקים	4	4,890	3,298	1,592
באר שבע	<sup>1</sup> 96	61,026	46,837	14,189
אשדוד	2	3,000	1,373	1,627
סה"כ	<sup>2</sup> 178	223,943	161,591	62,353

(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 30.09.2020 (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 30.09.2020	סכום חוזה של דירות שבגינן הוכרה הכנסה	שיעור השלמה	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 30.09.2020 <sup>1</sup>	הוצאות מצטברות שהוכרו ליום 30.09.2020 <sup>1</sup>	רווחיות גולמית מצטברת שהוכרה ליום 30.09.2020	הכנסות שוטפות ל 9 חודשים ראשונים של 2020 <sup>1</sup>	עלויות שוטפות ל 9 חודשים ראשונים של 2020 <sup>1</sup>	רווח גולמי שוטף ל 9 חודשים ראשונים של 2020
חריש 3 שלב ג	חריש	2019	2022	100%	62	8	9,900	80%	7,920	5,696	2,224	7,920	5,696	2,224
נתניה מגרש 1016 בניין 2	נתניה	2016	2021	100%	57	28	74,651	80%	59,721	44,988	14,733	31,668	23,886	7,782
פינוי בינוי גבעתיים בניין 1 <sup>5</sup>	גבעתיים	2019	2022	50%	144	39	116,574	39%	21,851	14,379	7,472	13,623	9,109	4,515
דמרי טאוורס (סיטי מגרש 2)	אשדוד	2010	2020	100%	119	71	152,623	92%	140,666	96,402	44,263	50,467	33,935	16,531
ברנע בניין 2	אשקלון	2018	2021	100%	56	24	34,408	71%	24,429	15,658	8,772	23,818	15,247	8,571
ברנע בניין 3	אשקלון	2018	2020	100%	56	46	65,074	92%	59,868	39,598	20,270	39,942	26,132	13,809
כרמי גת בניין 1	קרית גת	2019	2021	100%	44	3	4,778	69%	3,297	2,584	713	3,297	2,584	713
כרמי גת בניין 2	קרית גת	2019	2021	100%	44	16	18,473	59%	10,899	6,924	3,975	8,746	5,541	3,206
כרמי גת בניין 3	קרית גת	2018	2021	100%	116	67	71,956	81%	58,357	39,517	18,840	30,631	21,154	9,477
מגרש 701	נתיבות	2019	2022	100%	117	46	35,228	45%	15,887	13,135	2,752	15,748	13,014	2,734
מגרש 702	נתיבות	2019	2021	100%	117	75	59,245	57%	33,581	27,666	5,915	31,963	26,276	5,687
מגרש 703	נתיבות	2019	2022	100%	78	27	20,866	24%	4,922	4,093	829	4,814	3,998	816
אפיקי דמרי בניה רוויה	אופקים	2019	2021	100%	69	50	48,987	80%	40,076	27,814	12,261	31,724	21,934	9,790
ממילא שלב א'	ירושלים	2013	2021 <sup>4</sup>	51%	38	17	137,280	93%	72,486	38,532	33,954	4,728	1,560	3,167
ממילא שלב ב'	ירושלים	2013	2021 <sup>4</sup>	51%	22	5	26,006	82%	12,290	7,075	5,215	-	-	-
קרית גנים בנין 4	באר שבע	2018	2022	50%	136	6	7,942	41%	1,647	913	734	1,647	913	734
סה"כ פרויקטים בהקמה שהחל שיווקם					1,275	528 <sup>2</sup>	883,991		567,896	384,975	182,921	300,733	210,979	89,755
פרויקטים בהקמה שטרם החל שיווקם <sup>3</sup>					573									
סה"כ פרויקטים בהקמה					1,848	528 <sup>2</sup>	883,991		567,896	384,975	182,921	300,733	210,979	89,755

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

(2) בנוסף ל- 528 יח"ד שהוכרה בגינן הכנסה, מכרה החברה 50 יח"ד בהיקף כספי של כ- 53,777 אלפי ש"ח, שטרם הוכרה בגינן 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) ברנע מגרש 601 אשקלון בניינים 1-2 - 112 יח"ד (ג) מגרש 1016 בניין 3 נתניה - 61 יח"ד (ד) קרית גנים בנין 3 באר שבע - 136 יח"ד (ה) חריש 3 שלב ד- 78 יח"ד (ו) כרמי גת הזרע שלב א' מג' 151-152 - 82 יח"ד (ז) אופקים 48 קוטג'ים.

(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 ובניה עד ליום 23 ביוני 2020. נכון למועד חתימת הדו"ח הוגשו התנגדויות לתכנית, אך טרם התקיים דיון בגין.

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

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 בנייני 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 כ-320 יח"ד בשלב הראשון וכן לפעול להשלמת ההסכמות הנדרשות מיתר הדיירים שטרם חתמו על הסכם עם החברה.

לפרטים נוספים ראו דו"ח מידי של החברה מיום 16.07.2020, אסמכתא מספר 2020-01-068749.

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 מבוניים. 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. ביום 24 בספטמבר 2020 נדחתה בקשת רשות הערעור של החברה. לאור האמור, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה פועלת לפרסום התכנית למתן תוקף.

במתחם נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם דיירים שבבעלותם כ-64% מהדירות.

**בנוסף לאמור לעיל יצוין כי החברה מקדמת טיפול בפרויקטי התחדשות עירונית בשלבים שונים בהיקפים של אלפי יח"ד.**

#### 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. לאחר שהחל להיפתח בהדרגה ותחת מגבלות, נסגר המתחם שוב במסגרת הסגר השני שהחל ביום 18 לספטמבר 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)	רבעון 3 2020 (באלפי ש"ח)	
360,000	361,000	שווי הנכס <sup>1</sup>
288,000	288,800	שווי הנכס - חלק החברה (80%)
(1,474)	(3,385)	NOI בתקופה
-	(4,153)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה
-	(3,323)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה - חלק החברה (80%)
82%	84%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-	-	שיעור תשואה בפועל (%) <sup>2</sup>
68	68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה בש"ח) <sup>3</sup>
110	115	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לשנה בש"ח)

- (1) במהלך התקופה הושקעו בנכס עלויות נוספות בסכום של כ-17 מל"ח, ומנגד הוכרו הוצאות פחת בסך של כ-12 מל"ח.
- (2) הנכס היה אמור להיפתח בחודש אפריל בתפוסה משמעותית, אולם לאור משבר הקורונה הנכס נסגר ולכן לא קיימים נתונים המשקפים תשואה בהתאם להסכמי השכירות בנכס.
- (3) בתחשיב דמי השכירות הממוצעים נכללים גם דמי שכירות מופחתים לשטחי הקולנוע בנכס.

## 1. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
144,450	87,116	104,385
427,228	423,070	454,193
9,531	4,667	7,346
1,036,074	1,039,998	974,000
1,022,960	1,041,775	1,760,714
21,831	21,658	23,903
44,774	43,980	42,853
565,120	557,422	609,084
21,389	11,726	23,781
391,008	469,006	451,335
666,096	711,382	939,039
261,822	251,657	259,341
2,461	2,105	12,276
80,467	82,288	77,207
633,504	555,310	911,135
19,624	21,401	61,383
9,272	8,844	6,906
1,229,103	1,129,419	1,281,637
1,238,375	1,138,263	1,288,543
3,293,357	3,231,412	4,000,259

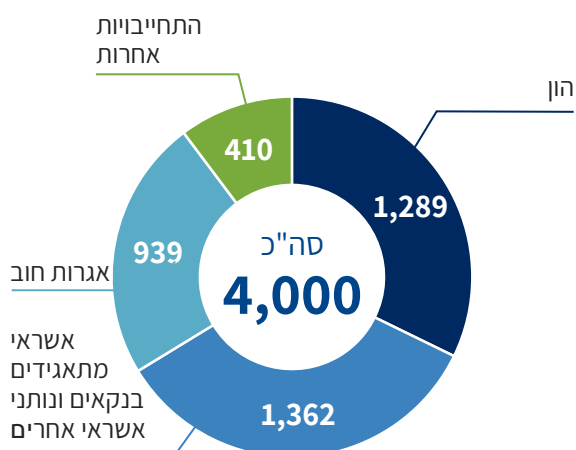
מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש  
ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים  
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה  
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה  
מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"י מקרקעין  
השקעות, הלוואות ויתרות חוב לזמן ארוך  
רכוש קבוע, נטו  
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
נכסי מסים נדחים  
אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים  
אגרות חוב  
ספקים, זכאים ואחרים  
מקדמות בגין נכסים המוחזקים למכירה  
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר וארוך  
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
התחייבות למתן שירותי בנייה  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה  
סה"כ הון  
סך מאזן



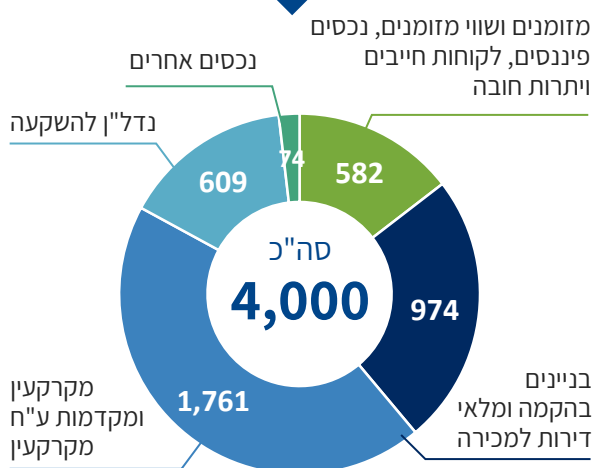
# נתונים פיננסיים עיקריים

30.09.2020 (מיליוני ש"ח)

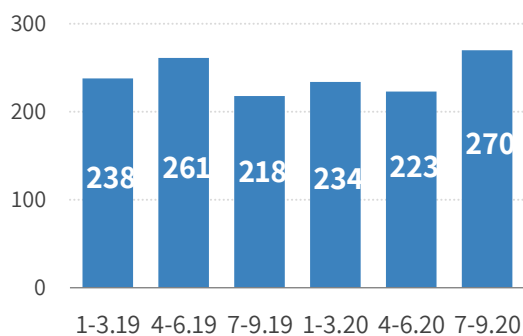
## התחייבויות והון



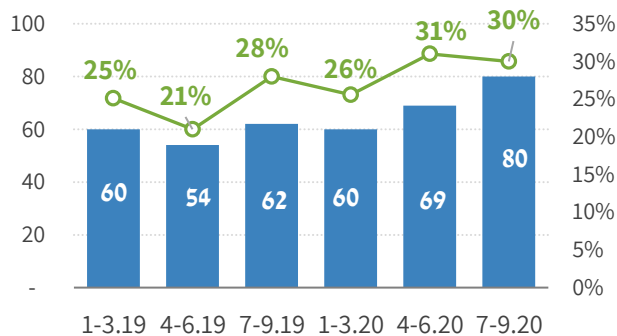
## נכסים



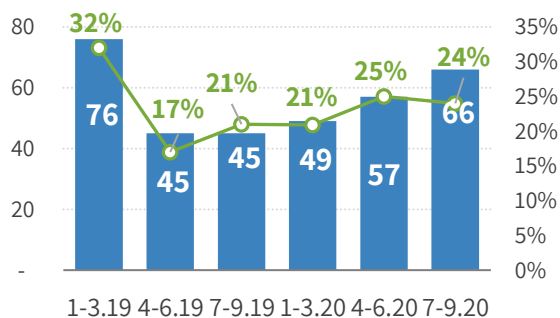
## מחזור הכנסות (מיליוני ש"ח)



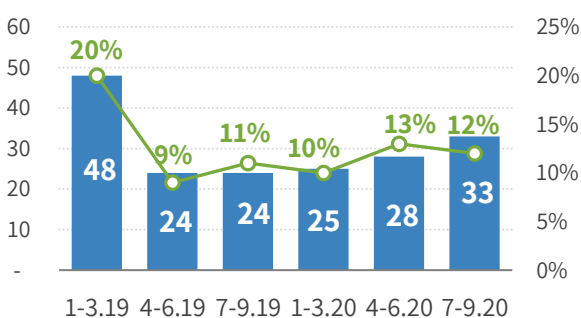
## רווח גולמי ושיעורו (מיליוני ש"ח)



## 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 בספטמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	הערות
מקרקעין ומקדמות ששולמו על חשבון מקרקעין	1,760,714	1,022,960	הגידול מיוחס לרכישת קרקעות בהיקפים משמעותיים.
התחייבות למתן שירותי בנייה	61,383	19,624	ברבעון 3 השנה התהוותה לחברה התחייבות למתן שירותי בניה בגין פרויקט פינוי בינוי שהחברה החלה בביצועו.
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	911,135	633,504	החברה נטלה הלוואות כנגד קרקעות חדשות שרכשה בתקופה.
אגרות חוב	939,039	666,096	השינוי נובע מפרעונות חלקיים של אגרות חוב סדרות (ה), (ז) בסך של כ-120 מיליון ש"ח ע.ג. ומנגד הרחבת אג"ח סדרה (ח) בסך של 176 מיליון ש"ח ע.ג. והנפקת אג"ח סדרה (ט) בסך של 210 מיליון ש"ח ערך נקוב.
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	1,281,637	1,229,103	השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מרווח התקופה בסך של כ-85 מיליון ש"ח ומנגד קיטון בגין תשלום דיבידנד בסך של 35 מיליון ש"ח.

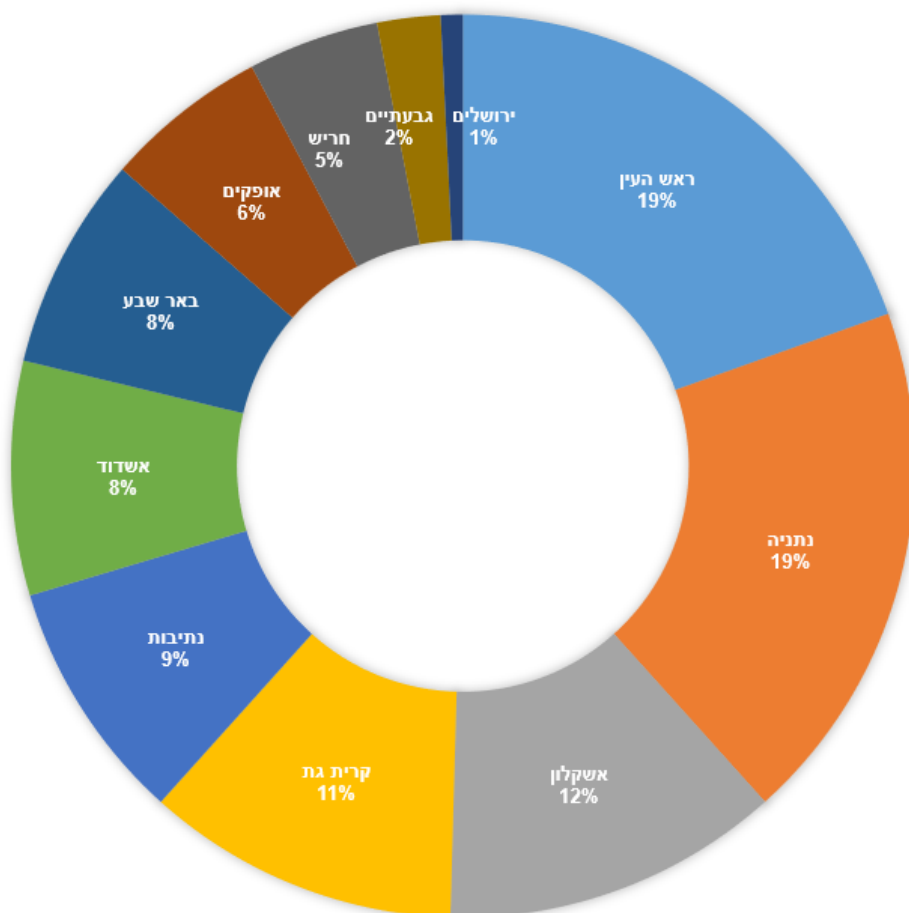


## 2. ניתוח תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה שנתיימה ביום		הסברי החברה ליתרות ושינויים
	30 בספטמבר 2020	30 בספטמבר 2019	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>הכנסות ממכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה</b>	720,397	716,874	היקף ההכנסות מושפע ממכירת דירות בפרויקטים בבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדו"ח. בנוסף, במהלך רבעון 3 השנה, חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לקבלת סכום של כ-15 מיליון ש"ח בתמורה למשיכת ידה של החברה מקידום ויזום 2 פרויקטים של פינוי בינוי.
<b>שיעור רווח גולמי</b>	29%	25%	שיעור הרווח הגולמי מושפע מתמהיל הפרויקטים השונה בין התקופות, וכן מההכנסה החד פעמית כפי שצוין בסעיף לעיל.
<b>רווח (הפסד) מירידת ערך נטו מנדל"ן להשקעה</b>	(3,323)	29,736	בשנת 2019 מכרה החברה נכס בפרויקט טאוור אשדוד וכתוצאה מכך רשמה רווח בסך של כ-29 מיליון ש"ח. ליום 30 בספטמבר 2020 הכירה החברה בהפסד מירידת ערך בנכס סינמה סיטי.
<b>הוצאות מימון</b>	39,639	34,313	בתקופת הדו"ח חל גידול בהיקף האשראי הממוצע לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

להלן גרף הכנסות החברה ממכירת דירות לתקופה שנסתיימה  
ביום 30 בספטמבר 2020 בפילוח לפי ערים:



בנוסף להכנסות ממכירת דירות, החברה הכירה בהכנסות ממכירת מגרשים לבניה עצמית באופקים בסך של 6,715 אלפי ש"ח.

### 3. נזילות

#### 3.1. תזרים המזומנים, נטו

סעיף	לתקופה שנסתיימה ביום		הסברי החברה ליתרות ושינויים
	30 בספטמבר 2020	30 בספטמבר 2019	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</b>	(538,806)	(128,636)	עיקר הגידול בתזרים השלילי נובע מרכישת קרקעות ותשלום מקדמות בגין קרקעות בהיקף של כ-735 מיליון ש"ח לעומת כ-200 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>	(68,954)	(43,045)	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 בתקופה מקבילה אשתקד.
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>	579,323	96,313	התקופה חל גידול נטו באשראי מתאגידים בנקאיים ואג"ח בסך של כ-614 מיליון ש"ח לעומת 146 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

נכון ליום 30.09.2020 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 30.09.2020 לחברה קיימים מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות מוגבלים בסך של כ-104 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 בהיקפים משמעותיים. החברה ממחזרת וצופה כי תמשיך למחזר אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים.

## 4. מקורות מימון

### 4.1. אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30.09.2020 הסתכם בסך של 1,281,637 אלפי ש"ח לעומת 1,229,103 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 1 לעיל.

### 4.2. התחייבויות לזמן ארוך

- יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ליום 30.09.2020 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 911,135 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.4%-1% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 3,699 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורובר + 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 347,798 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.
- **אגרות חוב סדרה ט'** שאינן המירות בסך 210,000 אלפי ש"ח ע.ג. עומדות לפירעון בשישה תשלומים לא שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר בשנים 2023 עד 2027 (כולל), באופן הבא: תשלום ראשון בשיעור של 8% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2021, תשלום שני בשיעור של 10.5% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום שלישי בשיעור של 11% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2024, תשלום רביעי בשיעור של 12.5% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025, תשלום חמישי בשיעור של 29% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום שישי ואחרון בשיעור של 29% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2027. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור 2.58% לשנה. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של השנים 2020 עד דצמבר 2027, החל מיום 31 בדצמבר 2020.

### 4.3. התחייבויות לזמן קצר

יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 30.09.2020 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 451,335 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.4%-1% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 2,956 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורובר + 2.9% בממוצע.

#### 4.4. דיבידנד

ביום 29 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי 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 שולם ביום 09 בספטמבר 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 לנוסחה 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- 313,000 ש"ח, בעיקר למוסדות רפואיים.

במהלך תשע החדשים הראשונים לשנת 2020 העניקה החברה תרומות בסך של 1,159 אלפי ₪. לאחר תאריך המאזן תרמה החברה סכומים נוספים בסך של כ- 118 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

### 8. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

### 9. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ראו באור 11 בדוחות הכספיים של החברה.

## עדכון לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019

### סעיף 13- תעודות התחייבות של החברה שבמחזור

פדיון חלקי של אג"ח שבמחזור

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)
יתרת ע.נ. שבמחזור לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)	47,991	190,183	347,798

ביום 30 ביוני 2019 פרעה החברה סך של כ- 86,383 אלפי ש"ח ע.נ. כפירעון ביניים של אג"ח (סדרה ה) וסך נוסף של כ- 33,562 אלפי ש"ח ע.נ. כפירעון ביניים באג"ח (סדרה ז) של החברה. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 30 ביוני 2020, אסמכתא מספר 2020-01-060949.

ביום 13 ביולי 2020 הנפיקה החברה, על דרך של הרחבת סדרה, 45,973 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח) רשומות ע"ש בנות 1 ש"ח ע.נ. תנאי האג"ח שהונפקו במסגרת ההרחבה זהים לתנאי האג"ח שהונפקו לראשונה בחודש אוגוסט 2018.

לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 13 ביולי 2020, אסמכתא מספר 2020-01-067222.

כמו כן, ביום 27 באוגוסט 2020 פרסמה החברה עדכון לפעולת דירוג אגרות החוב של החברה שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו אישרה מידרוג מחדש דירוג אגרות החוב שבמחזור על A1.il עם אופק דירוג יציב עבור סדרות אגרות החוב ה, ו', ז', ח'. כמו כן, אישרה מידרוג אותו דירוג לסדרת אג"ח חדשה (סדרה ט') בהיקף של עד 210 מיליון ש"ח ע.נ..

לפירוט נוסף ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 27.08.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-085045), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

### הנפקת סדרת אג"ח חדשה- אג"ח סדרה ט'.

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ט')
סדרה מהותית	כן
מס' נייר ערך	1168368
מועד הנפקה	01 בספטמבר 2020
ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	210,000
יתרת ע.נ. שבמחזור לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)	210,000
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2020 (באלפי ש"ח)	452
שווי הוגן ליום 30.9.2020 (באלפי ש"ח)	213,129
השווי הבורסאי ליום 30.9.2018 (באלפי ש"ח)	213,129
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 2.58%
התחייבות לתשלום נוסף ומנגנון קביעתו	<p>כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה: "ריבית פיגורים" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ט'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%.</p> <p>ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ט') על-ידי מידרוג בע"מ או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה (להלן: "חברת הדירוג") יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של A1 (להלן: "הדירוג המופחת") על פי דירוג של מידרוג בע"מ (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת הדירוג) (דירוג של A1 יכונה להלן: "דירוג הבסיס"), יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (למעט במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס, כמפורט להלן) (להלן: "שיעור תוספת הריבית").</p>



שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ט')
	<p>מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה (להלן: <b>"ריבית הבסיס"</b>), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט'), לפי המוקדם, ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 7.8 לשטר הנאמנות ובאופן כדלקמן: (א) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) – לא ישתנה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת והוא יהיה שווה לריבית הבסיס; (ב) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.5%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ג) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ד) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.1%. (ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25%.</p> <p>עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1.25% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בהתאם להוראות סעיף 7.8 לשטר הנאמנות. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיף 7.8 לשטר הנאמנות, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה באמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.5%.</p>
מועדי תשלומי הקרן	<p>6 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר בשנים 2023 עד 2027 (כולל), באופן הבא: תשלום ראשון בשיעור של 8% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2021, תשלום שני בשיעור של 10.5% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום שלישי בשיעור של 11% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2024, תשלום רביעי בשיעור של 12.5% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025, תשלום חמישי בשיעור של 29% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום שישי ואחרון בשיעור של 29% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2027.</p>
מועדי תשלומי הריבית	<p>תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2020 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2027, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.</p>
בסיס ההצמדה ותנאיה	אין
אגרות חוב ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.
ערבות שניתנה בגין האג"ח	אין
פרטים בדבר הנאמן	<p>שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב. טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824. איש קשר: אורי לזר, עו"ד ורו"ח; כתובת דוא"ל: <a href="mailto:slcpa@slcpa.co.il">slcpa@slcpa.co.il</a>.</p>
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ
דירוג נוכחי	-
דירוג ביום ההנפקה	A1.il יציב
דירוגים נוספים שניתנו	-

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ט')
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכינוס מחזיקי אג"ח	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא
נכסים משועבדים	אין
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבדים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 7 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי. תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ט) נוספות: (1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. (2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% והיחס בין ההון העצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% כתוצאה מההנפקה הנוספת. (3) לפני מועד ביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא מתקיימת וכתוצאה מביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא תתקיים איזו מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8 לשטר הנאמנות; (4) החברה אינה בהפרה של איזה תנאי מהתנאים המהותיים של שטר הנאמנות.
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	אם תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה ("הסדרה האחרת") או יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או חברות מאוחדות מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי (כהגדרתו בחוק הסכמים בנכסים פיננסיים, התשס"ו-2006) ו/או כל גוף שעיקר עיסוקו במתן אשראי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) שניטל בישראל ("החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 11% מסך מאזן החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. למען הסר ספק יובהר במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.

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

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ח')
פירוט אמת מידה פיננסית	<p><b>הון עצמי מינימאלי</b> - ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 730 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין זה <b>"הון עצמי"</b> ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן), בתוספת הלוואות נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').</p> <p><b>"הלוואות נחותות"</b> - הלוואות של החברה אשר על פי תנאיהן תהיינה נדחות לזכויות מחזיקי אגרות החוב באופן שבמקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, הן תיפרענה רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב. על אף האמור, יצוין כי ניתן יהיה לפרוע הלוואות נחותות (קרן וריבית) שיינתנו על ידי בעל השליטה הקיים או צדדים קשורים לו, ובלבד שלאחר הפירעון האמור, החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לענין מגבלות על חלוקה.</p> <p>מובהר בזאת כי לענין הלוואות נחותות שלא יינתנו על ידי בעל השליטה הקיים או צדדים קשורים לו (להלן: <b>"ההלוואות הנחותות האחרות"</b>), ניתן יהיה לפרוע את הריבית בגין באופן שוטף, אף בטרם מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט'), ובלבד שלאחר הפירעון האמור החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 18.12.1 לשטר, ואילו קרן ההלוואות הנחותות האחרות תיפרע רק לאחר פרעון המלא של אגרות החוב (סדרה ט').</p>
	<p><b>יחס חוב נטו ל-CAP נטו</b> - היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין זה: <b>"החוב נטו"</b> - סך ההתחייבויות המפורטות 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 וכן מכל גוף שנתן הלוואה לחברה, המוגדרת כהלוואה או אשראי בדוחות הכספיים של החברה, למעט הלוואות נחותות ו- (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר (אך למעט פקדונות מוגבלים בשימוש כפי שהם מוגדרים בדוחות הכספיים) ונכסים פיננסיים נזילים, דהיינו שנמצאים במאזן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תחת סעיף נכסים שוטפים, לרבות ניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).</p> <p><b>"הון עצמי"</b> - כהגדרתו לעיל.</p> <p><b>"סך ההון והחוב נטו (CAP)"</b> - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.</p>
	<p><b>יחס הון עצמי למאזן מאוחד</b> - היחס בין הון עצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין זה: <b>"מאזן מאוחד"</b> - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.</p> <p><b>"הון עצמי"</b> - כהגדרתו לעיל.</p>
מועד הבדיקה לפי ההסכם	<p>עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תיבחן על פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, כפי שיפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם (להלן: <b>"מועד הבדיקה"</b>). החברה תציין בביאורים בכל דוח כספי שנתי או רבעוני את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות הפיננסיות הנ"ל, בצירוף שיעור/סכום אמות המידה הפיננסיות, לפי העניין.</p> <p>עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תחושב לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה מעת לעת.</p> <p>יובהר כי במידה ויחול שינוי בתוצאות חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות או המגבלות האמורות בסעיפים 18.12.1 ו- 18.13 לשטר, אשר ייבדקו לראשונה ביחס לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020 (<b>"דוחות מרץ 2020"</b>), הנובע</p>

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ח')
	<p>משינוי בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינוי רגולטורי אחר לעומת דוחות מרץ 2020 ("שינוי חשבונאי"), אשר השפעת אותו שינוי על תוצאות החישוב של אמות המידה הינה השפעה שאינה זניחה, אזי החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי, תותאם אמת המידה הפיננסית הרלוונטית באופן יחסי להשפעה הנובעת מיישום השינוי החשבונאי. מובהר כי לצורך הבחינה שינוי המחייב התאמה ביחס לאמות המידה הון עצמי מינימאלי או יחס הון עצמי למאזן מאוחד או יחס חוב נטו ל- CAP נטו, יהיה רק כאשר תחול השפעה שאינה זניחה.</p> <p>לעניין זה יצוין כי ככל שהשינוי החשבונאי יביא לכך שהחברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות או המגבלות האמורות בסעיפים 7.1, 18.12.1, 18.13 לשטר הנאמנות, החברה תוכל להתאים את אמת המידה הרלוונטית באופן יחסי להשפעה הנובעת מיישום השינוי החשבונאי, אף אם השפעת השינוי אינה עולה כדי השפעה שאינה זניחה.</p> <p>"השפעה שאינה זניחה" משמעה – שינוי (תוספת או הפחתה) העולה על 2.5% בהון עצמי מינימאלי או שינוי (תוספת או הפחתה) בשיעור העולה על 2.5% מחישוב יחס חוב נטו ל- CAP נטו (לדוגמה: ככל שיחס חוב נטו ל- CAP נטו לפני השינוי היה 70%, שינוי המחייב התאמה יתבצע רק אם היחס גדל מעל ל- 71.75% או קטן מתחת ל- 68.25%) או שינוי (תוספת או הפחתה) בשיעור העולה על 2.5% מיחס הון עצמי למאזן מאוחד (לדוגמה: ככל שיחס הון עצמי למאזן מאוחד לפני השינוי היה 30%, שינוי המחייב התאמה יתבצע רק אם היחס גדל מעל ל- 30.75% או קטן מתחת ל- 29.25%).</p> <p>לדוגמה, אם כתוצאה משינוי חשבונאי יחול בדוחותיה הכספיים של החברה במסגרתם מיושם לראשונה השינוי החשבונאי, גידול בהון העצמי בשיעור של 10% ביחס להון העצמי שהוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו לפני היישום לראשונה של השינוי החשבונאי, אזי החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי תותאם באופן יחסי אמת המידה הפיננסית הרלוונטית. ולהמחשה, אם ערב היישום לראשונה של השינוי החשבונאי ההון העצמי של החברה עמד על 900 מיליון ש"ח, וכתוצאה מהיישום לראשונה של השינוי החשבונאי ההון העצמי עומד על 990 מיליון ש"ח, דהיינו, ההון העצמי גדל ב-10%, אזי אמת המידה הפיננסית הרלוונטית (קרי, הון עצמי מינימאלי) תותאם באותו שיעור גידול, כך שההון העצמי המינימאלי יוגדל אף הוא ב-10%, וזאת החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי. דהיינו, בהתייחס לדוחות מרץ 2020, ההון העצמי של החברה יוגדל מ-730 מיליון ש"ח ל-803 מיליון ש"ח (לעניין קיומה של עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8.22 לשטר הנאמנות, כאשר יתר מדרגות ההון העצמי המינימאלי שנקבעו לעניין חלוקה, פיצוי בריבית וכיו"ב, תעודכנה אף הן בהתאם).</p> <p>דוגמה נוספת, אם ערב היישום לראשונה של השינוי החשבונאי עמד יחס חוב נטו ל- CAP נטו על שיעור של 60% ובעקבות היישום לראשונה של השינוי החשבונאי גדל יחס חוב נטו ל- CAP נטו לשיעור של 66%, דהיינו, היחס גדל ב-10%, אזי אמת המידה הפיננסית הרלוונטית (קרי, יחס חוב נטו ל- CAP נטו) תותאם באותו שיעור גידול, כך שיחס חוב נטו ל- CAP נטו יוגדל אף הוא ב-10%, וזאת החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי. דהיינו, בהתייחס לדוחות מרץ 2020, יחס חוב נטו ל- CAP נטו יוגדל מ-75% ל-82.5% (לעניין קיומה של עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8.23 לשטר הנאמנות, כאשר יתר מדרגות יחס חוב נטו ל- CAP נטו שנקבעו לעניין פיצוי בריבית וכיו"ב, תעודכנה אף הן בהתאם).</p>
<p><b>עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) נכון ליום 30.9.2020</b></p>	<p>כן. הון עצמי – 1,288,543 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל- CAP נטו – 63.3% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 32.8%</p>
<p><b>עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) סמוך למועד פרסום הדוחות</b></p>	<p>כן. הון עצמי – 1,288,543 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל- CAP נטו – 63.3% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 32.8%</p>

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ח')
<b>מגבלות נוספות החלות על החברה בקשר עם אגרות החוב</b>	<p>מגבלה על חלוקת דיבידנד - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה/חלוקות (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה (טרם ההודעה על החלוקה), בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ-770 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.9.2020 ובסמוך למועד הדוח, עמדה החברה במגבלה זו.</p> <p><u>עילות עיקריות לפירעון מיידי-</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אם בוצעה מכירה של נכסי החברה, כולם או רובם.<sup>1,2</sup></li> <li>- אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה.<sup>3</sup></li> <li>- אם מר יגאל דמרי או נעבר מורשה יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה, מבלי שהדבר יאושר באסיפת מחזיקי אג"ח מראש ברוב רגיל.<sup>4</sup></li> </ul>

- <sup>1</sup> הוסכם כי הבחינה אם מכירה של נכסים כלשהם מהווה מכירה של רוב נכסי החברה, תיעשה על בסיס מכירת נכסים במהלך חמישה רבעונים רצופים.
- <sup>2</sup> **"רוב נכסי החברה"** משמע: נכס ו/או מספר נכסים במצטבר שערכם בספרי החברה לפני ביצוע מכירה כאמור עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים, כפי שיחושב על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.
- <sup>3</sup> באופן ש-60% או יותר מסך כל נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו לא יהיו בתחום הנדל"ן בישראל.
- <sup>4</sup> על אף האמור, במקרה בו בעל השליטה הקיים יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה, אך התקיימו אחד או יותר מהתנאים להלן, העברת השליטה כאמור לא תדרוש אישור מחזיקי אגרות החוב או תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ט'): א. כל עוד בעל השליטה הקיים ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב-25% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, ולא יהיה בחברה בעל מניות אחר שיחזיק בכמות מניות של החברה הגבוהה מכמות המניות שיוחזקו כאמור על ידי בעל השליטה הקיים, למעט מקרה בו בעל המניות האחר שיחזיק בכמות מניות גבוהה יותר מבעל השליטה הקיים יהיה "חבר בקבוצת דיווח מוסדית" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דיווחים תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. דירוג אגרות החוב (סדרה ט') לא הופחת כתוצאה ישירה מהעברת השליטה מדרגתו טרם העברת השליטה, לפי סולם של חברת הדירוג מידרוג (או מידרוג מקביל לו אשר ייקבע על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום מידרוג). בנוסף לאמור לעיל, החל מיום 1 בינואר 2026 ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ט') טרם העברת השליטה, היה במסגרת קבוצת הדירוג "A", הפחתה של דרגה אחת בלבד כתוצאה ישירה של העברת השליטה תהיה מותרת באופן שבמקרה כאמור לא תהווה העברת השליטה עילה להעמדה לפירעון מיידי.
- לעניין סעיף 1.1ב, החברה מתחייבת לפרסם את דירוג אגרות החוב (סדרה ט') המתייחס להשפעת שינוי השליטה כאמור וזאת טרם שבעל השליטה הקיים יחדל מלהיות בעל השליטה כאמור.
- לצרכי סעיף זה:
- "שליטה"**, משמעה – כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שאינה ביחד עם אחרים, אולם למעט אחרים שהינם נעבר מורשה. על אף האמור, ככל שבעל השליטה יחזיק בעצמו (או ביחד עם נעבר מורשה אך לא ביחד עם אחרים) 25% לפחות מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה ימנו לצורך הגדרת "שליטה" גם החזקותיו ביחד עם אחרים ובלבד שהחזקותיו הכוללות בעצמו (או ביחד עם נעבר מורשה) עולות על 50% מסך ההחזקות הכולל של המניות אותן הוא מחזיק ביחד עם אחרים.
- "החזקה"**, משמעה – החזקה שאינה ביחד עם אחרים, למעט אחרים שהינם נעבר מורשה. על אף האמור, ככל שבעל השליטה יחזיק בעצמו (או ביחד עם נעבר מורשה אך לא ביחד עם אחרים) 25% לפחות מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה תוגדר "החזקה" לצורך סעיף זה גם החזקה ביחד עם אחרים כאמור בחוק ניירות ערך ובלבד שהחזקותיו הכוללות בעצמו (או ביחד עם נעבר מורשה) עולות על 50% מסך ההחזקות הכולל של המניות אותן הוא מחזיק ביחד עם אחרים.
- "נעבר מורשה"**, משמע – בן משפחה של בעל השליטה הקיים ו/או כל תאגיד בשליטתו של בעל השליטה הקיים ו/או כל תאגיד שבעלי השליטה בו, במישרין או בעקיפין, הוא מי מהאמורים לעיל.
- "בן משפחה"**, משמעו – כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

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 : 22 בנובמבר 2020.

# פרק ב'

---

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020

**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 30 בספטמבר 2020**

**(בלתי מבוקרים)**



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

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

תוכן העניינים

עמוד

34

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

35

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

37

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

39

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

44

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

47

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 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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.

### בריתמן אלמגור זהר ושות'

### רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 22 בנובמבר 2020.

### תל אביב - משרד ראשי

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

#### משרד נצרת

מרכז אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-3994455

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto: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](mailto: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](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

#### משרד ירושלים

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

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

## י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

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

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

#### נכסים

##### נכסים שוטפים

120,835	53,462	92,487
23,611	19,212	11,898
4	14,442	-
342,621	332,423	313,879
84,597	90,396	140,282
10	251	32
9,531	4,667	7,346
1,036,074	1,039,998	974,000
1,617,283	1,554,851	1,539,924

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	76,405	279,672
984,384	965,370	1,481,042
21,782	21,609	23,855
49	49	48
44,774	43,980	42,853
503,154	209,074	528,522
61,966	348,348	80,562
21,389	11,726	23,781
1,676,074	1,676,561	2,460,335

מקדמות ששולמו ע"י 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	3,231,412	4,000,259
-----------	-----------	-----------

#### 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 בספטמבר	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	

#### התחייבויות והון

##### התחייבויות שוטפות

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

391,008	469,006	451,335
166,302	166,302	126,658
13,577	12,215	18,243
2,465	2,085	1,215
72,716	76,102	75,232
111,944	122,319	118,080
10,531	9,720	10,041
17,197	19,006	58,911
22,203	9,098	7,369
2,461	2,105	12,276
80,444	82,274	77,133
890,848	970,232	956,493

##### התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים  
אגרות חוב  
הפרשה לאחריות ורישום  
התחייבויות בגין הטבות לעובדים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבות למתן שירותי בנייה  
מקדמות מלקוחות  
**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

633,504	555,310	911,135
499,794	545,080	812,381
17,706	16,814	14,911
10,625	3,263	11,014
55	41	3,236
2,427	2,395	2,472
23	14	74
1,164,134	1,122,917	1,755,223

#### הון

הון מניות  
פרמיה על מניות  
מניות באוצר  
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה  
קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה  
קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת  
קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ  
עודפים  
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
**סה"כ הון**

18,884	18,111	18,884
443,240	383,008	443,240
(5,250)	(5,250)	(5,250)
227	227	227
(3,205)	(3,205)	(3,205)
(4,070)	(303)	(4,070)
(27,157)	(28,620)	(26,945)
806,434	765,451	858,756
1,229,103	1,129,419	1,281,637
9,272	8,844	6,906
1,238,375	1,138,263	1,288,543

#### **סה"כ התחייבויות והון**

3,293,357	3,231,412	4,000,259
-----------	-----------	-----------

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 22 בנובמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		באור	
2019	2019	2020	2019	2020		
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
<b>הכנסות</b>						
969,575	216,794	267,698	716,874	720,397	4	מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
1,893	1,449	1,876	1,449	6,715		מכירת מלאי קרקעות
971,468	218,243	269,574	718,323	727,112		<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלות ההכנסות</b>						
712,364	155,593	189,462	541,662	516,237	5	עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
400	-	-	-	-		הפסד מירידת ערך מלאי
728	565	579	565	2,186		עלות מלאי קרקעות שנמכרו
713,492	156,158	190,041	542,227	518,423		<b>סה"כ עלויות</b>
257,976	62,085	79,533	176,096	208,689		<b>רווח גולמי</b>
29,736	-	-	29,736	-		רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
7,442	-	3,323	-	3,323		הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה
22,294	-	(3,323)	29,736	(3,323)		<b>סה"כ רווח (הפסד), נטו מנדל"ן להשקעה</b>
22,604	9,103	6,267	17,676	16,254		הוצאות מכירה ושיווק
42,668	10,517	13,338	30,263	38,210		הוצאות הנהלה וכלליות
65,272	19,620	19,605	47,939	54,464		<b>סה"כ הוצאות</b>
2,404	180	(14)	125	102		<b>הכנסות (הוצאות) אחרות נטו</b>
217,402	42,645	56,591	158,018	151,004		<b>רווח תפעולי</b>
10,831	1,273	403	3,063	1,303		הכנסות מימון
45,431	12,077	13,523	34,313	39,639		הוצאות מימון
34,600	10,804	13,120	31,250	38,336		<b>סה"כ הוצאות מימון, נטו</b>
חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס						
(2)	-	-	(2)	(1)		
182,800	31,841	43,471	126,766	112,667		<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
44,300	7,477	10,753	29,711	27,700		הוצאות מסים על ההכנסה
138,500	24,364	32,718	97,055	84,967		<b>רווח לתקופה</b>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

#### רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,  
נטו ממס:

201	(14,020)	2,680	(7,118)	(12,557)	
-----	----------	-------	---------	----------	--

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

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

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

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין  
הטבה מוגדרת, נטו ממס

#### סה"כ רווח כולל לתקופה

85,168	83,035	35,398	17,246	122,142
--------	--------	--------	--------	---------

#### רווח לתקופה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

87,322	96,227	33,855	23,566	137,210
(2,355)	828	(1,137)	798	1,290
84,967	97,055	32,718	24,364	138,500

#### רווח כולל לתקופה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

87,534	82,166	36,549	16,427	120,845
(2,366)	869	(1,151)	819	1,297
85,168	83,035	35,398	17,246	122,142

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

4.668	5.365	1.810	1.314	7.609
-------	-------	-------	-------	-------

#### רווח למניה בסיסי

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

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**  
**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 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
							87,322	87,322	(2,355)	84,967
						212		212	(11)	201
					-	212	87,322	87,534	(2,366)	85,168
							(35,000)	(35,000)		(35,000)
18,884	443,240	(5,250)	227	(3,205)	(4,070)	(26,945)	858,756	1,281,637	6,906	1,288,543

**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 בספטמבר 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 בספטמבר 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	קרן הון בגין 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
18,884	443,240	(5,250)	227	(3,205)	(4,070)	(29,639)	1,265,088	8,057	1,273,145
							33,855	(1,137)	32,718
						2,694	2,694	(14)	2,680
						2,694	33,855	(1,151)	35,398
						(20,000)	(20,000)		(20,000)
18,884	443,240	(5,250)	227	(3,205)	(4,070)	(26,945)	1,281,637	6,906	1,288,543

יתרה ליום 1 ביולי 2020

רווח לתקופה  
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של  
פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק ע"י החברה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	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
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(303)	(14,559)	719,224	1,097,253	7,975	1,105,228
							96,227	96,227	828	97,055
						(14,061)		(14,061)	41	(14,020)
					-	(14,061)	96,227	82,166	869	83,035
							(50,000)	(50,000)		(50,000)
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(303)	(28,620)	765,451	1,129,419	8,844	1,138,263

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 בספטמבר 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 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)  
אלפי ש"ח

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון בעל שליטה 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)	(21,481)	756,885	1,127,992	8,025	1,136,017
							23,566	23,566	798	24,364
						(7,139)		(7,139)	21	(7,118)
						(7,139)	23,566	16,427	819	17,246
							(15,000)	(15,000)		(15,000)
18,111	383,008	(5,250)	227	(3,205)	(303)	(28,620)	765,451	1,129,419	8,844	1,138,263

יתרה ליום 1 ביולי 2019

רווח לתקופה  
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של  
פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק ע"י החברה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 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)	137,210	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
138,500	24,364	32,718	97,055	84,967
44,300	7,477	10,753	29,711	27,700
2	-	-	2	1
44,644	11,775	14,774	33,759	42,162
(8,539)	(416)	(152)	(771)	(1,050)
(1,210)	(179)	(748)	(1,029)	(2,523)
1,997	481	(647)	1,583	(146)
(61)	(180)	23	(125)	30
(29,736)	-	-	(29,736)	-
7,442	-	3,323	-	3,323
(21)	17	-	(21)	-
(2,271)	(874)	-	(2,271)	-
400	-	-	-	-
11,587	2,717	6,056	7,823	17,685
207,034	45,182	66,100	135,980	172,149
(53,628)	6,156	(35,820)	(57,974)	(26,632)
136,307	19,934	58,947	121,173	119,962
728	565	586	565	2,185
(236,669)	(95,165)	(98,075)	(187,525)	(345,695)
27,564	11,455	(141,064)	(12,797)	(389,252)
10,869	9,154	248	21,661	(7,335)
1,593	(607)	64	(2,567)	(220)
4,156	321	789	1,902	1,871
2,461	756	7,747	2,105	9,815
-	(1,003)	-	(3,652)	-
(92,379)	(4,126)	(5,052)	(90,546)	(4,176)
6,886	4,699	10,886	11,202	11,716
(192,112)	(47,861)	(200,744)	(196,453)	(627,761)
(48,615)	(12,629)	(10,049)	(37,515)	(36,858)
7,407	18	3	81	268
(41,278)	(15,114)	(14,200)	(30,729)	(47,348)
-	-	-	-	744
(67,564)	(30,404)	(158,890)	(128,636)	(538,806)

**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) ממימוש רכוש קבוע  
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה  
הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה  
הפסד (רווח) ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח  
והפסד  
רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים  
דרך רווח והפסד  
הפסד מירידת ערך מלאי  
פחת

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות**

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  
קיטון בהתחייבויות למתן שירותי בניה  
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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
194	92	-	194	-
(3,163)	(1,037)	-	(3,163)	-
23,231	6,843	-	8,793	4
(10,950)	(932)	(1,601)	(8,063)	(4,605)
(90,774)	(20,781)	(10,179)	(69,353)	(63,326)
573	180	62	493	692
31,100	-	-	31,100	-
(1,292)	1,194	(723)	(1,224)	(1,719)
(1,822)	(36)	-	(1,822)	-
(52,903)	(14,477)	(12,441)	(43,045)	(68,954)
(32,078)	(31,757)	(233,371)	19,760	(3,024)
361,073	104,075	331,000	291,075	564,360
(45,844)	(2,316)	(213,102)	(27,822)	(223,354)
61,005	-	-	-	-
-	-	255,957	-	398,244
-	-	-	-	(1,959)
(181,805)	-	-	(136,700)	(119,944)
(50,000)	(15,000)	(20,000)	(50,000)	(35,000)
112,351	55,002	120,484	96,313	579,323
(8,116)	10,121	(50,847)	(75,368)	(28,437)
129,344	43,613	143,121	129,344	120,835
(393)	(272)	213	(514)	89
120,835	53,462	92,487	53,462	92,487

#### תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

קיטון בפקדונות לזמן קצר  
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 שנתקבלו ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה  
מתן הלוואות לחברות כלולות ולאחרים, נטו  
תשלום מס בגין נדל"ן להשקעה  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ו- 2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 1,525 אלפי ש"ח ו- 12,463 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נרשם קיטון בהוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך 4,780 אלפי ש"ח.
- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 נרשם גידול בהוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך 509 אלפי ש"ח.
- ב. במהלך שנת 2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 7,923 אלפי ש"ח.
- ג. 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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

**ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

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

**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	107.3	3.444	0.148	0.827	4.026	30 בספטמבר 2020
114.7	107.1	107.2	3.466	0.145	0.802	3.883	30 ביוני 2020
114.5	108.0	108.0	3.456	0.153	0.811	3.878	31 בדצמבר 2019
114.4	108.1	108.0	3.482	0.147	0.801	3.805	30 בספטמבר 2019
114.3	106.1	108.4	3.566	0.160	0.858	4.062	30 ביוני 2019

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				שיעורי השינוי לתקופה של:
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר	הקורונה הצ'כית	הרון הרומני	האירו	
נקודות	נקודות	נקודות	הדולר	הקורונה הצ'כית	הרון הרומני	האירו	
%	%	%	%	%	%	%	
0.17	(0.83)	(0.65)	(0.35)	(3.27)	1.97	3.81	תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
-	-	0.09	(0.63)	2.07	3.12	3.68	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020
1.06	0.28	0.56	(7.79)	(8.38)	(11.94)	(9.63)	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
0.97	0.37	0.56	(7.10)	(11.98)	(13.03)	(11.34)	תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019
0.09	1.89	(0.37)	(2.36)	(8.13)	(6.64)	(6.32)	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

(\*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010

(\*\*) לפי בסיס יולי 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



**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 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

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

**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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
886,257	199,871	234,394	659,435	637,852	בניה למגורים ואחרים
15,383	3,544	4,581	10,573	14,713	השכרת נכסים
67,935	13,379	13,723	46,866	52,832	הכנסות מחוזי הקמה לבנייני מגורים
-	-	15,000	-	15,000	הכנסות אחרות *
969,575	216,794	267,698	716,874	720,397	סה"כ

\* לפרטים נוספים ראה ביאור 6'

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
644,215	140,935	171,851	491,083	453,783	בניה למגורים ואחרים
15,971	3,487	7,086	9,819	23,692	השכרת נכסים
52,178	11,171	10,525	40,760	38,762	הוצאות בגין חוזי הקמה לבנייני מגורים
712,364	155,593	189,462	541,662	516,237	סה"כ

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**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 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 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.ג. אגרות חוב (סדרה ח) רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. 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 היו 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, ניתנה הסכמת רמ"י להמחאת זכויות האגודות השיתופיות לחברה והושלמה העברת הזכויות ע"ש החברה 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 גבי 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.
- מענק הפרישה הנ"ל ישולם בכפוף להשלמת הליכי ירושה ע"י יורשי המנוח.
- 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 בפינת הרחובות סלמה ושלבים בדרום תל אביב, יחד עם שותף, יצוין כי ביום 31 במרץ 2020 שילמו הצדדים את יתרת התמורה והעסקה 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 הדו"ח. לאור האמור, במועד השלמת העסקה צפויה החברה לשלם סך של 90 מיליון ש"ח. ביום 3 בספטמבר 2020 שילמה החברה את יתרת התמורה.

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, וכן חלק המוכרת במגרש נוסף ביעוד משולב של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, עליו בנוי מבנה קיים בן 3 קומות (להלן: "המבנה"). המוכרת הינה בעלת זכויות ב- 2 קומות באותו מבנה, המשמש לפעילות המטה שלה, והיא תמשיך לשכור אותו תמורת דמי שכירות מהחברה לתקופה נוספת בת 36 חודשים לאחר השלמת העסקה. התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין עומדת על סך של 140 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. עוד סוכס בהסכם המכר כי המוכרת תישא בכל המסים ותשלומי החובה השוטפים החלים על המקרקעין עד למועד מסירת החזקה, לרבות היטל השבחה. החברה שילמה סך של 49 מיליון ש"ח מהתמורה עם חתימת הסכם המכר, וסך נוסף של 91 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה חלקיים, ישולם תוך 120 ימים ממועד חתימת ההסכם. ביום 31 באוגוסט 2020 שילמה החברה את יתרת התמורה והעסקה הושלמה.

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, כולל מע"מ. ביום 05 בנובמבר 2020 ביטלו הצדדים את העסקה ובמקומה בוצעה עסקה חדשה במסגרתה התקשרה החברה עם בעל השליטה בהסכם למכירת דירה אחרת באותו פרויקט, זאת בהתאם לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 24 בספטמבר 2020, לפיה העסקה אינה חריגה, כדלקמן: דירת 5 חדרים בקומה 34 של הבנין, בשטח של כ- 146 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 21 מ"ר, מחסן ושתי חניות בתמורה לסך של 2,840 אלפי ש"ח, כולל מע"מ.

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 במגרש 6 וכ- 6 יחידות דיור במגרש 5, והכל במושעא עם בעלים נוספים. ביחס לכ- 26 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 כדן, 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 סעיף יג לעיל). ביום 14 בספטמבר 2020 התקשרה החברה עם המוכר בהסכמים בתנאים דומים למפורט לעיל לגבי רכישת יתרת מחצית זכויותיו במגרש 6, המהווים כ- 26 יחידות נוספות במגרש 6, בתמורה לסך של 19.5 מיליון ש"ח. החברה שילמה את מלוא התמורה, כאשר חלקה הופקד בפקדון בנאמנות להבטחת קבלת האישורים הנדרשים וכן אישורי מסים.

יז. ביום 13 ביולי 2020 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 45,973 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח) רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. 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.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

יח. ביום 01 בספטמבר 2020 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 210,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') שאינן המירות ואינן מובטחות בבטוחה, רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התנהו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,918 אלפי ש"ח.

אגרות החוב תעמודנה לפירעון ב-6 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר בשנים 2022 עד 2027 (כולל), באופן הבא: תשלום ראשון בשיעור של 8% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2021, תשלום שני בשיעור של 10.5% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום שלישי בשיעור של 11% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2024, תשלום רביעי בשיעור של 12.5% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025, תשלום חמישי בשיעור של 29% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום שישי ואחרון בשיעור של 29% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2027.

הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.58%. הריבית תשולם בתשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2020 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 31 בדצמבר 2027. קרן אגרות החוב (סדרה ח') והריבית בגינה לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן: הון עצמי מינימלי- ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-730 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

יחס חוב נטו ל-CAP נטו- היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד- היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

לפרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הנ"ל, ראו באור 8 להלן.

יט. ביום 24 בספטמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום לפיו העסקאות אינן חריגות, התקשרות החברה בהסכמים למכירת דירות בפרויקט "סנטרל פארק 17" בבאר שבע, בו חלק החברה הינו 50%- לה"ה חזי דמרי, אופיר דמרי ושרין דמרי, ילדיו של בעל השליטה בחברה- כדלקמן:

- 1) הסכם למכירת דירת 4 חדרים בשטח של כ- 108 מ"ר בקומה 24 של בנין מס. 1 בפרויקט למר חזי דמרי, בתמורה לסך של 1,360 אלפי ש"ח, כולל מע"מ.
  - 2) הסכם למכירת דירת 4 חדרים בשטח של כ- 108 מ"ר בקומה 22 של בנין מס. 1 בפרויקט למר אופיר דמרי, בתמורה לסך של 1,350 אלפי ש"ח, כולל מע"מ.
  - 3) הסכם למכירת דירת 4 חדרים בשטח של כ- 99 מ"ר בקומה 26 של בנין מס. 2 בפרויקט לגב' שרין דמרי בתמורה לסך של 1,290 אלפי ש"ח, כולל מע"מ.
- ההסכמים נחתמו בחודש אוקטובר 2020.

כ. ביום 17 בספטמבר 2020 נחתם בין החברה לבין צד ג' הסכם לפיו מאחר וניסיון שיתוף פעולה לקידום פרויקטי פינוי בינוי יחד לא יצא אל הפועל ובהמשך לפסק בורר שניתן באותו יום, צד ג' ישלם לחברה סך כולל של 15 מיליון ש"ח בתמורה למשיכת ידה של החברה מקידום וזיום הפרויקטים. הסך הנ"ל ישולם בתשלומים עד לסוף חודש מרץ 2021. למועד פרסום הדו"ח התקבל מצד ג' סך של 2.5 מיליון ש"ח.

כא. ביום 24 בספטמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום לפיו העסקה אינה חריגה, העסקת קרובה של נושאת משרה בחברה בתפקיד שיווקי בחברה. ההעסקה הינה בתנאים שאינם חורגים מהמקובל.

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



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

**באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

כב. 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 ותנקוטנה 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, בשיעורי אבטלה גבוהים 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 את 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, פורסמו הקלות מדורגות בהגבלות, לרבות חזרה לפעילות מלאה במקומות העבודה, פתיחת חנויות רחוב, מרכזים מסחריים וחלק ממערכות החינוך, הכל בכפוף לעמידה בהנחיות. בחודש ספטמבר 2020, עקב עלייה משמעותית בהיקף התחלואה, החליטה ממשלת ישראל להטיל סגר שני, במסגרתו שוב הוגבלה התנועה, מערכת החינוך, פעילות בתי עסק, נוכחות במקומות עבודה ועוד.

נכון למועד פרסום הדו"חות כספיים ביניים, פורסמו הקלות בהגבלות באופן הדרגתי, החלה חזרה חלקית ללמידת תלמידים במערכות החינוך ונפתח חלק מפעילות בתי העסק.

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 פרסום הדו"חות כספיים ביניים, לא ניתן לצפות את משכו של המשבר, או את מועד סיומו, וגם לא את מלוא 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 - סה"כ 597 יח"ד**

חודש	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20
מספר יח"ד	63	45	45	16	39	77

חודש	07/20	08/20	09/20	10/20	11/20 ועד מועד פרסום הדו"ח
מספר יח"ד	58	110	46	50	48

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

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

**באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

**בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים בחו"ל-סה"כ 81 יח"ד**

חודש	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20
מספר יח"ד	2	14	6	4	9	5

חודש	07/20	08/20	09/20	10/20	11/20
מספר יח"ד	5	11	8	11	6

**בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים בארץ ובחו"ל-סה"כ 678 יח"ד**

חודש	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20
מספר יח"ד	65	59	51	20	48	82

חודש	07/20	08/20	09/20	10/20	11/20 ועד מועד פרסום הדו"ח
מספר יח"ד	63	121	54	61	54

(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 2020 נבלמה מגמת הגידול בביקושים לאור משבר הקורונה והורגשה אי וודאות בתחום המכירות. עם זאת, לאחר דעיכת "הגל הראשון" ופרסום ההקלות בהגבלות, נרשמה התאוששות ואף עליה במגמת המכירות. עליה זו המשיכה גם ברבעון השלישי לשנת 2020. לאחר תקופת הדו"ח נשמרת יציבות בביקושים. התפלגות חודשית של מכירות יח"ד מתחילת השנה מפורטת בטבלה לעיל.

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, אך לא באופן משמעותי. למיטב ידיעת החברה היו מספר סירובי משכנתאות לרוכשים. במקביל, ניתנו הקלות במשכנתאות מצד הבנקים, במיוחד לענין דחיית מועדי תשלומים. בתקופת הדו"חות הכספיים ביניים לא חלו שינויים משמעותיים במחירי המכירה של יח"ד ביחס למחירים שקדמו לתקופת המשבר. נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים ביניים, 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"חות הכספיים ביניים 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.

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



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

### באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ברבעונים השני והשלישי לשנת 2020 ועד לפרסום הדו"ח- חלק מאתרי החברה נסגרו לפרקים בשל התגלות מקרי תחלואה. 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, בשלב זה, 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 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 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 בספטמבר 2020 הסתכמה לסך של כ- 361 מלש"ח (חלק החברה כ- 289 מלש"ח), בעקבות סגרים והגבלת התכנסויות, אשר החלו בסמוך לאחר פתיחת הנכס לקהל המבקרים, הנכס כמעט ואינו מניב הכנסות וקיים חשש לפגיעה באיתנות שוכרים מסוימים.

המתחם נפתח לראשונה לקהל המבקרים באופן הדרגתי בשלהי חודש נובמבר 2019. החל מיום 15 במרץ 2020 המתחם נסגר למבקרים לאור הסגר הראשון שהוכרז ע"י ממשלת ישראל, 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. המתחם נסגר שוב ביום 18 בספטמבר 2020, בעקבות הכרזת הסגר השני. שיעור השטח שנסגר במתחם עמד על כ- 94%. אין שינוי בשיעור זה נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים ביניים.

בתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 לא התקבלו מרבית דמי השכירות מהנכס.

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

החברה מאפשרת לשוכרים המפעילים חנויות ועסקי הסעדה במתחם לשלם שכירות על בסיס שיעור 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"חות הכספיים ביניים.

נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים ביניים, החברה לא קיבלה משוכרים בקשות או הודעות בהיקפים מהותיים לסיום חוזי השכירות וליציאה מהמתחם שלא במועד המוסכם.

יצוין כי בתקופת הדו"חות הכספיים ביניים התקשרה החברה וגם מקיימת מו"מ מתקדם עם שוכרים חדשים לגבי נכסים בשטח של כ- 10% מקומת המסחר בנכס.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 מדד ה- NOI מהנכס היה שלילי ועמד על סך של כ- 3,385 אלפי ש"ח, זאת הואיל וכאמור לעיל הנכס היה פתוח לפרק זמן קצר יחסית ותחת מגבלות רבות.

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

### **באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

לאור התמשכות התקופה בה המתחם הינו סגור קיבלה החברה הערכת שווי עדכנית לנכס ליום 30 בספטמבר 2020, בה הופחת שווי ההון לסך של 361 מיליון ש"ח (השווי ההון של המתחם ליום 30 ביוני 2020 עמד על 365 מיליון ש"ח).

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

#### 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 ועד להכרזתו של הסגר השני באמצע חודש ספטמבר 2020. על כן, בחודשים מאי ויוני אין לחברה אובדן הכנסות מהותי מנכסי נדל"ן אלה. ברבעון השלישי לשנת 2020 הפעילות שנסגרה לקהל הרחב בנכסי נדל"ן של החברה במרכזים פתוחים דומה לזו שנסגרה ברבעון הראשון. שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלה בתקופת הדו"חות כספיים ביניים עומד על כ- 30%.

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 ומוסדות ציבוריים, פארקים, מרכזי קניות, כן הוגבלה תנועת התושבים, למעט לצרכי הגעה לעבודה או קניית מזון/תרופות. ברוב מקומות העבודה עבדו מהבית. החל מיום 15 למאי 2020 הוסרו חלק מן ההגבלות, הוחלט על פתיחת חנויות רחוב, פארקים ציבוריים וכד' והותרה תנועה חופשית בכפוף להגבלות. 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 ממשלת רומניה, אישרו 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. עליה זו נמשכה לתוך תקופת הרבעון השלישי 2020. לאחר תקופת הדו"חות הכספיים ביניים החל סגר חלקי ברומניה.

התפלגות חודשית של מכירות יח"ד ברומניה מתחילת השנה מפורטת בטבלה לעיל.

**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 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.

**ניצול הזדמנויות עסקיות בתקופת המשבר** - בחודש מאי 2020 התקשרה החברה בשתי עסקאות בהיקפים משמעותיים 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"חות הכספיים ביניים, החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית והכלים העומדים לרשותה, מצב הנזילות והעלייה בהיקפי מכירות יחה"ד, כי ככל שההשלכת 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 דו"חות כספיים ביניים אלה את מלוא השלכות המגפה על פעילותה ותוצאותיה העסקיות, כך שככל והתפשטות הנגיף תלך ותחריף עם הזמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית ועל תוצאותיה הכספיות של החברה.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**באורים לדוחות 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 לשווי הוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	2020	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	2020
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	746,094	973,699	666,096	717,628	946,120
---------	---------	---------	---------	---------	---------

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
4	14,442	-

**רמה 1**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 30 בספטמבר 2020
אגרות חוב (סדרה ה') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	380 מיליון ש"ח	1,289 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	78%	63.3%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	32.8%
אגרות חוב (סדרה ו') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	420 מיליון ש"ח	1,289 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	78%	63.3%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	32.8%
אגרות חוב (סדרה ז')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	480 מיליון ש"ח	1,289 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	63.3%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	32.8%
אגרות חוב (סדרה ח')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	580 מיליון ש"ח	1,289 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	63.3%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	32.8%
אגרות חוב (סדרה ט')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	730 מיליון ש"ח	1,289 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	63.3%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	32.8%

**(1) הון עצמי מתואם מינימאלי** - ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

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

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

"החוב נטו" - סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה:

(1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).

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

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

באור 8 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

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

(4) **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 מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

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

מגזר א'- בנייה למגורים בישראל.

מגזר ב'- בנייה למגורים בחו"ל.

מגזר ג'- נכסים מניבים בישראל.

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

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020					הכנסות הכנסות מגזר
בלתי מבוקר					
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח					
727,112	74,112	14,714	14,244	624,042	
154,225 (3,323) (38,235)	28,727	(11,503) (3,323)	1,352	135,649	תוצאות המגזר
112,667					הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה התאמות
					רווח לפני מסים על הכנסה
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020					
בלתי מבוקר					
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח					
269,574	19,113	4,582	5,602	240,277	הכנסות הכנסות מגזר
59,928 (3,323) (13,134)	16,386 -	(3,490) (3,323)	551 -	46,481 -	תוצאות המגזר
43,471					הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה התאמות
					רווח לפני מסים על הכנסה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**באור 9 - דיווח מגזרי (המשך)**

<b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019</b>				
<b>בלתי מבוקר</b>				
<b>מאוחד</b>	<b>אחרים</b>	<b>נכסים מניבים בישראל</b>	<b>בנייה למגורים בחו"ל</b>	<b>בנייה למגורים בישראל</b>
<b>אלפי ש"ח</b>				
718,323	68,613	10,573	4,190	634,947
128,157	9,193	(1,035)	(375)	120,374
29,736		29,736		
(31,127)				
126,766				

**הכנסות**

הכנסות מגזר

**תוצאות המגזר**

הפסד ממכירת נדל"ן להשקעה

התאמות

**רווח לפני מסים על הכנסה**

<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019</b>				
<b>בלתי מבוקר</b>				
<b>מאוחד</b>	<b>אחרים</b>	<b>נכסים מניבים בישראל</b>	<b>בנייה למגורים בחו"ל</b>	<b>בנייה למגורים בישראל</b>
<b>אלפי ש"ח</b>				
218,243	22,301	3,544	1,834	190,564
42,465	4,915	(759)	(65)	38,374
(10,624)				
31,841				

**הכנסות**

הכנסות מגזר

**תוצאות המגזר**

התאמות

**רווח לפני מסים על הכנסה**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019</b>				
<b>מבוקר</b>				
<b>מאוחד</b>	<b>אחרים</b>	<b>נכסים מניבים בישראל</b>	<b>בנייה למגורים בחו"ל</b>	<b>בנייה למגורים בישראל</b>
<b>אלפי ש"ח</b>				
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**

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



**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 שולם ביום 09 בספטמבר 2020.

**באור 11 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח**

- א. ביום 1 בנובמבר 2020 התקיימה אסיפת בעלי מניות של החברה בה נתקבלו ההחלטות שלהלן :
- (1) מינוי מחדש של משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' לרואה החשבון המבקר של החברה לשנים 2022 ו-2023, ולהסמך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו בהתאם לאופי ולהיקף השירותים.
  - (2) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (שאינם דח"צים), עד תום האסיפה השנתית הבאה. הדירקטורים שמונו מחדש הם ה"ה גב' דינה סבן וגב' תמר סלמניק (דירקטורית בלתי תלויה), מר יגאל דמרי, מר אסי חורב.
  - (3) אישור מתן פטור לדירקטורים ונושאי המשרה, אשר אינם נמנים על בעל השליטה וקרוביו.
  - (4) אישור מתן פטור למר חזי דמרי, קרובו של בעל השליטה, המכהן כנושא משרה בחברה.
  - (5) אישור עדכון לכתב ההתחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה, אשר אינם נמנים על בעל השליטה וקרוביו.
  - (6) אישור עדכון לכתב ההתחייבות לשיפוי לבעל השליטה וקרוביו המכהנים כנושאי משרה בחברה, ה"ה מר יגאל דמרי וגב' איריס דמרי ומתן כתב שיפוי למר חזי דמרי.

ב. ביום 8 בנובמבר 2020 התקיימה אסיפת המשך לאסיפה הנ"ל, בה אושר תיקון לסעיפים 144 עד 146 (כולל) לתקנון ההתאגדות של החברה לעניין פטור, שיפוי וביטוח, אשר עיקרו התאמת סעיף השיפוי לסוגי ההליכים בגינם רשאת החברה לשפות נושאי משרה בהתאם להוראות הדין.

- ג. בחודש נובמבר 2020 התקשרה החברה במספר הסכמים הנוגעים לחברת הבת, בריק נורני בע"מ (להלן : **"חברת הבת"**), בה היא החזיקה בשיעור של 60% ערב ההתקשרויות, כדלקמן :
- (1) רכישת החזקות שני בעלי מניות המיעוט, אשר כל אחד מהם מחזיק במניות המהוות 20% מהונה המונפק והנפרע של חברת הבת, כך שלאחר ההתקשרות מחזיקה החברה במלוא הונה המונפק והנפרע של חברת הבת. תמורת רכישת המניות שילמה החברה לכל אחד מבעלי מניות המיעוט סך של 1,567 אלפי ש"ח.
  - (2) הסכם עקרונות להקצאת כ- 80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הבת לחברה צד ג' עם התחייבות לחתימה על הסכם מפורט בהמשך. הסכם העקרונות כולל, בין היתר, הוראות ביחס לחלוקת דיבידנד והוראות שונות ביחס להתחייבויות החברה וחבויות שונות בגין התקופה שקדמה להקצאת המניות, כמפורט בהסכם העקרונות, וכן הוראות בדבר ניהול חברת הבת על ידי אותו צד ג' לאחר השלמתו של הסכם העקרונות.
- ביום 11 בנובמבר 2020 ניתן אישור הממונה על התחרות להתקשרות הנ"ל.

**באור 12 - אישור הדוחות**

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 22 בנובמבר 2020 על ידי דירקטוריון החברה.

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

# פרק ג'

---

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2020

## **י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 בספטמבר 2020**

### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

68	<b><u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u></b>
	<b>מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):</b>
69	נתונים על המצב הכספי
71	נתונים על הרווח הכולל
73	נתונים על תזרימי המזומנים
76	מידע נוסף

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

שד' ירושלים 1  
נתיבות

א.ג.נ.,

הנדון:

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

מבוא

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

בריסטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 22 בנובמבר 2020.

## תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת  
מר'י אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

## י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

### נתונים על המצב הכספי אלפי ש"ח

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

#### נכסים

##### נכסים שוטפים

111,037	46,716	77,365	מזומנים ושווי מזומנים
21,418	16,983	9,723	פקדונות מוגבלים בשימוש
4	14,442	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
319,474	310,107	290,442	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
81,739	87,295	140,370	חייבים ויתרות חובה
9,531	4,667	7,346	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
993,008	1,000,212	934,192	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,536,211	1,480,422	1,459,438	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>

##### נכסים לא שוטפים

38,576	76,405	279,672	מקדמות ששולמו ע"י מקרקעין
879,404	861,194	1,374,345	מלאי מקרקעין ומקרקעין ביעוד לשימוש מעורב
21,782	21,609	23,855	לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך
171,869	164,987	176,414	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
39,097	38,798	37,253	רכוש קבוע, נטו
490,006	195,945	515,443	נדל"ן להשקעה
59,238	348,611	73,398	נדל"ן להשקעה בהקמה
20,166	10,479	22,591	נכסי מסים נדחים
1,720,138	1,718,028	2,502,971	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
3,256,349	3,198,450	3,962,409	<b>סה"כ נכסים</b>

## י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

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

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

#### התחייבויות והון

##### התחייבויות שוטפות

387,500	466,002	447,379	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	12,215	18,243	הפרשה לאחריות ורישום
2,410	2,030	1,160	הפרשה לתביעות
64,769	69,592	68,160	ספקים ונותני שירותים
108,159	119,069	111,543	זכאים ויתרות זכות
9,005	8,530	8,698	התחייבות בגין הטבות לעובדים
17,197	19,006	58,911	התחייבות למתן שירותי בנייה
22,051	8,980	7,040	התחייבות בגין מסים שוטפים
2,461	2,105	12,276	מקדמות בגין נכסים המוחזקים למכירה
78,832	81,084	72,486	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
872,263	954,915	932,554	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>

##### התחייבויות לא שוטפות

627,598	549,508	907,436	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
499,794	545,080	812,381	אגרות חוב
17,706	16,814	14,911	הפרשה לאחריות ורישום
9,807	2,659	10,180	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
55	41	3,236	זכאים ויתרות זכות
23	14	74	מקדמות מלקוחות
1,154,983	1,114,116	1,748,218	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>

##### 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)	(28,620)	(26,945)	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ
806,434	765,451	858,756	עודפים
1,229,103	1,129,419	1,281,637	<b>סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
3,256,349	3,198,450	3,962,409	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

אסי חורב,  
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,  
מנהלת הכספים

יגאל דמרי,  
מנכ"ל

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 22 בנובמבר 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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
932,796	206,969	258,554	692,973	690,310
1,893	1,449	1,876	1,449	6,715
934,689	208,418	260,430	694,422	697,025
685,860	149,805	179,701	524,150	486,108
400	-	-	-	-
728	565	579	565	2,186
686,988	150,370	180,280	524,715	488,294
247,701	58,048	80,150	169,707	208,731
29,736	-	-	29,736	-
7,442	-	3,323	-	3,323
22,294	-	(3,323)	29,736	(3,323)
22,538	9,057	6,085	17,617	15,743
37,478	9,252	11,329	27,064	32,239
60,016	18,309	17,414	44,681	47,982
2,404	180	9	125	61
212,383	39,919	59,422	154,887	157,487
11,012	1,276	429	3,061	1,303
45,036	11,833	13,687	33,853	39,755
34,024	10,557	13,258	30,792	38,452
1,563	972	(1,685)	860	(4,192)
179,922	30,334	44,479	124,955	114,843
42,712	6,768	10,624	28,728	27,521
137,210	23,566	33,855	96,227	87,322

#### 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

#### רווח גולמי

רווח מממוש נדל"ן להשקעה  
הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה  
סה"כ רווח (הפסד), נטו מנדל"ן להשקעה

הוצאות מכירה ושיווק  
הוצאות הנהלה וכלליות

#### סה"כ הוצאות

#### הכנסות אחרות

#### רווח תפעולי

הכנסות מימון  
הוצאות מימון  
סה"כ הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס

#### רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה  
רווח נקי לתקופה

## י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

### נתונים על הרווח הכולל (המשך) אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		

#### רווח כולל אחר

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

(12,598)	(7,139)	2,694	(14,061)	212	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	16,427	36,549	82,166	87,534	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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
137,210	23,566	33,855	96,227	87,322
42,712	6,768	10,624	28,728	27,521
(1,563)	(972)	1,685	(860)	4,192
46,185	12,323	14,432	34,721	42,275
(8,523)	(419)	(271)	(769)	(1,302)
(1,210)	(179)	(748)	(1,029)	(2,523)
(136)	(311)	-	161	-
(61)	(180)	-	(125)	71
(29,736)	-	-	(29,736)	-
7,442	-	3,323	-	3,323
(21)	17	-	(21)	-
(2,271)	(874)	-	(2,271)	-
400	-	-	-	-
11,007	2,563	5,988	7,381	17,355
201,435	42,302	68,888	132,407	178,234

#### 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 מירידת ערך נדלן 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)	9,510	(38,267)	(55,101)	(29,266)
152,176	22,880	57,096	134,303	115,964
728	565	586	565	2,185
(236,266)	(94,819)	(98,474)	(187,138)	(344,973)
27,564	11,455	(141,064)	(11,518)	(389,252)
2,164	3,984	6,145	14,506	(4,166)
1,419	(619)	1,766	(2,344)	(53)
4,156	321	789	1,902	1,871
2,461	756	7,747	2,105	9,815
-	(1,003)	-	(3,652)	-
(94,733)	(6,080)	(7,579)	(92,325)	(6,986)
6,845	4,738	10,755	11,252	11,803
(181,644)	(48,312)	(200,500)	(187,445)	(633,058)

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 בהתחייבויות למתן שירותי בניה  
קיטון בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות  
קיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש

(42,021)	(4,842)	(9,723)	(29,871)	(36,256)
7,444	18	3	81	160
(40,229)	(14,906)	(14,007)	(29,951)	(46,613)
(55,015)	(25,740)	(155,339)	(114,779)	(537,533)

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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
(3,163)	(1,037)	-	(3,163)	-
23,231	6,843	-	8,793	4
(5,696)	(634)	(1,320)	(3,401)	(4,290)
(88,885)	(20,864)	(8,636)	(69,457)	(58,921)
573	180	-	493	433
31,100	-	-	31,100	-
(20,953)	(3,814)	(10,266)	(17,011)	(15,425)
-	-	806	-	806
(1,822)	(36)	-	(1,822)	-
(65,615)	(19,362)	(19,416)	(54,468)	(77,393)
(31,605)	(30,832)	(233,371)	20,686	(3,374)
361,000	104,000	331,000	291,000	564,360
(45,844)	(2,317)	(211,889)	(27,823)	(220,987)
61,005	-	-	-	-
-	-	255,957	-	398,244
-	-	-	-	(1,959)
(181,805)	-	-	(136,700)	(119,944)
(50,000)	(15,000)	(20,000)	(50,000)	(35,000)
112,751	55,851	121,697	97,163	581,340
(7,879)	10,749	(53,058)	(72,084)	(33,586)
119,284	36,224	130,391	119,284	111,037
(368)	(257)	32	(484)	(86)
111,037	46,716	77,365	46,716	77,365

#### 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  
פירעון הלוואות ע"י חברות מוחזקות ואחרים  
תשלום מס בגין נדל"ן להשקעה  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**

#### תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו  
קבלת הלוואות  
פירעון הלוואות  
תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה  
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה  
רכישה עצמית של אג"ח  
פירעון אגרות חוב  
תשלום דיבידנד  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון**

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

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

## י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

### נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

#### אלפי ש"ח

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

- א. במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ו- 2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 1,525 אלפי ש"ח ו- 12,463 אלפי ש"ח, בהתאמה.  
במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נרשם קיטון בהוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך 4,780 אלפי ש"ח.
- ב. במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 נרשם גידול בהוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך 509 אלפי ש"ח.
- ג. במהלך שנת 2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 7,923 אלפי ש"ח.
- ג. 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: 1.096 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 09 בספטמבר 2020.

ג. השלכות נגיף הקורונה:

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

# פרק ד'

---

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

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

ההנהלה, בפקוח 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 וממונה על הכספים; 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, בפקוח 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 שנסתיימה ביום 30.06.2020 (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 השלישי 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), 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, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד

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

22 בנובמבר 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 השלישי של שנת 2020 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

22 בנובמבר 2020

תאריך

חתימה

נורית טואיטו, נושאת משרה בכירה  
ביותר בתחום הכספים