

**דו"ח רבעוני**  
**לתקופה שנסתיימה**  
**ביום 30 ביוני 2021**

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד		פרק א'
דו"חות כספיים תמציתיים ביניים		פרק ב'
מידע כספי ביניים נפרד		פרק ג'
דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית		פרק ד'

**פרק א'  
דו"ח הדירקטוריון  
על מצב עסקי התאגיד**



## פרק א' | דו"ח הדירקטוריון

### תוכן העניינים

#### עמוד

4	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.06.2021
6	ניתוח המצב הכספי
7	נתונים פיננסיים עיקריים
8	פרויקטים בישראל- פריסה גאוגרפית
11	ניתוח תוצאות הפעילות
13	נזילות
14	מקורות מימון
16	היבטי ממשל תאגידי
17	הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה
18	עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2020
24	עדכון לדו"ח הדירקטוריון בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2020

19 באוגוסט 2021

## י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

### דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.06.2021

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2021, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

#### חלק ראשון | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

##### להלן נתוני מכירות לחציון שהסתיים ביום 30 ליוני 2021:

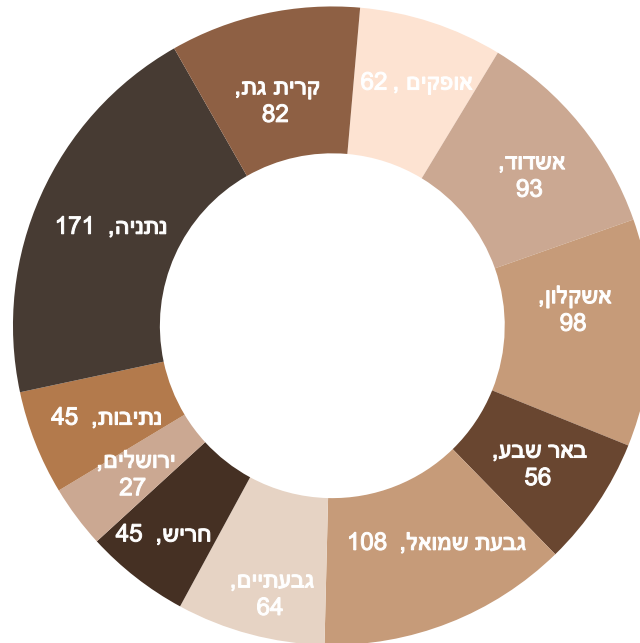
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ההיקף הכספי כולל מע"מ
	2020	2021	2020	2021	
881	142	278	321	501	סה"כ יח"ד* בארץ ובחו"ל
1,283,524	236,082	492,550	464,269	867,760	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל
<b>1,161,133</b>	<b>215,767</b>	<b>436,928</b>	<b>427,057</b>	<b>793,972</b>	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל חלק החברה
777	132	242	284	424	מספר יח"ד בארץ
723	119	224	264	397	חלק החברה
1,260,325	233,867	484,212	456,311	850,071	היקף כספי באלפי ש"ח בארץ
1,137,934	213,552	428,590	419,099	776,283	חלק החברה
104	10	36	37	77	מספר יח"ד בחו"ל
23,199	2,215	8,338	7,958	17,689	היקף כספי באלפי ש"ח בחו"ל

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

בתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.06.21 מכרה החברה 28 מגרשים באופקים בתמורה כוללת של 21,806 אלפי ש"ח. בתקופה מקבילה אשתקד מכרה החברה 23 מגרשים בתמורה כוללת של 13,003 אלפי ש"ח.

**להלן גרף היקף כספי במיליוני ש"ח ממכירת יח"ד (לרבות מגרשים) לחציון שהסתיים ביום 30 ליוני 2021, אשר מסתכם לסך של כ- 850 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 776 מיליון ש"ח).**

**הגרף מוצג בפילוח לפי ערים:**



בנוסף, היקף כספי ממכירת יח"ד בחו"ל לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 הסתכם לסך של כ-17.7 מיליון ש"ח.

מתאריך 01.07.2021 עד ליום 19.08.2021 מכרה החברה כ- 120 יח"ד בארץ בתמורה כספית של כ- 250,378 אלפי ש"ח (מתוכן חלק החברה הינו 112 יח"ד והתמורה בגינה הינה כ- 230,875 אלפי ש"ח). בנוסף מכרה החברה 2 מגרשים באופקים בתמורה כוללת של 1,800 אלפי ש"ח ו-20 יח"ד בחו"ל בתמורה כספית של 4,387 אלפי ש"ח.

נכון ליום 30.06.2021 החברה מקימה 2,342 יח"ד (מתוכן חלק החברה 2,104 יח"ד) ב- 16 פרויקטים ברחבי הארץ, מתוכן נמכרו 794 יח"ד (חלק החברה 731 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ-1,291,327 אלפי ש"ח (חלק החברה 1,150,039 אלפי ש"ח).

## 1. ניתוח המצב הכספי

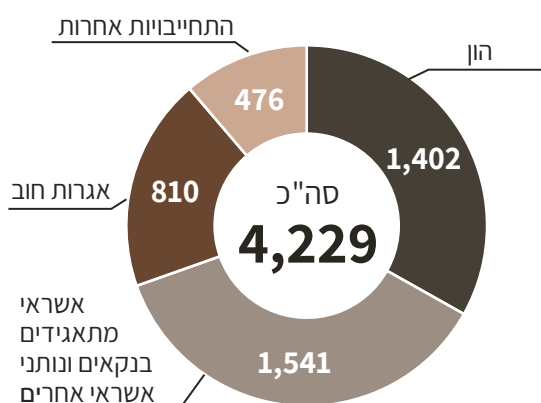
להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

מבוקר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
246,714	165,899	281,267	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים
426,559	417,693	358,482	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
27,764	7,932	18,414	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
991,921	974,649	951,703	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,577,488	1,519,068	1,743,530	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
37,561	23,056	52,477	השקעות, הלוואות, יתרות חוב ואחרות
39,314	43,204	41,220	רכוש קבוע, נטו
652,001	606,987	759,649	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
11,806	26,063	21,965	נכסי מסים נדחים
266,938	655,386	285,109	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
893,238	683,888	810,307	אגרות חוב
242,476	245,546	287,276	ספקים, זכאים ואחרים
21,996	4,529	32,872	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
95,398	81,998	102,125	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר וארוך
1,083,126	822,252	1,255,539	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
59,847	17,807	53,064	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן קצר וארוך
(3,253)	8,057	(3,689)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,351,362	1,265,088	1,406,104	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
1,348,109	1,273,145	1,402,415	סה"כ הון
4,011,128	3,784,551	4,228,707	סך מאזן

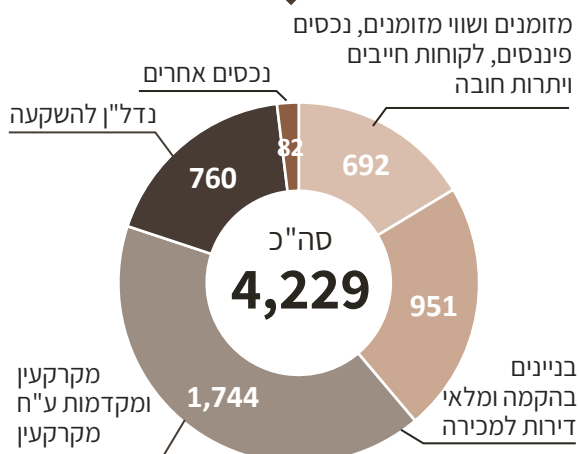
# נתונים פיננסיים עיקריים

30.06.2021 (מיליוני ש"ח)

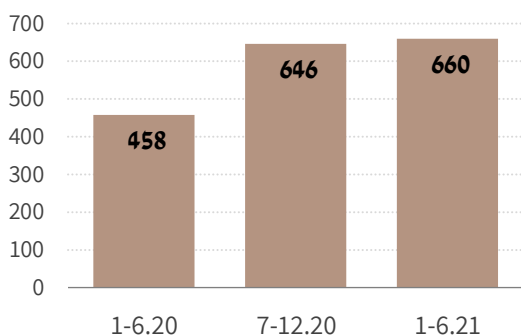
## התחייבויות והון



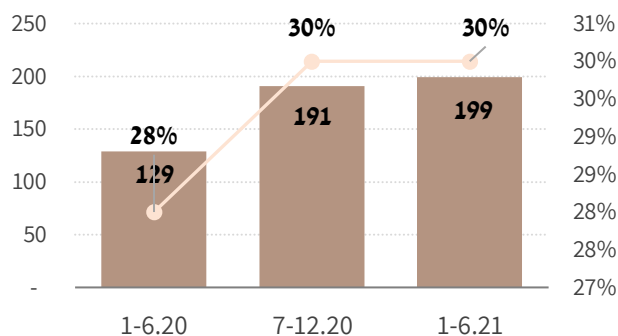
## נכסים



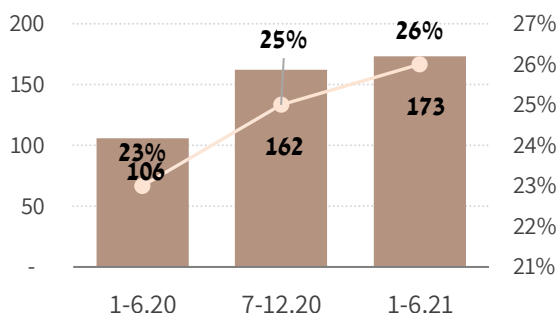
## מחזור הכנסות (מיליוני ש"ח)



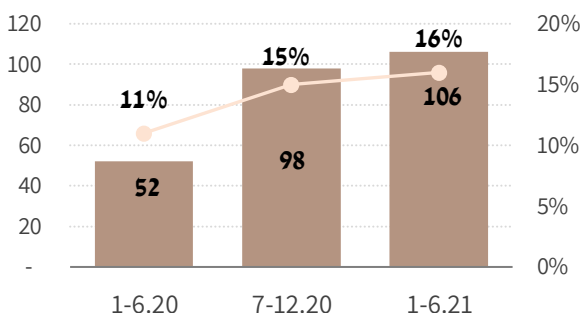
## רווח גולמי ושיעורו (מיליוני ש"ח)



## EBITDA (מיליוני ש"ח)



## רווח נקי (מיליוני ש"ח)



# פרויקטים בישראל

נכון ליום 30.06.2021

## פרויקטים בביצוע - כ- 2,342 יח"ד

56 יח"ד   ברנע מג' 507-508, אשקלון	78 יח"ד   חריש 3 שלב ד
204 יח"ד   כרמי גת בניינים 1-3, קרית גת	82 יח"ד   כרמי גת צפון
312 יח"ד   מגרשים 701-703, נווה שרון נתיבות	61 יח"ד   מגרש 1016 בניין 3, נתניה
272 יח"ד   קרית גנים שלב ב', ב"ש	144 יח"ד   גבעתיים שלב א <sup>1</sup> , ב <sup>2</sup>
108 יח"ד   גבעת שמואל, מגרש 14	60 יח"ד   ממילא, ירושלים
185 יח"ד   הרמוני שלב א', אשדוד	48 יח"ד   שכונת הפארק קוטג'ים, אופקים
146 יח"ד   עיר היין, אשקלון	60 יח"ד   מגרש 1008, עיר ימים
414 יח"ד   רמות יורם, נתיבות	112 יח"ד   פסגות דמרי מגרש 601 אשקלון

## פרויקטים בתכנון<sup>3</sup> - כ- 2,123 יח"ד

27 יח"ד   אנטיגונוס, ת"א - תמ"א 38	150 יח"ד   פינוי בינוי שלב א', פ"ת
87 יח"ד   שכונת הפארק, ב"ש	60 יח"ד   שלב א', מיתר
180 יח"ד   עיר היין, אשקלון	327 יח"ד   מרינה אשקלון
48 יח"ד   כרמי גת צפון	24 יח"ד   משה שרת א', ת"א
81 יח"ד   מגרש 15, גבעת שמואל	727 יח"ד   אפיקי הנחל, אופקים
82 יח"ד   שדרות המוסיקה, שלב א', שדרות	330 יח"ד   קרית ביאליק

## עתודות קרקע - כ- 10,600 יח"ד<sup>5</sup>

244 יח"ד   שכונת המוסיקה, שדרות	835 יח"ד   מע"ר אשדוד <sup>6</sup>
280 יח"ד   בת ים משרדים ומגורים <sup>4</sup>	54 יח"ד   מרינה אשדוד
81 יח"ד   גבעת שמואל מגרש 15	174 יח"ד   מגרש 1, נתניה <sup>4</sup>
298 יח"ד   בבלי מגרש 4, תל אביב <sup>4</sup>	530 יח"ד   האורגים באר שבע <sup>6</sup>
66 יח"ד   בבלי מגרשים 5+6, תל אביב <sup>4</sup>	1,756 יח"ד   קרית גנים, באר שבע <sup>4,1</sup>
139 יח"ד   שכונת הפארק, ב"ש מגרשים 631+641 <sup>4</sup>	294 יח"ד   כרמי גת צפון <sup>4</sup>
מגורים, מסחר ותעסוקה   שלבים, תל אביב	2,300 יח"ד   חדרה <sup>6</sup>
מגורים, מסחר ותעסוקה   רחוב הרכבת + רחוב הגרא, תל אביב	2,300 יח"ד   חדרה קומבינציה <sup>6</sup>
203 יח"ד   שכונת הפארק, באר שבע <sup>4</sup>	568 יח"ד   אפיקי דמרי, אופקים
	120 יח"ד   מיתר <sup>4</sup>
	מגורים ומסחר   נחלת יצחק, תל אביב
	290 יח"ד   אפיקי הנחל אופקים
	68 יח"ד   מגרש 1008, שלב ב', עיר ימים



לפרטים בדבר התקשרויות נוספות בהסכמי הסבה לרכישת זכויות בקרקעות, ראה באורים 5 ו-10 לדו"ח הכספי לפרטים נוספים בדבר סטטוס תכנון לעתודות הקרקע הנ"ל ראה סעיף 4.1.5 (ד) לדוח התקופתי לשנת 2020.

1 מספר היחידות 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 עד סוף רבעון שני 2022.  
4 על הקרקע חלה תב"ע בתוקף. מספר היחידות הסופי המוצג הינו מידע צופה פני עתיד וכפוף לקבלת אישור באמצעות הקלה ו/או שינוי תב"ע.  
5 בתוספת זכות לשטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 100,000 מ"ר.  
6 מספר היחידות המוצג הינו מידע צופה פני עתיד, אינו סופי וכפוף לאישור תב"ע.



# פרויקטים בישראל

נכון ליום 30.06.2021

## ● התחדשות עירונית - פרויקטים מתקדמים

כ- 8,046 יח"ד<sup>2</sup>

808 יח"ד	אור יהודה	600 יח"ד	פתח תקוה <sup>1</sup>
553 יח"ד	נתניה <sup>4</sup>	499 יח"ד	הרמוני, אשדוד <sup>5</sup>
573 יח"ד	אחד העם, אשדוד <sup>4</sup>	144 יח"ד	שלב ב', גבעתיים <sup>1</sup>
1,108 יח"ד	אחי אילת, אשדוד <sup>4</sup>	234 יח"ד	בת ים <sup>6</sup>
672 יח"ד	אדמונד פלג, חיפה <sup>4</sup>	532 יח"ד	בני עייש <sup>4</sup>
485 יח"ד	טירת הכרמל <sup>4</sup>	420 יח"ד	הגפן ירושלים <sup>4</sup>
500 יח"ד	רמת אשכול, אשקלון <sup>4</sup>	280 יח"ד	קרינצי נתניה <sup>4</sup>
		638 יח"ד	קריית משה רחובות



## ● תמ"א 38<sup>3</sup> - כ- 497 יח"ד

51 יח"ד	סמטת נחל, גבעתיים	26 יח"ד	ארבע ארצות, ת"א
36 יח"ד	משה שרת ב, ת"א	39 יח"ד	בן סרוק א, ת"א
21 יח"ד	יהודה גור, ת"א	39 יח"ד	בן סרוק ב, ת"א
46 יח"ד	פראנקל, ת"א	42 יח"ד	וייצמן, ת"א
29 יח"ד	הכנסת הגדולה 1, ת"א	27 יח"ד	פינלס א, ת"א
34 יח"ד	הכנסת הגדולה 2, ת"א	28 יח"ד	פינלס ב, ת"א
		27 יח"ד	פינלס ג, ת"א
		52 יח"ד	צירלסון, ת"א

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

- 1 מספר היחידות כולל חלק שותפים ובעלי הזכויות קרקע.
- 2 כמות יח"ד כוללת את יח"ד שתימסרנה לבעלי הדירות.
- 3 בפרויקטים של תמ"א 38 סך יחידות יזם הינו 257 יחידות. קידום פרויקטים של תמ"א 38 מתבצע באמצעות חברת הבת, דמרי גלים בע"מ, בה מחזיקה החברה בשיעור של 60%.
- 4 מספר היחידות המוצג הינו מידע צופה פני עתיד. היחידות כפופות לקבלת אישורים. התב"ע טרם אושרה.
- 5 שלב א' בפרויקט הסולל 185 יח"ד מוצג בפרויקטים בביצוע לעיל.
- 6 בתוספת כ- 6,500 מ"ר זכויות למסחר, תעסוקה ו/או מלונאות.

לפרטים נוספים בדבר סטטוס הפרויקטים להתחדשות עירונית הנ"ל ראה סעיף 4.1.5 (ו) לדוח התקופתי לשנת 2020. מספר היחידות המוצג הינו מידע צופה פני עתיד. מספר היחידות כולל חלק שותפים ובעלי הזכויות בקרקע.

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

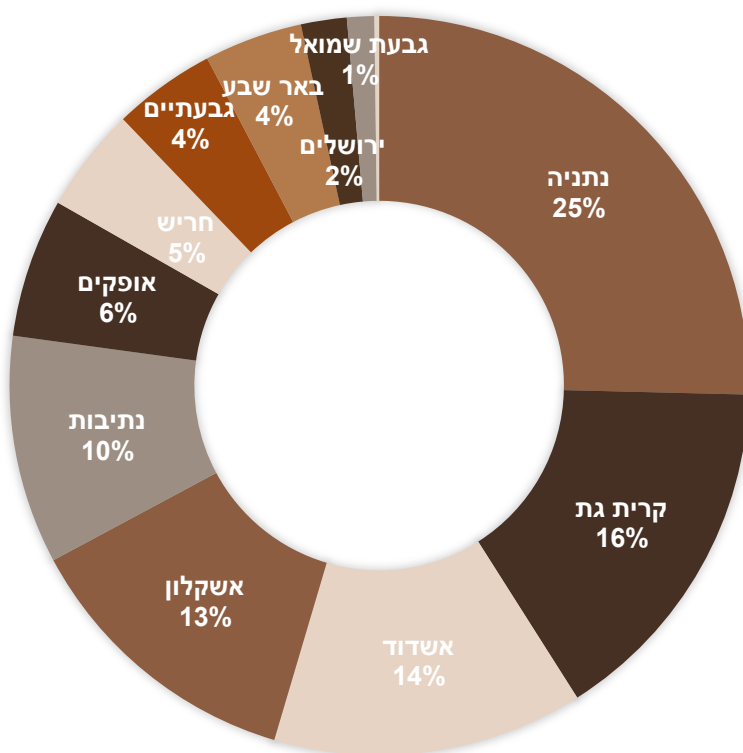
הערות	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני 2021	סעיף
עיקר הקיטון בסך של כ- 37 מיליון ש"ח נובע מביטול עסקת סינמה סיטי וביטול חוב השותף לחברה. קיטון נוסף בסך של כ- 19 מיליון ש"ח נובע מתקבול ממע"מ בגין רכיב מע"מ על הוצאות פיתוח ששולמו בעבר. קיטון נוסף בסך של 10 מיליון ש"ח נובע מתשלום חוב של צד ג' לחברה.	426,559	358,482	<b>לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים</b>
הגידול מיוחס לרכישת קרקעות ע"י החברה.	1,577,488	1,743,530	<b>מקרקעין ומקדמות ששולמו על חשבון מקרקעין</b>
עיקר הגידול נובע מעלייה בשיעור החזקה בנכס סינמה סיטי מ- 80% ל- 100% וכן השקעה בנכס מסחרי בדימונה.	652,001	759,649	<b>נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה</b>
החברה נטלה הלוואה לזמן ארוך בסך של 225 מלש"ח בגין נכס הסינמה סיטי וכן הלוואות כנגד קרקעות חדשות שרכשה בתקופה.	1,083,126	1,255,539	<b>הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך</b>
השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מרווח התקופה בסך של כ-105 מיליון ש"ח ומנגד הכרזת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח.	1,351,362	1,406,104	<b>הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה</b>

## 2. ניתוח תוצאות הפעילות

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

הסברי החברה ליתרות ושינויים	ליום 30 ביוני 2020	ליום 30 ביוני 2021	סעיף
היקף ההכנסות מושפע ממכירת דירות בפרויקטים בבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדוח.	452,699	638,395	<b>הכנסות ממכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה</b>
הכנסות ממכירת מגרשים לבניה עצמית בעיר אופקים.	4,839	21,600	<b>הכנסות ממכירת קרקעות</b>
שיעור הרווח הגולמי מושפע מתמהיל הפרויקטים בין התקופות וכן מההכנסה ממכירת קרקעות כפי שצוין לעיל.	28.2%	30.1%	<b>שיעור רווח גולמי</b>
ברבעון הראשון השנה החברה ביטלה הפסד חלקי מירידת ערך בפרויקט סינמה סיטי בבאר שבע.	-	3,531	<b>ביטול ירידת ערך נדל"ן להשקעה</b>
חל גידול בהיקף האשראי הממוצע לעומת תקופה מקבילה. הגידול מיוחס בעיקר לרכישת קרקעות בהיקף משמעותי.	26,116	29,990	<b>הוצאות מימון</b>

**להלן גרף הכנסות החברה ממכירת דירות לתקופה שנסתיימה  
ביום 30 ביוני 2021 בפילוח לפי ערים:**



בנוסף להכנסות ממכירת דירות, החברה הכירה בהכנסות ממכירת מגרשים לבניה עצמית באופקים בסך של 21,601 אלפי ש"ח.

### 3. נזילות

#### 3.1. תזרים המזומנים, נטו (לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום)

הסברי החברה ליתרות ושינויים	30 ביוני		סעיף
	2020	2021	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
עיקר הקיטון בתזרים השלילי נובע מקיטון בסעיף בניינים בהקמה בסך של 200 מיליון ש"ח לעומת כ-61 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. מרווח התקופה בסך של 103.7 מיליון ש"ח לעומת כ-52 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ומרכישת קרקעות ותשלום מקדמות בגין קרקעות בהיקף של 322 מיליון ש"ח לעומת 495 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.	(379,916)	(51,175)	<b>תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</b>
עיקר הגידול בתזרים שלילי מפעילות השקעה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד מיוחס לתשלום בקשר לביטול עסקת סינמה סיטי בסך של כ-3 מיליון ש"ח ומתן הלוואות לאחרים בסך של כ-14 מיליון ש"ח.	(56,513)	(69,580)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
שינוי באשראים מתאגידי בנקאיים, אג"ח ותשלומי דיבידנד.	458,839	28,647	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>

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 30.06.2021 מתקיים בחברה סימן אזהרה של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. עם זאת, דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את נתוני ותחזיות החברה, סבור כי סימן אזהרה זה אינו מצביע על בעיית נזילות, בין היתר גם לאור הנתונים הבאים:

- נכון ליום 30.06.2021 לחברה קיימים מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות מוגבלים בסך של כ-257 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 מתאגידי בנקאיים.

## 4. מקורות מימון

### 4.1. אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30.06.2021 הסתכם בסך של 1,406,104 אלפי ש"ח לעומת 1,351,362 אלפי ש"ח ליום 31.12.2020. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 1 לעיל.

### 4.2. התחייבויות לזמן ארוך

- יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ליום 30.06.2021 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 1,255,539 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.3%-1% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 2,378 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורבור + 2.9% בממוצע.
- **אגרות חוב סדרה ה'** ביום 30 ביוני 2021 יתרת האג"ח נפרעה במלואה בהתאם ללוח סילוקין.
- **אגרות חוב סדרה ו'** שאינן המירות בסך 90,211 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 דצמבר 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 156,622 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 פורעת 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 42,499 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. מתוך הסך הנ"ל, סך של 69,560 אלפי ש"ח ע.ג. עומד לפירעון בזמן קצר.
- **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. מתוך הסך הנ"ל, סך של 16,800 אלפי ש"ח ע.ג. עומד לפירעון בזמן קצר.

### • התחייבויות לזמן קצר

יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 30.06.2021 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 285,109 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.3%-1% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 2,841 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורובר + 2.9% בממוצע.

### 4.3 דיבידנד

ביום 24 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 2.67 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 19 באפריל 2021.

## חלק שני | היבטי ממשל תאגידי

### 5. תרומות

מדיניות של מתן תרומות על ידי חברות עסקיות הפכה לנורמה בקרב חברות רבות בישראל ובעולם ועשויה להעלות את קרנן של החברות התורמות בעיני הציבור ובעלי המניות. החברה רואה בתרומה לקהילה בישראל נדבך חשוב בפעילותה. 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- 171,900 ש"ח, בעיקר למוסדות רפואיים.

במהלך ששת החודשים הראשונים לשנת 2021 העניקה החברה תרומות בסך של 884 אלפי ש"ח. לאחר תאריך המאזן תרמה החברה סכומים נוספים בסך של כ- 1,441 אלפי ש"ח.

### 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 2020.

#### דירקטורים בלתי תלויים

תקונה של החברה אינו כולל הוראות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים. עם זאת, 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 2020.



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

### 8. אומדנים חשבונאים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאים הקריטיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ראו באור 4 לדו"חות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

### 9. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ראו באור 11 בדוחות הכספיים של החברה.

## **עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2020**

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 2020 ומתייחס למספרי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

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

בהמשך לאמור בסעיף 3.3 לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2020 בדבר השפעת משבר נגיף הקורונה על פעילות החברה, יצוין כי בשלהי חודש דצמבר 2020 החל מבצע חיסונים נרחב כנגד הנגיף ולפי פרסומי הממשלה חוסנה מרבית אוכלוסיית ישראל והחיסונים עדיין ממשיכים. לאור החיסונים שיעור התחלואה ירד באופן משמעותי ובהתאם לכך שחררה הממשלה את מרבית ההגבלות שהטילה על האוכלוסייה והחל תהליך של פתיחה מחדש של המשק. כמו כן, מרבית ההגבלות התבטלו ביום 01 ביוני 2021. על רקע פתיחת המשק מחדש ושחרור ההגבלות, נצפו ברבעון הראשון לשנת 2021 עליות שערים ומחזורי מסחר גבוהים בבורסה לניירות ערך.

עם זאת, עקב עליה בתחלואה בסמוך לאחר הרבעון השני של שנת 2021 המיוחסת ל"וריאנט דלתא" של נגיף הקורונה, ממשלת ישראל פרסמה שוב רשימת הגבלות ואף הינה מעודדת מתן מנה נוספת של החיסון. לאור האמור, המשבר הכלכלי עדיין בעיצומו ולא ניתן לצפות את משכו ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בעולם בכלל ובישראל בפרט.

להלן פירוט אודות השפעת המשבר על החברה בעיקר בתחומים הבאים:

### **בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים בארץ -**

- (1) **היקף מכירות-** ברבעון השני לשנת 2021 נמשכת מגמת הגידול בביקושים ועליה בהיקפי המכירות ומחירי הדירות, שהחלה עוד לאחר דעיכת "הגל הראשון" של נגיף הקורונה בשנת 2020. בכל תקופת הדו"ח ולאחריה ועד לאישורו לא היתה עליה בהיקף ביטולי חוזים לרכישת יחידות דיוור, בהשוואה להיקף ביטולים ממוצע בחברה.
- (2) **כח אדם בבניה-** לאור אי יציבות בהיקפי כח האדם העובד באתרי החברה בשל כניסת עובדים לבידוד, עדיין נראה כי 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 יציבות בהיקפי כח האדם שהיתה באתרים תשפיע על מועדי מסירת החזקה בדירות לרוכשים.
- (3) **חומרי גלם-** החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020 וכן בשנת 2021, נכון למועד פרסום הדו"ח, נרשמת עליית מחירים ביחס למרבית חומרי הבניה. עליה זו גורמת לגידול בעלות הבניה.  
|כמו כן, ישנה עליה משמעותית במחירי השילוח וההובלה של חומרים ארצה. עם זאת, עדיין לא ברור האם עליית מחירי השילוח הינה לטווח קצר או לטווח ארוך.

### **בתחום השכרה וניהול נכסים מניבים -**

#### **נכס נדל"ן מניב מהותי של החברה**

בהמשך לאמור בסעיף זה בדו"ח לרבעון הראשון של 2021 יצוין כי מתחם הסינימה סיטי בבאר שבע חזר לפעילות הדרגתית, בהתאם להנחיות משרד הבריאות, החל מתאריך 22 בפברואר 2021. מתאריך 25 במאי 2021 החלו לפעול בצורה הדרגתית גם בתי הקולנוע במתחם. יצוין כי בחודשים מאי ויוני 2021, בהם בתי הקולנוע נפתחו כאמור, חל גידול משמעותי בהיקף הפדיונות במתחם ובפעילותו. נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה לא קיבלה משוכרים בקשות או הודעות בהיקפים מהותיים לסיום חוזי השכירות וליציאה מהמתחם שלא במועד המוסכם.

החברה ממשיכה להתנהל באופן פרטני מול כל שוכר כדי להגיע להבנות, זאת בין היתר על ידי פריסת תשלומי השכירות ודחיית מועד תשלום, 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 גיבשו הבנות באשר למתווה תשלום דמי השכירות עקב המשבר, על ידי פריסת תשלומי השכירות ושינוי שיטת ההתחשבות.

בתקופת הדו"ח מדד ה- NOI מהנכס הינו שלילי בהיקף של כ- 100 אלפי ש"ח, זאת הואיל וכאמור לעיל הנכס היה פתוח לפרק זמן קצר יחסית ותחת מגבלות רבות.

נכון ליום 30 ביוני 2021 שווי ההוגן של הנכס עומד על סך של כ- 367 מיליון ש"ח. חל גידול של כ- 6 מלש"ח לעומת הערכת השווי מיום 30 בספטמבר 2020. גידול זה מיוחס להשקעה במערכת סולארית שהוקמה על גג מבנה הנכס.

יצוין כי מאחר ומדובר באירוע "מתגלגל" שהשלכותיו הסופיות עדיין לא ידועות, הרי שלמשבר הקורונה עלולות להיות בעתיד השפעות שליליות על השווי ההוגן של הנכס.

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

הואיל ומרבית יתר נכסי הנדל"ן הנוספים של החברה הינם במרכזים פתוחים, לא ניכרת השפעה משמעותית של משבר הקורונה על היקף ההכנסות בנכסים אלו.

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-**

אין שינוי מהותי ברבעון השני 2021 לעומת הרבעון הראשון לשנת 2021 מבחינת השפעת נגיף הקורונה על פעילות המשק ברומניה.

### **כללי-**

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית והכלים העומדים לרשותה, מצב הנזילות והעלייה בהיקפי מכירות יח"ד, שככל שההשלכה של משבר הקורונה על פעילותה תימשך לטווח הקצר בלבד, אזי לא צפויה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה. 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 "מתגלגל" המאופיין באי וודאות, בין היתר, בקשר עם חשש מהתפרצויות נוספות ו/או ואריאנטים חדשים של הנגיף, והצעדים שינקטו בעתיד בהקשר זה, החברה אינה יכולה להעריך נכון למועד זה את מלוא השלכות המגפה על פעילותה ותוצאותיה העסקיות, כך שככל ותהיה התפשטות חוזרת של הנגיף בעתיד ולאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית ועל תוצאותיה הכספיות של החברה ולפיכך הערכות החברה כאמור לעיל הינן מידע צופה פני עתיד.

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

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה נכון ליום 30.06.2021				
רווח גולמי	עלות מלאי	שווי מלאי	מספר יחידות במלאי ליום 30.06.2021	עיר
10,558	18,865	29,424	7	נתניה
295	905	1,200	1	ראש העין
2,496	3,792	6,288	5	אשקלון
7,395	25,856	33,251	35	חריש
439	820	1,259	1	אופקים
12,909	30,683	43,592	<sup>1</sup> 61	באר שבע
16,921	24,936	41,857	14	אשדוד
<b>51,013</b>	<b>105,857</b>	<b>156,869</b>	<sup>2</sup> 124	סה"כ

(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 16 יח"ד בהיקף כספי של 30,967 אלפי ש"ח מתוך מלאי הדירות הגמורות לעיל

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

שם	מיקום	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	יח"ד שהוכרה בגינם הכנסה ליום 30.06.2021	סכום חוזה של דירות שביגין הוכרה הכנסה	שיעור השלמה	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 30.06.2021 <sup>1</sup>	הוצאות מצטברות שהוכרו ליום 30.06.2021 <sup>1</sup>	רווחיות גולמית מצטברת שהוכרה ליום 30.06.2021	עלויות שוטפות ל 3 חודשים ראשונים של 2021 <sup>1</sup>	רווח גולמי שוטף ל 3 חודשים ראשונים של 2021
נתניה מגרש 1016 בניין 3	נתניה	2016	2022	100%	61	18	51,972	60%	31,435	23,260	8,175	23,260	8,175
פינוי בינוי גבעתיים בניין 1 <sup>5</sup>	גבעתיים	2018	2023	50%	144	60	191,518	59%	54,027	36,131	17,896	16,855	8,651
פינוי בינוי הרב שאולי בניינים 1+2	אשדוד	2021	2025	100%	185	60	110,700	7%	7,463	5,606	1,857	5,251	1,280
ברנע מג' 507 508 בניין 1	אשקלון	2018	2021	100%	56	56	77,564	77%	59,874	42,763	17,111	10,984	3,903
מגרש 601 בניין 1	אשקלון	2020	2022	100%	56	20	34,496	18%	6,076	3,824	2,252	3,824	2,252
כרמי גת בניין 1	קריית גת	2019	2021	100%	44	35	40,428	95%	38,459	22,264	16,195	18,842	14,605
כרמי גת בניין 2	קריית גת	2019	2021	100%	44	41	45,485	95%	95,121	63,970	31,151	20,523	9,553
כרמי גת בניין 3	קריית גת	2018	2021	100%	116	91	100,289	95%	43,210	25,344	17,866	13,267	9,931
נווה שרון מגרש 701	נתיבות	2019	2022	100%	117	97	79,662	82%	65,069	50,316	14,753	18,061	7,192
נווה שרון מגרש 702	נתיבות	2019	2021	100%	117	100	80,751	82%	66,342	52,163	14,179	11,362	4,421
נווה שרון מגרש 703	נתיבות	2019	2022	100%	78	56	46,042	69%	31,547	24,565	6,982	11,815	3,991
קוטג'ים באופקים	אופקים	2020	2023	100%	48	24	35,914	50%	11,921	8,472	3,449	7,104	2,877
ממילא שלב א'	ירושלים	2013	*2021	51%	38	21	184,031	97%	24,647	12,576	12,071	-	-
ממילא שלב ב'	ירושלים	2013	*2021	51%	22	9	51,347	91%	95,576	52,469	43,108	6,966	4,837
גבעת שמואל מגרש 14 בניין 1	ג. שמואל	2021	2024	100%	108	42	99,875	7%	6,766	5,278	1,487	5,278	1,487
קרית גנים בנין 4	באר שבע	2017	2022	50%	136	37	44,871	77%	17,300	12,213	5,087	7,533	3,237
סה"כ פרויקטים שהחל שיווקם					1,370	767 <sup>2</sup>	1,274,945		654,833	441,214	213,620	180,924	86,393
פרויקטים שטרם החל שיווקם <sup>3</sup>					972								
<b>סה"כ פרויקטים בהקמה</b>					<b>2,342</b>	<b>767<sup>2</sup></b>	<b>1,274,945</b>		<b>654,833</b>	<b>441,214</b>	<b>213,620</b>	<b>180,924</b>	<b>86,393</b>

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

(2) בנוסף ל- 767 יח"ד שהוכרה בגינם הכנסה, מכרה החברה 30 יח"ד בהיקף כספי של כ-43,427 אלפי ש"ח, שטרם הוכרה בגינם הכנסה. 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: רמות יורם 414 יח"ד; ברנע 601 אשקלון בניין 2 - 56 יח"ד; קריית גנים בנין 3 ב"ש - 136 יח"ד; חריש 3 שלב ד - 78 יח"ד; כרמי גת שלב א' - 82 יח"ד; מגרש 1008, עיר ימים - 60 יח"ד; עיר היין אשקלון מגרש 111 - 146 יח"ד.

(4) בניית חלק מהדירות הושלמה לרמת גמר מלאה וחלק מהדירות לרמת מעטפת בלבד. מועד סיום הבנייה של דירות המעטפת תלוי במועד מכירתן.

(5) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 144 יח"ד, מתוך 37 יח"ד אשר עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 107 יח"ד לשיווק.

### **סעיף 4.1.6(ד) - עתודות קרקע**

**מע"ר אשדוד** - כאמור בפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2020, ביום 1 בינואר 2020 הפקידה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום להתנגדויות תכנית מפורטת לרובע המע"ר. בשל תקופת משבר הקורונה, הוארכה התקופה להגשת התנגדויות לתכנית המפורטת עד ליום 23 ביוני 2020. נכון למועד הדוח הוגשו התנגדויות לתכנית, ובשלהי חודש ינואר 2021 נתקבלה החלטת הוועדה להתנגדויות לפיה לצורך קידום התכנית המפורטת, על מועצת העיר לאשר את טבלת ההקצאות ללא תנאים, וזאת תוך 60 יום. נכון למועד פרסום הדו"ח, לאחר אורכות שניתנו למועצת העיר, היא אישרה את טבלת ההקצאות. טבלת ההקצאות נחתמה מחדש והועברה לוועדה המחוזית. בשלב זה, ממתינים לאישור הוועדה המחוזית וקביעת מועד לשמיעת התנגדויות.

**חדרה** - ביום 22 ביולי 2021 פורסמה הודעה בדבר הפקדה להתנגדויות של תכנית מתאר מקומית (להלן: "**התכנית**") לקרקע בה יש לחברה זכויות בשכונת הפארק בחדרה (המתחם המרכזי) - שטח התכנית שמתכננת החברה הינו כ- 650 דונם והיא כוללת זכויות לבניית כ- 4,480 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 22,800 מ"ר. חלק החברה בזכויות הינו בשיעור של כ- 60% (מחציתו בבעלות החברה ומחציתו במסגרת עסקת קומבינציה). הזכויות אינן סופיות והינן בכפוף לאישור הוועדה המחוזית למתן תוקף, ככל שיינתן.

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

**בת ים** - בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מחודש יולי 2020, החלה החברה להחתיים את בעלי הדירות במתחם על נספח הפחתת שטחים. הצדדים טרם הגיעו להסכמה בדבר היקף הפחתות.

**נתניה (נורדאן)** - ביום 13 ביוני 2021 התקבלה החלטה בוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים. החברה פועלת לתיקון מסמכי התכנית ובמילוי התנאים לצורך פרסום התכנית להפקדה להתנגדויות. כמו כן, החברה מחתימה את בעלי הדירות במתחם על נספח הפחתת שטחים.

**טירת כרמל** - התגבשו הסכמות עקרוניות לקידום התכנון מול הוועדה המקומית. מסמכי התכנית החדשה מוכנים להגשה לוועדה המחוזית, ואלה יוגשו לאחר חתימת הרוב הנדרש על פי דין (חסרה חתימה אחת בלבד).

**הגפן ירושלים** - הוצגו לבעלי הדירות במתחם עיקרי ההסכם. החברה צופה תחילת חתימות בחודש ספטמבר 2021. סטטוס תכנוני - התוכנית החדשה הוגשה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, והחברה פועלת להשלמת הדרישות לשם עמידה בתנאי סף. ביום 14.7.2021 החליטה הוועדה המקומית להצטרף כמגישה בתוכנית.

**נאות שקד נתניה (קרניצי)** - החברה נבחרה כיזמית הפרויקט, הכולל 70 יח"ד לפינוי. כמות יח"ד המבוקשת לבינוי הינה 280. שיעור החתימות עומד על כ- 40% מהדירות. החברה צופה כי תתחיל בהליכי תיאום תכנון ברבעון הרביעי לשנת 2021.

**קריית משה רחובות** - החברה נבחרה כיזמית הפרויקט, לאחר שהשתתפה במכרז שנוהל על ידי חברי הנציגות וב"כ בעלי הדירות. הפרויקט כולל 112 יח"ד לפינוי וכמות יח"ד מבוקשת לבינוי הינה כ- 638. החברה מצויה בשלביו הסופיים של המו"מ מול ב"כ הבעלים על אודות נוסח הסכם הפינוי ובינוי. על המתחם וסביבתו חלה תמ"ל/1086, אשר ייתכן כי מכוחה ניתן יהיה להפיק היתרי בנייה לביצוע הפרויקט, זאת, בין היתר, כתלות במורכבות הפרויקט לאור הצורך באישור קרקע משלימה למתחם.

**סעיף 4.3.2 (ה)2 - נכסים מניבים מהותיים מאד- פרויקט "סינמה סיטי" באר שבע- פילוח מבנה אחזקות ועלויות**

להלן עדכון בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה של רשות ניירות ערך. לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר נגיף הקורונה על נכס הסינמה סיטי בבאר שבע, ראה עדכון לסעיף 3.3.1 לעיל.

שנת 2020 (באלפי ש"ח)	חציון 1 2021 (באלפי ש"ח)	
361,000	366,357	שווי הנכס <sup>5,1</sup>
288,800	366,357	שווי הנכס- חלק החברה (100%) (ב-30.6.21 100%, ב-31.12.20 80%)
(3,989)	(101)	NOI בתקופה <sup>4</sup>
1,213	3,531	במקרה שהנכס נמדד בעלות- ביטול ירידת ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
88%	88%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-1%	0%	שיעור תשואה בפועל (%) <sup>2</sup>
63	63	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה בש"ח) <sup>3</sup>
110	110	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לשנה בש"ח)

- (1) במהלך התקופה הושקעו בנכס עלויות נוספות בסכום של כ-14 מלש"ח, ומנגד הוכרו הוצאות פחת בסך של כ-9 מלש"ח.
- (2) ראה סעיף 3.3.1 בפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2020 וכן עדכון לסעיף 3.3.1 לעיל.
- (3) בתחשיב דמי השכירות הממוצעים נכללים גם דמי שכירות מופחתים לשטחי הקולנוע בנכס.
- (4) בחישוב ה- NOI לחציון הראשון 2021 נטרלו הכנסות בסך של כ-1.1 מלש"ח שהינן בגין שנת 2020.
- (5) על הערכת השווי שבוצעה התווסף שווי הוגן של מערכת סולארית, שחושב בתחשיב פנימי של החברה.

## עדכון לדו"ח הדירקטוריון בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2020

### סעיף 13- תעודות התחייבות של החברה שבמחזור

פדיון סופי של אג"ח (סדרה ה) ופדיון חלקי של אג"ח (סדרה ז) שבמחזור

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה)	אגרות חוב (סדרה ז)
יתרת ע.ג. שבמחזור לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)	0	156,622

ביום 30 ביוני 2021 פרעה החברה סך של כ- 47,991 אלפי ש"ח ע.ג. כפירעון סופי של אג"ח (סדרה ה) וסך נוסף של כ- 33,562 אלפי ש"ח ע.ג. כפירעון ביניים באג"ח (סדרה ז) של החברה. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי של החברה מיום 30 ביוני 2021, אסמכתא מספר 109356-01-2021.

כמו כן, ביום 8 באוגוסט 2021 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 ו', ז', ח', ט' וכן דירוג P1.il עבור נע"מים סדרה 1 של החברה.

לפירוט נוסף ראו דו"ח מידי של החברה מיום 08.08.2021 (מס' אסמכתא 128859-01-2021), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.



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

---

**יגאל דמרי,**  
מנכ"ל

---

**אסי חורב,**  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 19 באוגוסט 2021.

**פרק ב'  
דו"חות כספיים  
תמציתיים ביניים**



**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2021**

**(בלתי מבוקרים)**

**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2021**  
**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

**29**

**דוח סקירה של רואי החשבון**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):**

**30**

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

**32**

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

**34**

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

**39**

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

**43**

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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 (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

תל-אביב, 19 באוגוסט 2021.

### 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**  
מרג' 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  
מנדל 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 ביוני	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	

182,666	143,121	90,139
42,737	22,778	167,401
5,000	-	5,503
16,311	-	18,224
322,408	305,597	315,693
104,119	112,064	42,757
32	32	32
27,764	7,932	18,414
991,921	974,649	951,703
<u>1,692,958</u>	<u>1,566,173</u>	<u>1,609,866</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות מוגבלים בשימוש  
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר  
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי מסים שוטפים  
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה  
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין  
מלאי מקרקעין ומקרקעין ביעוד לשימוש מעורב  
לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך  
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר  
השקעות והלוואות לחברות כלולות  
רכוש קבוע, נטו  
נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
נכסי מסים נדחים

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

292,500	194,608	365,841
1,284,988	1,324,460	1,377,689
36,674	23,008	51,591
839	-	839
48	48	47
39,314	43,204	41,220
562,233	531,145	734,626
89,768	75,842	25,023
11,806	26,063	21,965
<u>2,318,170</u>	<u>2,218,378</u>	<u>2,618,841</u>

**סה"כ נכסים**

<u>4,011,128</u>	<u>3,784,551</u>	<u>4,228,707</u>
------------------	------------------	------------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
			אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל
266,938	655,386	285,109	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
143,458	126,658	173,964	חלויות שוטפות של אגרות חוב
16,417	17,368	22,662	הפרשות
1,655	1,045	1,622	הפרשה לתביעות
76,222	74,305	98,689	ספקים ונותני שירותים
99,853	105,031	108,302	זכאים ויתרות זכות
10,673	11,023	10,743	התחייבות בגין הטבות לעובדים
57,426	15,409	50,712	התחייבות למתן שירותי בניה
4,532	11,547	16,403	התחייבות בגין מסים שוטפים
21,996	4,529	32,872	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
95,285	81,874	101,877	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
794,455	1,104,175	902,955	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
1,083,126	822,252	1,255,539	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
749,780	557,230	636,343	אגרות חוב
17,889	14,997	14,242	הפרשות
12,686	10,159	13,292	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
2,549	71	1,321	זכאים ויתרות זכות
2,421	2,398	2,352	התחייבות למתן שירותי בניה
113	124	248	מקדמות מלקוחות
1,868,564	1,407,231	1,923,337	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון</b>
18,884	18,884	18,884	הון מניות
443,240	443,240	443,240	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)	(5,250)	מניות באוצר
(29,626)	(36,687)	(31,769)	קרנות הון
924,114	844,901	980,999	עודפים
1,351,362	1,265,088	1,406,104	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
(3,253)	8,057	(3,689)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,348,109	1,273,145	1,402,415	<b>סה"כ הון</b>
4,011,128	3,784,551	4,228,707	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
<b>אסי חורב,</b>			<b>יגאל דמרי,</b>
<b>יו"ר הדירקטוריון</b>			
<b>נורית טואיטו,</b>			<b>מנכ"ל</b>
<b>משנה למנכ"ל וממונה על הכספים</b>			

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 באוגוסט 2021.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
					<b>הכנסות</b>
1,093,720	219,681	361,207	452,699	638,395	מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה מכירת מלאי קרקעות
10,044	3,399	13,469	4,839	21,600	
1,103,764	223,080	374,676	457,538	659,995	<b>סה"כ הכנסות</b>
					<b>עלות ההכנסות</b>
780,684	152,909	253,312	326,775	455,157	עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה עלות מלאי קרקעות שנמכרו
3,233	1,135	3,707	1,607	5,972	
783,917	154,044	257,019	328,382	461,129	<b>סה"כ עלויות</b>
319,847	69,036	117,657	129,156	198,866	<b>רווח גולמי</b>
1,533	-	-	-	3,531	ביטול ירידת ערך נדל"ן להשקעה
25,992	5,561	12,811	9,987	18,146	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
49,569	12,404	10,975	24,872	22,629	
75,561	17,965	23,786	34,859	40,775	<b>סה"כ הוצאות</b>
(3,095)	124	421	116	3,359	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
242,724	51,195	94,292	94,413	164,981	<b>רווח תפעולי</b>
1,735	482	643	900	1,191	הכנסות מימון
53,452	14,817	15,296	26,116	29,990	הוצאות מימון
51,717	14,335	14,653	25,216	28,799	<b>סה"כ הוצאות מימון, נטו</b>
(1)	-	-	(1)	(1)	חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
191,006	36,860	79,639	69,196	136,181	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
40,984	8,869	18,907	16,947	30,518	הוצאות מסים על ההכנסה
150,022	27,991	60,732	52,249	105,663	<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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

**רווח כולל אחר**

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

(1,316)	(487)	(576)	(2,479)	(2,830)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
---------	-------	-------	---------	---------	-------------------------------

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

(1,533)	-	-	-	-	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
750	-	1,682	-	1,473	רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס

<u>147,923</u>	<u>27,504</u>	<u>61,838</u>	<u>49,770</u>	<u>104,306</u>	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
----------------	---------------	---------------	---------------	----------------	---

**רווח לתקופה מיוחס ל -**

152,680	28,207	61,462	53,467	106,885	בעלי מניות החברה האם
(2,658)	(216)	(730)	(1,218)	(1,222)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>150,022</u>	<u>27,991</u>	<u>60,732</u>	<u>52,249</u>	<u>105,663</u>	

**רווח כולל לתקופה מיוחס ל -**

150,573	27,710	62,558	50,985	105,506	בעלי מניות החברה האם
(2,650)	(206)	(720)	(1,215)	(1,200)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>147,923</u>	<u>27,504</u>	<u>61,838</u>	<u>49,770</u>	<u>104,306</u>	

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

<u>8.161</u>	<u>1.508</u>	<u>3.285</u>	<u>2.858</u>	<u>5.713</u>	<b>רווח למניה בסיסי</b>
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------------------

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

<u>18,708</u>	<u>18,708</u>	<u>18,708</u>	<u>18,708</u>	<u>18,708</u>	
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**  
**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)**  
**אלפי ש"ח**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,348,109	(3,253)	1,351,362	924,114	(28,470)	(5,669)	3,536	750	227	(5,250)	443,240	18,884	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>
105,663	(1,222)	106,885	106,885									רווח לתקופה
(2,830)	30	(2,860)		(2,860)								הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת
-	(8)	8			8							רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
1,473		1,473					1,473					
104,306	(1,200)	105,506	106,885	(2,860)	8	-	1,473					<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
-	764	(764)			-	(764)						רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(50,000)		(50,000)	(50,000)									דיבידנד שחולק ע"י החברה
1,402,415	(3,689)	1,406,104	980,999	(31,330)	(5,661)	2,772	2,223	227	(5,250)	443,240	18,884	<b>סה"כ ליום 30 ביוני 2021</b>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)  
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)  
אלפי ש"ח**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
1,340,577	(2,969)	1,343,546	919,537	(30,744)	(5,661)	2,772	541	227	(5,250)	443,240	18,884
60,732	(730)	61,462	61,462								
(576)	10	(586)		(586)							
1,682	-	1,682					1,682				
61,838	(720)	62,558	61,462	(586)			1,682				
<u>1,402,415</u>	<u>(3,689)</u>	<u>1,406,104</u>	<u>980,999</u>	<u>(31,330)</u>	<u>(5,661)</u>	<u>2,772</u>	<u>2,223</u>	<u>227</u>	<u>(5,250)</u>	<u>443,240</u>	<u>18,884</u>

יתרה ליום 1 באפריל 2021

רווח לתקופה

הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2021

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)**  
**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)**  
**אלפי ש"ח**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,238,375	9,272	1,229,103	806,434	(27,157)	(4,070)	(3,205)	227	(5,250)	443,240	18,884	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
52,249	(1,218)	53,467	53,467								רווח לתקופה
(2,479)	3	(2,482)		(2,482)							הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
49,770	(1,215)	50,985	53,467	(2,482)	-						<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
(15,000)		(15,000)	(15,000)								דיבידנד שחולק ע"י החברה
1,273,145	8,057	1,265,088	844,901	(29,639)	(4,070)	(3,205)	227	(5,250)	443,240	18,884	<b>סה"כ ליום 30 ביוני 2020</b>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**י. ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)**  
**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)**  
**אלפי ש"ח**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,245,641	8,263	1,237,378	816,694	(29,142)	(4,070)	(3,205)	227	(5,250)	443,240	18,884	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2020</b>
27,991	(216)	28,207	28,207								רווח לתקופה
(487)	10	(497)		(497)							הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
27,504	(206)	27,710	28,207	(497)							<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
1,273,145	8,057	1,265,088	844,901	(29,639)	(4,070)	(3,205)	227	(5,250)	443,240	18,884	<b>סה"כ הון ליום 30 ביוני 2020</b>

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 2020 (מבוקר)**  
**אלפי ש"ח**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיחוס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,238,375	9,272	1,229,103	806,434	(27,157)	(4,070)	(3,205)	-	227	(5,250)	443,240	18,884	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
150,022	(2,658)	152,680	152,680									רווח לשנה הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו משווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
(1,316)	(3)	(1,313)		(1,313)								<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
(1,533)	11	(1,544)			(1,544)							רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה מכירת מניות בחברה מאוחדת דיבידנד שחולק ע"י החברה
750		750					750					<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
147,923	(2,650)	150,573	152,680	(1,313)	(1,544)	-	750					רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה מכירת מניות בחברה מאוחדת דיבידנד שחולק ע"י החברה
(3,134)	(9,875)	6,741				6,741						<b>סה"כ ליום 31 בדצמבר 2020</b>
(55)		(55)			(55)							
(35,000)		(35,000)	(35,000)									
1,348,109	(3,253)	1,351,362	924,114	(28,470)	(5,669)	3,536	750	227	(5,250)	443,240	18,884	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
150,022	27,991	60,732	52,249	105,663
40,984	8,869	18,907	16,947	30,518
1	-	-	1	1
56,295	15,496	15,231	27,388	30,364
(1,157)	(480)	(445)	(898)	(656)
(3,218)	(876)	(689)	(1,775)	(1,379)
(203)	195	782	501	973
(24)	(1)	(384)	7	(384)
(1,533)	-	-	-	(3,531)
-	-	(226)	-	(503)
24,056	5,896	7,620	11,629	14,839
3,387	-	-	-	-
-	-	-	-	(2,935)
<b>268,610</b>	<b>57,090</b>	<b>101,528</b>	<b>106,049</b>	<b>172,970</b>
(9,856)	13,781	44,112	9,188	31,844
265,928	25,335	111,764	61,015	196,435
3,232	1,126	3,687	1,599	5,953
(305,287)	(53,229)	(22,432)	(247,620)	(230,531)
(402,080)	(156,034)	(65,191)	(248,188)	(92,981)
(6,403)	412	15,333	(7,583)	28,077
1,381	(807)	650	(284)	847
3,023	511	1,417	1,082	2,598
19,535	66	(2,346)	2,068	10,876
15,037	(6,216)	6,002	876	7,041
(20,873)	28,190	(91,289)	830	(124,646)
<b>(436,363)</b>	<b>(146,865)</b>	<b>1,707</b>	<b>(427,017)</b>	<b>(164,487)</b>
(58,372)	(20,143)	(22,889)	(26,809)	(31,162)
175	265	31	265	48
(51,284)	(19,327)	(19,312)	(33,148)	(28,544)
744	-	-	744	-
<b>(276,490)</b>	<b>(128,980)</b>	<b>61,065</b>	<b>(379,916)</b>	<b>(51,175)</b>

**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  
ביטול ירידת ערך נדל"ן להשקעה  
רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח  
והפסד  
פחת  
הפסד מאיבוד שליטה בחברה בת  
רווח מביטול עסקה

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

תשלומי ריבית  
תקבולי ריבית  
תשלומי מסים  
תקבולי מסים

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת**

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
<b>מבוקר</b>	<b>בלתי מבוקר</b>		<b>בלתי מבוקר</b>	
-	32	7	-	7
(24,950)	-	-	-	-
4	-	-	4	-
(8,452)	(1,171)	(4,043)	(3,004)	(5,575)
(135,976)	(33,202)	(26,952)	(53,147)	(47,148)
777	537	384	630	532
(14,331)	(433)	(8,007)	(996)	(14,415)
-	-	-	-	(2,981)
<b>(182,928)</b>	<b>(34,237)</b>	<b>(38,611)</b>	<b>(56,513)</b>	<b>(69,580)</b>
(30,255)	(84,076)	(18,322)	230,347	11,188
618,360	183,360	48,000	233,360	439,800
(259,247)	(7,219)	(82,691)	(10,252)	(290,789)
397,369	-	-	142,287	-
(1,959)	-	-	(1,959)	-
(165,050)	(119,944)	(81,552)	(119,944)	(81,552)
(3,134)	-	-	-	-
<b>(35,000)</b>	<b>(15,000)</b>	<b>(50,000)</b>	<b>(15,000)</b>	<b>(50,000)</b>
<b>521,084</b>	<b>(42,879)</b>	<b>(184,565)</b>	<b>458,839</b>	<b>28,647</b>
61,666	(206,096)	(162,111)	22,410	(92,108)
120,835	349,301	252,528	120,835	182,666
165	(84)	(278)	(124)	(419)
<b>182,666</b>	<b>143,121</b>	<b>90,139</b>	<b>143,121</b>	<b>90,139</b>

**תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה**

קיטון בפקדונות לזמן קצר  
רכישת נכסים פיננסיים  
תמורה מממוש נכסים פיננסיים  
רכישת רכוש קבוע  
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה  
תמורה מממוש רכוש קבוע  
מתן הלוואות לחברות כלולות ולאחרים, נטו  
תשלום נטו עבור ביטול עסקה  
**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילויות מימון**

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
פירעון הלוואות לזמן ארוך  
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה  
רכישה עצמית של אגרות חוב  
פירעון אגרות חוב  
רכישת זכויות בחברה בת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
תשלום דיבידנד ע"י החברה

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון**

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



## י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

#### אלפי ש"ח

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

- א. במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ו-2020 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדליין להשקעה בסך של 3,317 אלפי ש"ח ו-6,305 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ו-2020 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדליין להשקעה בסך של 8 אלפי ש"ח ו-3,777 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- במהלך שנת 2020 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדליין להשקעה בסך של 3,873 אלפי ש"ח.
- ב. במהלך שנת 2020 מכרה החברה רכוש קבוע כנגד יתרת לקוחות בסך של 148 אלפי ש"ח.

נספח – עלייה בשיעור החזקה בשותפות סינמה סיטי:

א. נספח – עלייה בשיעור החזקה בשותפות סינמה סיטי ברבעון 1 בשנת 2021:

<u>אלפי ש"ח</u>	
19	מזומנים
10	לקוחות
1,171	חייבים אחרים
71,840	נדליין להשקעה
280	רכוש קבוע
(30,000)	הלוואה מתאגיד פיננסי
(347)	ספקים
(193)	זכאים
<u>42,780</u>	סה"כ נכסים נטו

ב. רווח מעלייה בשיעור החזקה בשותפות:

<u>אלפי ש"ח</u>	
42,780	נכסים נטו שהתווספו
(36,855)	גריעת הלוואה שניתנה לשותף בעבר למימון חלקו בהון העצמי
(3,000)	מזומן ששולם על ידי החברה
<u>2,935</u>	סה"כ רווח בגין העלייה בשיעור החזקה

## י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך) אלפי ש"ח

נספח - איבוד שליטה בחברה מאוחדת בשנת 2020:

א. הערך בספרים של הנכסים נטו שמומשו:

<u>אלפי ש"ח</u>	
1,861	פקדונות מוגבלים
11,047	לקוחות
92	חייבים ויתרות חובה
200	מלאי
1,042	רכוש קבוע
512	נכס מיסים נדחים
(3,125)	אשראי לזמן קצר
(6,124)	ספקים ונותני אשראי
(17)	זכאים ויתרות זכות
(699)	התחייבות בגין הטבות עובדים לזמן קצר
(215)	התחייבות בגין מיסים שוטפים
(293)	התחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן ארוך
4,281	נכסים נטו שמומשו
(55)	קרן הון אקטואריה
<u>4,226</u>	

ב. הפסד מאיבוד שליטה בחברה בת:

<u>אלפי ש"ח</u>	
(4,226)	נכסים נטו שמומשו
839	השקעה שנותרה בחברה בעת איבוד השליטה
<u>(3,387)</u>	סה"כ הפסד בגין המימוש

**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 2020 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 זהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, לרבות האמור להלן:

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

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

**ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

**ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**באורים לדוחות 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		הקורונה		הרון	האירו	
	מדד בגין	מדד בגין	הדולר	הצ'כית	הרומני	1 ש"ח ל-1 אירו	
נקודות	נקודות	נקודות	1 דולר ל-1 ש"ח	1 קורונה ל-1 ש"ח	1 ש"ח ל-1 רון	1 ש"ח ל-1 אירו	
119.0	108.9	109.1	3.260	0.152	0.786	3.875	30 ביוני 2021
116.6	108.2	108.2	3.334	0.150	0.794	3.913	31 במרץ 2021
115.1	107.3	107.3	3.215	0.150	0.810	3.944	31 בדצמבר 2020
114.7	107.1	107.2	3.466	0.145	0.802	3.883	30 ביוני 2020
114.9	107.5	107.9	3.565	0.143	0.808	3.900	31 במרץ 2020

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				שיעורי השינוי לתקופה של:
	מדד		הקורונה		הרון	האירו	
	מדד בגין	מדד בגין	הדולר	הצ'כית	הרומני	האירו	
נקודות	נקודות	נקודות	%	%	%	%	
3.39	1.49	1.68	1.40	1.33	(2.96)	(1.75)	שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021
2.06	0.65	0.83	(2.22)	1.33	(1.01)	(0.97)	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021
0.52	(0.65)	(0.65)	(6.97)	(1.96)	(0.12)	1.70	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
0.17	(0.83)	(0.74)	0.29	(5.23)	(1.11)	0.12	שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020
(0.17)	(0.37)	(0.65)	(2.78)	1.40	(0.74)	(0.44)	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

(\*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010

(\*\*) לפי בסיס יולי 2011

**באור 3 - הכנסות ממכירת זירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		בניה למגורים ואחרים השכרת נכסים הכנסות מחוזי הקמה לבנייני מגורים סה"כ
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
995,782	195,164	334,825	403,458	587,227	
20,025	3,428	6,402	10,132	13,439	
77,913	21,089	19,980	39,109	37,729	
1,093,720	219,681	361,207	452,699	638,395	

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

**באור 4 - עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
691,610	129,466	224,843	281,932	408,100	בניה למגורים ואחרים
30,977	7,946	9,786	16,606	19,120	השכרת נכסים
58,097	15,497	18,683	28,237	27,937	הוצאות בגין חוזי הקמה לבנייני מגורים
780,684	152,909	253,312	326,775	455,157	סה"כ

**באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח**

א. ביום 30 בדצמבר 2020 זכתה הצעת החברה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקעות בייעוד למגורים בשכונת הפארק בבאר שבע לבניית 126 יח"ד. תמורת העסקה הינה בסך של 2,727 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 25,006 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה בגין הקרקע והפיתוח בחודש מרץ 2021.

ב. ביום 12 בינואר 2021 התקשרה החברה, עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של 1/3 מזכות האגודה בקרקע במזרח יבנה שהשיבה לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. במקביל להתקשרות החברה בהסכם עם האגודה, התקשרו שני יזמים נוספים עם אותה אגודה בהסכם דומה, כך שחלק כל אחד מהיזמים בקרקע הינו 1/3. למיטב הערכת הצדדים חלקה של האגודה בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף כולל של כ- 400 יח"ד בבניה רוויה (חלק החברה 1/3). התמורה בגין עסקת הסבת הזכות הינה סך של 12,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם למספר היחידות שתוקצינה בפועל. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י. טרם התקבלו מפרטים כספיים ושוברי תשלום מרמ"י, ולכן בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף התשלום בגין רכישת הזכויות מרמ"י.

ג. ביום 13 בינואר 2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בשני מגרשים בנתיבות בייעוד מסחרי, בתמורה לסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח. עלות המגרשים בספרי החברה כ- 2 מיליון ש"ח. החברה צפויה לרשום בספריה רווח, לאחר מס, בסך של כ- 8 מיליון ש"ח. נכון למועד חתימת הדו"ח, התקבלה מלוא התמורה.

ד. ביום 7 בפברואר 2021 חתמה החברה על הסכם לביטול מלא של עסקת מכר משנת 2013 של 33% חלקים בלתי מסוימים מזכויותיה במקרקעין בעיר באר שבע עליהם הוקם מתחם "סינמה סיטי" ("המתחם" או "הנכס"), זאת הואיל והרוכשת לא שילמה את מלוא התמורה אותה התחייבה לשלם (30 מיליון ש"ח) ולא עמדה בהתחייבויותיה בהתאם להסכם השיתוף להקמת פרויקט הסינמה סיטי על המקרקעין. הרוכשת שילמה לחברה סך של 18 מיליון ש"ח בלבד ע"ח תמורת הנכס וכן סך נוסף של 4.45 מיליון ש"ח בגין השתתפות בהוצאות המתחם ("התשלום החלקי"). יצוין שבשנת 2019 הוסכם בין הצדדים על ביטול חלקי של עסקת המכר באופן שחלקה של הרוכשת במתחם יעמוד על 20% בלבד. עם זאת, למרות הביטול החלקי, לא עלה בידה של הרוכשת להשלים את תנאי עסקת המכר והסכם השיתוף למימון בניית הפרויקט, ובהתאם לכך הוחלט על ביטולה המלא כאמור.

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

**באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

בהתאם לכך השיבה החברה לרוכשת סך של 3 מיליון ש"ח מתוך התשלום החלקי וחילטה את יתרת התשלום החלקי כפיצוי על הנוזקים שנגרמו לה מאי עמידת הרוכשת בתנאי הסכם המכר והסכם השיתוף משנת 2013. כמו כן, העבירה הרוכשת לחברה את מניותיה בחברת הניהול של המתחם, בשיעור של 20%. לאחר ביטול העיסקה, מחזיקה החברה במלוא הזכויות במתחם וכן במלוא מניות חברת הניהול של המתחם.

במועד ביטול העיסקה העמידה החברה לרוכשת הנ"ל הלוואה בסך של 7 מיליון ש"ח, נושאת ריבית ומובטחת בשעבודים, אשר תוחזר ב- 36 תשלומים חודשיים.

בחודש מרץ 2021 פרעה החברה אשראי בסך של 150 מיליון ש"ח בגין הנכס ובמקביל קיבלה אשראי בסך של 225 מיליון ש"ח עם גרייס לשנתיים ופירעון בתשלומים שנתיים החל מהשנה השלישית ועד לתום תקופה של כ- 13 שנים. זכויות החברה בנכס שועבדו להבטחת החזר הלוואה.

ה. ביום 17 בפברואר 2021 התקשרה החברה, עם צד ג' ("המוכר") בשני הסכמים להסבה לטובת החברה של זכות המוכר לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של שליש מזכות המוכר בקרקע במזרח יבנה שהשיב לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ("ההסכמים"). במקביל להתקשרות החברה בהסכמים עם המוכר, התקשרו שני יזמים נוספים עם המוכר בהסכמים דומים, כך שחלק כל אחד מהיזמים בקרקע הינו 1/3.

הוסכם בין שלושת היזמים, כי ככל שמי מבין היזמים לא יקיים את התחייבויותיו על פי ההסכמים שנחתמו בינו לבין המוכר ("הצד המפר"), אזי תהיה למוכר הזכות לבטל את ההסכם עם הצד המפר, ולחייב את היזמים הנוספים, יחדיו (או לחוד במקרה הפרה של שני יזמים), לרכוש את חלק הזכויות ביחס אליהן בוצעה ההפרה על ידי הצד המפר בניכוי המקדמה שחולטה לצד המפר, בתנאים כפי שהוסכם בהסכמים.

למיטב הערכת הצדדים חלקו הכולל של המוכר בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף של כ- 538 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה (חלק החברה שלישי). התמורה בגין עסקאות הסבת הזכות הינה סך של 16,279 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם לחלק היחסי מתחום התוכנית שיוקצה בפועל לחברה. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י. טרם התקבלו מפרטים כספיים ושוברי תשלום מרמ"י, ולכן בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף התשלום בגין רכישת הזכויות מרמ"י.

ו. בחודש מרץ 2021 אושרה למתן תוקף תכנית בנין עיר במסגרתה זכויות החברה בעתודת קרקע בשדרות גדלו מ- 68 יח"ד ל- 326 יח"ד, מתוכן 156 יח"ד בניה רוויה ו- 170 יח"ד ביעוד דזור מיוחד, לרבות יחידות להשכרה ומעונות סטודנטים. בנוסף כוללת התכנית שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 25,000 מ"ר (ברוטו).

ז. ביום 25 בחודש אפריל 2021 התקשרה החברה בהסכם עם צדדי ג' לרכישת זכויותיהם בקרקע בנחלת יצחק בתל אביב, עליה בנויים שני מבנים המיועדים להריסה והמושכרים בשכירות לא מוגנת ("הסכם הרכישה"). התמורה אותה התחייבה לשלם החברה בגין הסכם הרכישה הינה בסך של 16,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה שולמה במלואה.

במקביל לקידום הסכם הרכישה, התקשרה החברה ביום 2 במרץ 2021 עם צד ג' בהסכם לקבלת שירותי קידום והוצאה לפועל של פרויקט התחדשות עירונית, כאשר המקרקעין שרכשה החברה במסגרת הסכם הרכישה, מהווים חלק מהמקרקעין עליהם עתיד לקום פרויקט ההתחדשות העירונית הנ"ל. טרם שולמה מלוא התמורה. צד ג' יהיה זכאי לקבלת מלוא התמורה לאחר החתמת מלוא בעלי הזכויות בפרויקט בהסכמים מול החברה וכניסתה לתוקף של תוכנית מכוחה ניתן להוציא את הפרויקט אל הפועל.

ח. ביום 6 באפריל 2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במגרש בנתיבות ביעוד מסחרי, בתמורה לסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח. עלות המגרש בספרי החברה כ- 1.1 מיליון ש"ח. החברה צפויה לרשום בספריה רווח, לפני מס, בסך של כ- 5.4 מיליון ש"ח. טרם התקיים התנאי המתלה לפי הסכם המכר, והתמורה טרם שולמה במלואה.

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

**באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

ט. ביום 16 במאי 2021 התקשרה החברה עם צד ג' ("המוכר") בהסכם להסבה לטובת החברה של זכותו לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של חלק מקרקע בשכונת רמות יורם בנתיבות, בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ("המימכר").

כניסת ההסכם לתוקף הותנתה בתנאי מתלה. למיטב ידיעת הצדדים חלקו של המוכר במימכר עתיד לכלול זכויות בהיקף כולל של כ- 1,030 יח"ד בבניה רוויה. התמורה בגין עסקת הסבת הזכות הינה סך של 7,725 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה הופקדה תחילה בנאמנות, נפרעה בשלבים ויתרתה נפרעה והועברה במלואה למוכר ביום 18.08.2021.

בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י או החלטה של רשות שיפוטית. נכון למועד חתימת הדו"ח התקבלו מפרטים כספיים מרמ"י. החברה לומדת את נתוני המפרטים ובשלב זה לא ניתן להעריך את היקף התשלום בגין רכישת הזכויות מרמ"י.

בגין ההתקשרות הנ"ל נפתחו בחודש מאי 2021 הליכים משפטיים על ידי צד ג', אשר טוען כי הוא בעל הזכויות במימכר, זאת לאור הסכם קודם שנכרת בינו לבין המוכר. לטענת המוכר והחברה ההסכם האמור בין צד ג' למוכר בטל ומבוטל ואין לו תוקף. טענות הצדדים טרם הוכרעו בביהמ"ש.

י.

1) ביום 24 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכמים עם צדדי ג' (להלן: "המוכרות") לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בשטח של כ- 2.2 דונם ברחוב הרכבת בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין כלולים בתוכנית תא/ 3899 (להלן: "התוכנית"), החלה על שטח כולל של כ- 4 דונם ומייעדת את המקרקעין, בין היתר, למסחר, תעסוקה, מגורים ושצ"פ ברח"ק (יחס בין נפח בניה עילי לשטח קרקע) של כ- 630%, ובגין התוכנית שולם היטל השבחה ע"י המוכרות לוועדה המקומית תל אביב. בהתאם להוראות תא/5000 מיועדים המקרקעין לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים כולל רח"ק של 1280%. התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין עומדת על סך של 85 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. במועד תשלום מלוא התמורה תימסר החזקה במקרקעין לחברה, בכפוף לשימוש ארעי שעושה עיריית תל אביב במקרקעין כגינה ציבורית.

לטענת עיריית תל אביב תוקפה של התוכנית פקע, וככל שתתקבל עמדת העירייה יושבו היטלי ההשבחה ששולמו ע"י המוכרות בגין התוכנית לחברה. ככל ותידחה עמדת העירייה והתוכנית תעמוד בתוקפה, ישתתפו המוכרות בסך של 2 מיליון ש"ח בגין סכום המימון, ככל שיידרש, ע"י הוועדה המקומית.

כמו כן, רכשה החברה זכויות ביחידות במגדל "אלקטרה" הסמוך, אליו הוצמדו זכויות למגורים, אשר מהוות 25% מהזכויות לפי תוכנית תא/3204, אשר שולם בגינן היטל השבחה מלא לוועדה המקומית לפי שימוש למגורים, אך בפועל נבנו כיחידות משרדים.

בתחום התוכנית כלולות חלקות נוספות אשר אינן חלק מהמקרקעין. בכוונת החברה לממן את רכישת הקרקע והקמת פרויקט עליה באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי. נכון למועד חתימת הדו"ח החברה שילמה את מלוא התמורה.

2) ביום 24 ביוני 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מקרקעין נוספים בשטח של כ- 1.2 דונם, הסמוכים למקרקעין המתוארים בסעיף י' לעיל (להלן: "המקרקעין"). רכישת המקרקעין נעשתה ביחד עם שותף צד ג' לחברה, כאשר החברה רכשה זכויות במקרקעין בשטח של כ- 726 מ"ר והשותף רכש זכויות במקרקעין בשטח של כ- 542 מ"ר. התמורה בגין הזכויות במקרקעין הינה בסך כולל של 48 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר חלק החברה בתמורה הינו בסך של 24 מיליון ש"ח. לאחר השלמת הסכם המכר תחזיק החברה, ביחד עם המקרקעין המתוארים בסעיף י' לעיל, וביחד עם השותף אשר מחזיק בזכויות בחלקה נוספת, בשטח כולל של כ- 4 דונם, מתוכו חלקה של החברה הינו כ- 70% וחלקו של השותף הינו כ- 30%. בהתאם להוראות תא/5000 מיועדים המקרקעין לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים כולל רח"ק (יחס בין נפח בניה עילי לשטח קרקע) של 1280%. בד בבד עם החתימה על הסכם מכר חתמה החברה עם השותף על הסכם שיתוף פעולה, לפיו השותף יקדם תכנון עבור כלל המקרקעין. במסגרת הסכם שיתוף הפעולה נקבעו מנגנוני הפרדות בין הצדדים, לרבות זכות סירוב ראשונה ואפשרות לחברה לרכוש את חלק השותף, לאחר פרסומה של התוכנית המוצעת למתן תוקף.

בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את היקף ההשקעה הכרוכה בהקמת חלקה בפרויקט.

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

**באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

יא. ביום 19 במאי 2021 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעל השליטה למכירת דירה בפרויקט "שמורת ים" בנתניה, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה, כדלקמן:

דירת 5 חדרים בשטח של כ- 183 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 119 מ"ר, מחסן ושתי חניות. הדירה בקומה 18 בבנין מספר 3 בפרויקט והתמורה בגינה נקבעה לסך של 5,550 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם בחודש יוני 2021.

יב. ביום 15 ביוני 2021, בהתאם לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 19 במאי 2021, נחתם בין החברה לבין בעלי השליטה בה, ה"ה יגאל ואיריס דמרי, הסכם החלפת דירה שרכשו מהחברה בחודש מאי 2018 בפרויקט בגבעתיים, בו חלק החברה הינו 50%.

על פי ההסכם המקורי רכשו ה"ה דמרי דירת 5 חדרים בשטח של כ- 132 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 14 מ"ר, מחסן ושתי חניות. הדירה הקודמת שנרכשה היתה בקומה 10 בבנין מספר 3 בפרויקט (להלן: "הדירה הקודמת") והתמורה בגינה נקבעה לסך של 3,725 אלפי ש"ח.

על פי הסכם ההחלפה רכשו ה"ה דמרי, במקום הדירה הקודמת, אשר בנייתה טרם הסתיימה וטרם שולמה מלוא התמורה בגינה, דירת 5 חדרים ומרפסת בקומה 17, בשטחים זהים לדירה הקודמת, מחסן ושתי חניות בתוספת של 140,000 ש"ח, דהיינו התמורה בגין הדירה החדשה תהיה בסך של 3,865 אלפי ש"ח. הוסכם כי כל התשלומים ששילמו ה"ה דמרי בגין הדירה הקודמת, בסך של 2,047 אלפי ש"ח, יזקפו ע"ח תמורת הדירה החדשה.

**יג. משבר הקורונה-**

בהמשך לאמור בבאור 1 לדו"ח הכספי לשנת 2020 בדבר השפעת משבר נגיף הקורונה על פעילות החברה, יצוין כי בשלהי חודש דצמבר 2020 החל מבצע חיסונים נרחב כנגד הנגיף ולפי פרסומי הממשלה חוסנה מרבית אוכלוסיית ישראל והחיסונים עדיין ממשיכים. לאור החיסונים שיעור התחלואה ירד באופן משמעותי ובהתאם לכך שחררה הממשלה את מרבית ההגבלות שהטילה על האוכלוסייה והחל תהליך של פתיחה מחדש של המשק. כמו כן, מרבית ההגבלות התבטלו ביום 01 ביוני 2021. על רקע פתיחת המשק מחדש ושחרור ההגבלות, נצפו ברבעון הראשון לשנת 2021 עליות שערים ומחזורי מסחר גבוהים בבורסה לניירות ערך.

עם זאת, עקב עליה בתחלואה בסמוך לאחר הרבעון השני של שנת 2021 המיוחסת ל"וריאנט דלתא" של נגיף הקורונה, ממשלת ישראל פרסמה שוב רשימת הגבלות ואף הינה מעודדת מתן מנה נוספת של החיסון.

לאור האמור, המשבר הכלכלי עדיין בעיצומו ולא ניתן לצפות את משכו ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בעולם בכלל ובישראל בפרט.

להלן פירוט אודות השפעת המשבר על החברה בעיקר בתחומים הבאים:

**בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים בארץ -**

(1) היקף מכירות - ברבעון השני לשנת 2021 נמשכת מגמת הגידול בביקושים ועליה בהיקפי המכירות ומחירי הדירות, שהחלה עוד לאחר דעיכת "הגל הראשון" של נגיף הקורונה בשנת 2020.

בכל תקופת הדו"ח ולאחריה ועד לאישורו לא היתה עליה בהיקף ביטולי חוזים לרכישת יחידות דיור, בהשוואה להיקף ביטולים ממוצע בחברה.

(2) כח אדם בבניה - לאור אי יציבות בהיקפי כח האדם העובד באתרי החברה בשל כניסת עובדים לבידוד, עדיין נראה כי 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 שהיתה באתרים תשפיע על מועדי מסירת החזקה בדירות לרוכשים.

(3) חומרי גלם - החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020 וכן בשנת 2021, נכון למועד פרסום הדו"ח, נרשמת עליית מחירים ביחס למרבית חומרי הבניה. עליה זו גורמת לגידול בעלות הבניה.

כמו כן, ישנה עליה משמעותית במחירי השילוח וההובלה של חומרים ארצה. עם זאת, עדיין לא ברור האם עליית מחירי השילוח הינה לטווח קצר או לטווח ארוך.



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

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

### בתחום השכרה וניהול נכסים מניבים -

#### נכס נדל"ן מניב מהותי של החברה

בהמשך לאמור בסעיף זה בדו"ח לרבעון הראשון של 2021 יצוין כי מתחם הסינמה סיטי בבאר שבע חזר לפעילות הדרגתית, בהתאם להנחיות משרד הבריאות, החל מתאריך 22 בפברואר 2021. מתאריך 25 במאי 2021 החלו לפעול בצורה הדרגתית גם בתי הקולנוע במתחם. יצוין כי בחודשים מאי ויוני 2021, בהם בתי הקולנוע נפתחו כאמור, חל גידול משמעותי בהיקף הפדיונות במתחם ובפעילותו. נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה לא קיבלה משוכרים בקשות או הודעות בהיקפים מהותיים לסיום חוזה השכירות וליציאה מהמתחם שלא במועד המוסכם.

החברה ממשיכה להתנהל 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 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 גיבשו הבנות באשר למתווה תשלום דמי השכירות עקב המשבר, על ידי פריסת תשלומי השכירות ושינוי שיטת ההתחשבות.

בתקופת הדו"ח מדד ה- NOI מהנכס הינו שלילי בהיקף של כ- 100 אלפי ש"ח, זאת הואיל וכאמור לעיל הנכס היה פתוח לפרק זמן קצר יחסית ותחת מגבלות רבות.

נכון ליום 30 ביוני 2021 שוויו ההוגן של הנכס עומד על סך של כ- 367 מיליון ש"ח. חל גידול של כ- 6 מלש"ח לעומת הערכת השווי מיום 30 בספטמבר 2020. גידול זה מיוחס להשקעה במערכת סולארית שהוקמה על גג מבנה הנכס.

יצוין כי מאחר ומדובר באירוע "מתגלגל" שהשלכותיו הסופיות עדיין לא ידועות, הרי שלמשבר הקורונה עלולות להיות בעתיד השפעות שליליות על השווי ההוגן של הנכס.

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

הואיל ומרבית יתר נכסי הנדל"ן הנוספים של החברה הינם במרכזים פתוחים, לא ניכרת השפעה משמעותית של משבר הקורונה על היקף ההכנסות בנכסים אלו.

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-

אין שינוי מהותי ברבעון השני 2021 לעומת הרבעון הראשון לשנת 2021 מבחינת השפעת נגיף הקורונה על פעילות המשק ברומניה.

### כללי-

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית והכלים העומדים לרשותה, מצב הנזילות והעלייה בהיקפי מכירות יח"ד, שככל שההשלכה של משבר הקורונה על פעילותה תימשך לטווח הקצר בלבד, אזי לא צפויה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה. 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 "מתגלגל" המאופיין באי וודאות, בין היתר, בקשר עם חשש מהתפרצויות נוספות ו/או ואריאנטים חדשים של הנגיף, והצעדים שינקטו בעתיד בהקשר זה, החברה אינה יכולה להעריך נכון למועד זה את מלוא השלכות המגפה על פעילותה ותוצאותיה העסקיות, כך שככל ותהיה התפשטות חוזרת של הנגיף בעתיד ולאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית ועל תוצאותיה הכספיות של החברה ולפיכך הערכות החברה כאמור לעיל הינן מידע צופה פני עתיד.

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים

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

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

ליום 31 בדצמבר	שווי הוגן		ערך בספרים	
	ליום 30 ביוני 2020	ליום 30 ביוני 2021	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני 2021
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח				
935,297	688,593	849,879	893,238	683,888

**התחייבויות פיננסיות**  
 אגרות חוב סחירות (כולל חלויות שוטפות)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
5,000	-	5,503
17,150	-	19,063

**רמה 1**  
 נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
 נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

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

**באור 7 - 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 ביוני 2021
אגרות חוב (סדרה ו') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	420 מיליון ש"ח	1,402 מיליוני שח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	78%	61.5%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	34.0%
אגרות חוב (סדרה ז')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	480 מיליון ש"ח	1,402 מיליוני שח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	61.5%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	34.0%
אגרות חוב (סדרה ח')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	580 מיליון ש"ח	1,402 מיליוני שח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	61.5%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	34.0%
אגרות חוב (סדרה ט')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	730 מיליון ש"ח	1,402 מיליוני שח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	61.5%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	34.0%

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

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

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

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

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

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

**באור 7 - אמות מידה פיננסיות (המשך)**

(3) **יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד** - היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:  
**"הון עצמי מתואם"** - כהגדרתו בסעיף (1) לעיל.  
**"מאזן מאוחד"** - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

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

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

באור 8 - 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, שאינם עולים לכדי מגזרים ברי-דיווח, כוללים את פעילות החברה בביצוע עבודות הקמה, ואת פעילות חברות הבנות העוסקות בעבודות איטום ובנכסים מניבים בחו"ל.

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

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021**

בלתי מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים	בנייה	בנייה
		מניבים	למגורים	למגורים
בישראל				
אלפי ש"ח				
659,995	38,936	13,439	18,955	588,665
158,091	10,998	(6,970)	3,736	150,327
3,531		3,531		
(25,441)				
136,181				

**הכנסות**  
הכנסות מגזר

**תוצאות המגזר**  
ביטול ירידת ערך נדל"ן  
התאמות  
**רווח לפני מסים על הכנסה**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021**

בלתי מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים	בנייה	בנייה
		מניבים	למגורים	למגורים
בישראל				
אלפי ש"ח				
374,676	20,247	6,402	8,865	339,162
93,871	1,678	(4,062)	1,609	94,646
(14,232)				
79,639				

**הכנסות**  
הכנסות מגזר

**תוצאות המגזר**  
התאמות  
**רווח לפני מסים על הכנסה**

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

באור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020					
בלתי מבוקר					
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח					
457,538	54,999	10,132	8,642	383,765	הכנסות הכנסות מגזר
94,297	12,341	(8,013)	801	89,168	תוצאות המגזר
(25,101)					התאמות
69,196					רווח לפני מסים על הכנסה

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

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

באור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020					
		מבוקר			
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
1,103,764	118,284	20,025	22,863	942,592	הכנסות הכנסות מגזר
91,976	3,495	33,557	2,671	52,253	עלויות קבועות
767,502	78,084	10,864	17,693	660,861	עלויות משתנות
859,478	81,579	44,421	20,364	713,114	סה"כ העלויות
244,286	36,705	(24,396)	2,499	229,478	תוצאות תוצאות מגזר
1,533		1,533			ביטול ירידת ערך (נטו) נדל"ן להשקעה
292				292	הכנסות אחרות
(3,387)					הוצאות אחרות
1,735					הכנסות מימון
(53,452)					הוצאות מימון
(1)					חלק בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(40,984)					מסים על הכנסה
150,022					רווח נטו

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

**באור 9 - דיבידנד**

ביום 24 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 2.67 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 19 באפריל 2021.

**באור 10 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח**

א. ביום 21 ביולי 2021 התקשרה החברה עם צד ג' ("המוכר") בהסכם להסבה לטובת החברה של זכותו לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של 19 מגרשים לבניה של 4 דירות גן גג בכל מגרש (סה"כ 76 יחידות) במתחם 9 בשדרות, בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

בהסכם נקבעו מספר תנאים מפסיקים. התמורה בגין עסקת הסבת הזכות הינה סך של 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כולל את התשלומים לרמ"י כמפורט להלן. סך של 5 מיליון ש"ח מתוך התמורה שולם במעמד החתימה לצורך הפקדה בנאמנות. התמורה תועבר למוכר במספר תשלומים בכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם.

בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י בהשגה או החלטה של רשות שיפוטית. טרם התקבלו מפרטים כספיים סופיים ושוברי תשלום מרמ"י או החלטה שיפוטית בעניין זה, ובכל אופן סך התמורה הכולל של החברה לצד ג' ולרמ"י יעמוד על 25 מיליון ש"ח כאמור.

ב. ביום 22 ביולי 2021 פורסמה הודעה בדבר הפקדה להתנגדויות של תכנית מתאר מקומית (להלן: "התכנית") לקרקע בה יש לחברה זכויות בשכונת הפארק בחדרה (המתחם המרכזי) - שטח התכנית שמתכננת החברה הינו כ- 650 דונם והיא כוללת זכויות לבניית כ- 4,480 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 22,800 מ"ר. חלק החברה בזכויות הינו בשיעור של כ- 60% (מחציתו בבעלות החברה ומחציתו במסגרת עסקת קומביניציה). הזכויות אינן סופיות והינן בכפוף לאישור הוועדה המחוזית למתן תוקף, ככל שיינתן.

ג. ביום 25 ליולי 2021 התקשרה החברה עם צדדי ג' ("המסב") בהסכם להסבה לטובת החברה של אופציה סחירה לרכישה מבעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ- 2.5 דונם במתחם 5 בנתניה לפי תכנית נת/542א, תמורת סך של כ- 15.6 מיליון ש"ח. הזכויות הני"ל משקפות חלק יחסי של החברה בשיעור של כ- 25% מתוך מתחם 5, אשר מקודמת לגביו תוכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה לכ- 312 יח"ד וכ- 27,000 מ"ר ברוטו לתעסוקה ומסחר.

במעמד החתימה שולם למסב סך של 3.6 מיליון ש"ח, והיתרה תשולם תוך 9 חודשים ממועד החתימה, ולהבטחת תשלומה הופקדו ערביות בנקאיות. כנגד סיחור האופציה מהמסב לחברה, נחתם ביום 5 באוגוסט 2021 הסכם מכר מול בעלי הזכויות בחלקה הני"ל ("המוכרים"), במסגרתו תשלם החברה למוכרים סך של 30.4 מיליוני ש"ח, מתוכו סך של כ- 12.8 מיליון ש"ח שולם בחתימה לחשבון נאמנות והיתרה תשולם תוך 60 יום מהחתימה.

בנוסף, חתמה החברה ביום 25 ליולי 2021 על הסכם מכר מול צדדי ג' לרכישת 2/100 חלקים מחלקה סמוכה, אשר מהווה אף היא חלק ממתחם 5, תמורת סך של 875 אלפי ש"ח.

ד. ביום 12 באוגוסט 2021, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מאותו יום, זימנה החברה אסיפת בעלי מניות לצורך אישור תיקון במנגנון המענק בהסכם הניהול מכוחו מעניק מנכ"ל החברה שירותי ניהול לחברה, תיקון במדיניות התגמול של החברה לצורך אישור התיקון הני"ל ותיקון בנוגע לביטוח נושאי משרה (ביטול הגבלות פרמיה וסכומי השתתפות עצמית). בנוסף, על סדר יומה של האסיפה תיקון (העלאת שכר ושינוי מנגנון המענק) והארכת הסכם העסקה עם מר חזי דמרי, סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה בחברה וכן תיקון (העלאת שכר וקביעת מנגנון מענק) והארכת הסכם העסקה עם מר אופיר דמרי, מנהל פיתוח עסקי במחלקת נדל"ן מניב בחברה. האסיפה צפויה להתקיים ביום 12 בספטמבר 2021.



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

**באור 10 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)**

ה. ביום 8 באוגוסט 2021 פרסמה החברה דו"ח דירוג עדכני לתעודות התחייבות של החברה, לפיו מידרוג הותירה על כנו דירוג של A1.il עם אופק יציב לאג"חים שהנפיקה החברה וכן דירוג של P1.il לנע"מים שהנפיקה החברה.

**באור 11 - אישור הדוחות**

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 19 באוגוסט 2021 על ידי דירקטוריון החברה.

**פרק ג'  
מידע נספי  
ביניים נפרד**



**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2021**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

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

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

שד' ירושלים 1  
נתיבות

א.ג.נ.,

הנדון: **דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2021, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 באוגוסט 2021.

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  
מרני 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-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

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

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

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

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](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 ביוני	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

174,266	130,391	76,358	מזומנים ושווי מזומנים
42,420	20,609	167,096	פקדונות מוגבלים בשימוש
5,000	-	5,503	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
16,311	-	18,224	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
310,444	280,957	300,491	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
104,920	111,251	44,401	חייבים ויתרות חובה
23,267	7,932	18,414	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
957,703	934,268	932,146	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
<b>1,634,331</b>	<b>1,485,408</b>	<b>1,562,633</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>

**נכסים לא שוטפים**

292,500	194,608	365,841	מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
1,179,676	1,220,311	1,270,284	מלאי מקרקעין ומקרקעין בייעוד לשימוש מעורב
36,674	23,008	51,591	לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך
839	-	839	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
161,255	171,708	161,323	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
39,056	37,775	40,984	רכוש קבוע, נטו
553,770	518,142	726,310	נדל"ן להשקעה
82,030	70,259	11,531	נדל"ן להשקעה בהקמה
11,806	24,850	21,965	נכסי מסים נדחים
<b>2,357,606</b>	<b>2,260,661</b>	<b>2,650,668</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>

**סה"כ נכסים**

<b>3,991,937</b>	<b>3,746,069</b>	<b>4,213,301</b>
------------------	------------------	------------------

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
מבוקר		בלתי מבוקר	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
			אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
263,042	651,534	282,268	אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
143,458	126,658	173,964	חלויות שוטפות של אגרות חוב הפרשות
16,417	17,368	22,662	הפרשה לתביעות
1,655	990	1,622	ספקים ונותני שירותים
76,047	66,856	97,063	זכאים ויתרות זכות
94,999	99,250	103,856	התחייבות בגין הטבות לעובדים
9,979	8,017	10,066	התחייבות למתן שירותי בנייה
57,426	15,409	50,712	התחייבות בגין מסים שוטפים
4,233	11,132	16,285	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
21,996	4,529	32,872	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
89,013	80,015	97,432	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
778,265	1,081,758	888,802	
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
			הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
1,079,509	817,515	1,253,161	אחרים
749,780	557,230	636,343	אגרות חוב הפרשות
17,889	14,997	14,242	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
12,470	9,286	13,080	זכאים ויתרות זכות
2,549	71	1,321	מקדמות מלקוחות
113	124	248	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
1,862,310	1,399,223	1,918,395	
			<b>הון</b>
18,884	18,884	18,884	הון מניות
443,240	443,240	443,240	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)	(5,250)	מניות באוצר
(29,626)	(36,687)	(31,769)	קרנות הון
924,114	844,901	980,999	עודפים
1,351,362	1,265,088	1,406,104	<b>סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
3,991,937	3,746,069	4,213,301	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

אסי חורב,  
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,  
משנה למנכ"ל וממונה על הכספים

יגאל דמרי,  
מנכ"ל

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 19 באוגוסט 2021.

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**נתונים על הרווח הכולל  
אלפי ש"ח**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
1,056,151	208,952	356,351	431,756	628,313	<b>הכנסות</b> מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
10,044	3,399	13,469	4,839	21,600	מכירת מלאי קרקעות
1,066,195	212,351	369,820	436,595	649,913	<b>סה"כ הכנסות</b>
743,580	143,502	246,156	306,407	442,197	<b>עלות ההכנסות</b> עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
3,233	1,135	3,707	1,607	5,972	עלות מלאי קרקעות שנמכרו
746,813	144,637	249,863	308,014	448,169	<b>סה"כ עלויות</b>
319,382	67,714	119,957	128,581	201,744	<b>רווח גולמי</b>
1,533	-	-	-	3,531	<b>ביטול ירידת ערך נדל"ן להשקעה</b>
25,366	5,393	12,583	9,658	17,850	הוצאות מכירה ושיווק
42,403	10,297	10,387	20,910	21,424	הוצאות הנהלה וכלליות
67,769	15,690	22,970	30,568	39,274	<b>סה"כ הוצאות</b>
(3,098)	60	421	52	3,359	<b>הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו</b>
250,048	52,084	97,408	98,065	169,360	<b>רווח תפעולי</b>
1,786	456	643	874	1,191	הכנסות מימון
53,383	14,773	15,294	26,068	30,012	הוצאות מימון
51,597	14,317	14,651	25,194	28,821	<b>סה"כ הוצאות מימון, נטו</b>
(5,073)	(821)	(2,401)	(2,507)	(3,252)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס
193,378	36,946	80,356	70,364	137,287	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
40,698	8,739	18,894	16,897	30,402	מסים על הכנסה
152,680	28,207	61,462	53,467	106,885	<b>רווח לתקופה</b>

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(1,313)	(497)	(586)	(2,482)	(2,860)
(1,544)	-	-	-	8
750	-	1,682	-	1,473
<u>150,573</u>	<u>27,710</u>	<u>62,558</u>	<u>50,985</u>	<u>105,506</u>

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,  
נטו ממס:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

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

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין  
הטבה מוגדרת, נטו ממס  
רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן  
דרך רווח כולל אחר, נטו ממס

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 שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

152,680	28,207	61,462	53,467	106,885	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה הוצאות מסים
40,698	8,739	18,894	16,897	30,402	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס הוצאות ריבית ומימון הכנסות ריבית ומימון
5,073	821	2,401	2,507	3,252	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון הפרשי שער בגין חברות מוחזקות
56,601	15,649	16,007	27,843	31,391	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
(1,570)	(456)	(417)	(874)	(688)	רווח מביטול ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(3,218)	(876)	(689)	(1,775)	(1,379)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח והפסד פחת
(216)	-	(24)	-	-	הפסד מירידה בשיעור האחזקה בחברה מוחזקת רווח מביטול עסקה
(21)	63	(384)	71	(384)	
(1,533)	-	-	-	(3,531)	
-	-	(226)	-	(503)	
23,583	5,769	7,610	11,367	14,707	
3,387	-	-	-	-	
-	-	-	-	(2,935)	
275,464	57,916	104,634	109,503	177,217	

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

(13,857)	14,630	47,517	9,001	34,556	קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
257,336	24,598	105,335	58,868	182,448	קיטון במלאי בניינים בהקמה
3,232	1,126	3,687	1,599	5,953	קיטון בנכסים מוחזקים למכירה
(304,504)	(52,539)	(22,625)	(246,499)	(230,711)	גידול במלאי מקרקעין
(402,080)	(156,034)	(65,191)	(248,188)	(92,981)	גידול במקדמות ע"ח מקרקעין
(6,516)	(239)	14,077	(10,311)	27,171	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
1,469	(1,920)	644	(1,819)	868	גידול (קיטון) בהפרשות והטבות לעובדים
3,023	511	1,417	1,082	2,598	גידול בהפרשה לאחריות ורישום
19,535	66	(2,346)	2,068	10,876	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
10,350	(5,962)	4,753	593	8,404	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
(20,887)	28,429	(91,290)	1,048	(124,645)	קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש
(452,899)	(147,334)	(4,022)	(432,558)	(175,463)	
(57,901)	(20,239)	(23,104)	(26,533)	(31,072)	תשלומי ריבית
175	-	38	-	47	תקבולי ריבית
(50,622)	(19,134)	(19,296)	(32,606)	(28,244)	תשלומי מסים
(285,783)	(128,791)	58,250	(382,194)	(57,515)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

**י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ**

**נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)  
אלפי ש"ח**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(24,950)	-	-	-	-
4	-	-	4	-
(8,053)	(1,153)	(4,080)	(2,970)	(5,566)
(131,106)	(31,458)	(22,513)	(50,285)	(41,041)
518	370	384	433	532
(24,106)	(1,752)	(13,350)	(5,159)	(24,890)
806	-	-	-	2,839
16,130	-	-	-	-
(3,134)	-	-	-	-
-	-	-	-	(2,981)
(173,891)	(33,993)	(39,559)	(57,977)	(71,107)
63,436	(205,863)	(165,871)	19,472	(97,776)
111,037	336,327	242,403	111,037	174,266
(207)	(73)	(174)	(118)	(132)
174,266	130,391	76,358	130,391	76,358

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת נכסים פיננסיים
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים
רכישת רכוש קבוע
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש רכוש קבוע
מתן הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
פירעון הלוואות ע"י חברות מוחזקות ואחרים
דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
רכישת זכויות בחברה בת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלום נטו עבור ביטול עסקה
<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
רכישה עצמית של אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
תשלום דיבידנד
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>

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

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות המזומנים
<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

## י. ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

### נתונים על תזרימי המזומנים (המשך) אלפי ש"ח

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

- א. במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ו- 2020 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדליין להשקעה בסך של 3,317 אלפי ש"ח ו- 6,305 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ו- 2020 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדליין להשקעה בסך של 8 אלפי ש"ח ו- 3,777 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- במהלך שנת 2020 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדליין להשקעה בסך של 3,873 אלפי ש"ח.
- ב. במהלך שנת 2020 התקבלה קרקע כנדליין להשקעה בשווי 4,300 אלפי ש"ח מחברה בת כדיבידנד בעין.
- ג. במהלך שנת 2020 מכרה החברה רכוש קבוע כנגד יתרת לקוחות בסך של 148 אלפי ש"ח.

נספח – עלייה בשיעור החזקה בשותפות סינמה סיטי ברבעון 1 בשנת 2021:

א. הערך בספרים של הנכסים נטו שהתווספו כתוצאה מהעלייה בשיעור החזקה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
19	מזומנים
10	לקוחות
1,173	חייבים אחרים
10,453	קרקע
61,396	נדליין להשקעה
280	רכוש קבוע
4,246	חלק החברה בחוב השותפות כלפי השותף
(30,000)	הלוואות
(347)	ספקים
(193)	זכאים
(41,100)	חלק השותף בהתחייבות השותפות כלפי החברה
<u>5,935</u>	

ב. רווח מעלייה בשיעור החזקה בשותפות:

5,935	נכסים נטו שהתווספו
(3,000)	מזומן ששולם על ידי החברה
<u>2,935</u>	סה"כ רווח בגין העלייה בשיעור החזקה

## 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 24 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 2.67 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 19 באפריל 2021.

ג. השלכות נגיף הקורונה:

לעניין השלכות התפרצות נגיף הקורונה על פעילותה של החברה, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2021.

**פרק ד'  
דו"ח בדבר אפקטיביות  
הבקרה הפנימית**



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

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

1. יגאל דמרי, מנהל כללי;
2. שאר חברי ההנהלה: נורית טואיטו, משנה למנכ"ל 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 בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2021 (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 האמור בדוח הרבעוני 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 שלי. ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2021 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), 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, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד

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

19 באוגוסט 2021

תאריך

חתימה

יגאל דמרי, מנכ"ל

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

אני, נורית טואיטו, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2021 (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.

19 באוגוסט 2021

תאריך

חתימה

נורית טואיטו, נושאת משרה בכירה ביותר  
בתחום הכספים