

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח רבעוני

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד



פרק א' דו"ח הדירקטוריון

תוכן העניינים

עמוד

5	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.03.2026
7	נתונים פיננסיים עיקריים
8	מנוע צמיחה - יזמות למגורים
11	מנוע צמיחה - התחדשות עירונית
13	מנוע צמיחה - נדל"ן להשקעה
15	ניתוח המצב הכספי
17	ניתוח תוצאות הפעילות
18	נזילות
19	מקורות מימון
21	היבטי ממשל תאגידי
22	הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה
23	עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025

27 במאי 2026

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.03.2026

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026, 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 35, מדד ת"א נדל"ן, ת"א בנייה ועוד.

החברה פועלת לבנין 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 בפריפריה, במרכז, בצפון ובירושלים, אחריות כלפי מחזיקי הענין של החברה, בנייה עצמית, איכות, תרומה לקהילה ובטיחות בעבודה.

מנוע צמיחה יזמות למגורים והתחדשות עירונית

במסגרת מנועי צמיחה אלו, נכון ליום 31 במרץ 2026 מקימה החברה, מתכננת ויוזמת בישראל, הן על דרך של יזמות למגורים והן על דרך של התחדשות עירונית, פרויקטים הכוללים כ- 41,440 יח"ד בפריסה גיאוגרפית רחבה (מתוכן חלק החברה הינו כ- 36,333 יח"ד).

בתחום היזמות למגורים מוקמות ומתוכננות כ- 18,941 יח"ד (חלק החברה כ- 16,976 יח"ד) והיתרה, כ- 22,499 יח"ד (חלק החברה כ- 19,357 יח"ד), בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות תמ"א 38/2 הריסה ובניה.

מנוע צמיחה נדל"ן להשקעה

בנוסף לפרויקטים למגורים בארץ ובחו"ל, עוסקת החברה גם בתחום הנדל"ן להשקעה. פעילות זו כוללת מרכזי מסחר ומשרדים להשכרה בדרום הארץ ובמרכז בשטח כולל של כ- 92,000 מ"ר.

בנוסף, קיימים מספר פרויקטים בשלבי תכנון שונים המיועדים למסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה בשטח של כ- 405,000 מ"ר.

שיעור התפוסה הכללי בסך הנכסים הינו כ- 92%. ליום 31 במרץ 2026 שווי הנכסים המניבים הינו בסך של כ- 992 מיליון ש"ח ושווי קרקעות ונכסים בהקמה מסתכם לסך של כ- 885 מיליון ש"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 המיטבית לשמירה על הבטיחות. במסגרת זו קיבלה החברה בשנת 2023 הסמכה לתקן בטיחות ISO-45001 (וזאת בנוסף לעמידתה בתקן ISO-9001). כמו כן, לראשונה בישראל, קיבלה החברה בחודש אוקטובר 2024 את כוכב הזהב בבטיחות, זאת לאחר שקיבלה 5 כוכבי בטיחות 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.

בחודש פברואר 2025, קיבלה החברה את תו התקן הגבוה ביותר לאיכות הסביבה ממכון התקנים הישראלי. בכך הפכה החברה לחברת הבנייה הראשונה בישראל שהוסמכה לתקן מערכת ניהול סביבתי הבינלאומי (ISO 14001) ע"י מכון התקנים. הסמכה זו מדגישה את מחויבות החברה לשמירה על הסביבה באמצעות מערכת ניהול סביבתי מתקדמת, המתמקדת בצמצום ההשפעות הסביבתיות של אתרי הבנייה, כולל נושאים כמו חיסכון באנרגיה, ניהול שפכים, מניעת אבק ומחזור חומרים.

בחודש יוני 2025 קיבלה החברה את תו הזהב ממכון התקנים הישראלי המאשר כי החברה עומדת בדרישות של לפחות שלושה תקני בקרה מוסמכים כאמור לעיל - ISO-45001 ניהול בטיחות ובריאות בתעסוקה, ISO-14001 ניהול סביבתי מתקדם ו- ISO-9001 ניהול איכות. בסוף שנת הדו"ח הוסמכה החברה בתקן ניהול אבטחת מידע ISO-27001. בחודש מרץ 2026 קיבלה החברה את תו הזהב כאמור לשנת 2026.

תרומה לקהילה

החברה רואה בתרומה לקהילה בישראל נדבך חשוב בפעילותה. בפעילותה בתחום זה נותנת החברה עדיפות לתרומות בתחומי החינוך, ביטחון, הבריאות וסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל.

החברה מאמצת 3 יחידות צבאיות.

2 יחידות מאומצות במסגרת פרויקט "אמץ לוחם". אימוץ היחידה כולל פעילויות משותפות לעובדי החברה ולחיילי היחידה. היחידות אותן מאמצת החברה בפרויקט זה הינן:

1. יחידת "חרב מגן", אשר אמונה על הגנת שמיה של מדינת ישראל ועוסקת בפרויקט "החץ".
2. "היחידה הרב מימדית", שהינה יחידה משולבת של מקצועות היבשה, אוויר, סייבר ומודיעין.

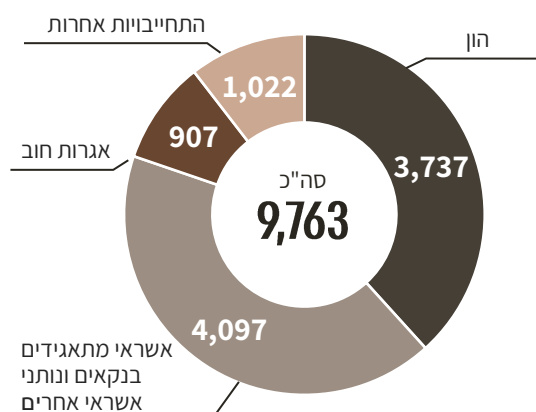
בנוסף לפרויקט "אמץ לוחם", מאמצת החברה יחידה צבאית שלישית מטעם עמותת "גדולים במדים", אשר משלבת בצה"ל נערים ונערות עם מוגבלויות וצרכים מיוחדים ובכך תורמת לשילובם בחברה הישראלית. האימוץ אינו מתבטא רק בתרומה כספית, אלא גם בליווי היחידה בכל תהליך הגיוס והשירות הצבאי.

החברה מרכינה ראש לזכרם של הנופלים והנרצחים במלחמות חרבות ברזל, עם כלביא ושאגת הארי, מייחלת להחלמת הפצועים ולשובם הביתה בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

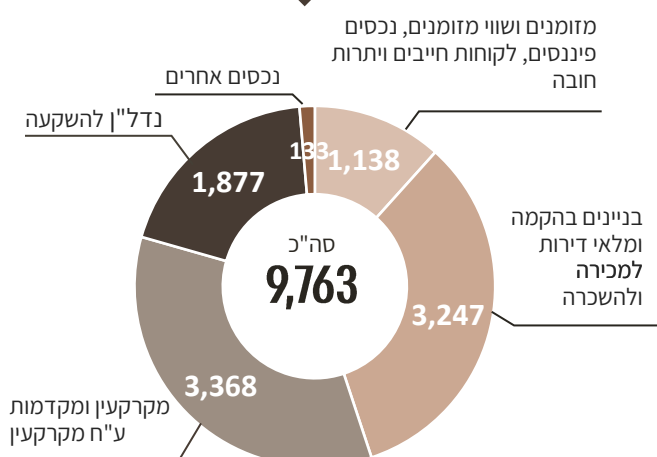
נתונים פיננסיים עיקריים

31.03.2026 (מיליוני ש"ח)

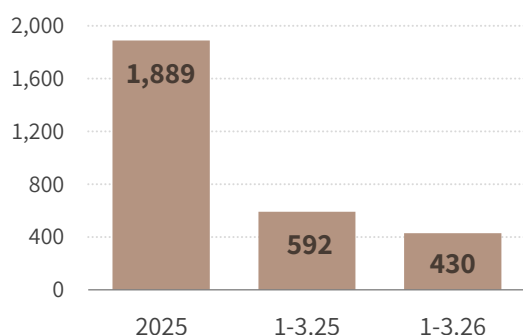
התחייבויות והון



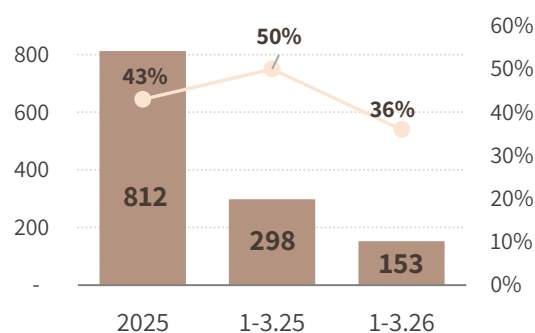
נכסים



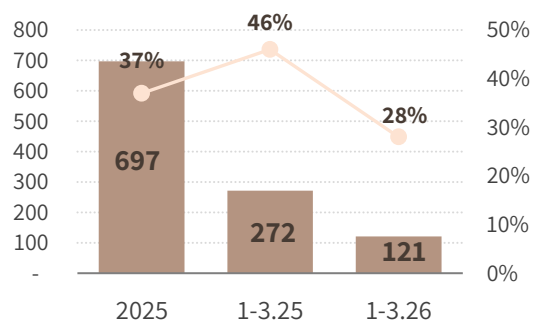
מחזור הכנסות



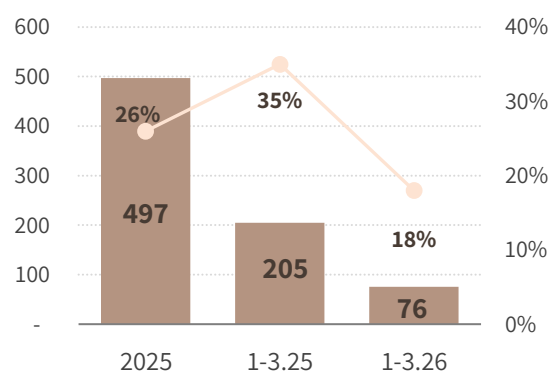
רווח גולמי ושיעורו



EBITDA



רווח נקי ושיעורו



מנוע צמיחה | יזמות למגורים

1. נתוני מכירות יח"ד למגורים בארץ

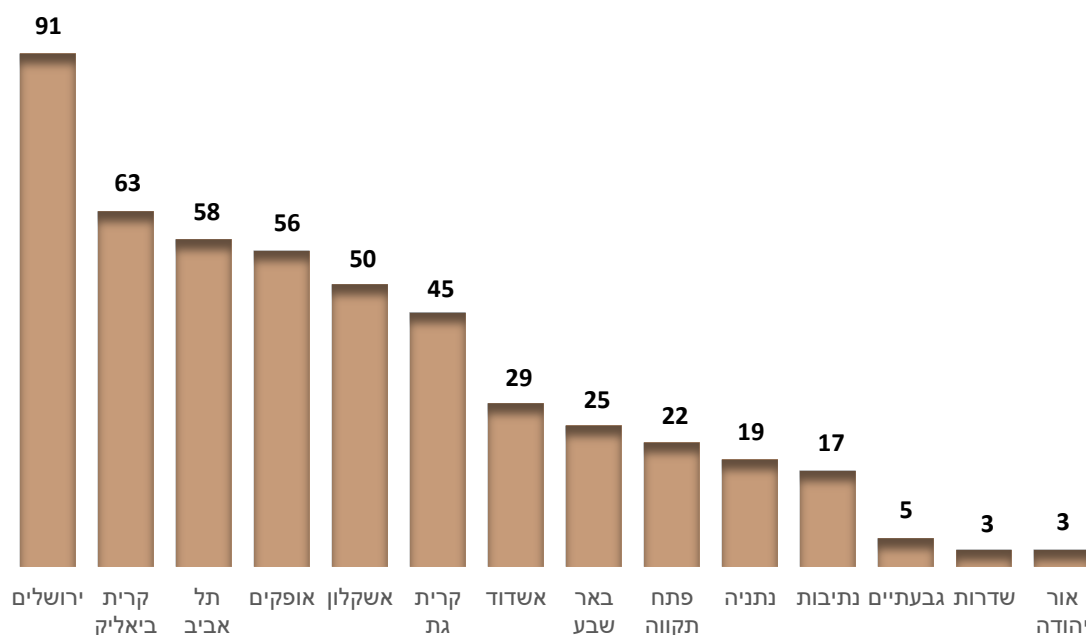
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
2025	833	160	177
833	160	170	סה"כ יח"ד
805	150	170	חלק החברה
2,048,333	369,275	485,826	סה"כ היקף כספי (אלפי ש"ח) (כולל מע"מ)
1,962,638	339,529	421,913	חלק החברה (אלפי ש"ח) (כולל מע"מ)

מיום 01.04.2026 ועד ליום 27.05.2026 מכרה החברה 156 יח"ד בתמורה כספית של כ- 245,035 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) חלק מיח"ד שנמכרו לאחר תקופת הדיווח הן בפרויקט במסגרת "מחיר למשתכן". (מתוכן חלק החברה הינו 154 יח"ד והתמורה בגין הינה כ- 238,113 אלפי ש"ח (כולל מע"מ)). כמו כן, 8 מגרשים נמכרו בתמורה לסך של כ- 9,831 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). בנוסף, נחתמו 40 בקשות רכישה יח"ד בהיקף כספי של כ- 105,985 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), אשר טרם נחתמו בגין חוזי רכישה.

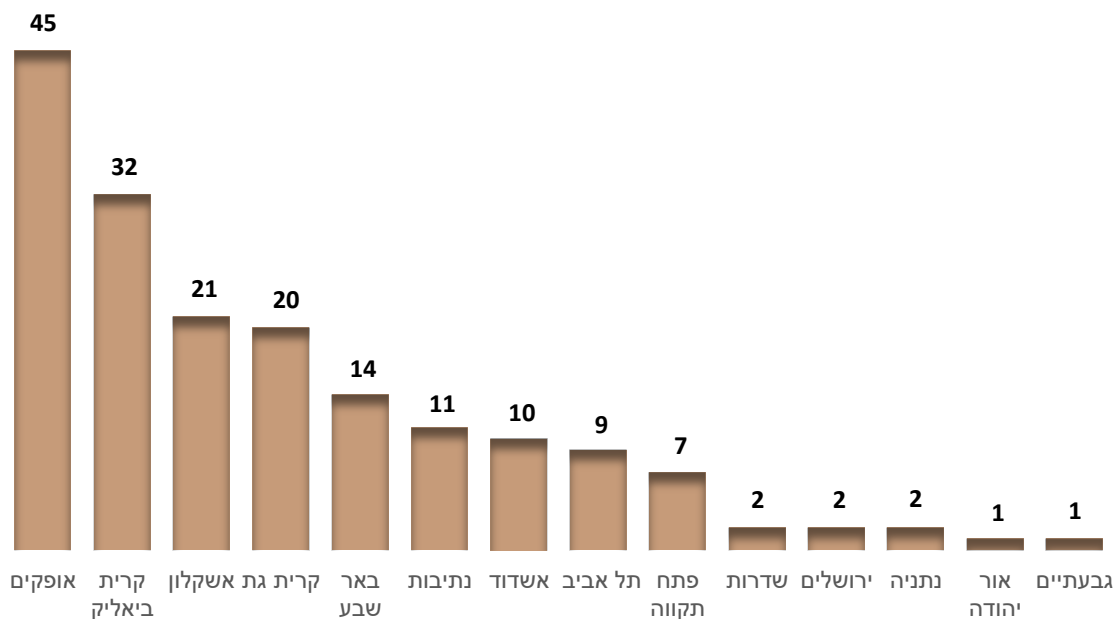
בתקופת מבצע "שאגת הארי" נרשמה האטה בקצב המכירות הדירות החדשות, בעיקר על רקע ירידה זמנית בביקושים ונטייה של משקי בית לדחות החלטות רכישה בתחילת הלחימה. עם זאת, ככל שהתקופה התקדמה ניכרת התייצבות הדרגתית בפעילות, לצד חזרה זהירה של הביקושים לשוק.

נכון ליום 31 במרץ 2026, היקף הפרויקטים בביצוע של החברה כולל 4,717 יח"ד (חלק החברה 4,293 יח"ד) ב- 23 פרויקטים ברחבי הארץ, מתוכן נמכרו 1,397 יח"ד (חלק החברה 1,280 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ- 2,712,685 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 2,572,571 אלפי ש"ח).

גרף היקף כספי במיליוני ש"ח ממכירת דירות (לרבות מגרשים) לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, אשר מסתכם לסך של כ- 486 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 422 מיליון ש"ח):



גרף היקף יח"ד שנמכרו (לרבות מגרשים) לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, אשר מסתכם ל- 177 יח"ד (חלק החברה 170 יח"ד):



פרויקטים למגורים בישראל - כ- 18,941 יח"ד¹

נכון ליום 31.03.2026

פרויקטים בביצוע ומגרשים בשיווק - כ- 4,717 יח"ד*

348	אופקים	412	קריית ביאליק
183	אופקים מגרשים לשיווק	267	נתניה
578	באר שבע	81	גבעת שמואל
326	אור יהודה	300	פתח תקווה
466	נתיבות	825	תל אביב
		144	גבעתיים
		189	אשדוד
		434	אשקלון
		164	קריית גת

פרויקטים בתכנון - כ- 1,656 יח"ד*

374	אשדוד
432	רחובות
263	קריית גת
175	נתיבות
272	אופקים
140	אשקלון

עתודות קרקע - כ- 12,568 יח"ד*

92	באר יעקב	5,909	חדרה
118	בית דגן	454	נתניה
150	נתיבות	448	תל אביב
492	אופקים	215	רמת גן
94	מיתר	319	בת ים
2,678	באר שבע	92	רחובות
58	יבנה	885	אשדוד
		364	אשקלון
		200	שדרות



1 לפרטים נוספים בדבר סטטוס

מנוע צמיחה | התחדשות עירונית

הצורך הגובר בהתחדשות עירונית בערים המרכזיות בישראל נובע בראש ובראשונה מהמציאות הפיזית הקיימת של ריבוי מבנים ישנים, לעיתים בני עשרות שנים, אשר אינם עומדים בתקני הבטיחות המודרניים ואינם כוללים ממ"ד או תשתיות מתקדמות. מציאות זו יוצרת הזדמנות משמעותית לחברות יזמיות בעלות יכולת תכנון וביצוע רחבת היקף, לקדם פרויקטים חדשים, איכותיים ובטוחים יותר, תוך שיפור מרקם החיים העירוני.

החברה רואה בהתחדשות העירונית מנוע צמיחה מרכזי, המאפשר לה ליזום ולהוציא לפועל פרויקטים גדולים, מורכבים ובעלי ערך מוסף גבוה, הן לדיירים והן לעיר עצמה. תמהיל הפרויקטים של החברה משקף מגמה זו באופן ברור, כאשר שיעור גבוה מהפרויקטים שבביצוע, בתכנון ובשלבי קידום מתקדמים, מתבסס על פרויקטים של פינוי-בינוי.

בהתאם לכך, החברה משקיעה משאבים ניכרים בתחום ההתחדשות העירונית, כפי שניתן לראות בטבלה שלהלן, המציגה את נתוני הפרויקטים לפי סטטוס ביצוע, תכנון ועתודות פרויקטים בתהליכים מתקדמים:¹

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 ²
פרויקטים בהקמה	294	1,158	פרויקטים בהקמה	42	87
פרויקטים בתכנון	184	806	פרויקטים בתכנון	-	-
עתודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	5,164	21,680	עתודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	393	819
סה"כ³	5,642	23,644	סה"כ	435	906

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 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

³ כולל חלק שותפים וחלקם של בעלי זכויות הקרקע.

עתודות פרויקטים מתקדמים של התחדשות עירונית בישראל כ- 22,499 יח"ד¹ נכון ליום 31.03.2026

פינוי בינוי - כ - 22,499 יח"ד*

719	חולון	671	חיפה
1,481	ראשון לציון	480	נשר
873	רמלה	480	טירת הכרמל
380	בני עייש	1,450	נתניה
437	רחובות	1,941	הרצליה
223	מזכרת בתיה	757	ירושלים
3,008	אשדוד	1,066	אור יהודה
1,428	אשקלון	1,278	פתח תקווה
1,000	נתיבות	290	תל אביב
2,734	באר שבע	539	רמת גן
819	תמ"א 38*	445	בת ים



בנוסף מקדמת החברה טיפול בפרויקטי התחדשות עירונית בשלבים שונים בהיקף של כ- 17,000 יח"ד.

¹ לפרטים נוספים בדבר סטטוס הפרויקטים להתחדשות עירונית הנ"ל ראה סעיף 4.1.6 (ו) לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2025.
* כולל חלק שותפים וחלקם של בעלי זכויות הקרקע.

מנוע צמיחה | נדל"ן להשקעה בישראל

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 ובמרכז בשטח כולל של כ- 92,000 מ"ר. שיעור התפוסה הכללי בסך הנכסים הינו כ- 92%.

נכון ליום 31 במרץ 2026 שווי הנכסים המניבים הינו בסך של כ- 962 מיליון ש"ח ושווי קרקעות ונכסים בהקמה הינו בסך של כ- 885 מיליון ש"ח.

קיימים מספר פרויקטים בהקמה בהיקף של כ- 10,361 מ"ר מסחר ומלונאות ו- 16,726 מ"ר תעסוקה, אשר מרביתם צפויים להתאכלס ב- 3 השנים הקרובות. סה"כ NOI צפוי מפרויקטים אלו עומד על כ- 32 מלש"ח. כמו כן, קיימים גם מספר פרויקטים בשלבי תכנון שונים, בהיקף של כ- 378,000 מ"ר המיועדים למסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה.

לפרטים בדבר תוצאות הפעילות של מנוע הצמיחה ראו להלן:

לתקופה של שלושה			
לשנה שנסתיימה ביום	חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026	
באלפי ש"ח			
72,405	16,185	18,578	סך הכנסות הפעילות
2,979	6,758	(823)	שינויים בשווי הוגן
46,603	16,481	10,820	רווח הפעילות
49,747	11,306	13,527	סה"כ NOI

פרויקטים של נכסים מניבים בישראל - כ- 488,874 מ"ר

נכון ליום 31.03.2026

נדל"ן מניב - מרכזים קיימים עיקריים ומרכזים בהקמה כ- 114,278 מ"ר

שטח במ"ר	מיקום
36,855	באר שבע- מרכזים מסחריים
11,732	כפר סבא- מרכז מסחרי ומשרדים
6,693	בת ים - מסחר ומשרדים
18,439	דימונה- מרכז מסחרי ומשרדים
5,952	אשדוד- שטחי מסחר ומשרדים
20,295	נתיבות- מסחר ומשרדים
5,418	תל אביב - מסחר
8,894	אופקים - מסחר ומשרדים

נדל"ן מניב - פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע עיקריים כ- 374,596 מ"ר

שטח במ"ר	מיקום
67,201	בת ים- מלונאות, מסחר ומשרדים
22,182	אופקים- מסחר ומשרדים
13,400	שדרות- מגורי סטודנטים, מסחר ומשרדים
29,516	תל אביב- מלונאות, מסחר ומשרדים
39,435	אשקלון- מלונאות ומסחר
60,397	אשדוד- מלונאות, מסחר ומשרדים
15,000	חדרה - מסחר ומשרדים
14,197	נתניה - מסחר ומשרדים
29,063	באר יעקב- משרדים
24,978	באר שבע - מסחר
16,610	נתיבות -מסחר ותעסוקה
20,592	יבנה -דיור להשכרה (142 יח"ד)
22,025	פתח תקווה- דיור להשכרה (170 יח"ד) ומסחר בשטח של 1,100 מ"ר (*)



*כולל חלק שותפים.

1. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
217,558	267,676	212,580	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים
745,626	804,864	891,107	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
36,703	87,757	24,783	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
3,061,967	1,457,099	3,246,798	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה
3,158,962	3,928,222	3,368,420	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
16,515	16,059	34,798	נכסים לא שוטפים אחרים
99,738	78,644	105,015	רכוש קבוע, נטו
1,819,268	1,730,413	1,876,614	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
122,899	143,285	115,937	התחייבויות ונכסי מסים נדחים
1,448,312	425,133	1,600,607	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
905,951	934,622	906,756	אגרות חוב
411,906	411,254	426,590	ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
8,789	47,026	9,048	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
134,140	206,875	162,125	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר
2,165,154	2,871,004	2,496,494	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
173,344	172,141	242,996	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן קצר וארוך
56,334	35,571	62,653	התחייבויות לא שוטפות אחרות
870	(507)	838	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,728,638	3,124,330	3,736,071	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
3,729,508	3,123,823	3,736,909	סה"כ הון
9,158,814	8,370,736	9,763,044	סך מאזן

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

סעיף	ליום 31 במרץ 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	הערות
אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים	212,580	217,558	ראה סעיף 3.1- הסברים לשינויים בתזרים מזומנים, נטו
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	706,709	577,946	עיקר הגידול נובע מגידול בסעיף נכס בגין חוזת עם לקוחות, שגדל כתוצאה מהפער בין הכרה בהכנסה ללוח התשלומים של הלקוחות.
נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה, נטו	24,783	36,703	הקיטון נובע מהשלמת עסקת מכירה ברומניה.
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה	3,246,798	3,061,967	הגידול נובע מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים במהלך התקופה.
מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין	3,368,420	3,158,962	הגידול נובע בעיקר מרכישת קרקעות בבאר יעקב בסך של כ- 98 מיליון ש"ח, בבית דגן בסך של כ- 68 מיליון ש"ח, ובנס לגויים (תל אביב) בסך של כ- 59 מיליון ש"ח.
אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,600,607	1,448,312	עיקר הגידול נובע מלקיחת אשראי לצורך רכישת קרקעות.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	162,125	134,140	הגידול נובע מגידול בהיקף התקבולים מלקוחות ביחס ללוח התשלומים ולהתקדמות הביצוע.
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	2,496,494	2,165,154	עיקר הגידול נובע מלקיחת אשראי לצורך רכישת קרקעות.
התחייבות למתן שירותי בנייה	242,996	173,344	הגידול נובע מהעמדה לראשונה של התחייבות למתן שירותי בנייה בגין פרויקט פינוי בינוי בנורדאו נתניה.
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	3,736,071	3,728,638	השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מרווח כולל בתקופה בסך של כ- 75 מיליון ש"ח ומנגד דיבידנד שהוכרז בסך של 60 מיליון ש"ח.

2. ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסברי החברה ליתרות ושינויים
	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה	426,031	408,236	היקף ההכנסות מושפע מהיקף מכירת דירות בפרויקטים בהקמה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדו"ח.
הכנסות ממכירת קרקעות	3,673	183,614	כולל הכנסות משתנות ממכירת קרקעות, ברבעון 1-2025 מכירת קרקע בחדרה בסכום של כ-181 מיליון ש.
שיעור רווח גולמי	35.71%	50.30%	שיעור הרווח הגולמי מושפע מתמהיל הפרויקטים בין התקופות, הקיטון נובע מרווח בסך 150 מיליון ש בגין מכירת קרקע כאמור לעיל ברבעון 1-2025.
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(858)	6,758	עיקר השינוי נובע משערוך שוטף.
הוצאות מימון, נטו	19,408	10,306	הגידול בהוצאות המימון נטו מיוחס בעיקר לקיטון בהכנסות מימון מהפרשי שער בסך של כ-8 מיליון ש, גידול בהוצאות הריבית בגין אשראי מהבנקים בסך של כ-3 מיליון ש"ח, וקיטון בהכנסות ריבית בגין פקדונות בנקים בסך של כ-3 מיליון ש"ח. מנגד, קיים גידול בעלויות אשראי שהונו לנכסים בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

3. נזילות

3.1. תזרים המזומנים, נטו

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
	אלפי ש"ח	
תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	(403,276)	(154,310)
תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(72,763)	(13,453)
תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון	484,083	(156,924)

1.1. בהתאם להוראת תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, אשר

עניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד במקרה של קיום סימני אזהרה לגבי התאגיד המדווח, נדרשת החברה לציין בדוחותיה התקופתיים האם מתקיימים לגביה סימני האזהרה המנויים בתקנה הנ"ל. נכון ליום 31 במרץ 2026 מתקיים בחברה סימן אזהרה של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. עם זאת, דירקטוריון החברה לאחר שבחן את נתוני ותחזיות החברה, סבור שסימן אזהרה זה אינו מצביע על בעיית נזילות, בין היתר גם בהסתמך על הנימוקים שלהלן:

1. ליום 31 במרץ 2026 לחברה קיימים מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 213 מיליון ש"ח. לחברה הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים.

2. לחברה יש מלאי קרקעות לרבות קרקעות המיועדים לנדל"ן להשקעה גדול שבחלקו היקף האשראי נמוך משמעותית ביחס לשווי, אשר להערכתה, ניתן יהיה להגדיל את האשראי בגינן, בהתאם למצב השוק ולממשן במקרה הצורך.

3. ליום 31 במרץ 2026 לחברה יש מסגרות אשראי שוטפות ומחייבות לא מנוצלות בסך של כ- 350 מלש"ח. כמו כן, לחברה יש מסגרות אשראי לא מנוצלות במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים והסכמי מימון קרקעות בסך של כ- 840 מלש"ח. 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, לא צפויה להיות בעיית נזילות כאמור.

4. מקורות מימון

4.1. אמצעים הוניים

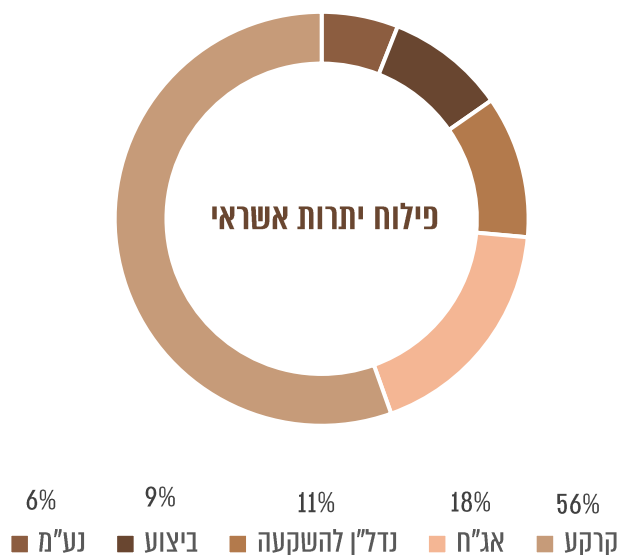
ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31.03.2026 הסתכם לסך של 3,736,071 אלפי ש"ח לעומת 3,728,638 אלפי ש"ח ליום 31.12.2025. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 1 לעיל.

4.2. יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

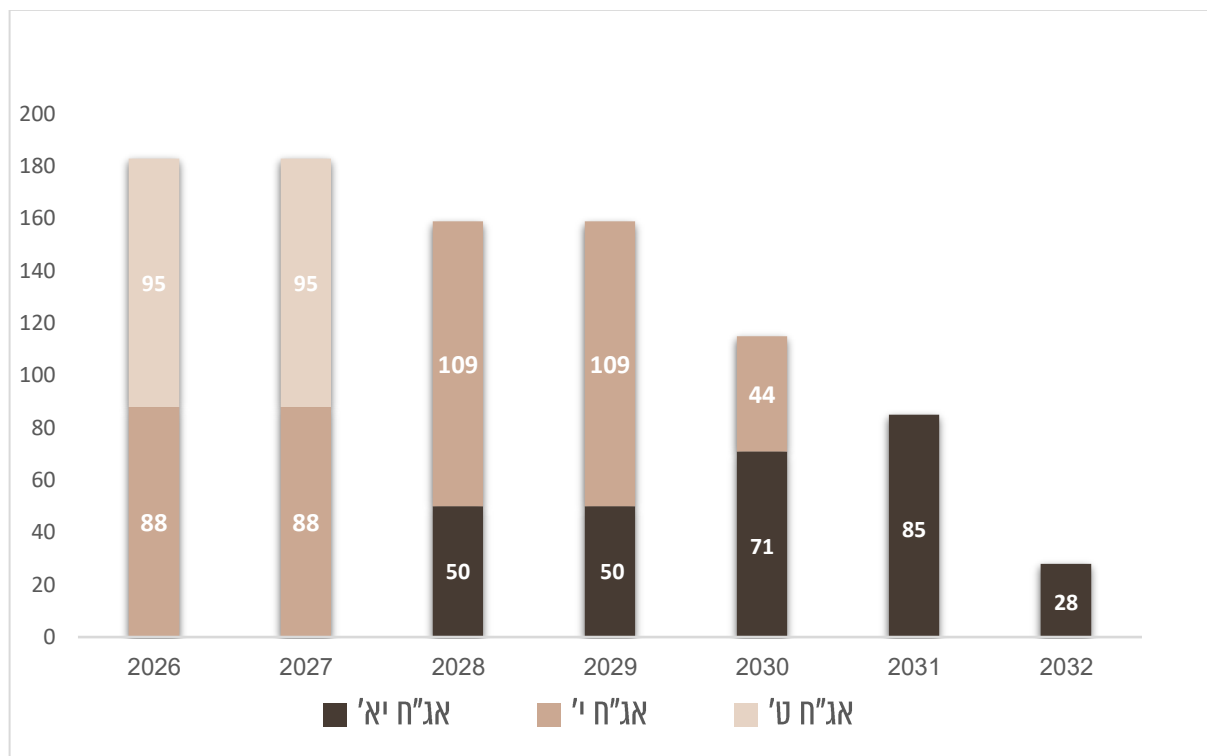
- יתרת הלוואות לזמן קצר ליום 31.03.2026 (כולל חלויות שוטפות) מסתכמת בסך של 1,600,607 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.5%-0.1% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 9,531 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי ירובור + 2.7% בממוצע.

- יתרת הלוואות לזמן ארוך ליום 31.03.2026 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 2,496,494 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.5%-0.1% בממוצע.

להלן גרף התפלגות האשראי הבנקאי, האג"ח והנע"מ של הקבוצה ליום 31 במרץ 2026 בפילוח לפי סוגי אשראי:



4.2.1 פריסת תשלומים בגין אגרות חוב שהנפיקה החברה (מיליוני ש"ח)



4.3. דיבידנד

- ביום 25 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 60,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 2.72 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 26 במאי 2026.
- ביום 27 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח אשר מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה הינו בסך של 1.30 ש"ח), הדיבידנד ישולם ביום 22 ביוני 2026.

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.

במסגרת פרויקט "אמץ לוחם" נערכות פעילויות משותפות לעובדי החברה ולחיילי היחידות המאומצות- "חרב מגן" ו"היחידה הרב מימדית". עלות האימוץ הינה כ- 200 אלפי ש"ח לשנה.

כמו כן, בתקופת הדו"ח תרמה החברה לעמותת "גדולים במדים", בנוסף על פעילויות משותפות עם חיילי היחידה.

במהלך שלושת החודשים הראשונים לשנת 2026 העניקה החברה תרומות בסך של כ- 592 אלפי ש"ח, בעיקר לעמותות "האגודה למען החייל", ועמותת "לב אבות".

לאחר תום תקופת הדיווח ועד מועד אישור הדוחות הכספיים תרמה החברה סכומים נוספים בסך של כ- 189 אלפי ש"ח.

החברה לא מעניקה תרומות לצדדים קשורים.

6. 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 2025.

7. 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 2025.

חלק שלישי | הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

8. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאיים הקריטיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ראו באור 4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

9. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ראו באור 11 בדוחות הכספיים של החברה.

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2025

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 2025 ומתייחס למספרי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

סעיפים 4.1.1 (ה) עסקאות "20-80" וסבסוד הלוואות משכנתא של רוכשי דירות ו- 4.1.12 (א, ה, ז) - גורמי סיכון - האטה כלכלית, הקשחת תנאי מימון מצד גופים פיננסיים וקושי בקבלת אשראי

כחלק מהמצב הכלכלי והריבית הגבוהה מתבצעות עסקאות "20-80" בהיקפים גדולים במשק וכן יזמים מסבסדים הלוואות גישור של רוכשים. סוגי עסקאות אלו עלולים להגדיל את סיכון הנזילות של היזמים ומציבים בפניהם סיכון משמעותי של חוסר יכולת השלמת העסקאות מצד הרוכשים, במיוחד בתרחיש של ירידת מחירים בשוק הנדל"ן או הרעה במצב הכלכלי של הרוכשים. ביום 23 במרץ 2025 פרסם בנק ישראל טיוטת הוראה אשר עשויה למתן סיכון זה של עסקאות "20-80".

היקף המכירות של החברה בתנאי מימון מיטיבים מיום 01.01.2026 עד ליום 31.03.2026, הינו בסך של כ-30% מסה"כ מכירות בפרויקטים בביצוע ובתכנון. כאשר כ-25% מסה"כ העסקאות היו בדרך של פריסת תשלומים נדחית וכ-5% מסה"כ העסקאות היו בדרך של הלוואות קבלן. יצוין כי ביום 25 במאי 2025, הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ברבע אחוז ל-3.75%.

סעיף 3.2.1 השפעת המצב הבטחוני

ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי", שהינו מבצע משולב של ארצות הברית וישראל, לתקיפה באיראן. בעקבות המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים, וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק. ביום 08 באפריל 2026, הוכרזה הפסקת אש לצורך מו"מ בין הצדדים. נכון למועד אישור הדו"ח נמשכים המגעים בין הצדדים אך יחד עם זאת, ממשיכה לשרור מתיחות בטחונית ואי ודאות איזורית, אשר משפיעה על המשק.

למצב הבטחוני השפעות על פעילות המשק אשר יוצר סיכונים וחשיפות בעיקר ביחס להעלאת מחירי חומרי גלם והובלתם וכן מחסור בכח אדם בתחום הבניה- נושא אשר עשוי להשפיע על החברה בעיקר על מועדי השלמת הפרויקטים ושיעורי הרווחיות בהם. נכון למועד אישור הדוחות, לחברה אין עיכובים במסירת הדירות בפרויקטים. יחד עם זאת, עדיין אין מענה לכלל הבעיות שנוצרו בענף הבניה בשל המצב המלחמתי.

להערכת החברה, ככל שהפסקת האש תיפסק והלחימה תחזור ו/או תסלים, הרי שלשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכללן על החברה. לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה.

המידע המפורט לעיל, לגבי הערכות החברה בדבר השפעות המלחמה על פעילות החברה ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והינו בגדר הערכה בלבד, אשר מבוסס גם על מידע חיצוני וכן על מידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדו"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנת בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים.

סעיף 4.1.5(א) - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה נכון ליום 31.03.26 (באש"ח)

שם	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מספר יחידות במלאי	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	יתרת עודפים צפויה ²
עיר ימים YAMA בניין 1	נתניה	100%	3	29,282	15,828	54%	29,016
גבעתיים IM בנין 1 ¹	גבעתיים	50%	3	6,192	2,866	46%	3,859
HARMONY - שלב א'	אשדוד	100%	1	5,421	2,331	43%	5,362
דמרי במרינה YAMA בניינים 2+3	אשקלון	100%	39	85,794	46,863	55%	114,110
דמרי מתחמי הבוטק-מגרש 341	קריית גת	100%	1	1,651	847	51%	1,653
שער העיר - מגרש 1	שדרות	100%	1	1,314	583	44%	288
אפיקי הנחל - מתחם 1	אופקים	100%	6	8,591	3,004	35%	13,101
אפיקי הנחל - מתחם 2	אופקים	100%	6	10,234	3,838	38%	10,508
רמות יורם מגרשים 205,208	נתיבות	100%	13	23,183	10,536	45%	24,305
רמות יורם מגרש 204	נתיבות	100%	3	5,705	2,307	40%	5,705
פארק הנחל- שלב א' (מגרשים 514, 621)	באר שבע	100%	17	27,233	7,240	27%	27,326
סה"כ			93	204,600	96,243		235,233

(*) לאחר תום תקופת הדיווח נמכרו 9 יח"ד בהיקף כספי של כ- 21,720 אש"ח.

(1) נתונים בדבר היקף יח"ד בטבלה מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק השותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד.

(2) עודפים תזרימיים כוללים יתרות לקבל בגין מלאי דירות ודירות שנמכרו וטרם נמסרו.

סעיף 4.1.5(ב) - פרויקטים בהקמה בארץ

שם	מיקום	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ יחידות לשיווק	יח"ד שנמכרו ליום 31.03.26	היקף מכירות מצטבר ליום 31.03.26	מכירה ממוצע למ"ר מחוזים שנחתמו ליום 31.03.26	מכירה ממוצע למ"ר בצפי ההכנסות הבלתי מכור	סה"כ הכנסות צפויות ליום 31.03.26	סה"כ הכנסות צפויות ליום 6 31.03.26	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט	רווחיות גולמית מצטברת שהוכרה ליום 31.03.26	רווחיות גולמית שטרם הוכרה ליום 31.03.26	יתרת עודפים צפויה*
דמרי אפקה שלב ב' 9	ק. ביאליק	2024	2028	100%	412	412	310	26%	13	16	123,675	658,907	511,448	147,459	22%	26,686	120,773	144,813
עיר ימים YAMA בניין 2	נתניה	2023	2027	100%	68	68	53	71%	38	46	239,654	468,873	218,100	250,773	53%	128,452	122,321	290,605
נורדאו נתניה שלב א' 8 3	נתניה	2026	2031	100%	199	143	-	1%	-	22	-	358,328	303,184	55,144	15%	-	55,144	70,716
NEVE PARK בניין 1 3 2	פ. תקווה	2022	2027	50%	150	105	89	72%	21	24	83,647	139,450	92,261	47,189	34%	29,313	17,876	52,540
NEVE PARK בניין 2 3 2	פ. תקווה	2025	2029	50%	150	104	45	15%	22	23	9,754	142,937	97,615	45,322	32%	3,879	41,443	36,828
נווה אור - שלב א' 3	אור יהודה	2025	2030	100%	326	262	44	7%	22	20	7,062	638,846	420,797	218,049	34%	1,933	216,116	233,510
אנטיגונוס- תמ"א 38 9 3	תל אביב	2022	2026	100%	27	10	2	66%	89	58	7,107	60,738	63,488	(2,750)	5%-	(2,750)	(0)	2,045
שרת 60- תמ"א 38 3	תל אביב	2024	2026	100%	24	16	6	55%	59	59	8,811	77,168	55,116	22,052	29%	2,164	19,889	26,460
שרת 14- תמ"א 38 3	תל אביב	2024	2027	100%	36	19	7	28%	62	63	8,699	118,962	83,143	35,819	30%	2,208	33,611	35,835
IM בניין 2 3 2	גבעתיים	2023	2028	50%	144	114	29	35%	33	36	22,031	238,270	148,412	89,858	38%	8,969	80,889	88,769
רמת הדר - מגרש 15 9	ג. שמואל	2023	2028	100%	81	81	77	59%	24	23	138,403	253,512	197,849	55,663	22%	32,893	22,770	59,620
HARMONY - שלב ב' 3	אשדוד	2023	2026	100%	189	141	107	78%	19	21	193,186	363,609	221,942	141,667	39%	77,270	64,397	230,648
דמרי מגדלי עיר היין 308	אשקלון	2024	2028	100%	148	148	65	44%	17	16	51,312	258,029	202,522	55,507	22%	12,742	42,765	118,063
אבן עזרא מגרש 100 8	אשקלון	2026	2030	100%	104	104	-	1%	-	13	-	152,259	122,366	29,893	20%	-	29,893	59,484
אבן עזרא מגרש 202 8	אשקלון	2026	2030	100%	182	182	-	1%	-	13	-	266,617	231,553	35,064	13%	-	35,064	78,968
מגרש 321 בניינים 3+4 9	קרית גת	2022	2025	100%	82	82	60	92%	17	16	100,599	144,444	69,488	74,956	52%	53,396	21,560	41,110
מתחמי בוטיק-מגרש 331	קרית גת	2025	2028	100%	82	82	28	58%	19	18	27,179	158,358	77,478	80,880	51%	14,388	66,493	112,605
רמות יורם מגרש 209	נתיבות	2024	2027	100%	138	138	63	53%	12	13	44,044	184,389	138,294	46,095	25%	11,077	35,018	94,181
רמות יורם מגרש 210A 8	נתיבות	2025	2028	100%	328	328	-	7%	-	13	-	429,240	339,305	89,935	21%	-	89,935	140,881
אפיפי הנחל - מתחם 4	אופקים	2024	2026	100%	182	182	165	81%	10	12	155,229	218,003	144,294	73,709	34%	54,807	18,903	102,666
אפיפי הנחל - מתחם 5 4	אופקים	2024	2027	100%	166	166	103	50%	10	12	50,680	203,584	139,307	64,277	32%	17,129	47,148	90,557
סנטרל פארק- בניין 5 2	באר שבע	2024	2027	50%	135	135	67	55%	13	14	27,485	104,213	75,168	29,045	28%	9,082	19,964	48,627
סנטרל פארק- בניין 6 2	באר שבע	2025	2028	50%	135	135	4	21%	13	14	109,163	32,590	32,590	-	30%	-	32,590	51,559
סנטרל פארק- בניין 7 8 2	באר שבע	2025	2028	50%	135	135	-	20%	-	14	-	109,059	76,603	32,456	30%	-	32,456	51,134
פארק הנחל- שלב ב 9	באר שבע	2024	2027	100%	173	173	19	63%	-	-	20,659	238,508	184,834	53,674	23%	5,892	47,782	77,015
סה"כ פרויקטים בהקמה					3,796	3,465	1,343	2,425,444			1,319,216	6,095,467	4,291,140	1,804,326		489,529	1,314,800	2,339,239
פרויקט מהותי מאוד																		
בבלי 8 7	תל אביב	2025	2031	100%	280	280	-	4%	-	55	-	1,815,032	1,399,635	415,397	23%	-	415,397	412,645
YAMA שדה דב	תל אביב	2025	2031	100%	458	458	41	1%	67	62	274,646	2,655,116	2,126,047	529,069	20%	-	529,069	712,313
מגרשים לשיווק																		
מגרשים לשיווק	אופקים	ל.ר.	ל.ר.	100%	183	183	13	0%	2	2	12,596	208,946	40,809	168,137	80%	-	-	198,410
סה"כ					4,717	4,386	1,397	2,712,686			1,319,216	10,774,561	7,857,631	2,916,929		489,529	2,259,265	3,662,607

- (1) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 412 יח"ד, מתוכן 50% במסגרת מחיר למשתכן ו-50% במסגרת שוק חופשי.
- (2) נתונים בדבר היקף יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק השותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד.
- (3) פרויקטים של התחדשות עירונית הפעור בין עמודת סה"כ יח"ד לבין עמודת יח"ד לשיווק מיוחס ליח"ד של בעלי הדירות.
- (4) פרויקט "מחיר למשתכן" מתוכו 30% במסגרת מחיר למשתכן ו-70% מכירה בשוק חופשי.
- (5) שינויים ביתרת העודפים המוצגת לעומת תקופות קודמות נובעים ממשיכות עודפים שהחברה מבצעת לאורך התקדמות הביצוע, שינויים בהון העצמי, הכנסות ועלויות הפרויקטים.
- (6) הנתונים מוצגים בניכוי רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 11-5 מיום 05/02/2024.
- (7) הכנסות מוצגות בברוטו, לפני תשלום תמורות של כ-26% מההכנסות לצד ג'.
- (8) פרויקטים שטרם החלו שיווק.
- (9) בהתאם לשו"ת רשות ני"ע 105.36 יוסבר כי שינויים ביתרת העודפים המוצגת לעומת תקופות קודמות נובעים ממשיכות עודפים שהחברה מבצעת לאורך התקדמות הביצוע, שינויים בהון העצמי, הכנסות ועלויות הפרויקטים. בפרויקטים דמרי אפקה, רמת הדר החדשה ופארק הנחל באר שבע ישנו קיטון בעודפים של מעל 20% הנובע מהעמדת אשראי. בפרויקט אנטיגונוס ישנו קיטון בעודפים של מעל 20% הנובע מהעמדת אשראי ומגידול באומדן העלויות. בפרויקט שרת 60 ישנו גידול בעודפים של מעל 20% בשל העמדת אשראי נמוכה מהתקדמות הביצוע ברבעון האחרון. בפרויקט כרמי גת מגרש 321 ישנו קיטון בעודפים של מעל 20% הנובע ממשיכת עודפים כיוון שהפרויקט לקראת אכלוס.

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

דינה סבן,
דירקטורית*

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

*הוסמכה ביום 27 במאי 2026 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות 9(ה) ו-46 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970, לחתום על הדוחות במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהשיבה.

תאריך חתימה: 27 במאי 2026.

פרק ב'

דו"חות כספיים תמציתיים ביניים



דמרי

מהחזון ועד המפתח



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2026
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

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



דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 במאי 2026.

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

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
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

משרד בית שמש	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי	משרד ראש"צ - מתחם מילנייה
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפנינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראש"צ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
115,782	167,412	122,160
66,730	67,031	62,225
21,873	17,007	16,651
13,173	16,226	11,544
577,946	629,940	706,709
167,368	174,872	184,139
312	52	259
36,703	87,757	24,783
2,917,780	1,326,277	3,100,893
3,917,667	2,486,574	4,229,363
123,393	109,447	164,747
3,035,569	3,818,775	3,203,673
144,187	130,822	145,905
16,515	16,059	34,798
99,738	78,644	105,015
1,663,959	1,649,246	1,708,786
155,309	81,167	167,828
2,477	2	2,929
5,241,147	5,884,162	5,533,681
9,158,814	8,370,736	9,763,044

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 מלאי מקרקעין
מלאי מקרקעין
מלאי בניינים להשכרה בייעוד עתידי למכירה
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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,448,312	425,133	1,600,607	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
182,909	168,256	182,909	חלויות שוטפות של אגרות חוב
25,681	26,016	29,521	הפרשות
126,659	116,276	127,095	ספקים ונותני שירותים
173,487	160,773	166,541	זכאים ויתרות זכות
19,387	19,406	22,855	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
-	72,000	60,000	דיבידנד לשלם
171,149	169,724	206,939	התחייבויות למתן שירותי בנייה
66,692	16,783	20,578	התחייבויות בגין מסים שוטפים
8,789	47,026	9,048	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
134,140	206,875	162,125	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
2,357,205	1,428,268	2,588,218	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

2,165,154	2,871,004	2,496,494	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
723,042	766,366	723,847	אגרות חוב
23,782	22,812	20,875	הפרשות
6,768	9,152	7,153	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
27,979	6,024	70,682	זכאים, יתרות זכות ואחרים
125,376	143,287	118,866	התחייבויות בגין מיסים נדחים
3,072,101	3,818,645	3,437,917	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

22,135	20,898	22,140	הון מניית
1,503,263	1,044,339	1,504,373	פרמיה על מניות
(3,468)	(5,250)	(3,468)	מניות באוצר
(66,697)	(50,386)	(75,913)	קרנות הון
2,273,405	2,114,729	2,288,939	עודפים
3,728,638	3,124,330	3,736,071	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
870	(507)	838	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,729,508	3,123,823	3,736,909	סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

9,158,814	8,370,736	9,763,044
-----------	-----------	-----------

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

אלונה אזולאי,
סמנכ"לית כספים

דינה סבן,
דירקטורית*

*הוסמכה ביום 27 במאי 2026 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות 9(ה) ו-46 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970, לחתום על הדוחות במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהשיבה.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 במאי 2026.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			הכנסות
			מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים
1,692,424	408,236	426,031	מסחריים ועבודות הקמה
196,851	183,614	3,673	מכירת מלאי קרקעות
1,889,275	591,850	429,704	סה"כ הכנסות
			עלות ההכנסות
			עלות מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים
1,043,688	264,501	275,329	מסחריים ועבודות הקמה
33,945	29,657	936	עלות מלאי קרקעות שנמכרו
1,077,633	294,158	276,265	סה"כ עלויות
			רווח גולמי
811,642	297,692	153,439	
12,520	6,758	(858)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
58,147	9,995	14,719	הוצאות מכירה ושיווק
61,524	16,852	18,697	הוצאות הנהלה וכלליות
119,671	26,847	33,416	סה"כ הוצאות
			הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
760	(66)	6	
705,251	277,537	119,171	רווח תפעולי
48,634	18,395	7,193	הכנסות מימון
114,948	28,701	26,601	הוצאות מימון
66,314	10,306	19,408	סה"כ הוצאות מימון, נטו
638,937	267,231	99,763	רווח לפני מסים על הכנסה
142,032	62,297	24,235	מסים על ההכנסה
496,905	204,934	75,528	רווח נקי לתקופה

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 31 במרץ		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			רווח כולל אחר
			סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(14,360)	13,610	(8,427)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
4,655	(1,916)	(1,254)	
<u>487,200</u>	<u>216,628</u>	<u>65,847</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה
			רווח (הפסד) נקי לתקופה מיוחס ל -
495,610	204,934	75,534	בעלי מניות החברה האם
1,295	-	(6)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>496,905</u>	<u>204,934</u>	<u>75,528</u>	
			רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל -
486,005	216,810	65,879	בעלי מניות החברה האם
1,195	(182)	(32)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>487,200</u>	<u>216,628</u>	<u>65,847</u>	
			רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג המיוחס לבעלי מניות החברה האם
<u>23.60</u>	<u>9.89</u>	<u>3.43</u>	רווח בסיסי למניה
<u>23.54</u>	<u>9.88</u>	<u>3.42</u>	רווח מדולל למניה
			הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
<u>21,003</u>	<u>20,722</u>	<u>22,036</u>	בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
			הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
<u>21,056</u>	<u>20,751</u>	<u>22,102</u>	בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
22,135	1,503,263	(3,468)	227	6,489	(36,835)	1,098	13,322	(50,998)	3,728,638	870	3,729,508
									75,534	(6)	75,528
יתרה ליום 1 בינואר 2026											
רווח נקי לתקופה											
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ											
								(8,401)	(8,401)	(26)	(8,427)
רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס											
				(1,254)					(1,254)	-	(1,254)
סה"כ רווח כולל לתקופה											
-	-	-	-	(1,254)	-	-	-	(8,401)	65,879	(32)	65,847
הנפקת מניות בשל מימוש כתבי אופציה											
5	1,110						(1,115)		-	-	-
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה											
							1,554		1,554		1,554
									(60,000)		(60,000)
דיבידנד שהוכרז											
22,140	1,504,373	(3,468)	227	5,235	(36,835)	1,098	13,761	(59,399)	3,736,071	838	3,736,909
סה"כ הון ליום 31 במרץ 2026											

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון שיווי הון של מכשירים פיננסיים	קרן הון בגין שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
20,898	1,044,339	(5,250)	227	1,834	(36,835)	1,098	6,679	(36,738)	1,981,795	2,978,047	(325)	2,977,722	204,934
										204,934	-		
								13,792			13,792	(182)	13,610
				(1,916)						(1,916)		(1,916)	(1,916)
-	-	-	-	(1,916)	-	-	-	13,792	204,934	216,810	(182)	216,628	216,628
							1,473				1,473	(72,000)	1,473
										(72,000)			(72,000)
20,898	1,044,339	(5,250)	227	(82)	(36,835)	1,098	8,152	(22,946)	2,114,729	3,124,330	(507)	3,123,823	3,123,823

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח נקי לתקופה

הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

הפסד ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממש

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה

דיבידנד שהוכרז

סה"כ הון ליום 31 במרץ 2025

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
אלפי ש"ח

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
20,898	1,044,339	(5,250)	227	1,834	(36,835)	1,098	6,679	(36,738)	1,981,795	2,978,047	(325)	2,977,722
							495,610		495,610	495,610	1,295	496,905
							(14,260)	(14,260)		(14,260)	(100)	(14,360)
				4,655						4,655		4,655
-	-	-	-	4,655	-	-	-	(14,260)	495,610	486,005	1,195	487,200
1,237	458,924	1,782					(218)			461,725		461,725
-	-	-					6,861			6,861		6,861
-	-	-					-		(204,000)	(204,000)		(204,000)
22,135	1,503,263	(3,468)	227	6,489	(36,835)	1,098	13,322	(50,998)	2,273,405	3,728,638	870	3,729,508

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח נקי לשנה
הפרשים מתרגום דוחות
כספיים של פעילויות
חוץ
רווח ממכשירים
פיננסיים שיועדו משווי
הוגן דרך רווח כולל
אחר, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הנפקת מניות ומימוש
כתבי אופציה
זקיפת הטבה בגין כתבי
אופציה לעובדים ונושאי
משרה
דיבידנד שהוכרז ושולם
ע"י החברה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2025

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
496,905	204,934	75,528	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
142,032	62,297	24,235	רווח נקי לתקופה
112,133	27,996	25,796	הוצאות מיסים
(48,634)	(18,395)	(7,193)	הוצאות ריבית ומימון אחרות
2,815	705	805	הכנסות ריבית ומימון אחרות
4,972	952	908	שערך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
(2)	66	-	אופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה
(12,520)	(6,758)	858	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
4,585	1,176	1,195	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
702,286	272,973	122,132	פחת
23,816	(32,416)	(133,860)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(55,947)	(190)	6,895	קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
31,270	29,412	581	קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה
(37,686)	(84,294)	(41,463)	קיטון בנכסים מוחזקים למכירה
2,266	3,023	3,854	קיטון בספקים וזכאים אחרים
1,185	550	933	גידול בהפרשות והטבות לעובדים
(36,709)	(38,040)	259	גידול בהפרשה לאחריות, רישום ותביעות
(12,080)	-	-	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
(109,604)	(37,422)	28,024	קיטון בהתחייבויות למתן שירותי בניה
35,671	34,731	8,228	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
(157,818)	(124,646)	(126,549)	קיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש
(213,780)	(39,467)	(44,497)	תשלומי ריבית
6,851	3,720	374	תקבולי ריבית
(99,579)	(46,956)	(76,820)	תשלומי מסים
237,960	65,624	(125,360)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישה והשקעה בקרקעות
(862,967)	(214,661)	(219,231)	גידול במלאי מקרקעין
(16,961)	(5,273)	(58,685)	גידול במקדמות ע"ח מקרקעין
(641,968)	(154,310)	(403,276)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
(598)	462	(3,723)
25,916	15,119	5,274
(35,498)	(4,235)	(8,870)
323	245	-
(130,918)	(27,565)	(58,552)
58,857	2,521	11,108
-	-	(18,000)
(81,918)	(13,453)	(72,763)
107,813	(33,298)	169,104
772,070	130,370	340,889
(758,815)	(253,996)	(25,910)
461,725	-	-
137,039	-	-
(167,820)	-	-
(204,000)	-	-
348,012	(156,924)	484,083
(375,874)	(324,687)	8,044
491,431	491,431	115,782
225	668	(1,666)
115,782	167,412	122,160

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

קיטון (גידול) בפקדונות לזמן קצר
תמורה מממוש נכסים פיננסיים, נטו
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 ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
תמורה מהנפקת מניות ואופציות ומימון אופציות
למניות, 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 המזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

נספח א' - מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

- א. ליום 31 במרץ 2026 ו- 2025 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,350 אלפי ש"ח וכ- 4,070 אלפי ש"ח, בהתאמה.
ליום 31 בדצמבר 2025 רשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,592 אלפי ש"ח.
- ב. ליום 31 במרץ 2026 ו- 2025 נרשם דיבידנד לשלם בסך של כ- 60,000 אלפי ש"ח וכ- 70,000 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- ג. בחודשים ינואר ועד מרץ 2026, מומשו 10,254 אופציות ובתמורה הנפיקה החברה 4,747 מניות רגילות של החברה, נטו (ללא תמורה נוספת).

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 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ג. מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי", שהינו מבצע משולב של ארה"ב וישראל, לתקיפה באיראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכתב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפגעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש.

בעקבות המבצע הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים, וכן גיוס מילואים מסיבי, אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק.

בחודש אפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש זמנית. להערכת החברה, ככל שהפסקת האש תקרוס, והמבצע יימשך זמן רב/ יסלים, הרי שלמשלכותיו עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות כל הכלכלה הישראלית ובכללן על החברה. לאור העבודה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של המבצע על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה.

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 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

ב. 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.

ג. 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 שמאים בלתי תלויים, בדרך כלל אחת לשנה במרבית הנכסים. 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 לגבי 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 31 במרץ 2026 נערכו בהתאם לתוכנית העבודה השנתית, הערכות שווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, אשר על בסיסן נרשמה בתקופת שלושת החודשים הראשונים לשנת 2026 ירידת ערך, נטו של כ- 858 אלפי 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 31 במרץ 2026 לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ביחס למועד האחרון בו נערכו להם הערכות שווי.

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של			
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר	הקורונה	הרון	האירו
				הצ'כית	הרומני	
				ש"ח ל-1	ש"ח ל-1	ש"ח ל-1
נקודות	נקודות	נקודות	ש"ח ל-1 דולר	קורונה	רון 1	אירו 1
141.1	126.6	127.0	3.165	0.148	0.764	3.636
140.4	126.7	126.7	3.190	0.159	0.734	3.746
138.2	124.1	124.7	3.718	0.161	0.808	4.022

תאריך הדוחות הכספיים:

31 במרץ 2026
31 בדצמבר 2025
31 במרץ 2025

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של			
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר	הקורונה	הרון	האירו
				הצ'כית	הרומני	
				%	%	%
נקודות	נקודות	נקודות	%	%	%	%
0.47	(0.10)	0.29	(0.78)	(7.34)	4.02	(2.92)
5.06	2.36	2.64	(12.53)	5.74	(3.79)	(1.34)
3.44	0.59	0.75	1.95	6.87	5.91	5.93

שיעורי השינוי בתקופה של:

שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

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

באור 3 - הכנסות ממכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח			
1,439,371	355,062	367,395	בניה למגורים ואחרים
79,169	17,452	21,658	השכרת נכסים
92,435	19,070	24,571	הכנסות בגין חוזי הקמה הכנסות בגין מפונים בעסקאות של התחדשות עירונית
81,449	16,652	12,407	
1,692,424	408,236	426,031	סה"כ

באור 4 - עלות מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
876,793	228,309	237,389	בניה למגורים ואחרים
24,142	5,316	5,911	השכרת נכסים
80,138	15,723	20,862	הוצאות בגין חוזי הקמה עלויות בגין מפונים בפרויקטים של התחדשות עירונית
62,615	15,153	11,167	
1,043,688	264,501	275,329	סה"כ

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי", שהינו מבצע משולב של ארצות הברית וישראל, לתקיפה באיראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש. בעקבות המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים, וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק. ביום 08 באפריל 2026, הוכרזה הפסקת אש לצורך מו"מ בין הצדדים. להערכת החברה, ככל שהפסקת האש תיפסק והלחימה תחזור ו/או תסלים, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכללן על החברה. לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה.

ב. ביום 26 בינואר 2026 התקשרה החברה ביחד עם שותף, בהסכם עם צד' ג לרכישת קרקע במתחם "נס לגויים" בתל אביב. הקרקע כוללת זכויות להקמת 498 יח"ד, בתמורה לסך של 450 מלש"ח. חלק החברה הינו 60%. נכון למועד פרסום הדו"ח, העסקה טרם הושלמה. כמו כן, בחודש מרץ 2026 הומצא לחברה ערעור שהוגש לבית המשפט העליון על פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר דחה את העתירה נגד רמ"י שהוגשה ע"י דיירים שמתגוררים על הקרקע בדרישה לפסול את המכרז שבמסגרתו שיווקה רמ"י את הקרקע לצד ג', עימו התקשרה החברה (יחד עם השותף כאמור).

ג. ביום 25 בפברואר 2026 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם קרובים של נושא משרה בחברה, למכירת דירה בפרויקט של החברה בשדרות, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה, בתמורה לסך כולל של כ- 1,550 אלפי ש"ח. חוזה הרכישה נחתם ביום 31 במרץ 2026. בהתאם ללוח התשלומים, טרם שולמה מלוא התמורה.

ד. ביום 25 בפברואר 2026 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם קרוב של בעל השליטה בחברה, למכירת דירה בפרויקט של החברה בקריית גת, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה, בתמורה לסך כולל של כ- 1,970 אלפי ש"ח. חוזה הרכישה נחתם ביום 16 במרץ 2026. בהתאם ללוח התשלומים, טרם שולמה מלוא התמורה.

ה. ביום 25 בפברואר 2026 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעל השליטה בחברה וקרוביו, למכירת שתי דירות בפרויקט של החברה בשדה דב תל אביב, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקאות אינן חריגות, בתמורה לסך כולל של כ- 5,985 אלפי ש"ח לכל דירה. חוזה הרכישה נחתמו בימים 17 ו- 29 במרץ 2026. בהתאם ללוח התשלומים, טרם שולמה מלוא התמורה.

ו. ביום 24 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם קרובים של בעל השליטה, למכירת שתי דירות בפרויקט של החברה בשדה דב תל אביב, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקאות אינן חריגות, בתמורה לסך כולל של כ- 5,905 אלפי ש"ח לכל דירה. חוזה הרכישה נחתמו ביום 29 במרץ 2026. בהתאם ללוח התשלומים, טרם שולמה מלוא התמורה.

ז. בתקופת הדו"ח, מומשו 10,255 אופציות לעובדים ובתמורה הנפיקה החברה 4,747 מניות רגילות של החברה.

באור 6 - הליכים משפטיים

1. כתב אישום בהמשך לחקירת רשות התחרות
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21(1) בדוחות הכספיים לשנת 2025, ביום 30 באוקטובר 2025 הגישה המאשימה את סיכומיה בכתב, ביום 27 בינואר 2026 הוגשו סיכומי הגנה בכתב וביום 20 באפריל 2026 התקיים דיון סיכומים בו טענו הצדדים את טענותיהם בעל פה. בשלב זה, הצדדים ממתניים לקביעתו של מועד למתן הכרעת הדין.
יצוין כי נכון למועד אישור הדו"חות 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) בדוחות הכספיים לשנת 2025 ובהתאם לקבוע בהסדר הדיוני, מוגשות מעת לעת הודעות עדכון לביהמ"ש בדבר סטטוס ההליך הפלילי בענין כתב האישום. לנוכח השלב המוקדם בו מצויים ההליכים, ובהתבסס על הערכת יועציה המשפטיות של החברה, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי בעת הזו.
3. בקשה לאישור תובענה כייצוגית בקשר עם חקירת רשות התחרות
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21(3) בדוחות הכספיים לשנת 2025, נעתר בית המשפט לבקשות מוסכמות שמוגשות מעת לעת לעכב את בירור בקשת האישור לתקופות קצובות, נוכח כך שההליך הפלילי עודנו מתנהל. נוכח 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 ייצוגית ע"י המועצה לצרכנות
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21(4) בדוחות הכספיים לשנת 2025, ובהתאם לקבוע בהסדר הדיוני, מוגשות מעת לעת הודעות עדכון לביהמ"ש בדבר סטטוס ההליך הפלילי בענין כתב האישום. נוכח השלב המוקדם בו מצוי ההליך, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי בשלב זה.
5. בקשה לאישור הגשת תביעה נגזרת בקשר לרכישת מקרקעין ע"י בעל שליטה
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21(5) בדוחות הכספיים לשנת 2025, התיק קבוע לדיון להשלמת טיעונים בחודש יולי 2026. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי בשלב זה.

באור 7 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

שווי הוגן			ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר
2025	2025	2026	2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
אלפי ש"ח					
920,812	937,747	924,885	905,951	944,072	916,711

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב סחירות (כולל חלויות שוטפות)

נכון ליום 31 במרץ 2026 ו- 2025 היתרה כוללת ריבית לשלם בסך של כ-9,955 אלפי ₪ וכ-9,450 אלפי ₪ בהתאמה.

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח		
21,873	17,007	16,651
13,173	16,226	11,544

רמה 1

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

באור 8 - אמות מידה פיננסיות

בעת הנפקת אגרות חוב (סדרות ט', י' ו- יא') התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	המועד הנדרש לעמידה	היחס בפועל ליום 31 במרץ 2026
אגרות חוב (סדרה ט')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	730 מיליון ש"ח		3,737 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (5) (CAP)	75%	תום כל רבעון	56.6%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		41.3%
אגרות חוב (סדרה י')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	855 מיליון ש"ח		3,737 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (5) (CAP)	75%	תום כל רבעון	56.6%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		41.3%
אגרות חוב (סדרה יא')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	980 מיליון ש"ח		3,737 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (7) (CAP)	78% (7)	תום כל רבעון	56.6%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		41.3%

לפירוט בדבר אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב ראה ביאור 24 בדוחות הכספיים לשנת 2025.

ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת באמות המידה של כל סדרות האג"ח.

באור 9 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

מגזר א'- בנייה למגורים בישראל: רכישת קרקעות בישראל וייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים ודיוור להשכרה המסווג כמלאי ביעוד עתידי למכירה על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו ומגרשים ביעוד 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 ביעוד 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026				
בלתי מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח				
429,704	42,069	18,578	369,057	הכנסות הכנסות מגזר
(858)	(35)	(823)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
119,165	7,143	10,820	101,202	תוצאות המגזר
(19,402)				התאמות
99,763				רווח לפני מסים על הכנסה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2025**

בלתי מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח				
591,850	39,426	16,185	536,239	הכנסות הכנסות מגזר
6,758	-	6,758	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
277,603	5,515	16,481	255,607	תוצאות המגזר
(10,372)				התאמות
267,231				רווח לפני מסים על הכנסה

באור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
1,889,275	221,874	72,405	1,594,996	הכנסות
				הכנסות מגזר
1,077,633	174,107	22,658	880,868	עלות המכר
58,147	2,038	3,180	52,929	מכירה ושיווק
61,524	2,973	2,943	55,608	הנהלה וכלליות
1,197,304	179,118	28,781	989,405	סה"כ העלויות
12,520	9,541	2,979	-	שינויים בשווי הוגן
704,491	52,297	46,603	605,591	תוצאות
				תוצאות מגזר
760				הוצאות אחרות
48,634				הכנסות מימון
(114,948)				הוצאות מימון
(142,032)				מסים על הכנסה
496,905				רווח נקי

באור 10 - דיבידנד

- א. ביום 24 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 72,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 3.47 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2025.
- ב. ביום 20 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 60,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 2.89 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 15 בספטמבר 2025.
- ג. ביום 19 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 72,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 3.27 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 9 בדצמבר 2025.
- ד. ביום 25 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 60,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 2.72 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 26 במאי 2026.
- ה. ביום 27 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח אשר מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה הינו בסך של 1.30 ש"ח), הדיבידנד ישולם ביום 22 ביוני 2026.

באור 11 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. ביום 15 באפריל 2026 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 952,020 ע.נ. מניות רגילות וכן הקצאה ללא תמורה של 952,020 כתבי אופציה ב- 2 סדרות: 476,010 כתבי אופציה (מסווג 1), הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 05 באוקטובר 2026 ו- 476,010 כתבי אופציה (מסווג 2), הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 05 באפריל 2027. תוספת המימוש בסכום קבוע לא צמוד מדד.
- התמורה המיידית (ברוטו) שקיבלה החברה בגין הנפקת המניות מסתכמת לסך של 419,840 אש"ח. ככל שמלוא כתבי האופציה שהונפקו כאמור ימומשו למניות, התמורה העתידית (ברוטו) שתקבל החברה תסתכם לסך של כ- 238,005 אש"ח עבור כתבי האופציה (מסווג 1) וסך של כ- 259,425 אש"ח עבור כתבי האופציה (מסווג 2).
- השווי הכלכלי לכל כתב אופציה חושב באמצעות שימוש במודל בלאק ושולס והוערך בכ- 54.49 ש"ח עבור כתב האופציה (מסווג 1) ובכ- 67.37 ש"ח לכתב אופציה (מסווג 2). הוצאות ההנפקה הסתכמו, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, לסך של כ- 1,990 אלפי ש"ח.
- ב. ביום 21 במאי 2026 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה את הארכת התקשרות ותיקון הסכם העסקה עם גברת איריס דמרי, גברת חנית דמרי ומר ניסים דמרי. האסיפה לא אישרה את עדכון מדיניות התגמול של החברה והארכת התקשרות ותיקון הסכם הניהול עם מר יגאל דמרי.
- ג. לאחר תאריך מאזן ועד מועד פרסום הדו"ח, מומשו 2,754 אופציות לעובדים ובתמורה הנפיקה החברה 1,299 מניות רגילות של החברה.

באור 12 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 27 במאי 2026 על ידי דירקטוריון החברה.

פרק ג'

מידע כספי ביניים נפרד



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

עמוד

56	<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u>
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
57	נתונים על המצב הכספי
59	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
61	נתונים על תזרימי המזומנים
פ64	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
שד' ירושלים 1
נתיבות

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לסקירת המידע הכספי הביניים
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 31 במרץ 2026, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 במאי 2026.

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

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 ת.ד. 45396
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

משרד ראש"ל - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"ל	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201
---	--	--

**נתונים על המצב הכספי
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
104,402	142,553	99,546
64,549	54,655	8,566
21,873	17,007	16,651
13,173	16,226	11,544
559,903	617,497	680,861
119,147	107,087	147,372
25,365	87,757	24,783
1,594,171	1,102,994	1,754,109
2,502,583	2,145,776	2,743,432
121,277	109,447	162,667
2,364,338	2,546,172	2,530,306
144,187	130,822	145,905
16,484	15,966	34,769
1,320,856	1,167,188	1,344,144
98,297	76,957	103,689
621,141	625,053	663,279
109,284	81,167	121,453
4,795,864	4,752,772	5,106,212
7,298,447	6,898,548	7,849,644

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

נכסים לא שוטפים

מקדמות ששולמו ע"ח מלאי מקרקעין
מלאי מקרקעין
מלאי בניינים להשכרה בייעוד עתידי 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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

473,707	246,400	616,638	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל
182,909	168,256	182,909	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
25,626	25,975	29,462	חלויות שוטפות של אגרות חוב
114,984	96,661	116,842	הפרשות
152,215	144,867	144,238	ספקים ונותני שירותים
-	72,000	60,000	זכאים ויתרות זכות
18,647	18,179	22,132	דיבידנד לשלם
121,219	89,571	160,556	התחייבות בגין הטבות לעובדים
66,011	16,126	19,400	התחייבות למתן שירותי בנייה
8,789	47,026	9,048	התחייבות בגין מסים שוטפים
124,440	179,243	103,940	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
1,288,547	1,104,304	1,465,165	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
			סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

1,421,747	1,745,431	1,754,259	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
723,042	766,366	723,847	אגרות חוב
23,782	22,812	20,875	הפרשות
6,240	8,638	6,593	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
377	1,093	42,981	זכאים, יתרות זכות ואחרים
106,074	125,574	99,853	התחייבות בגין מיסים נדחים
2,281,262	2,669,914	2,648,408	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

22,135	20,898	22,140	הון מניות
1,503,263	1,044,339	1,504,373	פרמיה על מניות
(3,468)	(5,250)	(3,468)	מניות באוצר
(66,697)	(50,386)	(75,913)	קרנות הון
2,273,405	2,114,729	2,288,939	עודפים
3,728,638	3,124,330	3,736,071	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

7,298,447	6,898,548	7,849,644	סה"כ התחייבויות והון
-----------	-----------	-----------	-----------------------------

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

אלונה אזולאי,
סמנכ"לית כספים

דינה סבן,
דירקטורית*

*הוסמכה ביום 27 במאי 2026 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות 9(ה) ו-46 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970, לחתום על המידע הכספי הנפרד במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהשיבה.

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 27 במאי 2026.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
		הכנסות
		מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה
1,538,644	382,342	402,167
196,851	183,614	3,673
1,735,495	565,956	405,840
		סה"כ הכנסות
		עלות ההכנסות
		עלות מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה
957,402	250,308	264,454
33,945	29,657	936
991,347	279,965	265,390
		סה"כ עלויות
		רווח גולמי
		שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(1,342)	2,827	(887)
47,770	8,919	11,411
54,235	14,842	16,768
102,005	23,761	28,179
		סה"כ הוצאות
		רווח תפעולי
		הכנסות מימון
55,799	14,839	8,605
75,439	17,494	19,811
19,640	2,655	11,206
		סה"כ הוצאות מימון, נטו
		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
15,837	4,698	(998)
		רווח לפני מסים על הכנסה
636,998	267,100	99,180
141,388	62,166	23,646
495,610	204,934	75,534

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	

רווח כולל אחר

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

(14,260)	13,792	(8,401)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
----------	--------	---------	-------------------------------

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

4,655	(1,916)	(1,254)	רווח ממכשירים פיננסיים שיועמדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
-------	---------	---------	---

<u>486,005</u>	<u>216,810</u>	<u>65,879</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
----------------	----------------	---------------	---

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
495,610	204,934	75,534	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
141,388	62,166	23,646	הוצאות מסים
(15,837)	(4,698)	998	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
72,624	16,789	19,006	הוצאות ריבית ומימון אחרות
(48,282)	(12,999)	(6,893)	הכנסות ריבית ומימון אחרות
(7,517)	(1,840)	(1,712)	הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
2,815	705	805	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
4,972	952	908	אופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה
(2)	66	-	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
1,342	(2,827)	887	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
4,373	1,208	1,114	פחת
651,486	264,456	114,293	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
7,914	(39,274)	(136,490)	קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
(20,818)	8,665	25,280	קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה
31,270	29,412	582	קיטון בנכסים מוחזקים למכירה
(19,867)	(80,389)	(34,033)	קיטון בספקים וזכאים אחרים
1,231	2,698	3,838	גידול בהפרשות והטבות לעובדים
1,149	528	929	גידול בהפרשה לאחריות, רישום ותביעות
(36,709)	(38,040)	259	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
(5,953)	-	-	קיטון בהתחייבויות למתן שירותי בניה
(87,787)	(32,984)	(20,500)	קיטון בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
8,658	18,552	55,983	קיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש
(120,912)	(130,832)	(104,152)	
(168,410)	(29,604)	(29,782)	תשלומי ריבית
6,797	3,628	299	תקבולי ריבית
(98,032)	(46,757)	(76,103)	תשלומי מסים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישה והשקעה בקרקעות			
270,929	60,891	(95,445)	
(371,095)	(209,504)	(216,900)	גידול במלאי מקרקעין
(16,961)	(5,273)	(58,685)	גידול במקדמות ע"ח מקרקעין
(117,127)	(153,886)	(371,030)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
25,916	15,119	5,274
(35,417)	(4,226)	(8,885)
323	245	-
(46,169)	(13,524)	(54,634)
58,857	2,521	-
(178,683)	(12,171)	(49,644)
(175,173)	(12,036)	(107,889)
71,910	(36,698)	159,054
346,535	124,370	336,389
(720,672)	(253,996)	(20,000)
461,725	-	-
137,039	-	-
(167,820)	-	-
(204,000)	-	-
(75,283)	(166,324)	475,443
(367,583)	(332,246)	(3,476)
472,799	472,799	104,402
(814)	2,000	(1,380)
104,402	142,553	99,546

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תמורה ממכירת נכסים פיננסיים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
מתן הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
תמורה מהנפקת מניות ואופציות ומכירת אופציות
למניות, בניכוי הוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
פירעון אגרות חוב
תשלום דיבידנד
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות מימון

ירידה נטו במזומנים ושווי מזומנים

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

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)
אלפי ש"ח

נספח א' - מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים :

- א. ליום 31 במרץ 2026 ו- 2025 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,350 אלפי ש"ח וכ- 4,070 אלפי ש"ח, בהתאמה.
ליום 31 בדצמבר 2025 רשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,592 אלפי ש"ח.
- ב. ליום 31 במרץ 2026 ו- 2025 נרשם דיבידנד לשלם בסך של כ- 60,000 אלפי ש"ח וכ- 70,000 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- ג. בחודשים ינואר ועד מרץ 2026, מומשו 10,254 אופציות ובתמורה הנפיקה החברה 4,747 מניות רגילות של החברה, נטו (ללא תמורה נוספת).

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

(1) כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד' 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 למידע הכספי הנפרד השנתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. דיבידנד:

(1) ביום 24 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 72,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 3.47 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2025.

(2) ביום 20 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 60,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 2.89 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 15 בספטמבר 2025.

(3) ביום 19 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 72,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 3.27 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 9 בדצמבר 2025.

(4) ביום 25 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 60,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 2.72 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 26 במאי 2026.

(5) ביום 27 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח אשר מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה הינו בסך של 1.30 ש"ח), הדיבידנד ישולם ביום 22 ביוני 2026.

ג. הליכים משפטיים מהותיים:

לעניין שינויים 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 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026.

פרק ד'

דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



דמרי
מהחזון ועד המפתח

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; אלונה אזולאי, סמנכ"ל כספים; אביב סגס, סמנכ"ל מטה; שלמה חורי, סמנכ"ל תפעול ורכש; 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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31.12.2025 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור ליום 31.12.2025 הינה אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה ג38(ד)(1):

הצהרת מנהלים - הצהרת מנהל כללי

אני, יגאל דמרי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2026 (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 במישור או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

27 במאי 2026

תאריך

יגאל דמרי, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה ג38(ד)(2):

הצהרת מנהלים- הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אלונה אזולאי, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2026 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

27 במאי 2026

תאריך

חתימה

אלונה אזולאי, סמנכ"לית כספים