

דו"ח רבעוני
לתקופה שנסתיימה
ביום 30 ביוני 2024

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 30.06.2024
6	נתונים פיננסיים עיקריים
7	מנוע צמיחה - יזמות למגורים
10	מנוע צמיחה - התחדשות עירונית
12	ניתוח המצב הכספי
14	ניתוח תוצאות הפעילות
15	נזילות
16	מקורות מימון
18	מנוע צמיחה - נדל"ן להשקעה
20	היבטי ממשל תאגידי
21	הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה
22	עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023

21 באוגוסט 2024

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.06.2024

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תיאור החברה וסביבתה העסקית

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ הינה חברה ציבורית, העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בייזום, פיתוח, ושיווק והקמת נדל"ן למגורים ונדל"ן להשקעה. פעילות החברה מחולקת ל- **3 מנועי צמיחה עיקריים:**

1. ייזום והקמת נדל"ן למגורים

2. התחדשות עירונית למגורים

3. ייזום והקמת נדל"ן להשקעה

החברה שומרת מזה מספר שנים על דירוג A1 עם אופק יציב של מידרוג לניירות הערך שלה, אשר נכללים במדד ת"א 90, מדד ת"א נדל"ן, ת"א בנייה ועוד.

החברה פועלת לבניין הארץ מעל 35 שנה, גאה לצמוח לצד מדינת ישראל ולייצג את ערכיה. החברה מאמינה בלקיחת אחריות משלב בו נרקם החזון ועד השלב בו נמסר המפתח, והרבה לאחר מכן. בהתאם חותרת החברה למקצועיות ומצוינות בתחום הנדל"ן.

פעילותה של החברה מושתתת על מצוינות עסקית לצד ערכים נוספים וחשובים של אהבת הארץ, על דרך של בנייה בפריסה רחבה של ערים בפרפריה, במרכז, בצפון ובירושלים, בטיחות בעבודה, אחריות כלפי מחזיקי העניין של החברה, בנייה עצמית, השקעות אסטרטגיות, איכות ותרומה לקהילה.

מזה שנים משקיעה החברה ברכישת קרקעות במיקומים אסטרטגיים. כמו כן, כחלק מתפיסתה העסקית של החברה, היא יוזמת ובונה את הפרויקטים בבנייה עצמית. אופי פעילות זה, לצד יעילות תפעולית, מניבים לחברה רווח גולמי גבוה באופן עקבי לאורך שנים.

הונה העצמי של החברה נכון ליום 30.06.2024 עומד על כ- 2.3 מיליארד ש"ח.

מנוע צמיחה יזמות למגורים והתחדשות עירונית

במסגרת מנוע צמיחה זה, נכון ליום 30.06.2024 מקימה החברה, מתכננת ויוזמת בישראל, הן על דרך של יזמות למגורים והן על דרך של התחדשות עירונית, כ- 36,000 יח"ד בפריסה גיאוגרפית רחבה (מתוכן חלק החברה הינו כ- 31,000 יח"ד).

בתחום היזמות למגורים מוקמות ומתוכננות כ- 17,000 יח"ד והיתרה, כ- 19,000 יח"ד פרויקטים - בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות תמ"א 38/2 הריסה ובניה.

בתקופת הדו"ח נמשכת מגמת העלייה בהיקפי המכירות, אשר גדלו באופן משמעותי לעומת תקופה מקבילה אשתקד. היקפי המכירות ברבעון השני של שנת 2024, משקפים גידול של כ- 69% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

מנוע צמיחה נדל"ן להשקעה

בנוסף לפרויקטים למגורים בארץ ובחו"ל, עוסקת החברה גם בתחום הנדל"ן להשקעה. במסגרת מנוע צמיחה זה לחברה מרכזים מסחריים קיימים ובהקמה בשטח של כ- 105,927 מ"ר וכן פרויקטים בתכנון ובייזום בשטח של כ- 321,351 מ"ר. שיעור התפוסה הכללי הנכסים המניבים הינו כ- 89%, וסו ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לסך של כ- 20 מלש"ח. שווי הנכסים המניבים נכון ליום 30.06.2024 הינו בסך של 879,266 אש"ח ושווי הקרקעות והנכסים בהקמה הינו בסך של 639,237 אש"ח.

אחריות ובטיחות

שיטת הבנייה העצמית מאפשרת לחברה הקפדה על איכות בניה מקצועית, לצד הצבת רף בטיחות גבוה בפרויקטים. לאור ריבוי התאונות בענף הבניה, שמה לה החברה למטרה לפעול בצורה המירבית לשמירה על הבטיחות. במסגרת זו קיבלה החברה בשנת 2023 הסמכה לתקן בטיחות ISO-45001 (וזאת בנוסף לעמידתה בתקן ISO-9001). כמו כן, קיבלה החברה כוכב חמישי בבטיחות במסגרת "תכנית כוכבי הבטיחות" של התאחדות הקבלנים – תכנית אשר מטרתה להוביל להתייעלות ושיפור בבטיחות בעבודה בענף הבנייה והתשתיות בישראל. בכך הגיעה החברה להישג המירבי במסגרת תכנית זו.

תרומה לקהילה

החברה רואה בתרומה לקהילה בישראל נדבך חשוב בפעילותה. בתחום זה נותנת החברה עדיפות לתרומות בתחומי החינוך, ביטחון, הבריאות וסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל. כמו כן, החברה מאמצת 3 יחידות צבאיות.

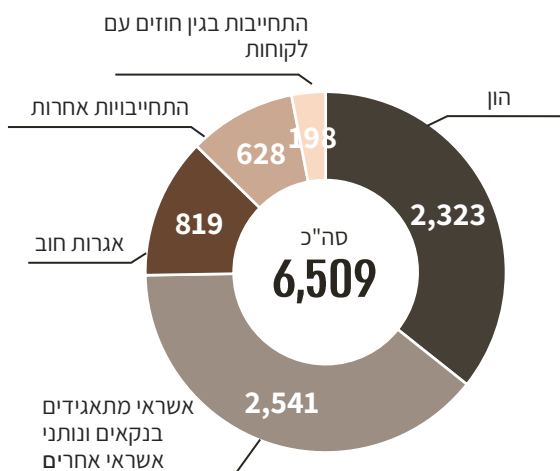
במסגרת מלחמת "חרבות ברזל" תורמת החברה סכומים משמעותיים ליחידות צבאיות, לחיילים, לתושבי ומפוני עוטף עזה, לבתי החולים ולשירותי הרפואה הדחופה.

החברה מרכינה ראש לזכרם של הנופלים והנרצחים, מייחלת לחזרתם של כלל החטופים, להחלמת הפצועים ולשובם הביתה בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

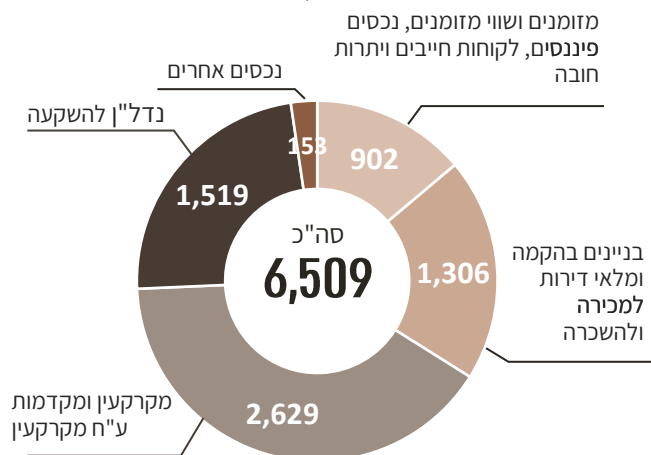
נתונים פיננסיים עיקריים

30.06.2024 (מיליוני ש"ח)

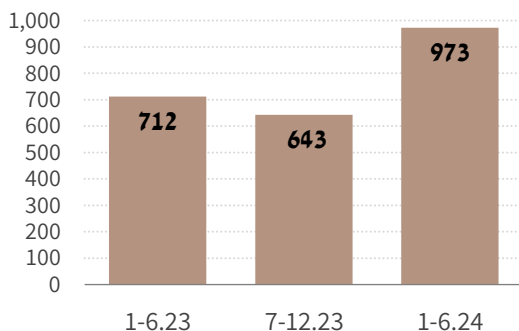
התחייבויות והון



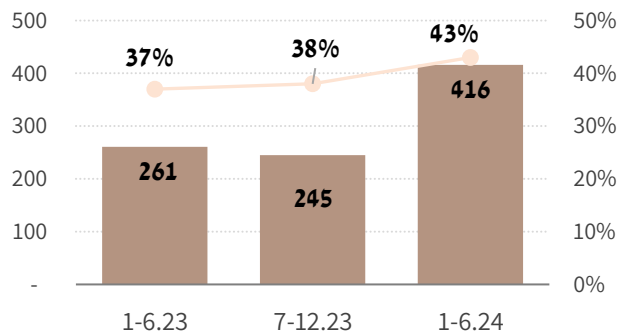
נכסים



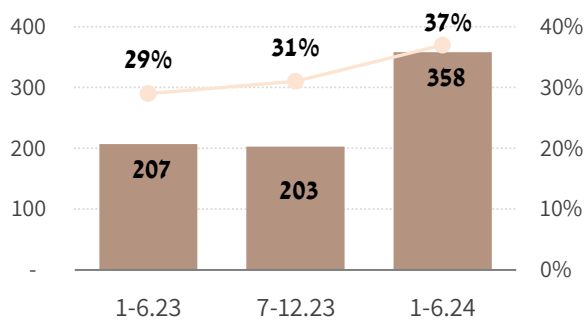
מחזור הכנסות



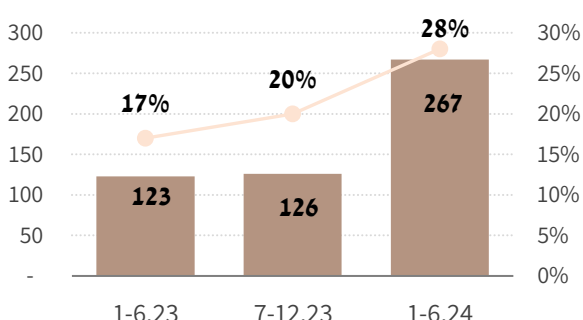
רווח גולמי ושיעורו



EBITDA



רווח נקי



פרק א' | דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

מנוע צמיחה | יזמות למגורים

נתוני מכירות יח"ד למגורים בארץ לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

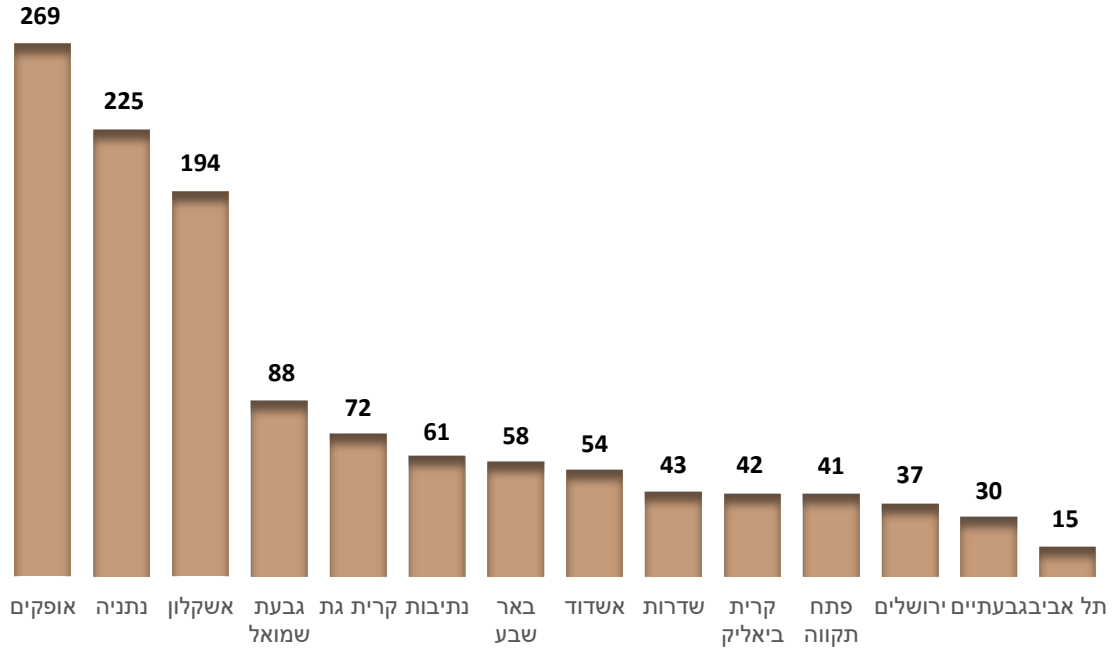
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2023	2024	2023	
646	171	248	335	546	סה"כ יח"ד
608	163	235	306	522	חלק החברה
1,357,376	353,905	651,728	722,847	1,229,055	סה"כ היקף כספי
1,224,767	324,345	609,041	618,297	1,152,144	חלק החברה

מתוך סך יחה"ד המוצג בטבלה, בתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 מכרה החברה 3 מגרשים לבניה עצמית באופקים, בתמורה כוללת של כ- 3,643 אלפי ש"ח. בתקופה מקבילה אשתקד מכרה החברה 14 מגרשים בתמורה כוללת סך של כ- 16,878 אלפי ש"ח.

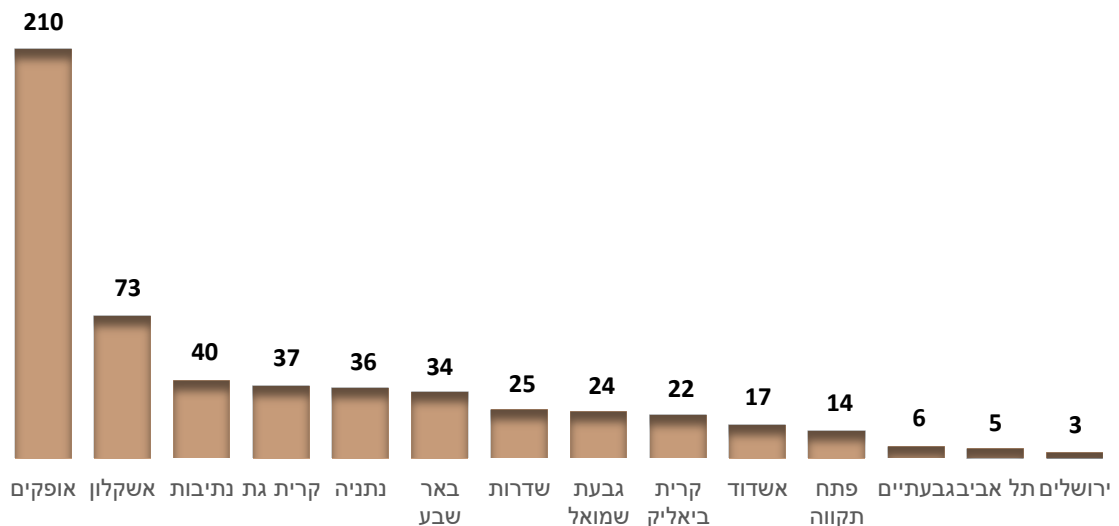
מיום 01 ביולי 2024 ועד ליום 21 באוגוסט 2024 מכרה החברה 187 יח"ד בהיקף כספי של כ- 414,703 אלפי ש"ח. מתוכן, חלק החברה הינו 180 יח"ד בהיקף כספי של כ- 391,022 אלפי ש"ח. כמו כן, נחתמו 17 בקשות רכישה בהיקף כספי של כ- 37,090 אלפי ש"ח, אשר טרם נחתמו בגינן חוזים.

נכון ליום 30 ביוני 2024, היקף הפרויקטים בביצוע של החברה כולל 2,942 יח"ד (חלק החברה 2,727 יח"ד) ב- 15 פרויקטים ברחבי הארץ, מתוכן נמכרו 1,499 יח"ד (חלק החברה 1,457 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ- 3,138,497 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 3,007,525 אלפי ש"ח).

להלן גרף היקף כספי במיליוני ש"ח ממכירת דירות (לרבות מגרשים) לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, אשר מסתכם לסך של כ- 1,229 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 1,152 מיליון ש"ח):



להלן גרף מספר יחידות ממכירת דירות (לרבות מגרשים) לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, אשר מסתכם ל- 546 יחידות (חלק החברה 522 יחידות):



פרויקטים למגורים בישראל - כ- 16,897 יח"ד¹

נכון ליום 30.06.2024

פרויקטים בביצוע - כ- 2,942 יח"ד*

156 שדרות	330 קריית ביאליק
519 אופקים	68 נתניה
424 באר שבע	189 גבעת שמואל
	150 פתח תקווה
	49 תל אביב
	144 גבעתיים
	374 אשדוד
176 אופקים מגרשים לשיווק	327 אשקלון
	212 קריית גת

פרויקטים בתכנון - כ- 1,881 יח"ד*

60 מיתר	412 קריית ביאליק
408 באר שבע	316 תל אביב
82 קריית גת	150 פתח תקווה
167 אופקים	148 אשקלון
	138 נתיבות

עתודות קרקע - כ- 11,898 יח"ד*

653 נתיבות	5,529 חדרה
535 אופקים	454 נתניה
60 מיתר	406 תל אביב
1,940 באר שבע	205 רמת גן
מגורים	319 בת ים
מגורים, מסחר ותעסוקה	92 רחובות
תל אביב - הגרא, הרכבת, שלבים, נחלת יצחק	152 יבנה
	885 אשדוד
	426 אשקלון
	242 שדרות



¹ לפרטים נוספים בדבר סטטוס

מנוע צמיחה | התחדשות עירונית

ההיצע הנמוך של הקרקעות במדינת ישראל אל מול הביקושים הגבוהים וקצב הגידול המהיר באוכלוסיית המדינה, זאת בהשוואה ליתר מדינות ה-OECD, גורמים לגידול משמעותי בביקושים.

מציאות זו דורשת פתרונות חלופיים למלאי הקרקעות ליזמות פרויקטים למגורים, אשר באים לידי ביטוי בפרויקטים של התחדשות עירונית- בין על דרך של פינוי בינוי ובין על דרך של תמ"א 38/2 הריסה ובניה. בשנים האחרונות חברות נדל"ן מקדמות פרויקטים של התחדשות עירונית כדי לייצר מלאי יח"ד.

גם המדינה והרשויות המקומיות רואות בתחום ההתחדשות העירונית חלופה למחסור הקרקעות, זאת כפי שמשקף מיעדי הממשלה להגדלת כמות ושיעור היתרי הבניה לפרויקטים של התחדשות עירונית ביחס אל כלל היתרי הבניה.

בהתאם לאמור לעיל, רואה החברה בתחום ההתחדשות העירונית מנוע צמיחה משמעותי והיא משקיעה משאבים רבים בתחום, כפי שניתן לראות בטבלה שלהלן בה קובצו נתוני פרויקטים שהחברה יוזמת בפילוח לפי סטטוס ביצוע, תכנון ועבודות פרויקטים בתהליכים מתקדמים¹:

פרויקטים של פינוי בינוי	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לבינוי ²	פרויקטים של תמ"א 38/2	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לבינוי
פרויקטים בהקמה	178	668	פרויקטים בהקמה	25	49
פרויקטים בתכנון	46	150	פרויקטים בתכנון	17	36
עבודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	4,031	17,831	עבודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	461	927
סה"כ	4,255	18,649	סה"כ	503	1,012

¹ פרויקטים בהליכים "מתקדמים" - פרויקטים בעלי תב"ע מאושרת או בעלי שיעור חתימות של כ- 50% ומעלה או לאחר זכייה במכרז של נציגות בעלי הדירות.
² לפרטים נוספים בדבר סטטוס הליכי התכנון ראו סעיף 4.1.6 לפרק תיאור עסקי החברה.
³ כולל חלק שותפים.

עתודות פרויקטים מתקדמים של התחדשות עירונית בישראל כ- 18,758 יח"ד¹
נכון ליום 30.06.2024

פינוי בינוי - כ - 17,831 יח"ד*

290	תל אביב	700	חיפה
148	חולון	480	נשר
515	ראשון לציון	480	טירת הכרמל
380	בני עייש	1,428	נתניה
726	רחובות	1,467	הרצליה
223	מזכרת בתיה	377	ירושלים
2,092	אשדוד	1,354	אור יהודה
1,278	אשקלון	1,321	פתח תקוה
1,000	נתיבות	120	גבעתיים
2,734	באר שבע	484	רמת גן
		234	בת ים

בנוסף מקדמת החברה טיפול בפרויקטי התחדשות עירונית בשלבים שונים בהיקף של כ- 20,000 יח"ד.



תמ"א 38/2 - כ- 927 יח"ד

741	תל אביב
144	הוד השרון
42	גבעתיים

¹ לפרטים נוספים בדבר סטטוס הפרויקטים להתחדשות עירונית הנ"ל ראה סעיף 4.1.6 (ו) לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי. *כולל חלק שותפים

1. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
244,501	392,679	198,707	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים
557,572	419,669	691,975	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
82,763	13,105	10,127	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה, נטו
1,491,960	1,418,933	1,374,072	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה
2,387,299	2,166,053	2,628,549	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
9,963	20,080	12,181	נכסים לא שוטפים אחרים
68,897	67,989	69,184	רכוש קבוע, נטו
1,406,017	1,377,734	1,518,503	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
78,287	74,995	63,944	התחייבויות ונכסי מסים נדחים, נטו
518,896	330,253	402,368	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
949,371	983,140	818,509	אגרות חוב
279,226	359,052	341,218	ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
245,433	358,218	197,983	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר
1,951,868	1,642,402	2,138,171	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
188,765	206,288	178,114	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן קצר וארוך
38,710	34,890	40,235	התחייבויות לא שוטפות אחרות
(402)	(380)	(443)	זכויות שאינן מקבות שליטה
1,998,818	1,887,384	2,323,199	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
1,998,416	1,887,004	2,322,756	סה"כ הון
6,262,832	5,884,135	6,508,850	סך מאזן

להלן נתונים מתוך סעיפי הדו"ח על המצב הכספי וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו:

הערות	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	סעיף
	2023	2024	
אלפי ש"ח			
עיקר הקיטון נובע משחרור פקדונות בחשבונות ליווי כתוצאה מהתקדמות הביצוע וקיטון בתקבולים שהתקבלו ממכירת דירות וממימוש נכסים פיננסיים.	244,501	198,707	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים
עיקר הגידול נובע מעליה בסעיף נכס בגין חוזה עם לקוחות שגדל כתוצאה מהפער בין הכרה בהכנסה ללוח תשלומים של הלקוחות.	557,572	691,975	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
הקיטון נובע בעיקר מהשלמת עסקאות מכירת נכסים במהלך התקופה.	82,763	10,127	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
הקיטון נובע מקיטון לכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים במהלך התקופה, ביחס לפרויקטים שהסתיימו התקופה.	1,491,960	1,374,072	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה
הגידול נובע מרכישת קרקעות והשלמת תמורה בקרקעות קיימות.	2,387,299	2,628,549	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
עיקר הגידול נובע מרווח משינויים בשווי ההוגן בסך של כ- 47 מלש"ח, ממיון עלויות נדל"ן להשקעה בסך של כ- 45 מלש"ח וכן מהשקעה בהקמת משרדים ומרכזים מסחריים.	1,406,017	1,518,503	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
ביוני 2024 פרעה החברה אג"ח בסך של כ- 132 מיליון ש"ח.	949,371	818,509	אגרות חוב
עיקר הגידול נובע מהלוואות שנטלה החברה לרכישת קרקעות חדשות.	1,951,868	2,138,171	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מרווח כולל התקופה בסך של כ- 267 מיליון ש"ח, מתמורה בגין הנפקת מניות בסך של כ- 125 מיליון ש"ח, ומנגד חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח.	1,998,818	2,323,199	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

2. ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה:

הסברי החברה ליתרות ושינויים	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
	2023	2024	
אלפי ש"ח			
היקף ההכנסות מושפע מהיקף מכירת דירות בפרויקטים בבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדו"ח.	679,697	865,623	הכנסות ממכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה
עיקר הגידול מיוחס למכירת קרקע באשדוד.	32,072	107,102	הכנסות ממכירת קרקעות
שיעור הרווח הגולמי מושפע בעיקר מתמהיל הפרויקטים בין התקופות, עליית מחירי הדירות וכן מרווח בגין מכירת קרקע כאמור לעיל.	36.73%	42.76%	שיעור רווח גולמי
הגידול בשווי ההוגן מושפע בעיקר מעליית ערך שנרשמה בקרקע בחדרה.	(5,933)	46,879	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
גידול בהוצאות מימון נטו התקופה נובע בעיקר מירידה בהכנסות המימון המיוחסת לירידה בפקדונות וכן מעלייה בהוצאות המימון בשל גידול בהיקף האשראי הממוצע שהחברה צרכה.	36,117	52,563	הוצאות מימון, נטו

3. נזילות

3.1. תזרים המזומנים, נטו

הסברי החברה ליתרות ושינויים	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
	2023	2024	
אלפי ש"ח			
עיקר הגידול בתזרים נובע מהסעיפים הבאים: 1. גידול ברווח הנקי לתקופה בסך של כ-145 מיליון ש"ח. 2. ירידה בקיטון בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ-168 מיליון ש"ח. 3. קיטון במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה בסך של כ-163 מיליון ש"ח. מנגד, ישנה ירידה בקיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ-252 מיליון ש"ח. וגידול במלאי מקרקעין בסך של כ-212 מיליון ש"ח.	(12,657)	217,874	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (בנטרול גידול במלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין)
גידול של כ-189 מיליון ש"ח, נבע מרכישת קרקעות ותשלומים בגין קרקעות למגורים.	(59,354)	(248,300)	גידול מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
עיקר הקיטון בתזרים השלילי נובע מירידה בהקמת נדל"ן להשקעה בסך של כ-131 מיליון ש"ח וכן מתמורה ממימוש נכסים פיננסיים בסך של כ-111 מיליון ש"ח וממימוש נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ-25 מיליון ש"ח. מנגד, ישנו גידול בסך של כ-63 מיליון ש"ח מרכישת נכסים פיננסיים.	(156,069)	63,265	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
עיקר הקיטון בתזרים החיובי נובע מירידה באשראי שהחברה נטלה לזמן ארוך בסך של כ-121 מיליון ש"ח ומירידה באשראי לזמן קצר, נטו בסך של כ-49 מיליון ש"ח. מנגד, במהלך התקופה התבצע פרעון אג"ח בסך של כ-132 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד בה התבצע פרעון אג"ח בסך של כ-177 מיליון ש"ח.	129,456	(7,963)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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 ביוני 2024 מתקיים בחברה סימן אזהרה של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. עם זאת, דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את נתוני ותחזיות החברה ליום 30 ביוני 2024, סבור שסימן אזהרה זה אינו מצביע על בעיית נזילות, בין היתר גם בהסתמך על הנימוקים שלהלן:

1. ליום 30 ביוני 2024 לחברה קיימים מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות מוגבלים בסך של כ-177 מיליון ש"ח. לחברה הון חוזר חיובי וגם הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים.
2. לחברה יש מלאי קרקעות גדול שבחלקו היקף האשראי נמוך משמעותית ביחס לשווי, אשר להערכתה, ניתן יהיה להגדיל את האשראי בגינם, בהתאם למצב השוק ולממשן במקרה הצורך.
3. נכון למועד חתימת הדו"ח לחברה יש מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקפים משמעותיים. כמו כן, החברה ממחזרת וצופה כי תוכל להמשיך למחזר אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים ושוק ההון.
4. לחברה צפויים בעתיד עודפים תזרימיים מהפרויקטים בהיקפים גבוהים.

לאור כל האמור לעיל להערכת דירקטוריון החברה (כשאינו כל ודאות לכך) לא צפויה להיות בעיית נזילות כאמור.

4. מקורות מימון

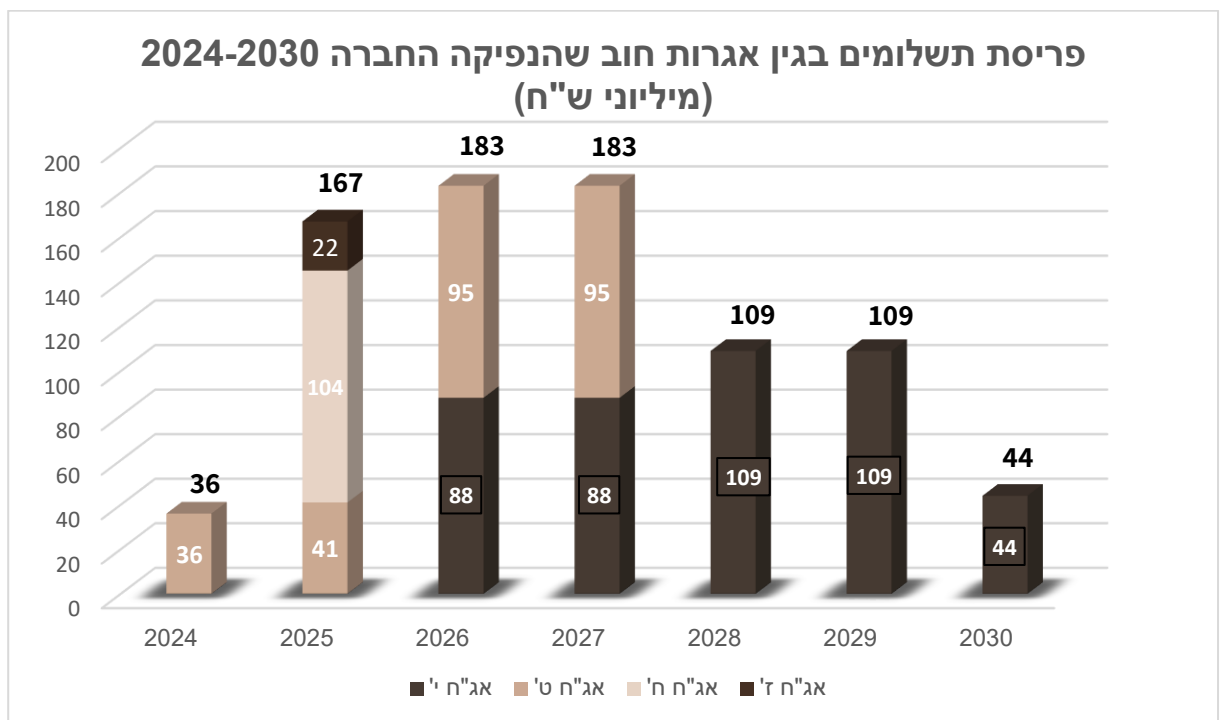
4.1. אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30.06.2024 הסתכם בסך של 2,323,199 אלפי ש"ח לעומת 1,998,818 אלפי ש"ח ליום 31.12.2023. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 1 לעיל.

4.2. יתרת הלוואות מתגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

- יתרת הלוואות לזמן קצר ליום 30.06.2024 (כולל חלויות שוטפות) מסתכמת בסך של 402,368 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.3%-0.65% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 17,328 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורבור + 2.9% בממוצע. וכן, סך של 506 אלפי ש"ח הלוואות אחרות ברומניה, צמודות לליי הרומני וללא ריבית.
- יתרת הלוואות לזמן ארוך ליום 30.06.2024 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 2,138,171 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.3%-0.7% בממוצע.

4.3. התחייבויות פיננסיות של החברה



* ביום 30 ביוני 2024 פרעה החברה פרעון חלקי של אג"חים (סדרות ז' ו-ח') בסך כולל של כ- 132 מיליון ש"ח.
* לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראה באור 23 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

4.4. דיבידנד

1. ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח, כאשר סך של 35,584 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 3.65 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024.
2. ביום 21 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 88 מיליון ש"ח (דיבידנד למניה בסך 4.48 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 16 בספטמבר 2024.

מנוע צמיחה | נדל"ן להשקעה

תחום פעילות זה עוסק בייזום, פיתוח, בניה ורכישה של נדל"ן מניב. בשנים האחרונות מנוע צמיחה זה מהווה נדבך משמעותי בתחומי פעילות החברה.

פעילות זו כוללת מרכזי מסחר ומשרדים להשכרה בדרום הארץ ובמרכזה בשטח כולל של כ- 92,000 מ"ר. חלק מהנכסים הוקמו על ידי החברה וחלקם נרכשו במהלך השנים האחרונות. שיעור התפוסה הכללי בסך הנכסים הינו כ- 89%. קיימים מספר פרויקטים בשלבי תכנון שונים המיועדים למסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה.

שווי הנכסים המניבים ליום **30.06.2024** הינו בסך של 879,266 אש"ח ושווי קרקעות ונכסים בהקמה מסתכם לסך 639,237 אש"ח. שווי הנכסים המניבים ליום **30.06.2023** מסתכם לסך של 846,511 אש"ח ושווי קרקעות ונכסים בהקמה מסתכם לסך 531,223 אש"ח.

לפרטים בדבר תוצאות הפעילות של מנוע הצמיחה ראו להלן:

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה		
	של שישה חודשים שהסתיימה ביום	של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	
באלפי ש"ח			
55,151	28,537	29,450	סך הכנסות הפעילות
8,829	(5,933)	46,879	רווח (הפסד) משינויים בשווי ההוגן
37,298	9,659	62,236	רווח הפעילות
37,392	19,715	20,092	סה"כ נסו

פרויקטים של נכסים מניבים בישראל - כ- 427,278 מ"ר

נכון ליום 30.06.2024

● נדל"ן מניב - מרכזים קיימים עיקריים ומרכזים בהקמה כ- 105,927 מ"ר

שטח במ"ר	מיקום ושם
36,107	באר שבע- מרכזים מסחריים
11,787	כפר סבא- מרכז מסחרי ומשרדים
6,693	בת ים - מסחר ומשרדים
18,841	דימונה- מרכז מסחרי ומשרדים
5,791	אשדוד- שטחי מסחר ומשרדים
5,805	נתיבות- מרכזים מסחריים
5,463	תל אביב - מסחר
15,440	באר שבע- דיור להשכרה (136 יח"ד)*

● נדל"ן מניב - פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע כ- 321,351 מ"ר

שטח במ"ר	מיקום ושם
101,035	בת ים- מלונאות, מסחר ומשרדים
43,406	אופקים- מסחר ומשרדים
16,200	שדרות- מגורי סטודנטים, מסחר ומשרדים
29,489	תל אביב- מסחר ומשרדים
17,661	נתיבה - מסחר ומשרדים
12,000	חדרה - מסחר ומשרדים
40,468	אשקלון- מלונאות ומסחר
20,162	אשדוד- מלונאות ומסחר
40,930	פתח תקווה- דיור להשכרה (339 יח"ד) ומסחר בשטח של 2,100 מ"ר



חלק שני | היבטי ממשל תאגידי

5. תרומות

החברה רואה בתרומה לקהילה בישראל נדבך חשוב בפעילותה. מדיניות של מתן תרומות על ידי חברות עסקיות הפכה לנורמה בקרב חברות רבות בישראל ובעולם ועשויה להעלות את קרנן של החברות התורמות בעיני הציבור ובעלי המניות. בפעילותה בתחום זה נותנת החברה עדיפות לתרומות בתחומי החינוך, ביטחון, הבריאות וסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל.

החל מחודש ינואר 2009 אימצה החברה, במסגרת פרויקט "אמץ לוחם", את יחידת "חרב מגן" אשר אמונה על הגנת שמירה 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 ששמה "היחידה הרב מימדית", ואשר הינה יחידה משולבת של מקצועות היבשה יחד עם האוויר, סייבר ומודיעין. עלות האימוץ הינה זהה.

ברבעון השלישי של שנת 2022 אימצה החברה יחידה צבאית מטעם עמותת "גדולים במדים", אשר משלבת בצה"ל נערים ונערות עם מוגבלויות וצרכים מיוחדים ובכך תורמת לשילובם בחברה הישראלית. האימוץ אינו מתבטא רק בתרומה כספית, אלא גם בליווי היחידה בכל תהליך הגיוס והשירות הצבאי.

במהלך ששת החודשים הראשונים לשנת 2024 העניקה החברה תרומות בסך של כ- 1,169 אלפי ש"ח, בעיקר לעמותת "נפגעי טראומה על רקע לאומי", עמותת "האגודה למען החייל", עמותת "איל"ן" ועמותת "לב אבות".

לאחר תאריך המאזן תרמה החברה סכומים נוספים בסך של כ- 181 אלפי ש"ח.

החברה לא מעניקה תרומות לצדדים קשורים.

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 2023.

דירקטורים בלתי תלויים

תקנונה 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) בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2023.

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 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

9. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ראו באור 11 בדוחות הכספיים של החברה.

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2023

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 2023 ומתייחס למספרי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

סעיפים 3.2.8 ו- 4.1.12(ו,ז) - גורמי סיכון – מדיניות מוניטרית (ריבית ואינפלציה), ריבית המשכנתאות, עלות חומרי גלם

על רקע המלחמה ומידת אי הוודאות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים, על פי הודעת בנק ישראל, הוועדה המוניתרית החליטה מאז להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%.

סעיף 3.2.1 מלחמת "חרבות ברזל"

למלחמת חרבות ברזל השפעות על פעילות המשק והינה יוצרת סיכונים וחשיפות בעיקר ביחס להעלאת מחירי חומרי גלם ומחסור בכח אדם בתחום הבניה- נושא אשר עשוי להשפיע על החברה בעיקר על מועדי השלמת הפרויקטים ושיעורי הרווחיות בהם. נכון למועד פרסום הדו"ח אין ביכולת החברה לאמוד את היקף השפעת המלחמה על החברה. עם זאת, בתקופת הדו"ח נמשכת מגמת העלייה בהיקפי וקצב המכירות.

השפעות האינפלציה ועליית הריבית על החברה

בהתאם לעמדת סגל רשות נ"ע מספר 8-99 מיום 03 באוגוסט 2022, להלן פירוט השפעות עליית שיעור האינפלציה והריבית על תוצאות פעילות החברה בתקופת הדו"ח, הערכות החברה להשפעותיהן על פעילותה בעתיד והתמודדות החברה עם חשיפות אלה:

אינפלציה

לגידול בשיעור האינפלציה יש השפעה על הכנסות, גידול בעלויות הבנייה וכח אדם, וכן השפעה על שיעור הרווחיות, זאת חרף הצמדה חלקית של מחירי הדירות למדד תשומות הבניה או הצמדה של דמי שכירות בנכסים מניבים למדד המחירים לצרכן. יצוין כי החברה- כמו יזמים רבים נוספים בענף- מתקשרת גם בעסקאות "80-20" בהן הרוכשים משלמים 20% מתמורת הדירה במועד החתימה על חוזה הרכישה או בסמוך לאחריו, והיתרה בשיעור של 80%, ללא הצמדה, משולמת בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש.

לאינפלציה אין השפעה מהותית על עלויות המימון של החברה, שכן עיקר האשראי שהחברה נוטלת אינו צמוד למדד אלא נושא ריבית משתנה.

בתקופת הדו"ח לעליית האינפלציה לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות החברה. עם זאת, המשך עליה של האינפלציה ו/או הימשכות מלחמת חרבות ברזל ו/או הרחבתה עלולים לגרום לגידול בעלויות ולהשפיע באופן יותר משמעותי על פעילות החברה ותוצאותיה.

ריבית

לסביבת הריבית הגבוהה במשק ישנה השפעה על עלויות המימון של החברה, הביקוש לדירות למגורים ועל תנאי התשלום בגין רכישת הדירות. עלייה בריבית המשכנתאות מסיטה חלק מהביקושים לאזורי פריפריה. החברה בונה בפיזור גיאוגרפי נרחב, לרבות איזורי פריפריה בהם החברה מקימה פרויקטים בהיקפים משמעותיים.

לענין עלויות המימון, החברה מעריכה כי גידול שנתי בשיעור של 1% בריבית הפריים על הלוואות החברה הקיימות היום יביא לגידול בהוצאות המימון, בסך של כ- 24,825 אלפי ש"ח בהיקף שנתי, זאת בהתייחס להיקף הוצאות המימון המיוחסות להלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים כאמור נכון למועד הדו"ח.

למרות האמור, החברה מעריכה שהעלאת הוצאות המימון ברמות דומות כאמור, לא תפגע באיתנותה הפיננסית.

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

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה נכון ליום 30.06.2024				
רווח גולמי באלפי ש"ח	עלות מלאי באלפי ש"ח	שווי מלאי באלפי ש"ח	מספר יחידות במלאי ליום 30.06.2024	עיר
35,402	31,319	66,720	7 ¹	ירושלים
3,230	5,886	9,116	12 ²	באר שבע
3,427	1,373	4,800	2	אשדוד
5,774	6,323	12,096	4	אשקלון
60,566	87,061	147,627	112	נתיבות
4,223	4,408	8,631	4 ²	גבעתיים
48,431	36,486	84,917	11	נתניה
161,051	172,855	333,906	152³	סה"כ

(1) מספר היחידות משקף את מלוא היחידות לשיווק בפרויקט. חלק החברה בפרויקט 51.15%. הנתונים הכספיים משקפים את חלק החברה בלבד.

(2) מספר היחידות משקף את מלוא היחידות לשיווק בפרויקט. חלק החברה בפרויקט 50%. הנתונים הכספיים משקפים את חלק החברה בלבד.

(4) לאחר תאריך המאזן נמכרו 30 יח"ד בהיקף כספי של כ- 49,060 אלפי ש"ח מתוך מלאי הדירות הגמורות לעיל.

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

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ בפרויקט	סה"כ לשיווק	סה"כ פרויקט	שיעור השלמה	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות למלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר מחוזים שנחתמו ליום 30.06.2024	יח"ד שנמכרו ליום 30.06.2024
דמרי אפקה	קרית ביאליק	2017	2021	2024	100%	330	330	469,393	91%	330	330	126,417	27%	16	12	315
עיר ימים YAMA בניין 2	נתניה	2011	2023	2026	100%	68	68	438,789	19%	68	68	229,249	52%	38	34	20
NEVE PARK בניין 1 ¹	פתח תקווה	ל.ר	2022	2027	50%	150	106	148,593	20%	106	88,325	60,268	41%	23	23	70
אנטיגונוס- תמ"א 38	תל אביב	ל.ר	2022	2025	100%	27	10	62,437	24%	10	56,918	5,519	9%	60	57	2
משה שרת 60- תמ"א 38	תל אביב	ל.ר	2024	2026	100%	22	14	83,506	-	14	51,168	32,338	39%	65	60	5
1 AM בניין 2 ¹	גבעתיים	ל.ר	2023	2027	50%	144	124	226,237	-	124	139,118	87,119	39%	33	37	5
מגדל שמואל - מגרש 14	גבעת שמואל	2019	2021	2024	100%	108	108	285,341	85%	108	224,374	60,967	21%	25	21	105
רמת הדר - מגרש B15	גבעת שמואל	2020	2023	2027	100%	81	81	251,484	7%	81	194,106	57,378	23%	23	25	47
HARMONY אשדוד - שלב א' ⁷	אשדוד	ל.ר	2020	2025	100%	185	129	279,380	79%	129	216,268	63,112	23%	21	16	120
HARMONY אשדוד - שלב ב' ⁷	אשדוד	ל.ר	2022	2026	100%	189	141	359,058	31%	141	223,707	135,351	38%	20	20	52
דמרי במרינה YAMA	אשקלון	2013	2021	2026	100%	327	327	690,275	62%	327	338,039	352,236	51%	20	20	204
מתחמי הבוטיק- מגרש 341	קרית גת	2017	2022	2025	100%	48	48	79,666	80%	48	42,976	36,690	46%	15	16	38
מתחמי הבוטיק- מגרש 321	קרית גת	2017	2022	2025	100%	164	164	274,499	32%	164	146,668	127,831	47%	15	17	7
שער העיר - מגרש 1	שדרות	2015	2022	2025	100%	156	156	212,518	55%	156	141,591	70,927	33%	11	11	72
אפיקי הנחל - מתחם 1 ⁴	אופקים	2020	2022	2025	100%	159	159	185,052	60%	159	124,277	60,775	33%	12	10	141
אפיקי הנחל - מתחם 2 ⁵	אופקים	2020	2023	2025	100%	178	178	206,726	34%	178	141,838	64,888	31%	12	10	144
אפיקי הנחל - מתחם 4 ⁶	אופקים	2020	2024	2026	100%	182	182	207,132	8%	182	147,901	59,231	28%	12	7	94
קרית גנים בניין 5 ¹	באר שבע	2014	2023	2027	50%	135	135	98,250	4%	135	77,669	20,581	21%	12	13	10
שכונת הפארק שלב א'	באר שבע	2020	2022	2025	100%	116	116	160,083	70%	116	123,236	36,847	23%	12	13	48
סה"כ פרויקטים שהחל שיווקם						2,769	2,576	4,718,419		2,576	3,030,695	1,687,724				² 1,499
פרויקטים שטרם החל שיווקם ³						173		233,353			179,563	53,790	23%	12	-	-
סה"כ פרויקטים בהקמה						2,942	2,576	4,951,772		2,576	3,210,258	1,741,514				² 1,499
אפיקי דמרי מגרשים לשיווק	אופקים	2003	ל.ר	ל.ר	100%	176	176							2.3	2.3	3

- (1) העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד באלפי ש"ח.
- (2) מתוך 1,499 יח"ד שנמכרו ליום 30 ביוני 2024, הכירה החברה בהכנסות ממכירת 1,387 יח"ד בסך כולל של 1,484 מיליון ש"ח. החברה מכירה בהכנסה בגין יח"ד מכורות, לפי שיעור ביצוען, כאשר מתקבל תשלום ראשון ע"ח התמורה, כפי שנקבע בלוח התשלומים בהסכם הרכישה.
- (3) להלן הפרויקט שטרם החל שיווק: שכונת הפארק שלב ב' באר שבע - 173 יח"ד.
- (4) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 159 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת מחיר למשתכן ו-70% מכירה בשוק חופשי.
- (5) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 178 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת מחיר למשתכן ו-70% מכירה בשוק חופשי.
- (6) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 182 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת מחיר למשתכן ו-70% מכירה בשוק חופשי.
- (7) בפרויקט מתוכננות 748 יח"ד - מתוכן 152 יח"ד לבעלי דירות ו-596 יח"ד לשיווק.

פרויקטים בהקמה בארץ - ליום 30.06.2024 - נתונים על הכנסות ועלויות (אלפי ש"ח)

רווח גולמי שוטף ל 6 חודשים ראשונים של 2024 באלפי ש"ח	עלויות שוטפות ל 6 חודשים ראשונים של 2024 באלפי ש"ח	הכנסות שוטפות ל 6 חודשים ראשונים של 2024 באלפי ש"ח	רווחיות גולמית שטרם הוכרה ליום 30.06.2024	רווחיות גולמית מצטברת שהוכרה ליום 30.06.2024 באלפי ש"ח	הוצאות מצטברות שהוכרו ליום 30.06.2024 באלפי ש"ח	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 30.06.2024 באלפי ש"ח	סכום חוזה של דירות שבגיין הוכרה הכנסה ליום 30.06.2024 באלפי ש"ח	היקף מכירות מצטבר ליום 30.06.2024	שם
28,054	60,849	88,903	15,431	110,986	287,232	398,218	437,288	442,761	דמרי אפקה
9,383	8,599	17,982	219,866	9,383	8,599	17,982	92,855	116,478	עיר ימים YAMA בניין 2
3,462	6,498	9,960	53,434	6,834	11,760	18,594	93,976	93,976	NEVE PARK בניין 1 ¹
(41)	499	458	5,369	150	2,666	2,816	12,016	12,016	אנטיגונוס- תמ"א 38
-	-	-	32,338	-	-	-	-	12,860	משה שרת 60- תמ"א 38
-	-	-	87,119	-	-	-	-	10,979	AM בניין 2 ¹
11,198	39,201	50,399	13,045	47,922	184,003	231,925	270,038	277,181	מגדל שמואל - מגרש 14
2,015	6,263	8,278	55,242	2,136	6,623	8,759	127,245	146,794	רמת הדר - מגרש B15
15,060	31,399	46,459	19,821	43,291	155,922	199,213	240,096	256,710	HARMONY אשדוד - שלב א' ⁶
6,440	13,164	19,604	123,077	12,274	23,859	36,133	114,697	119,300	HARMONY אשדוד - שלב ב' ⁶
48,404	42,960	91,364	213,715	138,521	130,360	268,881	404,919	419,512	דמרי במרינה YAMA
13,884	15,342	29,226	13,045	23,645	26,350	49,995	62,926	66,239	מתחמי הבוטיק- מגרש 341
1,554	1,488	3,042	126,277	1,554	1,488	3,042	14,726	14,729	מתחמי הבוטיק- מגרש 321
14,887	22,368	37,255	48,078	22,849	38,724	61,573	99,754	103,840	שער העיר - מגרש 1
14,772	28,155	42,927	29,304	31,471	60,684	92,155	153,300	158,751	אפיקי הנחל - מתחם 3 ³
14,161	28,691	42,852	48,802	16,086	33,484	49,570	147,512	155,870	אפיקי הנחל - מתחם 4 ⁴
695	1,671	2,366	58,536	695	1,671	2,366	31,447	88,067	אפיקי הנחל - מתחם 5 ⁵
-	-	-	20,581	-	-	-	-	6,987	קרית גנים בניין 5 ¹
5,077	14,684	19,761	25,930	10,917	31,560	42,477	62,068	67,483	שכונת הפארק שלב א'
189,005	321,831	510,836	1,209,010	478,714	1,004,985	1,483,699	2,364,863	2,570,533	סה"כ פרויקטים שהחל שיווקם
-	-	-	53,790	-	-	-	-	-	פרויקטים שטרם החל שיווקם ²
189,005	321,831	510,836	1,262,800	478,714	1,004,985	1,483,699	2,364,863	2,570,533	סה"כ פרויקטים בהקמה
מגרשים לשיווק									
10,258	1,844	12,102						3,114	אפיקי דמרי מגרשים לשיווק

- (1) העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד באלפי ש"ח.
- (2) להלן הפרויקט שטרם החל שיווק: שכונת הפארק שלב ב' באר שבע - 173 יח"ד.
- (3) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 159 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת מחיר למשתכן ו-70% מכירה בשוק חופשי.
- (4) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 178 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת מחיר למשתכן ו-70% מכירה בשוק חופשי.
- (5) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 182 יח"ד, מתוכן 30% (ללא הקלת שבס) במסגרת מחיר למשתכן ו-70% מכירה בשוק חופשי.
- (6) בפרויקט מתוכננות 748 יח"ד - מתוכן 152 יח"ד לבעלי דירות ו- 596 יח"ד לשיווק.

סעיף 4.1.7 – פרויקטים מהותיים מאוד

פרויקט בבלי מגרש 4, תל אביב - ביום 04 ביולי 2024 התקבל היתר לבניית מגדל מגורים, 48 קומות מעל קומת קרקע, קומת רווחה ומרתף משותף עם מגרש 3, 247 יח"ד.

סעיף 4.3.8 – הליכים משפטיים

1. כתב אישום בהמשך לחקירת רשות התחרות

בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21.1 (1) בדוחות הכספיים לשנת 2023, בימים 16 ו- 30 באפריל וכן ביום 04 ביוני 2024 התקיימו דיוני הוכחות בתיק, דיוני הוכחות נוספים קבועים לימים 01 באוקטובר, 13 בנובמבר, 03 בדצמבר וכן 17 בדצמבר 2024. יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, אין שינוי בהערכות יועציה המשפטיות של החברה לעניינים אלו בהשוואה להערכותיהם טרם הגשת כתב האישום. לעמדת היועץ המשפטי של מנכ"ל החברה ושל החברה, לא דבק כל רבב בהתנהלותם של מר דמרי והחברה והם לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. בנוסף, לעמדת היועץ המשפטי של עובד החברה, אין בידי רשות התחרות בסיס ראיתי שיש בו כדי להוכיח את הטענות הכלולות בכתב האישום, בהתאם לרף ההוכחה הנדרש בהליך פלילי. לאור זאת, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לא צפויה לחברה חשיפה כספית משמעותית.

2. מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת בעניין מכרז נתיבות ובקשות עוקבות לגילוי מסמכים

בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21.2 (2) בדוחות הכספיים לשנת 2023, ובענין ההסדר דיוני לפיו בקשות הגילוי תעוכבנה עד למתן הכרעת דין או הסדר טיעון בהליך הפלילי המתנהל באותו עניין נושא בקשות הגילוי, ובקשה מאוחדת לגילוי מסמכים תוגש לאחר מכן, יצוין כי המועד הבא למסירת הודעת עדכון בעניין סטטוס ההליך הפלילי קבוע ליום 01 בספטמבר 2024. לנוכח השלב המוקדם בו מצויים ההליכים ובהתבסס על הערכת יועציה המשפטיות של החברה, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכוייהם בעת הזו.

3. בקשה לאישור תובענה כייצוגית בקשר עם חקירת רשות התחרות

בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21.3 (3) בדוחות הכספיים לשנת 2023, יצוין כי ביום 11 במרץ 2024 עדכנו הצדדים את בית המשפט בדבר סטטוס ההליך הפלילי, וביקשו מבית המשפט לקבוע כי ההליך יעוכב עד ליום 20 ביולי 2024. בקשה זו אושרה בהחלטה מיום 12 במרץ 2024. ביום 19 ביולי 2024, נשלחה לבית המשפט הודעת עדכון נוספת וביקשו מבית המשפט לקבוע כי ההליך יעוכב עד ליום 19 בדצמבר 2024, בקשה זו אושרה בהחלטה מיום 21 ביולי 2024. נוכח כך שההליך הפלילי עודנו מתנהל ומצוי ערב פרשת התביעה, ולנוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, ובהתבסס על עמדת יועציה משפטיים, אין ביכולתם של הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי ההליך הנ"ל.

4. בקשה לאישור הגשת תביעה נגזרת בקשר לרכישת מקרקעין ע"י בעל שליטה

בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21.4 (4) בדוחות הכספיים לשנת 2023 יצוין כי ביום 15 בפברואר 2024 החל הליך גישור בין הצדדים. הצדדים מסרו לביהמ"ש כי הם מנהלים מגעים במסגרת הליך הגישור. לפי החלטת בית המשפט מיום 17 באפריל 2024 הצדדים הגישו הודעות עדכון נוספות בימים 26 במאי ו-10 ביולי 2024, הודעת עדכון נוספת תוגש ביום 01 בספטמבר 2024 נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך ובהתבסס על עמדת יועציה משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את כיוון התפתחותו או סיכויי בשלב זה.

עדכון לדו"ח הדירקטוריון בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2023

סעיף 13- תעודות התחייבות של החברה שבמחזור

פדיון חלקי של אג"ח (סדרות ז, ח) שבמחזור

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)
יתרת ע.נ. שבמחזור לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)	22,374	104,339

ביום 30 ביוני 2024 פרעה החברה סך של כ- 44,753 אלפי ש"ח ע.נ. כפירעון ביניים של אג"ח (סדרה ז) וסך נוסף של כ- 86,954 אלפי ש"ח ע.נ. כפירעון ביניים באג"ח (סדרה ח) של החברה. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי של החברה מיום 30 ביוני 2024, אסמכתא מספר 2024-01-066631.

דירוג תעודות התחייבות של החברה

כמו כן, ביום 31 ביולי 2024 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 ז', ח', ט', י' וכן דירוג P1.il עבור נע"מים סדרות 1 ו-2 של החברה. לפירוט נוסף ראו דו"ח מידי של החברה מיום 31 ביולי 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-081199), 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: 21 באוגוסט 2024.

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



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2024
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

34	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
37	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
39	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
44	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
47	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



דוח 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 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שנסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 21 באוגוסט 2024.

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
101,791	133,207	126,541
72,465	195,990	50,383
60,137	50,906	11,374
10,108	12,576	10,409
449,150	342,178	599,929
103,611	77,194	91,668
4,811	297	378
95,176	19,551	14,190
1,424,128	1,350,400	1,306,242
2,321,377	2,182,299	2,211,114
133,742	228,269	121,873
2,253,557	1,937,784	2,506,676
67,832	68,533	67,830
9,963	20,080	12,181
68,897	67,989	69,184
1,381,472	1,365,056	1,481,107
24,545	12,678	37,396
1,447	1,447	1,489
3,941,455	3,701,836	4,297,736
6,262,832	5,884,135	6,508,850

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים בשימוש
נכסים פיננסיים 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
מלאי בניינים להשכרה בייעוד למכירה
לקוחות, חייבים, הלוואות לזמן ארוך ואחרים
רכוש קבוע, נטו
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
נכסי מסים נדחים
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
518,896	330,253	402,368	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
167,871	166,213	162,887	חלויות שוטפות של אגרות חוב הפרשות
24,562	25,188	27,253	ספקים ונותני שירותים
90,688	121,163	96,342	זכאים ויתרות זכות
147,988	196,445	158,617	התחייבות בגין הטבות לעובדים
15,988	16,256	16,941	התחייבות למתן שירותי בניה
186,350	203,852	175,698	התחייבות בגין מסים שוטפים
-	-	42,065	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
12,413	6,446	4,063	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
245,433	358,218	197,983	
1,410,189	1,424,034	1,284,217	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
1,951,868	1,642,402	2,138,171	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
781,500	816,927	655,622	אגרות חוב הפרשות
22,596	20,370	21,951	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
14,975	11,486	15,542	זכאים, יתרות זכות ואחרים
3,554	5,470	5,158	התחייבות בגין מיסים נדחים
79,734	76,442	65,433	
2,854,227	2,573,097	2,901,877	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
18,884	18,884	19,352	הון מניות
443,240	443,240	567,381	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)	(5,250)	מניות באוצר
(69,423)	(60,161)	(66,925)	קרנות הון
1,611,367	1,490,671	1,808,641	עודפים
1,998,818	1,887,384	2,323,199	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
(402)	(380)	(443)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,998,416	1,887,004	2,322,756	סה"כ הון
6,262,832	5,884,135	6,508,850	סה"כ התחייבויות והון

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,
משנה למנכ"ל וממונה על
הכספים

יגאל דמרי,
מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 21 באוגוסט 2024.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מבוקר					
1,311,178	366,042	399,126	679,697	865,623	הכנסות מכירת דירות, השכרת דירות, מבנים מסחריים ועבודות הקמה
44,059	8,239	5,968	32,072	107,102	מכירת מלאי קרקעות
1,355,237	374,281	405,094	711,769	972,725	סה"כ הכנסות
842,107	237,430	235,588	445,367	533,649	עלות ההכנסות עלות מכירת דירות, השכרת דירות, מבנים מסחריים ועבודות הקמה
7,145	1,254	912	4,995	23,113	עלות מלאי קרקעות שנמכרו
849,252	238,684	236,500	450,362	556,762	סה"כ עלויות
505,985	135,597	168,594	261,407	415,963	רווח גולמי
9,063	(8,063)	43,077	(5,933)	46,879	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
37,019	12,125	14,540	20,529	22,274	הוצאות מכירה ושיווק
65,164	18,302	20,332	36,745	39,080	הוצאות הנהלה וכלליות
102,183	30,427	34,872	57,274	61,354	סה"כ הוצאות
(3,051)	1,997	143	2,016	412	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
409,814	99,104	176,942	200,216	401,900	רווח תפעולי
21,657	4,674	3,315	15,079	6,092	הכנסות מימון
117,431	26,476	29,195	51,196	58,655	הוצאות מימון
95,774	21,802	25,880	36,117	52,563	סה"כ הוצאות מימון, נטו
314,040	77,302	151,062	164,099	349,337	רווח לפני מסים על הכנסה
65,410	20,251	36,772	41,412	82,119	מסים על ההכנסה
248,630	57,051	114,290	122,687	267,218	רווח נקי לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר (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		מבוקר
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
					רווח כולל אחר
					סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
6,829	1,853	2,159	7,888	952	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(1,349)	-	-	-	-	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
(2,357)	1,665	(2,168)	(457)	(701)	
<u>251,753</u>	<u>60,569</u>	<u>114,281</u>	<u>130,118</u>	<u>267,469</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
					רווח נקי לתקופה מיוחס ל - בעלי מניות החברה האם זכויות שאינן מקנות שליטה
248,632	57,029	114,316	122,677	267,274	
(2)	22	(26)	10	(56)	
<u>248,630</u>	<u>57,051</u>	<u>114,290</u>	<u>122,687</u>	<u>267,218</u>	
					רווח כולל לתקופה מיוחס ל - בעלי מניות החברה האם זכויות שאינן מקנות שליטה
251,823	60,589	114,313	130,166	267,510	
(70)	(20)	(32)	(48)	(41)	
<u>251,753</u>	<u>60,569</u>	<u>114,281</u>	<u>130,118</u>	<u>267,469</u>	
					רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג המיוחס לבעלי מניות החברה האם
<u>13.29</u>	<u>3.05</u>	<u>5.96</u>	<u>6.56</u>	<u>13.95</u>	רווח למניה בסיסי ומדולל
					הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה הבסיסי (באלפים)
<u>18,708</u>	<u>18,708</u>	<u>19,176</u>	<u>18,708</u>	<u>19,153</u>	
					הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה המדולל (באלפים)
<u>18,711</u>	<u>18,708</u>	<u>19,176</u>	<u>18,708</u>	<u>19,153</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 2024 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל 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 בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,998,416	(402)	1,998,818	1,611,367	(25,479)	(5,253)	(36,835)	(3,860)	1,777	227	(5,250)	443,240	18,884	יתרה ליום 1 בינואר 2024
267,218	(56)	267,274	267,274										רווח נקי לתקופה
952	15	937		937									הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ הפסד ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
(701)		(701)					(701)						
267,469	(41)	267,510	267,274	937	-	-	(701)	-					סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
124,609		124,609									124,141	468	הנפקת מניות, נטו זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ולנושאי משרה
2,262		2,262						2,262					דיבידנד שחולק ע"י החברה
(70,000)		(70,000)	(70,000)										
2,322,756	(443)	2,323,199	1,808,641	(24,542)	(5,253)	(36,835)	(4,561)	4,039	227	(5,250)	567,381	19,352	סה"כ הון ליום 30 ביוני 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיחס 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 בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
2,207,344	(411)	2,207,755	1,694,325	(26,707)	(5,253)	(36,835)	(2,393)	2,908	227	(5,250)	567,381	19,352
114,290	(26)	114,316	114,316									
2,159	(6)	2,165		2,165								
(2,168)		(2,168)					(2,168)					
114,281	(32)	114,313	114,316	2,165	-	-	(2,168)	-				
1,131		1,131						1,131				
2,322,756	(443)	2,323,199	1,808,641	(24,542)	(5,253)	(36,835)	(4,561)	4,039	227	(5,250)	567,381	19,352

יתרה ליום 1 באפריל 2024

רווח נקי לתקופה הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ הפסד ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ולנושאי משרה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2024

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 2023 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייב ות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,818,886	(332)	1,819,218	1,429,994	(32,376)	(3,904)	(30,094)	(1,503)	227	(5,250)	443,240	18,884	יתרה ליום 1 בינואר 2023
122,687	10	122,677	122,677									רווח נקי לתקופה
7,888	(58)	7,946		7,946								הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(457)		(457)					(457)					הפסד ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
130,118	(48)	130,166	122,677	7,946	-	-	(457)					סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(62,000)		(62,000)	(62,000)									דיבידנד שחולק ע"י החברה
1,887,004	(380)	1,887,384	1,490,671	(24,430)	(3,904)	(30,094)	(1,960)	227	(5,250)	443,240	18,884	סה"כ הון ליום 30 ביוני 2023

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 2023 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייב ות 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
1,838,435	(360)	1,838,795	1,445,642	(26,325)	(3,904)	(30,094)	(3,625)	227	(5,250)	443,240	18,884
57,051	22	57,029	57,029								
1,853	(42)	1,895		1,895							
1,665		1,665					1,665				
60,569	(20)	60,589	57,029	1,895	-	-	1,665				
(12,000)		(12,000)	(12,000)								
1,887,004	(380)	1,887,384	1,490,671	(24,430)	(3,904)	(30,094)	(1,960)	227	(5,250)	443,240	18,884

יתרה ליום 1 באפריל 2023

רווח נקי לתקופה

הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד שחולק ע"י החברה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2023

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י. ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשד)
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)**

אלפי ש"ח

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל 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 בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
1,818,886	(332)	1,819,218	1,429,994	(32,376)	(3,904)	(30,094)	(1,503)	-	227	(5,250)	443,240	18,884
248,630	(2)	248,632	248,632									
6,829	(68)	6,897		6,897								
(1,349)	-	(1,349)			(1,349)							
(2,357)		(2,357)					(2,357)					
251,753	(70)	251,823	248,632	6,897	(1,349)	-	(2,357)					
-		-	6,741			(6,741)						
1,777		1,777						1,777				
(74,000)		(74,000)	(74,000)									
1,998,416	(402)	1,998,818	1,611,367	(25,479)	(5,253)	(36,835)	(3,860)	1,777	227	(5,250)	443,240	18,884

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח נקי לשנה

הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

גריעת השקעה בחברה מוחזקת זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ולנושאי משרה

דיבידנד שחולק ע"י החברה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023

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 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
248,630	57,051	114,290	122,687	267,218	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
65,410	20,251	36,772	41,412	82,119	רווח נקי לתקופה
114,962	26,668	28,779	51,799	57,820	הוצאות מיסים
(19,345)	(4,132)	(3,570)	(14,163)	(4,896)	הוצאות ריבית ומימון אחרות
157	(40)	416	(603)	835	הכנסות ריבית ומימון אחרות
1,777	-	1,131	-	2,262	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
(1,353)	(212)	(143)	(212)	(333)	אופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה
(9,063)	8,063	(43,077)	5,933	(46,879)	רווח ממימוש רכוש קבוע
-	(694)	255	(916)	(1,196)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
4,435	-	-	-	-	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים
5,403	1,205	1,650	2,450	3,161	והתחייבויות פיננסיים
411,013	108,160	136,503	208,387	360,111	ירידת ערך השקעה בחברה כלולה
					פחת
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(253,074)	(79,898)	(73,490)	(131,826)	(140,910)	גידול בלקוחות וחיובים אחרים
(44,513)	(37,112)	52,589	(35,839)	127,412	קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי
7,113	814	1,011	3,755	23,095	דירות למכירה
(402,624)	(6,871)	(229,163)	(26,181)	(238,527)	קיטון בנכסים מוחזקים למכירה
(14,242)	(18,268)	(9,399)	(33,173)	(9,773)	גידול במלאי מקרקעין
(31,380)	42,736	(29,843)	34,037	29,569	גידול במקדמות ע"ח מקרקעין
3,112	(510)	(1,151)	1,347	1,520	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
1,476	602	596	(44)	2,046	גידול (קיטון) בהפרשות והטבות לעובדים
(12,281)	(2,957)	(837)	(11,448)	(1,550)	גידול (קיטון) בהפרשה לאחריות ורישום
(328,232)	(104,485)	(18,455)	(215,495)	(47,451)	קיטון בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
363,156	68,938	(20,735)	258,932	6,867	קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש
(711,489)	(137,011)	(328,877)	(155,935)	(247,702)	למכירה
(180,983)	(49,722)	(55,286)	(89,215)	(96,633)	תשלומי ריבית
13,192	4,430	3,355	7,107	3,641	תקבולי ריבית
(66,291)	(20,331)	(18,958)	(42,355)	(49,843)	תשלומי מיסים
(534,558)	(94,474)	(263,263)	(72,011)	(30,426)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
13,664	4,335	4,876	7,985	15,215
(17,649)	-	(2,825)	-	(62,834)
10,209	69	84,365	114	111,581
(18,148)	(5,052)	(3,352)	(11,736)	(6,262)
2,170	600	256	645	446
(169,532)	(108,023)	(16,658)	(151,033)	(20,125)
6,800	-	-	-	25,021
(118)	(2,016)	-	(2,044)	223
(172,604)	(110,087)	66,662	(156,069)	63,265
129,890	(39,780)	46,027	(73,157)	(121,674)
675,768	182,238	205,741	326,408	205,741
(83,367)	(18,973)	(745)	(28,373)	(14,942)
-	-	-	-	124,609
143,382	143,382	-	143,382	-
(211,333)	(131,698)	(131,697)	(176,804)	(131,697)
(74,000)	(62,000)	(70,000)	(62,000)	(70,000)
580,340	73,169	49,326	129,456	(7,963)
(126,822)	(131,392)	(147,275)	(98,624)	24,876
225,450	263,647	273,827	225,450	101,791
3,163	952	(11)	6,381	(126)
101,791	133,207	126,541	133,207	126,541

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

קיטון בפקדונות לזמן קצר
רכישת נכסים פיננסיים
תמורה מממוש נכסים פיננסיים
רכישת רכוש קבוע
תמורה מממוש רכוש קבוע
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
מתן הלוואות לחברות כלולות ואחרים, נטו
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה**

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות
הנפקה
פירעון אגרות חוב
תשלום דיבידנד

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

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

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

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

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

במהלך תקופות של שישה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2024 ו-2023 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 286 אלפי ש"ח וכ- 885 אלפי ש"ח, בהתאמה.

במהלך תקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2024 ו-2023 נרשם קיטון בהוצאות לשלם בסך של כ- 624 אלפי ש"ח וכ- 1,258 אלפי ש"ח, בהתאמה.

במהלך שנת 2023 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 50 אלפי ש"ח.

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

באור 1 - כללי

- א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:**
י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
החברה והחברות המאוחדות שלה עוסקות בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים למגורים, וכן בנייה, הקמה והשכרה של נדל"ן מניב.
- ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**
הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").
בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.**
- ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**
הוצאות המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפו ישירות להון.
הוצאות מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.
- ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**
לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי שמבוצעות על ידי שמאי בלתי תלוי, בדרך כלל אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלבנטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני בלתי תלוי.
- לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו ואת התקדמות הבניה.

ליום 30 ביוני 2024 נערכו בהתאם לתוכנית העבודה השנתית, הערכות שווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, אשר על בסיסן נרשמה בתקופת ששת החודשים הראשונים לשנת 2024 עליית ערך בסך של כ- 46.9 מיליון ש"ח, ובעבור שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 נרשמה עליית ערך בסך של כ- 43 מיליון ש"ח. בבחינה שנעשתה למועד הדוח, לגבי יתר הנכסים, אשר כללה בין היתר את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, מחירי קרקעות ודמי שכירות נהוגים באזור, נמצא כי נכון ליום 30 ביוני 2024 לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ביחס למועד האחרון בו נערכו להם הערכות שווי.

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

ה. 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.

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

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				תאריך הדוחות הכספיים:
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר ש"ח ל- 1 דולר	הקורונה הצ'כית ש"ח ל- 1 קורונה	הרון הרומני ש"ח ל- 1 רון	האירו ש"ח ל- 1 אירו	
131.2	122.0	121.9	3.759	0.161	0.808	4.020	30 ביוני 2024
130.2	120.7	119.9	3.681	0.157	0.800	3.979	31 במרץ 2024
129.8	119.5	119.7	3.627	0.162	0.808	4.012	31 בדצמבר 2023
129.6	118.6	118.6	3.700	0.169	0.810	4.019	30 ביוני 2023
128.9	117.0	117.5	3.615	0.167	0.794	3.932	31 במרץ 2023

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				שיעורי השינוי לתקופה של:
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר	הקורונה הצ'כית	הרון הרומני	האירו	
1.08	2.13	1.87	3.64	(0.86)	(0.04)	0.20	שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
0.77	1.12	1.70	2.12	2.29	0.96	1.03	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
1.96	3.20	3.10	3.07	3.85	6.46	6.90	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
1.81	2.42	2.15	5.14	8.33	6.72	7.07	שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
0.54	1.34	0.94	2.35	1.20	2.02	2.20	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

(*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010

(**) לפי בסיס יולי 2011

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

באור 3 - תקנים חדשים שפורסמו

תקנים שפורסמו ואינם בתוקף, אשר לא אומצו על ידי הקבוצה באימוץ מוקדם, ואשר לא צפויה להיות להם השפעה מהותית:

• **תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")**

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (IFRS 18):

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	2023	2024	2023	2024		
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח					
1,230,802	342,772	369,662	639,251	814,805	בניה למגורים ואחרים	
58,714	15,313	17,046	28,981	32,408	השכרת נכסים	
21,662	7,957	12,418	11,465	18,410	הכנסות בגין חוזי הקמה	
<u>1,311,178</u>	<u>366,042</u>	<u>399,126</u>	<u>679,697</u>	<u>865,623</u>	סה"כ	

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
801,360	224,724	219,677	425,948	506,986	בניה למגורים ואחרים
21,715	5,289	4,399	9,517	10,058	השכרת נכסים
19,032	7,417	11,512	9,902	16,605	הוצאות בגין חוזי הקמה
842,107	237,430	235,588	445,367	533,649	סה"כ

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 9 בינואר 2024 הנפיקה החברה לציבור, לאחר פרסום דו"ח הצעת מדף ומכרז על מחיר היחידה, 468,220 מניות רגילות ו-468,220 כתבי אופציה (סדרה 3). התמורה המיידית (ברוטו) שקיבלה החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ-128,292 אש"ח. ביום 03 באוגוסט 2024 חל המועד האחרון למימוש האופציות כאמור, עד מועד זה מומשו סך של 452,130 כתבי אופציה. התמורה (ברוטו) שהתקבלה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 3) שהונפקו כאמור, הסתכמה לסך של כ-131,224 אש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו, נכון ליום 30 ביוני 2024, לסך של כ-3,683 אלפי ש"ח.

ב. ביום 8 בפברואר 2024 ביצעה החברה הנפקה פרטית, על דרך של הרחבת סדרה, בסך של 20,000 אש"ח ע.נ. נע"מים (סדרה 2), זאת בתמורה לסך של כ-20,451 אש"ח. תנאי הנע"מים שהונפקו במסגרת הרחבת הסדרה זהים לתנאי הנע"מים בהנפקה הראשונה מחודש ספטמבר 2023 והם אינם רשומים למסחר.

ג. ביום 3 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקאות עם קרובים של בעל שליטה למכירת 2 דירות בפרויקט "רמות יורם" בנתיבות בתמורה לסך כולל של כ-3,086 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקאות אינן חריגות.

ד. ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעל השליטה בחברה למכירת דירה בפרויקט בעיר ימים נתניה בתמורה לסך של כ-6,355 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, לפיו העסקה אינה חריגה. ביום 28 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה החלפה של הדירה שאושרה לדירה אחרת בפרויקט, בתמורה לסך של כ-6,750 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, לפיו העסקה אינה חריגה.

ה. ביום 09 באפריל 2024 נודע לחברה על אישור זכייתה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין לבנית 263 יח"ד בבנייה רוויה בקרית גת, כאשר 132 יח"ד מתוכן במסגרת תכנית "מחיר מטר" ו-131 יח"ד למכירה במסגרת שוק חופשי, זאת בתמורה לסך של כ-22,726 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של כ-38,815 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. נכון למועד חתימת הדו"חות הכספיים ביניים התמורה שולמה במלואה.

ו. ביום 14 באפריל 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד, העסקת קרובה של נושאת משרה בחברה במשרה מלאה. שכרה החודשי ברוטו יעמוד על סך של 14 אש"ח ברוטו.

ז. ביום 05 ביוני 2024 אישר דירקטוריון החברה התקשרות חברה בת זרה של החברה בעסקה לרכישת קרקע בבוקרשט, רומניה. הקרקע הינה בשטח של כ-57 דונם כוללת זכויות להקמת עד 2,000 יח"ד למגורים. התמורה בגין רכישת הקרקע הינה בסך של 24 מיליון אירו (כ-98 מיליון ש"ח), כאשר נכון למועד דוחות כספיים ביניים אלה שולם מתוכה סך של 23 מיליון אירו. היתרה תשולם בהתאם ללוח התשלומים שנקבע בהסכם הרכישה.

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

ח. ביום 10 ביוני 2024 אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה את חידוש כהונת דירקטורים ורואה החשבון המבקר וכן אישרה עדכון במדיניות התגמול של החברה אשר במסגרתו עודכנה לנושאי משרה (למעט בעל השליטה המכהן כמנכ"ל) תקרת העלות החודשית, תקרת המענק השנתי ותקרת שווי התגמול ההוני; הוסרה חובת בחינת שכר תקופתית; עודכן מנגנון האצת תגמול הוני; התאפשר הענקת תגמול הוני לקרובים של בעל השליטה (למעט בעל השליטה עצמו); במסגרת התגמול ההוני נוספה אפשרות הענקת מניות חסומות/יחידות מניה חסומות (RSU) ובנוסף עודכן גבול האחריות במסגרת פוליסות הביטוח לפעילות השוטפת.

יצוין כי עיקר השינויים ביחס לנושאי המשרה שאינם קרובים לבעל השליטה, הינם באופן שרכיבי התגמול הקבוע והמענק השנתי פחתו ואילו רכיב התגמול ההוני גדל, כך שאין שינוי מהותי בסך עלות ההעסקה התאורטית המקסימלית שלהם. לגבי בעל השליטה לא בוצע שינוי כאמור, הואיל ואינו זכאי כלל לתגמול הוני. יצוין כי התווספה אפשרות להעניק תגמול הוני לקרובים לבעל השליטה והשוו תקריות העלות החודשית, המענק השנתי והתגמול ההוני של קרובים לבעל השליטה לתקריות של נושאי המשרה האחרים בחברה.

ט. ביום 13 ביוני 2024 ביצעה החברה הנפקה פרטית, על דרך של הרחבת סדרה, בסך של 30,000 אש"ח ע.ג. נע"מים (סדרה 1), זאת בתמורה לסך של כ- 30,809 אש"ח. תנאי הנע"מים שהונפקו במסגרת הרחבת הסדרה זהים לתנאי הנע"מים בהנפקה הראשונה מחודש ינואר 2017 והם אינם רשומים למסחר.

י. הליכים משפטיים

1. כתב אישום בהמשך לחקירת רשות התחרות

בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21.1 (1) בדוחות הכספיים לשנת 2023, בחודשים אפריל ויוני 2024 התקיימו דיוני הוכחות בתיק. דיוני הוכחות נוספים קבועים לחודשים אוקטובר עד דצמבר 2024. יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, אין שינוי בהערכות יועציה המשפטיות של החברה לעניינים אלו בהשוואה להערכותיהם טרם הגשת כתב האישום. לעמדת היועץ המשפטי של מנכ"ל החברה ושל החברה, לא דבק כל רבב בהתנהלותם של מר דמרי והחברה והם לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. בנוסף, לעמדת היועץ המשפטי של עובד החברה, אין בידי רשות התחרות בסיס ראיתי שיש בו כדי להוכיח את הטענות הכלולות בכתב האישום, בהתאם לרף ההוכחה הנדרש בהליך פלילי. לאור זאת, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לא צפויה לחברה חשיפה כספית משמעותית.

2. מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת בעניין מכרז נתיבות ובקשות עוקבות לגילוי מסמכים

בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21.2 (2) בדוחות הכספיים לשנת 2023, ובענין ההסדר דיוני לפיו בקשות הגילוי תעוכבנה עד למתן הכרעת דין או הסדר טיעון בהליך הפלילי המתנהל באותו עניין נושא בקשות הגילוי, ובקשה מאוחדת לגילוי מסמכים תוגש לאחר מכן, יצוין כי המועד הבא למסירת הודעת עדכון בעניין סטטוס ההליך הפלילי קבוע לחודש ספטמבר 2024. לנוכח השלב המוקדם בו מצויים ההליכים ובהתבסס על הערכת יועציה המשפטיות של החברה, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכוייהם בעת הזו.

3. בקשה לאישור תובענה כייצוגית בקשר עם חקירת רשות התחרות

בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21.3 (3) בדוחות הכספיים לשנת 2023, יצוין כי בחודש יולי 2024, נשלחה לבית המשפט הודעת עדכון נוספת בה נתבקש בית המשפט לקבוע כי ההליך יעוכב עד ליום 19 בדצמבר 2024. בקשה זו אושרה בהחלטה מיום 21 ביולי 2024. נוכח כך שההליך הפלילי עודנו מתנהל ומצוי ערב פרשת התביעה, ולנוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין ביכולתם של הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי ההליך הנ"ל.

4. בקשה לאישור הגשת תביעה נגזרת בקשר לרכישת מקרקעין ע"י בעל שליטה

בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21.4 (4) בדוחות הכספיים לשנת 2023 יצוין כי ביום 15 בפברואר 2024 החל הליך גישור בין הצדדים. הצדדים מסרו לביהמ"ש כי הם מנהלים מגעים במסגרת הליך הגישור. לפי החלטת בית המשפט מיום 17 באפריל 2024 הצדדים הגישו הודעות עדכון נוספות בחודשים מאי ויולי 2024. הודעת עדכון נוספת תוגש בחודש ספטמבר 2024 נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את כיוון התפתחותו או סיכוייו בשלב זה.

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

באור 7 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

שווי הוגן			ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023		ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	
2023	2023	2024	2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					
923,137	940,628	785,196	949,371	983,140	818,509

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סחירות (כולל חלויות שוטפות)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
60,137	50,906	11,374
10,108	13,415	10,409

רמה 1

נכסים פיננסיים 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 8 - אמות מידה פיננסיות

א. אגרות חוב

בעת הנפקת אגרות חוב (סדרות ז', ח', ט' ו- י') ובמסגרת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 30 ביוני 2024
אגרות חוב (סדרה ז')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	480 מיליון ש"ח	2,056 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	61%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	34%
אגרות חוב (סדרה ח')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	580 מיליון ש"ח	2,056 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (2)	75%	61%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	34%
אגרות חוב (סדרה ט')	הון עצמי מינימאלי (4)	730 מיליון ש"ח	2,323 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (5)	75%	58.1%
	יחס הון עצמי למאזן מאוחד (6)	20%	39.6%
אגרות חוב (סדרה י')	הון עצמי מינימאלי (4)	855 מיליון ש"ח	2,323 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) (5)	75%	58.1%
	יחס הון עצמי למאזן מאוחד (6)	20%	39.6%

(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 שאינן מקנות שליטה, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה, בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות חוב 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 חוב 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.

(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:

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

"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.

(4) **הון עצמי מינימאלי** - ההון העצמי של החברה לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:
"הון עצמי" משמעו - ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה, בתוספת הלוואות נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב.

(5) **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, כהגדרתו בסעיף (4) לעיל.

(6) **יחס הון עצמי למאזן מאוחד** - היחס בין הון עצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:
"הון עצמי" - כהגדרתו בסעיף (4) לעיל.

"מאזן מאוחד" - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

ליום 30 ביוני 2024 עומדת החברה באמות מידה אלה.

ב. הלוואות

בחודש דצמבר 2023 נחתמו הסכמי מימון חדשים ותוספת להסכם מימון במסגרתם אושרו הלוואות פוחתות לתקופה של 10 שנים (עד 2034) בסך כולל של כ- 385 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח נוצלו כ- 311 מיליון ש"ח מתוכן.

ההלוואות נפרעות בתשלומים רבעוניים של הקרן והריבית.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות במשך תקופת הלוואה ושעבדה את זכויותיה בנכסי נדל"ן מניב, סינמה סיטי, דמרי סנטר בדימונה ודמרי סנטר כפר סבא, להבטחת פירעון הלוואות.

אמות המידה בהן התחייבה החברה לעמוד הינן:

- **יחס בין מדד NOI ליתרת האשראי שטרם סולק** – בנכסים דמרי סנטר דימונה וכפר סבא התחייבה החברה ליחס בכל אחד מהנכסים שלא יעלה על 10 החל מיום 30.06.2024 ועד לפרעון מלוא האשראי. בנכס סינמה סיטי התחייבה החברה ליחס שלא יעלה על 12 החל מ 30.06.2025 ועד 29.06.2026, מתאריך 30.06.2026 ועד 29.06.2027 לא יעלה על 11, והחל מיום 30.06.2027 ועד לפרעון מלוא האשראי היחס לא יעלה על 10.
- **יחס LTV (LOAN TO VALUE)** - הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לא יעלה בכל עת על שיעור של 75% משווי הנכס, לא כולל מע"מ, כפי שישתקף בדוחות שמאי שהחברה תמציא לבנק, כאשר שווי הנכס יאושר ע"י הבנק.

ליום 30 ביוני 2024 עומדת החברה באמות מידה אלה.

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

באור 9 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.
 להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל- IFRS 8:

מגזר א'- בנייה למגורים בישראל:

רכישת קרקעות בישראל וייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים ודיוור להשכרה המסווג כמלאי בייעוד עתידי למכירה על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו ומגרשים בייעוד למגורים.

מגזר ב'- נכסים מניבים בישראל:

ייזום, הקמה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, תעשייה ומסחר בישראל ודיוור להשכרה בישראל. מגזר זה כולל גם את הנכסים הנמצאים בשלבי תכנון והקמה (לרבות קרקעות בייעוד להנבה).

אחרים- מגזרי פעילות אחרים:

כוללים את פעילות החברה בביצוע עבודות הקמה, את פעילות חברות הבנות העוסקות בבניה למגורים ובנכסים מניבים בחו"ל.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

בלתי מבוקר				הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
		אלפי ש"ח		
972,725	22,909	29,450	920,366	
46,879	-	46,879	-	שינויים בשווי הוגן
401,488	1,597	62,236	337,655	תוצאות המגזר
(52,151)				התאמות
349,337				רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

בלתי מבוקר				הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
		אלפי ש"ח		
405,094	15,793	15,686	373,615	
43,077	-	43,077	-	שינויים בשווי הוגן
176,799	724	51,660	124,415	תוצאות המגזר
(25,737)				התאמות
151,062				רווח לפני מסים על הכנסה

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

בלתי מבוקר				הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
		אלפי ש"ח		
711,769	14,289	28,537	668,943	
(5,933)	-	(5,933)	-	שינויים בשווי הוגן
198,200 (34,101)	(921)	9,659	189,462	תוצאות המגזר התאמות
164,099				רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

בלתי מבוקר				הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
		אלפי ש"ח		
374,281	8,535	14,978	350,768	
(8,063)		(8,063)		שינויים בשווי הוגן
97,107 (19,805)	(476)	328	97,255	תוצאות המגזר התאמות
77,302				רווח לפני מסים על הכנסה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
1,355,237	31,173	55,151	1,268,913	הכנסות הכנסות מגזר
99,230	2,705	5,041	91,484	עלויות קבועות
852,205	23,830	21,641	806,734	עלויות משתנות
951,435	26,535	26,682	898,218	סה"כ העלויות
9,063	234	8,829	-	שינויים בשווי הוגן
412,865	4,872	37,298	370,695	תוצאות תוצאות מגזר
(3,051)	1,066	-	(4,117)	הכנסות (הוצאות) אחרות
21,657				הכנסות מימון
(117,431)				הוצאות מימון
(65,410)				מסים על הכנסה
248,630				רווח נקי

באור 10 - דיבידנד

- א. ביום 30 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 2.672 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 02 במאי 2023.
- ב. ביום 30 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 0.641 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 29 ביוני 2023.
- ג. ביום 17 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 0.641 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 07 בספטמבר 2023.
- ד. ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח, כאשר סך של 35,584 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 3.65 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024.

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

באור 11 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. ביום 24 ביולי 2024 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, עם חברה מקבוצת חנן מור (להלן: "המוכרת") בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כמגרש 107 לפי תמ"ל 3001, המצויים בשכונת אשכול במתחם שדה דב כשהן נקיות וחופשיות (להלן: "המקרקעין"). בהתאם להוראות התוכנית החלה על המקרקעין ניתן לבנות על המקרקעין 458 יחידות דיור למגורים בבניה מרקמית ובמגדל, בתוספת שטחי מלונאות בהיקף של כ-70 חדרי מלון, בשטח של כ-2,500 מ"ר ברוטו ושטחי מסחר בשטח של כ-1,500 מ"ר ברוטו.

התמורה בגין עסקת רכישת הזכויות במקרקעין הינה בסך כולל של 1.1 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר 50 מיליון ש"ח הופקדו במעמד החתימה בנאמנות בידי מנהל ההסדר, 500 מיליון ש"ח ישולמו תוך 75 יום מהתקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו להלן), והיתרה בסך של 550 מיליון ש"ח תשולם תוך 30 יום מהתשלום השני, והכל בהתאם למנגנונים ולתנאים הקבועים בהסכם המכר. סכום התמורה כולל הוצאות פיתוח ששולמו בעבר ע"י המוכרת.

הסכם המכר מותנה בתנאי מתלה של אישור בית משפט במסגרת תיק הסדר החוב של המוכרת (להלן: "התנאי המתלה"), וכן בתנאים נוספים הקשורים להסכמות מול הגופים המממנים לטובתם רשום שעבוד על המקרקעין. במידה והתנאי המתלה לא יתקיים עד ליום 1 באוקטובר 2024 רשאים הצדדים לבטל את ההסכם תוך ויתור על טענות באופן הדדי.

החברה מתכוונת לממן את רכישת המקרקעין חלק מהון עצמי וחלק באמצעות קבלת אשראי מגוף מממן. בכוונת החברה, לאחר השלמת רכישת המקרקעין, לפעול לקבלת היתר בניה ולהקים את הפרויקט על המקרקעין. אומדן ההשקעות הצפויות בקשר למקרקעין לאחר רכישתם הינו בסך של כ-1.04 מיליארד ש"ח (לא כולל הוצאות מימון).

ב. ביום 21 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם קרוב של נושא משרה בחברה, למכירת דירה בפרויקט "עיר היין" באשקלון בתמורה לסך כולל של כ-2,148 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה.

ג. ביום 21 באוגוסט 2024, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מאותו יום, הוסמכה הנהלת החברה לזמן אסיפת בעלי מניות לצורך תיקון (העלאת השכר) והארכת הסכם העסקה עם מר חזי דמרי, סמנכ"ל יזמות למיגורים בחברה וכן תיקון העלאת שכר וקביעת מנגנון מענק והארכת הסכם העסקה עם מר אופיר דמרי, מנהל פיתוח עסקי במחלקת נדל"ן מניב בחברה.

ד. ביום 21 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 88 מיליון ש"ח (דיבידנד למניה בסך 4.48 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 16 בספטמבר 2024.

באור 12 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 21 באוגוסט 2024 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 2024

תוכן העניינים

עמוד

61	<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u> מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
62	נתונים על המצב הכספי
64	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
66	נתונים על תזרימי המזומנים
69	מידע נוסף

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

שד' ירושלים 1
נתיבות

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2024, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דו"חות 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 21 באוגוסט 2024.

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**נתונים על המצב הכספי
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
96,381	129,671	113,030
61,395	175,660	41,427
60,137	50,906	11,374
10,108	12,576	10,409
442,410	334,029	598,346
101,035	75,589	84,926
4,440	-	-
86,355	19,551	14,190
1,217,968	1,154,660	1,088,790
2,080,229	1,952,642	1,962,492
133,742	228,269	121,873
2,153,878	1,838,936	2,325,365
67,832	68,533	67,830
9,612	19,294	11,660
744,049	715,065	752,004
67,386	65,967	67,853
484,452	479,033	563,853
24,545	12,678	37,396
3,685,496	3,427,775	3,947,834
5,765,725	5,380,417	5,910,326

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים בשימוש
נכסים פיננסיים 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
מלאי בניינים להשכרה בייעוד למכירה
לקוחות, חייבים, הלוואות לזמן ארוך ואחרים
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
רכוש קבוע, נטו
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

495,963	219,512	344,552	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
167,871	166,213	162,887	חלויות שוטפות של אגרות חוב הפרשות
24,494	25,132	27,242	ספקים ונותני שירותים
87,324	120,142	91,591	זכאים ויתרות זכות
118,309	176,562	136,986	התחייבות בגין הטבות לעובדים
14,960	14,534	15,428	התחייבות למתן שירותי בנייה
94,432	109,910	84,760	התחייבות בגין מסים שוטפים
-	57	42,065	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
7,613	6,446	4,063	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
231,409	347,527	181,110	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,242,375	1,186,035	1,090,684	

התחייבויות לא שוטפות

1,642,619	1,402,641	1,756,286	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
781,500	816,927	655,622	אגרות חוב הפרשות
22,596	20,370	21,951	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
14,452	11,424	15,027	זכאים, יתרות זכות ואחרים
1,136	1,997	225	התחייבות בגין מיסים נדחים
62,229	53,639	47,332	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2,524,532	2,306,998	2,496,443	

הון

18,884	18,884	19,352	הון מניות
443,240	443,240	567,381	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)	(5,250)	מניות באוצר
(69,423)	(60,161)	(66,925)	קרנות הון
1,611,367	1,490,671	1,808,641	עודפים
1,998,818	1,887,384	2,323,199	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
5,765,725	5,380,417	5,910,326	סה"כ התחייבויות והון

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,
משנה למנכ"ל וממונה על הכספים

יגאל דמרי,
מנכ"ל

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 21 באוגוסט 2024.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
אלפי ש"ח**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
1,264,896	357,915	383,768	659,165	837,154
44,059	8,239	5,968	32,072	107,102
1,308,955	366,154	389,736	691,237	944,256
823,233	236,948	229,743	437,941	521,844
7,145	1,254	912	4,995	23,113
830,378	238,202	230,655	442,936	544,957
478,577	127,952	159,081	248,301	399,299
560	(4,875)	33,749	(2,506)	39,025
32,757	10,908	13,438	18,191	20,528
59,747	16,238	16,021	31,369	32,623
92,504	27,146	29,459	49,560	53,151
(4,117)	224	143	237	412
382,516	96,155	163,514	196,472	385,585
23,382	9,024	6,313	18,687	9,646
96,265	25,956	23,229	42,079	48,252
72,883	16,932	16,916	23,392	38,606
9,604	(1,956)	1,586	(8,978)	547
319,237	77,267	148,184	164,102	347,526
70,605	20,238	33,868	41,425	80,252
248,632	57,029	114,316	122,677	267,274

הכנסות
מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים
ועבודות הקמה
מכירת מלאי קרקעות
סה"כ הכנסות

עלות ההכנסות
עלות מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים
מסחריים ועבודות הקמה
עלות מלאי קרקעות שנמכרו
סה"כ עלויות

רווח גולמי
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
סה"כ הוצאות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון
סה"כ הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
ממס

רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר (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	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

רווח כולל אחר

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

6,897	1,895	2,165	7,946	937	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
-------	-------	-------	-------	-----	-------------------------------

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

(1,349)	-	-	-	-	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
(2,357)	1,665	(2,168)	(457)	(701)	רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס

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

<u>251,823</u>	<u>60,589</u>	<u>114,313</u>	<u>130,166</u>	<u>267,510</u>
----------------	---------------	----------------	----------------	----------------

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	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

248,632	57,029	114,316	122,677	267,274	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
70,605	20,238	33,868	41,425	80,252	הוצאות מסים
(9,604)	1,956	(1,586)	8,978	(547)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס
96,108	25,996	22,813	42,682	47,417	הוצאות ריבית ומימון אחרות
(21,185)	(3,731)	(3,538)	(13,172)	(4,661)	הכנסות ריבית ומימון אחרות
157	(40)	416	(603)	835	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
(2,197)	(4,599)	(3,030)	(4,599)	(3,789)	הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
1,777	-	1,131	-	2,262	הטבה בגין אופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה
(1,353)	(212)	(143)	(212)	(333)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(560)	4,875	(33,749)	2,506	(39,025)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	(694)	255	(916)	(1,196)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים דרך רווח והפסד
4,435	-	-	-	-	ירידת ערך השקעה בחברה כלולה
4,860	1,131	1,403	2,353	2,807	פחת
391,675	101,949	132,156	201,119	351,296	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(262,195)	(88,532)	(73,188)	(139,041)	(141,732)	גידול בלקוחות וחיובים אחרים
4,029	(20,809)	56,871	(1,121)	141,204	קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
7,108	809	1,011	3,750	23,095	קיטון בנכסים מוחזקים למכירה
(396,987)	(3,687)	(147,833)	(22,974)	(156,695)	גידול במלאי מקרקעין
(14,242)	(18,268)	(9,399)	(33,173)	(9,773)	גידול במקדמות ע"ח מקרקעין
(33,553)	32,210	(27,647)	43,342	29,319	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
3,154	(785)	(1,388)	1,156	1,043	גידול (קיטון) בהפרשות והטבות לעובדים
1,429	570	639	(78)	2,103	גידול (קיטון) בהפרשה לאחריות ורישום
(12,281)	(2,952)	(837)	(11,448)	(1,550)	קיטון בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
(330,004)	(102,854)	(19,881)	(213,886)	(50,299)	קיטון בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
359,233	71,057	(20,241)	260,909	19,968	קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש
(674,309)	(133,241)	(241,893)	(112,564)	(143,317)	
(164,177)	(44,904)	(49,201)	(83,819)	(85,629)	תשלומי ריבית
13,110	2,316	2,728	4,875	3,479	תקבולי ריבית
(66,192)	(20,322)	(18,058)	(42,346)	(48,714)	תשלומי מסים
(499,893)	(94,202)	(174,268)	(32,735)	77,115	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	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(17,649)	-	(2,825)	-	(62,834)
10,209	69	84,365	114	111,581
(17,778)	(5,110)	(3,185)	(11,395)	(6,088)
2,170	600	256	645	446
(148,811)	(96,918)	(6,464)	(135,439)	(7,750)
2,000	-	-	-	21,000
(47,140)	-	(860)	(36,028)	(2,179)
(216,999)	(101,359)	71,287	(182,103)	54,176
131,782	(39,468)	21,131	(74,500)	(151,411)
645,768	182,249	127,098	323,373	127,098
(40,622)	(18,973)	-	(28,373)	(13,431)
-	-	-	-	124,609
143,382	143,382	-	143,382	-
(211,333)	(131,698)	(131,697)	(176,804)	(131,697)
(74,000)	(62,000)	(70,000)	(62,000)	(70,000)
594,977	73,492	(53,468)	125,078	(114,832)
(121,915)	(122,069)	(156,449)	(89,760)	16,459
213,148	250,830	269,162	213,148	96,381
5,148	910	317	6,283	190
96,381	129,671	113,030	129,671	113,030

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים פיננסיים
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מתן הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה**

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
פירעון אגרות חוב
תשלום דיבידנד
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון**

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

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

נספח ב' - מידע בדבר פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:

במהלך תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024, 2023 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 286 אלפי ש"ח וכ- 608 אלפי ש"ח, בהתאמה.

במהלך תקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024, נרשם קיטון בהוצאות לשלם בסך של כ- 488 אלפי ש"ח. במהלך תקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 44 אלפי ש"ח.

במהלך שנת 2023 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 50 אלפי ש"ח.

י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

(1) כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ.

(3) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

ב. דיבידנד:

א. ביום 30 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 2.672 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 02 במאי 2023.

ב. ביום 30 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 0.641 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 29 ביוני 2023.

ג. ביום 17 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 12,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 0.641 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 07 בספטמבר 2023.

ד. ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח, כאשר סך של 35,584 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 3.65 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024.

ה. ביום 21 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 88 מיליון ש"ח (דיבידנד למניה בסך 4.48 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 16 בספטמבר 2024.

ג. הליכים משפטיים מהותיים:

לעניין שינויים מהותיים בנוגע לכתב אישום על ידי רשות התחרות, בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בקשה להגשת תביעה נגזרת ובקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת תביעה נגזרת בנושא חקירת רשות התחרות ובקשה להגשת תביעה נגזרת בנושא עסקת בעל שליטה בתחום פעילות החברה, ראה ביאור 6 (יא) לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

**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 סגד, סמנכ"ל מטה; שלמה חורי, סמנכ"ל תפעול; איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות; חזי דמרי, סמנכ"ל יזמות למגורים; 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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2023 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור ליום 30.06.2023 הינה אפקטיבית.

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

למועד הדו"ח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית 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 של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2024 (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.

21 באוגוסט 2024

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 2024 (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.

21 באוגוסט 2024

תאריך

חתימה

נורית טואיטו, נושאת משרה בכירה ביותר
בתחום הכספים