

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח רבעוני

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 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 30.06.2026
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

19 באוגוסט 2026

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.06.2026

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), 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 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 בבניה ובשירות, תרומה לקהילה ובטיחות בעבודה.

מנוע צמיחה יזמות למגורים והתחדשות עירונית

במסגרת מנועי צמיחה אלו, נכון ליום 30 ביוני 2026 מקימה החברה, מתכננת ויוזמת בישראל, הן על דרך של יזמות למגורים והן על דרך של התחדשות עירונית, פרויקטים הכוללים כ- 44,424 יח"ד בפריסה גיאוגרפית רחבה (מתוכן חלק החברה הינו כ- 39,530 יח"ד).

בתחום היזמות למגורים מוקמות ומתוכננות כ- 18,852 יח"ד (חלק החברה כ- 16,887 יח"ד) והיתרה, כ- 25,572 יח"ד (חלק החברה כ- 22,643 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 ובמרכזה 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 30 ביוני 2026 שווי הנכסים המניבים הינו בסך של כ- 980 מיליון ש"ח ושווי קרקעות ונכסים בהקמה מסתכם לסך של כ- 896 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 לחברה יש הסמכה לתקן בטיחות ISO-45001 (וזאת בנוסף לעמידתה בתקן ISO-9001). כמו כן, החברה קיבלה את כוכב הזהב בבטיחות, בנוסף ל- 5 כוכבי בטיחות במסגרת "תכנית כוכבי הבטיחות" של התאחדות הקבלנים – תכנית אשר מטרתה להוביל להתייעלות ושיפור בבטיחות בעבודה בענף הבניה 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 הבניה 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 הבניה, כולל נושאים כמו חיסכון באנרגיה, ניהול שפכים, מניעת אבק ומחזור חומרים.

בשנת 2025 הוסמכה החברה בתקן ניהול אבטחת מידע ISO-27001. בנוסף, בחודש מרץ 2026 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.

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 שמייה של מדינת ישראל ועוסקת בפרויקט "החץ".

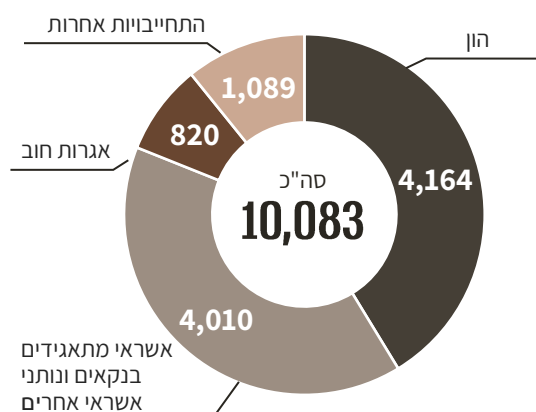
2. "היחידה הרב מימדית", שהינה יחידה משולבת של מקצועות היבשה, אוויר, סייבר ומודיעין.

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.

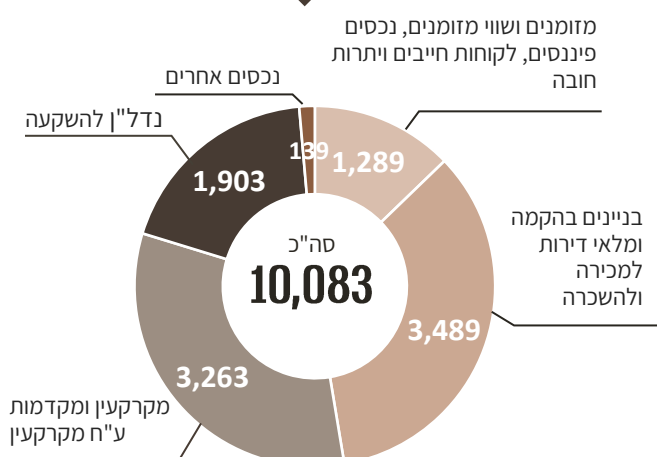
נתונים פיננסיים עיקריים

30.06.2026 (מיליוני ש"ח)

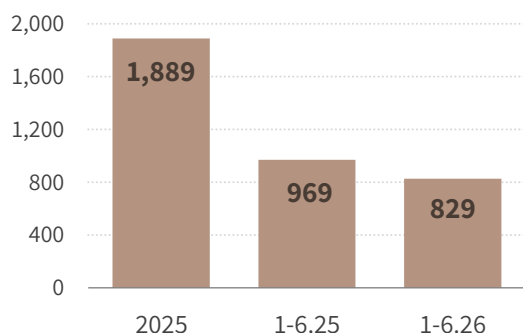
התחייבויות והון



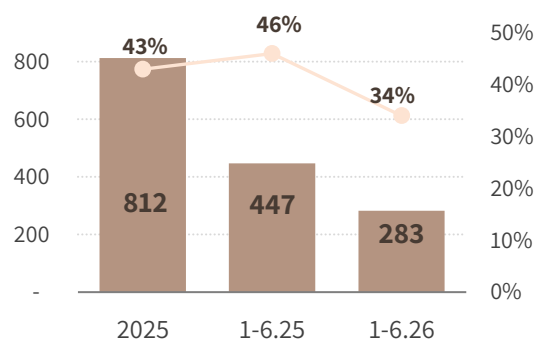
נכסים



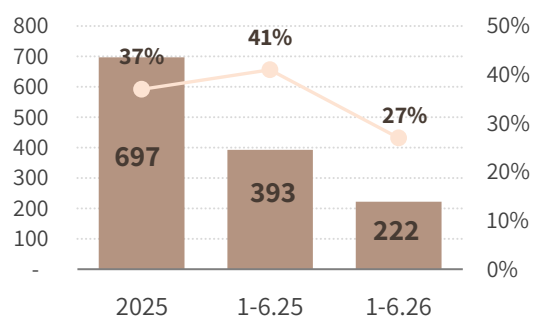
מחזור הכנסות



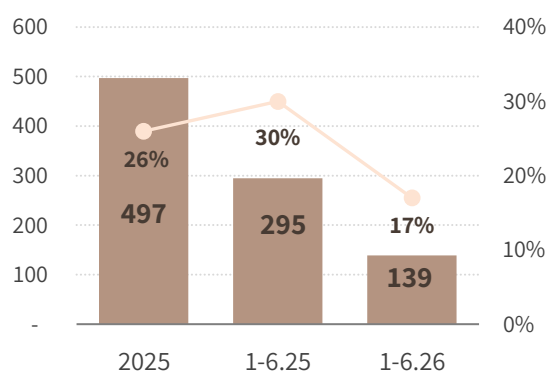
רווח גולמי ושיעורו



EBITDA



רווח נקי ושיעורו



מנוע צמיחה | יזמות למגורים

1. נתוני מכירות יח"ד למגורים בארץ

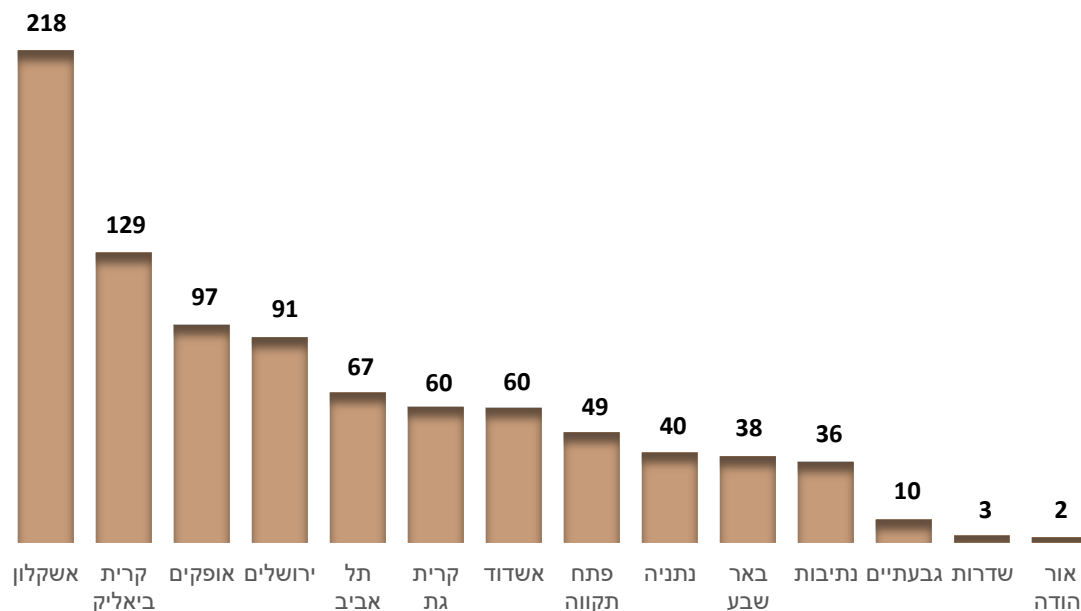
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
832	176	237	335	410	סה"כ יח"ד
803	168	231	317	397	חלק החברה
2,046,283	425,176	424,731	789,296	899,934	סה"כ היקף כספי (אלפי ש"ח) (כולל מע"מ)
1,960,588	395,852	406,201	732,804	817,491	חלק החברה (אלפי ש"ח) (כולל מע"מ)

הגידול בהיקפי מכירת הדירות ברבעון השני נובע בין השאר גם ממכירת דירות בפרויקט "מחיר למשתכן".

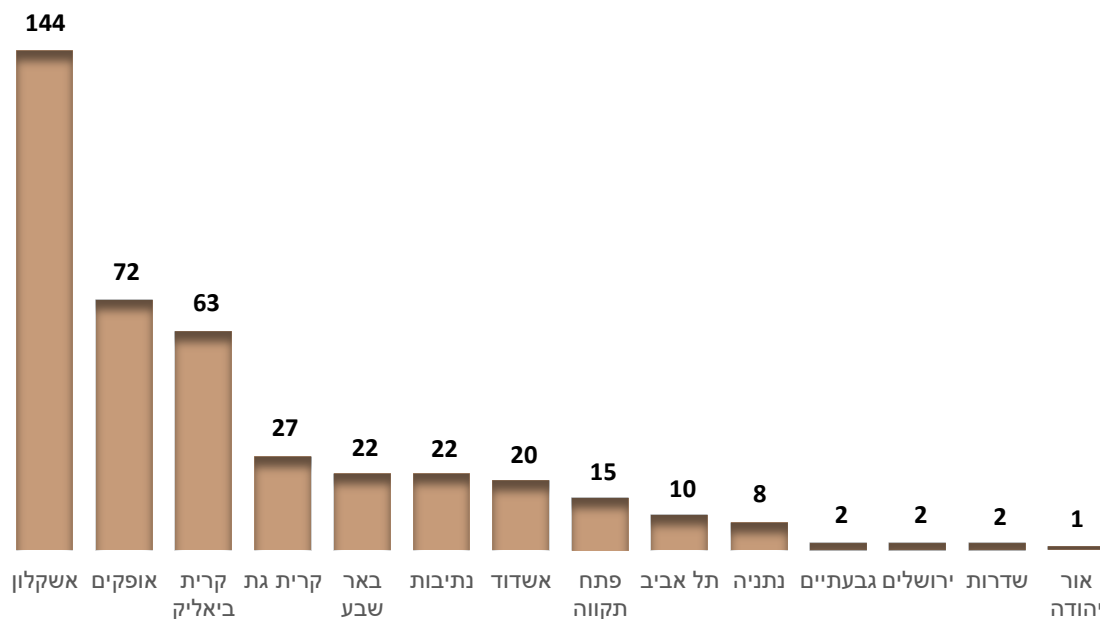
מיום 01.07.2026 ועד ליום 17.08.2026, שיווקה החברה 89 יח"ד באמצעות הסכמי מכר ובקשות רכישה בהיקף כולל של כ- 227,806 אלפי ש"ח, מתוכן נמכרו 6 מגרשים לבניה עצמית בתמורה לסך של כ- 7,150 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), חלק החברה הינו 85 יח"ד והתמורה בגין הינה כ- 212,564 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). יובהר כי ביחס לבקשות רכישה, אין ודאות כי כולן יבשילו לכדי חתימה על הסכמי מכר מחייבים.

נכון ליום 30 ביוני 2026, היקף הפרויקטים בביצוע של החברה כולל 5,086 יח"ד (חלק החברה 4,661 יח"ד) ב- 23 פרויקטים ברחבי הארץ, מתוכן נמכרו 1,523 יח"ד (חלק החברה 1,401 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ- 3,169,631 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 2,875,606 אלפי ש"ח).

גרף היקף כספי במיליוני ש"ח ממכירת דירות (לרבות מגרשים) לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, אשר מסתכם לסך של כ- 900 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 817 מיליון ש"ח):



גרף היקף יח"ד שנמכרו (לרבות מגרשים) לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, אשר מסתכם ל- 410 יח"ד (חלק החברה 397 יח"ד):



פרויקטים למגורים בישראל - כ- 18,852 יח"ד¹

נכון ליום 30.06.2026

פרויקטים בביצוע ומגרשים בשיווק - כ- 5,265 יח"ד*

348	אופקים	412	קריית ביאליק
179	אופקים מגרשים לשיווק	267	נתניה
578	באר שבע	81	גבעת שמואל
326	אור יהודה	300	פתח תקווה
466	נתיבות	822	תל אביב
		144	גבעתיים
		563	אשדוד
		434	אשקלון
		345	קריית גת

פרויקטים בתכנון - כ- 1,019 יח"ד*

432	רחובות
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 ובשלבים 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	334	1,532	פרויקטים בהקמה	42	87
פרויקטים בתכנון	136	432	פרויקטים בתכנון	-	-
עתודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	5,747	24,767	עתודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	391	805
סה"כ³	6,217	26,731	סה"כ	433	892

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- 25,572 יח"ד¹ נכון ליום 30.06.2026

פינוי בינוי - כ- 25,572 יח"ד*

708	חולון	700	חיפה
1,481	ראשון לציון	400	נשר
873	רמלה	480	טירת הכרמל
380	בני עייש	1,423	נתניה
545	רחובות	1,941	הרצליה
223	מזכרת בתיה	757	ירושלים
3,224	אשדוד	928	אור יהודה
1,428	אשקלון	1,438	פתח תקווה
2,054	נתיבות	290	תל אביב
980	אופקים	660	רמת גן
3,118	באר שבע	736	בת ים
805	פרויקטים בחברת הבת דמרי בעיר (בעיקר תמ"א 38*)		



בנוסף מקדמת החברה טיפול בפרויקטי התחדשות עירונית בשלבים שונים בהיקף של כ- 12,546 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 30 ביוני 2026 שווי הנכסים המניבים הינו בסך של כ- 980 מיליון ש"ח ושווי קרקעות ונכסים בהקמה הינו בסך של כ- 896 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:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	באלפי ש"ח				
72,405	16,632	19,544	32,817	38,122	סך הכנסות הפעילות
2,979	(7,260)	4,958	(502)	4,135	שינויים בשווי הוגן
46,603	2,330	17,772	18,811	28,542	רווח הפעילות
49,747	11,205	14,422	22,511	27,949	סה"כ NOI

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

נכון ליום 30.06.2026

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

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

נדל"ן מניב - פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע

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 (339 יח"ד) ומסחר בשטח של 4,400 מ"ר (*)



* כולל חלק שותפים, חלק החברה 51%.

1. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
217,558	242,877	325,009	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים
745,626	727,224	930,293	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
36,703	88,037	24,425	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
3,061,967	1,892,514	3,488,852	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה
3,158,962	3,789,103	3,262,967	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
16,515	16,235	36,735	נכסים לא שוטפים אחרים
99,738	79,856	108,895	רכוש קבוע, נטו
1,819,268	1,738,849	1,902,870	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
122,899	111,902	129,423	התחייבויות בניכוי נכסי מסים נדחים, נטו
1,448,312	736,242	1,568,157	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
905,951	945,534	820,016	אגרות חוב
411,906	360,779	411,548	ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
8,789	48,084	10,769	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
134,140	186,332	193,041	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר
2,165,154	2,696,716	2,441,551	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
173,344	241,966	280,602	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן קצר וארוך
56,334	37,512	61,385	התחייבויות לא שוטפות אחרות
870	(325)	777	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,728,638	3,209,953	4,162,777	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
3,729,508	3,209,628	4,163,554	סה"כ הון
9,158,814	8,574,697	10,083,255	סך מאזן

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

הערות	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2026	סעיף
אלפי ש"ח			
ראה סעיף 3.1- הסברים לשינויים בתזרים מזומנים, נטו	217,558	325,009	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים
העלייה ביתרה נובעת מגידול בנכס בגין חוזה עם לקוחות, עקב פערי עיתוי בין ההכרה בהכנסה לבין מועדי התשלום בהתאם ללוחות התשלומים של הלקוחות.	577,946	759,062	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
הירידה ביתרה נובעת מהשלמת מכירת קרקע ברומניה וכן ממכירת מגרשים באופקים.	36,703	24,425	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה, נטו
היתרה גדלה בכ- 427 מיליון ש"ח, בעיקר בשל כניסת פרויקטים חדשים בהיקף של כ- 240 מיליון ש"ח לביצוע, וכן מהעמדה לראשונה של התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ- 130 מיליון ש"ח.	3,061,967	3,488,852	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה
הגידול נבע בעיקר מרכישת קרקעות בכ- 237 מיליון ש"ח, מהיוון עלויות מימון בכ- 45 מיליון ש"ח, מהכרה בהתחייבות לשירותי בנייה בכ- 32 מיליון ש"ח ומעלייה של כ- 27 מיליון ש"ח במקדמות על חשבון מקרקעין. השפעות אלה קוזזו בחלקן על ידי מיון של כ- 240 מיליון ש"ח למלאי בהקמה.	3,158,962	3,262,967	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
העלייה ביתרה נבעה בעיקר מהשקעות בנכסים קיימים ומהמשך הקמתם של משרדים ומרכזים מסחריים.	1,819,268	1,902,870	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הגידול באשראי השוטף נובע מנטילת אשראי למימון פרויקטים בביצוע.	1,448,312	1,568,157	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
העלייה בהתחייבות נבעה מגידול בתקבולים מלקוחות ביחס להתקדמות הביצוע וללוחות התשלום החוזיים.	134,140	193,041	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
עיקר הגידול נובע מנטילת הלוואות לצורך רכישת קרקעות.	2,165,154	2,441,551	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
העלייה נבעה מהכרה לראשונה בהתחייבויות למתן שירותי בנייה בפרויקטי פינוי-בינוי בנורדאו בנתניה ובשבלים ג'-ד' של פרויקט הרב שאולי באשדוד.	173,344	280,602	התחייבות למתן שירותי בנייה
ההון העצמי גדל בעיקר בעקבות הנפקת הון נטו בסך של כ- 418 מיליון ש"ח, ורווח כולל של כ- 106 מיליון ש"ח בתקופה. הגידול קוזז בחלקו על ידי דיבידנד שהוכרז בסך של 93 מיליון ש"ח.	3,728,638	4,162,777	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

2. ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה:

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הסברי החברה ליתרות ושינויים
	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה	780,524	820,939	היקף ההכנסות מושפע מהיקף מכירת דירות בפרויקטים בהקמה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדו"ח, בנוסף לתמהיל הפרויקטים והדירות שנמכרו.
הכנסות ממכירת קרקעות	188,303	7,616	הכנסות משתנות ממכירת קרקעות, בחציון הראשון לשנת 2025 נכללה מכירת קרקע בחדרה בסכום של כ-181 מיליון ש.
שיעור רווח גולמי	46.14%	34.18%	הירידה בשיעור הרווח הגולמי נבעה מרווח של כ-150 מיליון ש"ח שנרשם במחצית הראשונה של 2025 ממכירת קרקע האמורה וכן, מהבדלים בתמהיל הפרויקטים בין התקופות.
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	4,097	(502)	השינויים בשווי הוגן נבע בעיקר מעדכוני שווי שוטפים של נכסי הנדל"ן להשקעה.
הוצאות מימון, נטו	25,415	45,707	הגידול בהוצאות המימון נטו מיוחס בעיקר לעלייה בהוצאות הריבית על האשראי הבנקאי וכן עלייה בהוצאות מימון הקשורות למפונים בפרויקטים של התחדשות עירונית, וכן ירידה בהכנסות ריבית מפקדונות, בהכנסות מהפרשי שער ובהכנסות משינויים בשווי הוגן של ניירות ערך, מנגד חל גידול בעלויות אשראי שהווננו לנכסים.

3. נזילות

3.1. תזרים המזומנים, נטו

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025	2026
	אלפי ש"ח	
תזרימי המזומנים שימשו לפעילות שוטפת	(247,338)	(447,039)
תזרימי המזומנים שימשו לפעילות השקעה	(45,684)	(103,767)
תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון	(79,039)	637,920

עיקר הגידול בתזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת נובע מקיטון ברווח הנקי בסך של כ-156 מיליון ש"ח ומעלייה של כ-10.4 מיליון ש"ח במזומנים ששימשו להון החוזר. הקיטון ברווח הנקי נובע בעיקר מכך שהתקופה המקבילה אשתקד כללה רווח חד פעמי בסך של כ-150 מיליון ש"ח ממכירת קרקע בחדרה. בנוסף, בתקופה הנוכחית שולמו מסים בסך של כ-60 מיליון ש"ח גם בגין עסקה זו.

הגידול בתזרים ששימש לפעילות השקעה נובע בעיקר מעלייה בהיקף ההשקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך של כ-32 מיליון ש"ח, וכן ממתן הלוואות לאחרים בסך של כ-18 מיליון ש"ח.

גידול של 717 מיליון ש"ח מיוחס בעיקר להנפקת המניות בסך של כ-418 מיליון ש"ח, ולגידול באשראי לזמן קצר וארוך בסך של כ-418 מיליון ש"ח, קיטון ביתרת האג"ח של כ-98 מיליון ש"ח, ועלייה של כ-21 מיליון ש"ח בתשלום הדיבידנד.

1.1. 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 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 30 ביוני 2026 לחברה קיימים מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים ונכסים פיננסיים בסך של כ-325 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 בגין, בהתאם למצב השוק ולממשן במקרה הצורך.
3. ליום 30 ביוני 2026 לחברה יש מסגרות אשראי שוטפות ומחייבות לא מנוצלות בסך של כ-339 מלש"ח. כמו כן, לחברה יש מסגרות אשראי לא מנוצלות במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים והסכמי מימון קרקעות בסך של כ-757 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

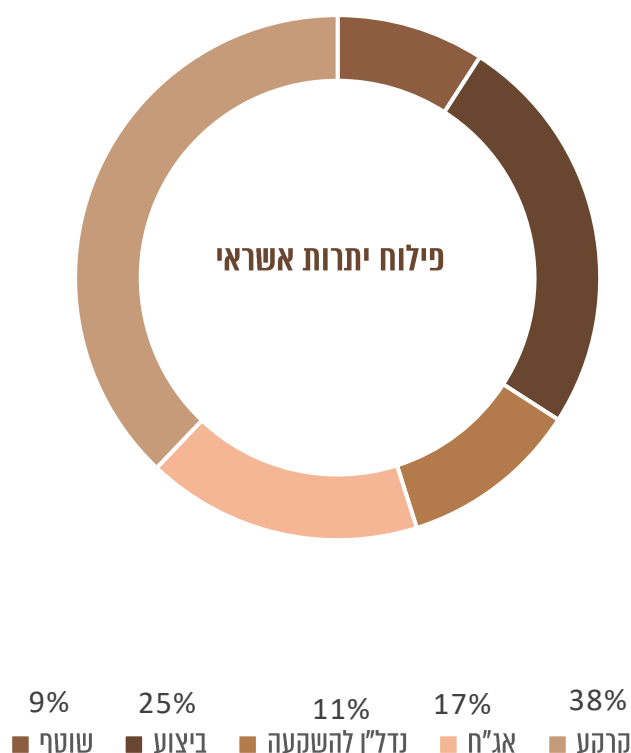
4.1. אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30.06.2026 הסתכם לסך של 4,162,777 אלפי ש"ח לעומת 3,728,638 אלפי ש"ח ליום 31.12.2025. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 1 לעיל.

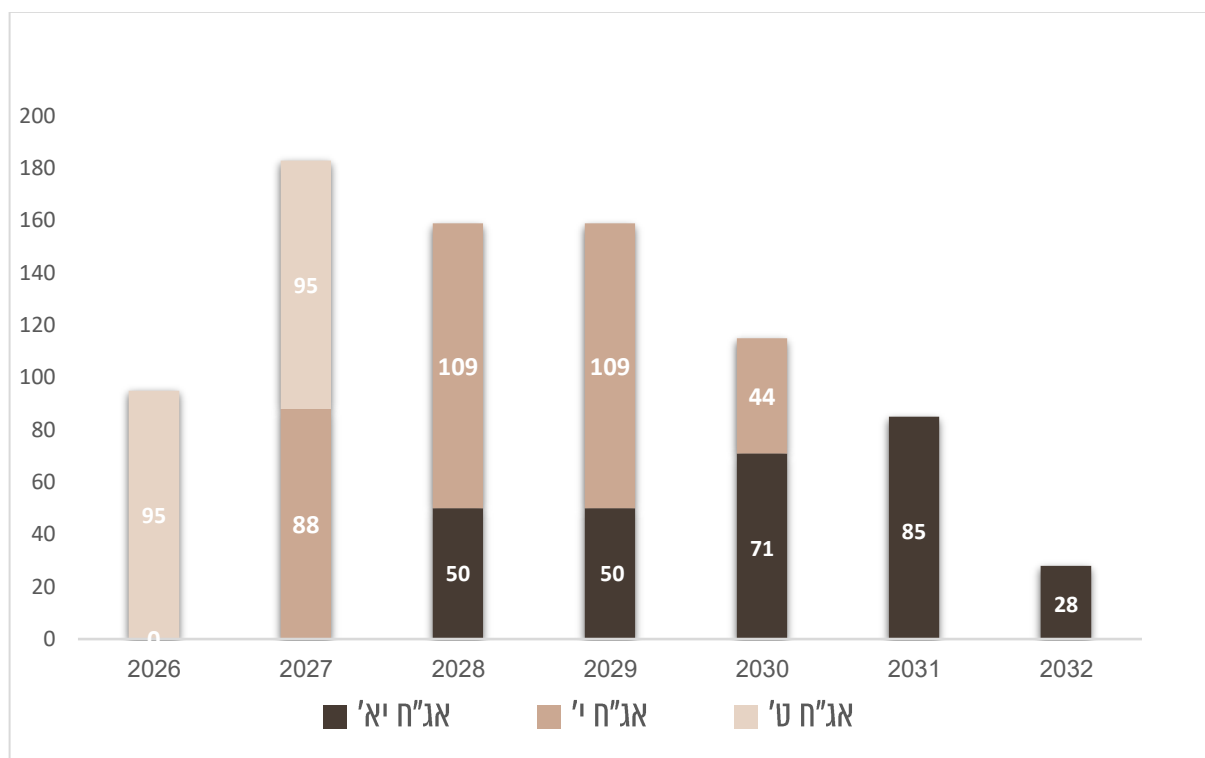
4.2. יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

- יתרת הלוואות לזמן קצר ליום 30.06.2026 (כולל חלויות שוטפות) מסתכמת בסך של 1,568,157 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בממוצע בתנאי פריים + 0.1%. מתוך הסך הנ"ל, סך של 55,120 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורובור + 2.7%-2.95% בממוצע.
- יתרת הלוואות לזמן ארוך ליום 30.06.2026 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 2,441,551 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.1% בממוצע.

להלן גרף התפלגות האשראי של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026 בפילוח לפי סוגי אשראי:



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



4.3 דיבידנד

1. ביום 25 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 60,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 2.72 ש"ח). ביום 26 במאי 2026 שולם הדיבידנד בסכום של 62,595 אלפי ש"ח. ההפרש נובע מתשלום בגין מניות נוספות שהונפקו ביום 15 באפריל 2026.

2. 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 שולם ביום 22 ביוני 2026.

3. ביום 19 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 24,000 אלפי ש"ח, מתוכו סך של 12,000 אלפי ש"ח אשר מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה הינו בסך של 1.04 ש"ח), הדיבידנד ישולם ביום 16 בספטמבר 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 ששת החודשים הראשונים לשנת 2026 העניקה החברה תרומות בסך של כ- 1,042 אלפי ש"ח, בעיקר לעמותות "האגודה למען החייל", "הכל לחיילים" ועמותת "לב אבות".

לאחר תום תקופת הדיווח ועד מועד אישור הדוחות הכספיים תרמה החברה סכומים נוספים בסך של כ- 110 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 30.06.2026, הינו בסך של כ-28% מסה"כ מכירות בפרויקטים בביצוע ובתכנון, כאשר כ-20% מסך העסקאות היו בדרך של פריסת תשלומים נדחית וכ-8% מסך העסקאות היו בדרך של הלוואות קבלן. יצוין כי ביום 6 ביולי 2026 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ברבע אחוז ל-3.5%.

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 יוצרת 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 יכולת להעריך את השפעת המצב על עיכובים במסירת הדירות בפרויקטים. בנוסף עדיין אין מענה לכלל הבעיות שנוצרו בענף הבניה בשל המצב הבטחוני.

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 30.06.2026 (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	29,101	15,647	54%	29,178
גבעתיים IM בנין 1'	גבעתיים	50%	2	3,853	1,684	44%	3,786
HARMONY - שלב א'	אשדוד	100%	1	5,421	2,331	43%	5,522
דמרי במרינה YAMA בניינים 2+3	אשקלון	100%	29	57,045	28,077	49%	89,954
דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 341	קריית גת	100%	1	1,651	847	51%	1,653
דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 321 בניינים 3+4	קריית גת	100%	20	31,275	15,595	50%	35,361
אפיקי הנחל - מתחם 1	אופקים	100%	6	9,832	4,068	41%	12,258
אפיקי הנחל - מתחם 2	אופקים	100%	7	11,984	4,469	37%	5,292
רמות יורם מגרשים 205,208	נתיבות	100%	11	19,522	8,846	45%	20,870
רמות יורם מגרש 204	נתיבות	100%	3	5,705	2,307	40%	5,739
פארק הנחל- שלב א' (מגרשים 514, 621)	באר שבע	100%	16	25,167	6,133	24%	25,117
סה"כ			99	200,556	90,004		234,730

(*) לאחר תום תקופת הדיווח נמכרו 9 יח"ד בהיקף כספי של כ- 29,265 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 30.06.26	שיעור השלמה	היקף מכירות מצטבר ליום 30.06.26	מחיר ממוצע למ"ר ממוצע מחיר למ"ר בצפי ההכנסות הבלתי מוכר	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 30.06.26	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט	רווחיות גולמית מצטברת שהוכרה ליום 30.06.26	יתרת עודפים צפויים		
ק. ביאליק	נתניה	2024	2028	100%	412	412	341	33%	525,795	13	17	174,051	659,924	502,131	157,793	24%	40,019	117,774	158,924
דמרי אפקה שלב ב' 1	נתניה	2023	2027	100%	68	68	54	77%	349,709	38	47	267,376	471,264	216,154	255,110	54%	144,938	110,172	274,906
נורדאן נתניה שלב א' 3	נתניה	2026	2031	100%	199	143	5	1%	13,673	25	21	95	354,277	299,980	54,297	15%	26	54,271	72,159
פ. תקווה 1 3	פ. תקווה	2022	2027	50%	150	105	89	83%	110,837	21	23	95,569	138,880	92,286	46,594	34%	34,910	11,684	60,976
פ. תקווה 2 2	פ. תקווה	2025	2029	50%	150	104	53	19%	67,700	25	23	13,474	140,272	98,178	42,094	30%	5,171	36,923	17,726
אור יהודה 3	אור יהודה	2025	2030	100%	326	262	44	10%	99,072	22	24	10,271	638,901	423,091	215,810	34%	2,675	213,135	237,707
תל אביב 9 3	תל אביב	2022	2026	100%	27	10	2	74%	12,283	56	57	8,692	60,242	(3,433)	6%-	(2,929)	(504)	4,206	
שרת 60- תמ"א 38 3	תל אביב	2024	2026	100%	24	16	7	67%	23,209	56	60	10,766	76,155	55,226	20,929	27%	2,682	18,247	23,224
שרת 14- תמ"א 38 3	תל אביב	2024	2027	100%	36	19	7	37%	31,031	57	62	11,671	118,068	83,203	34,865	30%	3,035	31,830	33,203
IM בניין 2 3 2	גבעתיים	2023	2028	50%	144	114	29	45%	56,105	33	35	26,126	233,785	145,480	88,305	38%	11,129	77,176	87,248
ג. שמואל	ג. שמואל	2023	2028	100%	81	81	77	69%	243,059	25	23	164,144	254,897	196,189	58,708	23%	39,660	19,048	64,272
אשדוד	אשדוד	2023	2026	100%	189	141	113	86%	263,392	19	22	228,412	363,774	218,995	144,779	40%	94,424	50,355	219,990
HARMONY - שלב ב' 3	אשדוד	2023	2031	100%	187	163	2	1%	4,425	23	21	19	420,044	251,484	168,560	40%	8	168,552	142,570
HARMONY - שלב ג' 3	אשדוד	2023	2031	100%	187	163	-	1%	-	-	21	-	420,808	251,964	168,844	40%	-	168,844	143,488
אשקלון 308	אשקלון	2024	2028	100%	148	148	69	56%	121,766	16	16	69,226	257,563	202,930	54,633	21%	16,713	37,920	128,156
אבן עזרא מג' 100 +202	אשקלון	2026	2030	100%	286	286	112	11%	116,902	10	15	10,692	418,422	353,919	64,503	15%	1,920	62,583	127,595
מתחמי בוטיק-מגרש 331	קרית גת	2025	2028	100%	82	82	33	66%	67,920	19	18	42,297	158,056	77,478	80,578	51%	22,689	57,889	114,595
ק. גת 218,219,313 8	קרית גת	2026	2029	100%	263	263	-	2%	-	-	14	-	392,229	323,086	69,143	18%	-	69,143	114,875
רמות יורם מגרש 209	נתיבות	2024	2027	100%	138	138	70	62%	88,202	12	13	54,719	184,377	138,335	46,042	25%	13,862	32,180	99,025
רמות יורם מגרש 210A 8	נתיבות	2025	2028	100%	328	328	-	10%	-	-	13	-	430,792	339,237	91,555	21%	-	91,555	151,197
אופקים 4	אופקים	2024	2026	100%	182	182	167	88%	193,503	10	12	170,530	218,231	143,799	74,432	34%	60,363	14,069	94,143
אפיקי הנחל - מתחם 5 4	אופקים	2024	2027	100%	166	166	113	59%	121,823	10	12	71,308	202,621	137,603	65,018	32%	24,884	40,134	98,128
סנטרל פארק- בניין 5 2	באר שבע	2024	2027	50%	135	135	67	70%	52,808	13	14	37,145	104,891	73,550	31,341	30%	11,776	19,565	59,317
סנטרל פארק- בניין 6 2	באר שבע	2025	2028	50%	135	135	7	32%	6,575	13	13	1,061	104,918	75,641	29,277	28%	311	28,966	52,094
סנטרל פארק- בניין 7 8 2	באר שבע	2025	2028	50%	135	135	-	30%	-	-	13	-	104,915	75,662	29,253	28%	-	29,253	52,108
פארק הנחל- שלב ב 9	באר שבע	2024	2027	100%	173	173	22	69%	28,878	13	12	23,408	231,456	182,918	48,538	21%	6,870	41,668	44,900
סה"כ פרויקטים בהקמה					4,351	3,972	1,483		2,598,667			1,491,052	7,159,762	5,022,194	2,137,568		535,136	1,602,432	2,676,731
פרויקט מהותי מאוד																			
בבלי 9 8 7	תל אביב	2025	2031	100%	280	280	-	6%	-	-	54	-	1,829,516	1,399,635	429,881	23%	-	429,881	512,236
YAMA שדה דב	תל אביב	2025	2031	100%	455	455	40	6%	276,940	67	62	-	2,659,506	2,126,047	533,459	20%	-	533,459	721,995
מגרשים לשיווק																			
מגרשים לבנייה עצמית לשיווק	אופקים	ל.ר	ל.ר	100%	179	179	22	0%	22,952	2	2	-	204,287	39,917	164,370	80%	-	-	160,625
סה"כ					5,265	4,886	1,545		2,898,559			1,491,052	11,853,071	8,587,793	3,265,278		535,136	2,565,772	4,071,588

- (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) בפרויקטים של התחדשות עירונית הפער בין עמודת סה"כ יח"ד לבין עמודת יח"ד לשיווק מיוחס ליח"ד של בעלי הדירות.
- (4) פרויקט "מחיר למשתכן" מתוכן 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. בפרויקט אנטיגונוס יש גידול בעודפים של מעל 20% בשל שחרור כספים מצטבר הנמוך מהתקדמות הביצוע, בפארק הנחל שלב ב' ישנו קיטון בעודפים של מעל 20% בשל משיכת עודפי הון עצמי, בפרויקט בבלי 4 ישנו גידול בעודפים של מעל 20% בשל השקעת הון עצמי ובפרויקט פתח תקווה פיניו בינוי בניין 2 ישנו קיטון בעודפים של מעל 20% בשל משיכת עודפי הון עצמי.

סעיף 4.1.7 (א) - פרויקטים מהותיים מאד - שדה דב תל אביב

בהתייחס לחשד לזיהום מי התהום במתחם שדה דב בחומר שמקורו בקצפי כיבוי (PFAS), ובהמשך למתואר בענין זה בדו"ח התקופתי לשנת 2025 בסעיף שבכותרת, יצוין כי בחודש יולי 2026, אישר המשרד להגנת הסביבה לחברה לפנות את הקרקע בה נמצאה חריגה מערכי הסף ל- PFAS ליעד קצה מאושר. בהתאם לדרישת המשרד להגנת הסביבה ביצעה החברה בחודש אוגוסט 2026 בדיקות נוספות בקרקע ונמצאו מספר מוקדים בהם חריגות נוספות מערכי הסף ל- PFAS. הבדיקות הועברו למשרד להגנת הסביבה והחברה ממתינה לאישורו לבדיקות והוראותיו ביחס להיקפי פינוי ויעד הקצה לפינוי. בשלב זה החברה מעריכה, על סמך הבדיקות שביצעה, שעלות פינוי הקרקע הכוללת ליעד קצה מאושר תהיה בסכום לא מהותי יחסית לגודל והיקף הפרויקט. עם זאת, כאמור החברה ממתינה לאישור משרד הגנת הסביבה. נכון למועד פרסום הדו"ח החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט באישור המשרד להגנת הסביבה.

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

דינה סבן,
דירקטורית*

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

*הוסמכה ביום 19 באוגוסט 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: 19 באוגוסט 2026.

פרק ב'

דו"חות כספיים תמציתיים ביניים



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2026
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

32	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
33	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
37	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
42	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
45	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 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 מבידור, 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, 19 באוגוסט 2026.

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

משרד ראש"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראש"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
115,782	119,578	193,561
66,730	79,357	102,743
21,873	21,131	17,042
13,173	22,811	11,663
577,946	564,209	759,062
167,368	162,569	167,813
312	446	3,418
36,703	88,037	24,425
2,917,780	1,756,558	3,340,820
3,917,667	2,814,696	4,620,547
123,393	131,313	150,125
3,035,569	3,657,790	3,112,842
144,187	135,956	148,032
16,515	16,235	36,735
99,738	79,856	108,895
1,663,959	1,633,639	1,729,420
155,309	105,210	173,450
2,477	2	3,209
5,241,147	5,760,001	5,462,708
9,158,814	8,574,697	10,083,255

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 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

1,448,312	736,242	1,568,157
182,909	128,650	182,909
25,681	23,140	30,042
126,659	149,878	140,547
173,487	120,837	220,390
19,387	18,448	20,567
171,149	239,625	246,416
66,692	48,476	2
8,789	48,084	10,769
134,140	186,332	193,041
2,357,205	1,699,712	2,612,840

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
הפרשות
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
זכאים, יתרות זכות ואחרים
התחייבות בגין מיסים נדחים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

2,165,154	2,696,716	2,441,551
723,042	816,884	637,107
23,782	24,583	20,052
6,768	9,592	6,625
27,979	5,678	68,894
125,376	111,904	132,632
3,072,101	3,665,357	3,306,861

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
מניות באוצר
קרנות הון
עודפים
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

22,135	20,898	23,093
1,503,263	1,044,339	1,874,582
(3,468)	(5,250)	(3,468)
(66,697)	(54,747)	(51,545)
2,273,405	2,204,713	2,320,115
3,728,638	3,209,953	4,162,777
870	(325)	777
3,729,508	3,209,628	4,163,554

9,158,814	8,574,697	10,083,255
-----------	-----------	------------

סה"כ התחייבויות והון

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

אלונה אזולאי,
סמנכ"לית כספים

דינה סבן,
דירקטורית*

*הוסמכה ביום 19 באוגוסט 2026 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות 9(ה) ו-46 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים),
התשי"ל 1970, לחתום על הדוחות במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהישיבה.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 באוגוסט 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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
1,692,424	372,288	394,908	780,524	820,939
196,851	4,689	3,943	188,303	7,616
1,889,275	376,977	398,851	968,827	828,555
1,043,688	226,854	268,442	491,355	543,771
33,945	779	681	30,436	1,617
1,077,633	227,633	269,123	521,791	545,388
811,642	149,344	129,728	447,036	283,167
12,520	(7,260)	4,955	(502)	4,097
58,147	17,842	14,306	27,837	29,025
61,524	11,744	15,941	28,596	34,638
119,671	29,586	30,247	56,433	63,663
760	39	536	(27)	542
705,251	112,537	104,972	390,074	224,143
48,634	5,395	8,007	23,790	15,200
114,948	20,504	34,306	49,205	60,907
66,314	15,109	26,299	25,415	45,707
638,937	97,428	78,673	364,659	178,436
142,032	7,444	14,888	69,741	39,123
496,905	89,984	63,785	294,918	139,313

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, נטו

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
סה"כ הוצאות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון
סה"כ הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על ההכנסה
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

רווח כולל אחר

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

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ 2,877 (32,312) (14,360) (10,733) (23,885)

**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 5,070 92 3,154 (1,162)

סה"כ רווח כולל לתקופה

487,200 84,321 39,992 300,949 105,839

רווח נקי לתקופה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

495,610 89,984 63,771 294,918 139,305
1,295 - 14 - 8
496,905 89,984 63,785 294,918 139,313

רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל-

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

486,005 84,139 40,053 300,949 105,932
1,195 182 (61) - (93)
487,200 84,321 39,992 300,949 105,839

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

23.60 4.34 2.79 14.23 6.21

רווח בסיסי למניה

23.54 4.33 2.78 14.19 6.19

רווח מדולל למניה

**הממוצע המשוקלל של הון המניות
ששימש**

**בחישוב הרווח הבסיסי למניה
(באלפים)**

21,003 20,722 22,868 20,722 22,447

**הממוצע המשוקלל של הון המניות
ששימש**

**בחישוב הרווח המדולל למניה
(באלפים)**

21,056 20,783 22,917 20,783 22,496

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון בגין אופציות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	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
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
										139,305	139,305	8	139,313
									(32,211)		(32,211)	(101)	(32,312)
					(1,162)						(1,162)	-	(1,162)
-	-	-	-	-	(1,162)	-	-	-	(32,211)	139,305	105,932	(93)	105,839
6	1,408							(1,414)			-	-	-
952	369,911		46,987								417,850		417,850
								2,952		(92,595)	2,952		2,952
											(92,595)		(92,595)
23,093	1,874,582	(3,468)	46,987	227	5,327	(36,835)	1,098	14,860	(83,209)	2,320,115	4,162,777	777	4,163,554

יתרה ליום 1 בינואר 2026

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

הנפקת מניות בשל מימוש כתבי אופציה

הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה דיבידנד שהוכרז ושולם

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2026

דורות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (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 ההתחייבו ת 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
									294,918	294,918	-	294,918
								2,877		2,877	-	2,877
				3,154						3,154		3,154
-	-	-	-	3,154	-	-	-	2,877	294,918	300,949	-	300,949
							2,957		(72,000)	2,957		2,957
									(72,000)	(72,000)		(72,000)
20,898	1,044,339	(5,250)	227	4,988	(36,835)	1,098	9,636	(33,861)	2,204,713	3,209,953	(325)	3,209,628

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח**

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון בגין כתבי אופציות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	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
יתרה ליום 1 באפריל 2026	22,140	1,504,373	(3,468)	227	5,235	(36,835)	1,098	13,761	(59,399)	2,288,939	3,736,909
רווח לתקופה הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ											63,785
רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס											
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	-	92	-	-	-			92
הנפקת מניות בשל מימוש כתבי אופציה	1	298						(299)			-
הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה וקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה	952	369,911		46,987					417,850		417,850
דיבידנד שהוכרז ושולם								1,398	1,398		1,398
סה"כ הון ליום 30 ביוני 2026	23,093	1,874,582	(3,468)	46,987	227	(36,835)	1,098	14,860	(83,209)	2,320,115	4,163,554

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (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 ההתחייבו ת נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 באפריל 2025												
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
							89,984		89,984	89,984	-	89,984
רווח לתקופה												
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ												
								(10,915)		(10,915)	182	(10,733)
רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס												
				5,070						5,070	-	5,070
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה												
-	-	-	-	5,070	-	-	-	(10,915)	89,984	84,139	182	84,321
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה												
							1,484			1,484		1,484
סה"כ הון ליום 30 ביוני 2025												
20,898	1,044,339	(5,250)	227	4,988	(36,835)	1,098	9,636	(33,861)	2,204,713	3,209,953	(325)	3,209,628

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (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 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבו ת נטו בגין הטבה מוגדרת	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	1,981,795	2,978,047	(325)	2,977,722
								495,610	495,610	1,295	496,905
							(14,260)		(14,260)	(100)	(14,360)
				4,655					4,655		4,655
-	-	-	-	4,655	-	-	-	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	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 הון 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

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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
496,905	89,984	63,785	294,918	139,313
142,032	7,444	14,888	69,741	39,123
112,133	19,915	33,501	47,911	59,297
(48,634)	(5,395)	(8,007)	(23,790)	(15,200)
2,815	589	805	1,294	1,610
4,972	959	832	1,911	1,740
(2)	-	(68)	66	(68)
(12,520)	7,260	(4,955)	502	(4,097)
4,585	1,234	1,227	2,410	2,422
702,286	121,990	102,008	394,963	224,140
23,816	77,733	(23,848)	45,317	(157,708)
(55,947)	(74,251)	(30,634)	(74,441)	(23,739)
31,270	(280)	474	29,132	1,055
(37,686)	(10,882)	12,632	(95,176)	(28,831)
2,266	(518)	(2,814)	2,505	1,040
1,185	(1,105)	(302)	(555)	631
(36,709)	1,058	1,721	(36,982)	1,980
(12,080)	-	-	-	-
(109,604)	(20,243)	30,997	(57,665)	59,021
35,671	(12,035)	(37,242)	22,696	(29,014)
(157,818)	(40,523)	(49,016)	(165,169)	(175,565)
(213,780)	(61,307)	(62,095)	(100,774)	(106,592)
6,851	995	1,547	4,715	1,921
(99,579)	(8,826)	(25,034)	(55,782)	(101,854)
237,960	12,329	(32,590)	77,953	(157,950)
(862,967)	(83,539)	(17,280)	(298,200)	(236,511)
(16,961)	(21,818)	6,107	(27,091)	(52,578)
(641,968)	(93,028)	(43,763)	(247,338)	(447,039)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
הוצאות מיסים
הוצאות ריבית ומימון אחרות
הכנסות ריבית ומימון אחרות
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
אופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
גידול במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
ולהשכרה
קיטון (גידול) בנכסים מוחזקים למכירה
גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
גידול (קיטון) בהפרשות והטבות לעובדים
גידול (קיטון) בהפרשה לאחריות, רישום ותביעות
גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים
למכירה
קיטון בהתחייבויות למתן שירותי בניה
גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש

תשלומי ריבית
תקבולי ריבית
תשלומי מסים

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת לפני רכישה והשקעה בקרקעות**

גידול במלאי מקרקעין
קיטון (גידול) במקדמות ע"ח מקרקעין

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(598)	(379)	(3,276)	83	(6,999)
25,916	(1,477)	(822)	13,642	4,452
(35,498)	(4,596)	(7,708)	(8,831)	(16,578)
323	-	134	245	134
(130,918)	(25,779)	(19,332)	(53,344)	(77,884)
58,857	-	-	2,521	11,108
-	-	-	-	(18,000)
(81,918)	(32,231)	(31,004)	(45,684)	(103,767)
107,813	148,675	57,809	115,377	226,913
772,070	109,996	52,092	240,366	392,981
(758,815)	(119,109)	(193,774)	(373,105)	(219,684)
461,725	-	417,850	-	417,850
137,039	137,039	-	137,039	-
(167,820)	(126,716)	(87,545)	(126,716)	(87,545)
(204,000)	(72,000)	(92,595)	(72,000)	(92,595)
348,012	77,885	153,837	(79,039)	637,920
(375,874)	(47,374)	79,070	(372,061)	87,114
491,431	167,412	122,160	491,431	115,782
225	(460)	(7,669)	208	(9,335)
115,782	119,578	193,561	119,578	193,561

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 30 ביוני 2026 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6,064 אלפי ש"ח.
- ליום 31 בדצמבר 2025 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,592 אלפי ש"ח.
- ב. בחודשים ינואר ועד יוני 2026, מומשו 13,008 אופציות עובדים ובתמורה הנפיקה החברה 6,046 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.

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 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 2026 נערכו בהתאם לתוכנית העבודה השנתית, הערכות שווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, אשר על בסיסן נרשמה בששת החודשים הראשונים לשנת 2026 עליית ערך, נטו של כ- 4,097 אלפי ש"ח, ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 עליית ערך, נטו של כ- 4,955 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 30 ביוני 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'בית	הרומני	
				ש"ח ל-1	ש"ח ל-1	ש"ח ל-1
נקודות	נקודות	נקודות	ש"ח ל-1 דולר	קורונה	רון	אירו
143.7	128.1	128.1	2.978	0.140	0.649	3.395
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
138.6	125.7	126.1	3.372	0.160	0.783	3.955
138.2	124.1	124.7	3.718	0.161	0.808	4.022

תאריך הדוחות הכספיים:

30 ביוני 2026
31 במרץ 2026
31 בדצמבר 2025
30 ביוני 2025
31 במרץ 2025

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של			
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר	הקורונה	הרון	האירו
				הצ'בית	הרומני	
				%	%	%
נקודות	נקודות	נקודות	%	%	%	%
2.35	1.16	1.16	(6.65)	(12.23)	(11.66)	(9.37)
1.84	1.26	0.87	(5.91)	(5.28)	(15.07)	(6.64)
5.06	2.36	2.64	(12.53)	5.74	(3.79)	(1.34)
3.74	1.57	2.18	(7.54)	6.08	2.55	4.18
0.29	1.28	1.11	(9.31)	(0.75)	(3.14)	(1.66)

שיעורי השינוי בתקופה של:

שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026
שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח					
1,439,371	315,377	320,720	670,439	688,115	בניה למגורים ואחרים
79,169	18,473	22,295	35,925	43,953	השכרת נכסים
92,435	20,820	28,761	39,864	53,332	הכנסות בגין חוזי הקמה הכנסות בגין מפונים בעסקאות של התחדשות עירונית
81,449	17,618	23,132	34,296	35,539	סה"כ
1,692,424	372,288	394,908	780,524	820,939	

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח					
876,793	186,603	216,509	414,912	453,898	בניה למגורים ואחרים
24,142	5,840	6,123	11,156	12,034	השכרת נכסים
80,138	17,211	24,918	32,934	45,780	הוצאות בגין חוזי הקמה עלויות בגין מפונים בפרויקטים של התחדשות עירונית
62,615	17,200	20,892	32,353	32,059	סה"כ
1,043,688	226,854	268,442	491,355	543,771	

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. חוזי 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. חוזי הרכישה נחתמו ביום 29 במרץ 2026. בהתאם ללוח התשלומים, טרם שולמה מלוא התמורה.

ז. בתקופת הדו"ח מומשו 13,008 אופציות לעובדים ובתמורה הנפיקה החברה 6,046 מניות רגילות של החברה.

ח. ביום 5 באפריל 2026 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 952,020 ע.ג. 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, לסך של כ- 1,990 אלפי ש"ח. הקצאת התמורה בין רכיבי ההון בוצעה בהתאם לשווי ביום המסחר הראשון.

ט. ביום 21 במאי 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר נסים דמרי (להלן: "**נסים**") אחיו של בעל השליטה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 01 בינואר 2026. על פי ההסכם המעודכן נותר שכרו החודשי (ברוטו) של נסים לסך שלא יעלה על 23,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2025. הפרשי הצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה. עוד אישרה האסיפה את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' חנית דמרי, כלתו של בעל השליטה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 01 בינואר 2026. על פי ההסכם המעודכן נותר שכרה החודשי (ברוטו) של חנית בסך שלא יעלה על 25,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2025. הפרשי הצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה.

באור 6 - הליכים משפטיים

1. כתב אישום בהמשך לחקירת רשות התחרות
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21.1 (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. ביום 17 ביוני 2026 החליט בית המשפט להאריך את התקופה למתן פסק דין עד ליום 13 בספטמבר 2026.

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 (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 (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 (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 (5) בדוחות הכספיים לשנת 2025. 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 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					
920,812	953,644	843,713	905,951	945,534	820,016

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב סחירות (כולל חלויות שוטפות)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
21,873	21,131	17,042
13,173	22,811	11,663

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 30 ביוני 2026
אגרות חוב (סדרה ט')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	730 מיליון ש"ח	תום כל רבעון	4,164 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (5) (CAP)	75%		52.6%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		45.0%
אגרות חוב (סדרה י')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	855 מיליון ש"ח	תום כל רבעון	4,164 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (5) (CAP)	75%		52.6%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		45.0%
אגרות חוב (סדרה יא')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	980 מיליון ש"ח	תום כל רבעון	4,164 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (7) (CAP)	78% (7)		52.6%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		45.0%

לפירוט בדבר אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב ראה ביאור 24 בדוחות הכספיים לשנת 2025. ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

בלתי מבוקר				הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח				
828,555	99,698	38,122	690,735	
4,097	(38)	4,135	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
223,601	13,841	28,542	181,218	תוצאות המגזר
(45,165)				התאמות
178,436				רווח לפני מסים על הכנסה

באור 9 - דיווח מגזרי (המשך)
ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקר				הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח				
968,827	82,668	32,817	853,342	
(502)	-	(502)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
390,101	10,397	18,811	360,893	תוצאות המגזר
(25,442)				התאמות
364,659				רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

בלתי מבוקר				הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח				
398,851	57,629	19,544	321,678	
4,955	(3)	4,958	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
104,436	6,698	17,722	80,016	תוצאות המגזר
(25,763)				התאמות
78,673				רווח לפני מסים על הכנסה

באור 9 - דיווח מגזרי (המשך)
ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקר				הכנסות הכנסות מגזר
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
		אלפי ש"ח		
376,977	43,242	16,632	317,103	
(7,260)	-	(7,260)	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
112,498	4,882	2,330	105,286	תוצאות המגזר
(15,070)				התאמות
97,428				רווח לפני מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

מבוקר				הכנסות
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
1,889,275	221,874	72,405	1,594,996	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 מגזר
760				הכנסות 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). ביום 26 במאי 2026, שולם הדיבידנד בסכום של 62,595 אש"ח. ההפרש נובע מתשלום בגין מניות נוספות שהונפקו ביום 15 באפריל 2026. ראו ביאור 5ח'.
- 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 שולם ביום 22 ביוני 2026.
- ו. ביום 19 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 24,000 אלפי ש"ח, מתוכו סך של 12,000 אלפי ש"ח אשר מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה הינו בסך של 1.04 ש"ח), הדיבידנד ישולם ביום 16 בספטמבר 2026.

באור 11 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. בהמשך למתואר בבאור 27(טז) בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 בענין הקצאת 50% ממניות חברת י.ח. דמרי בעיר בע"מ (להלן: "דמרי בעיר") לחברת ווייבוקס התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "השותף"), בתמורה לסך של 58 מלש"ח, יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שילם השותף על חשבון התמורה סך של כ- 22.7 מלש"ח.
- בין הצדדים הוסכם כי השותף יזרים לדמרי בעיר סך נוסף של 6.3 מלש"ח, המהווה השלמה למחצית התמורה, דהיינו 29 מלש"ח. סך זה שולם ביום 01 ביולי 2026.
- יתרת התמורה בסך של 29 מלש"ח נוספים, תידחה ותשולם עד ליום 28 בפברואר 2029, וזאת בהתאם להסכמה שהתקבלה בין החברה ובין השותף. התמורה משולמת באמצעות הלוואות בעלים ושטרי הון. ביום 01 ביולי 2026, 49% ממניות דמרי בעיר הוקצו לשותף ונתוני דמרי בעיר יוצגו בשיטת השווי המאזני החל מהרבעון השלישי לשנת 2026.
- להבטחת תשלום יתרת התמורה שעבד השותף בשעבוד שני בדרגה ללא הגבלה בסכום את מניות דמרי בעיר שהוקצו לו, העמיד ערבות מצד חברת האם שלו והפקיד בידי החברה מסמכי ביטול.
- ב. לאחר תאריך מאזן ועד מועד פרסום הדו"ח, מומשו 2,998 אופציות לעובדים ובתמורה הנפיקה החברה 2,998 מניות רגילות של החברה.

ג. ביום 27 ביולי 2026 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם גב' איריס דמרי, אשתו של בעל השליטה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 01 בינואר 2026. לפי ההסכם המעודכן שכרה החודשי (ברוטו) יועלה לסך של 66,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2025. הפרשי הצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה. עוד אישרה האסיפה תיקון למדיניות תגמול של החברה ואת הסכם ניהול של מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי, רטרואקטיבית ליום 01 בינואר 2026. השינויים העיקריים לעומת הסכם הניהול הקודם, המתואר בביאור 40 (ח)1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 הינם כדלקמן:

1. דמי הניהול החודשיים בסך 330,000 ש"ח (חלף 250,000 ש"ח) יוצמדו למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2025 (חלף חודש דצמבר 2022). הפרשי הצמדה ישולמו אחת לשנה.
2. הקשחת התנאים למתן מענק שנתי - הוגדל הסכום בהגדרת "הרווח המינימאלי" לסך של 250 מיליון ש"ח (חלף 120 מיליון ש"ח), צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2025 והוגדל הסכום בהגדרת "הרווח המקסימאלי" לסך של 550 מיליון ש"ח (חלף 250 מיליון ש"ח), צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2025.
3. ברווח בסך של 250 מיליון ש"ח יקבל המנכ"ל סך של 2 מיליון ש"ח. בטווח רווח שנתי שבין הרווח המינימאלי לרווח המקסימאלי יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי.
4. תקרת המענק השנתי למנכ"ל החברה בגין שנת 2026 לא תעלה על סך של 3.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ובגין כל אחת מהשנים 2027-2028 לא תעלה על סך של 3.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. המענק יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש דצמבר 2025.

ד. בנוסף להתקשרויות המתוארות לעיל, לאחר תאריך הדו"ח התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין במהלך העסקים הרגיל בסך כולל של כ- 163 מיליון ש"ח.

באור 12 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 19 באוגוסט 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 30 ביוני 2026

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 של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לסקירת המידע הכספי הביניים לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2026, ולתקופות של שישה ושל שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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 שנידע 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 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

בְּרִיטְמַן אֶלְמְגוֹר זֶהַר וְשׁוֹת'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 באוגוסט 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
מורג' אבן עמר 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.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 ראשון לציון - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשון לציון

משרד רעננה - מתחם
אינפניטי
הפינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

**נתונים על המצב הכספי
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
104,402	100,597	131,222
64,549	71,066	16,248
21,873	21,131	17,042
13,173	22,811	11,663
559,903	553,316	737,960
119,147	105,161	141,110
-	-	3,282
25,365	88,037	24,425
1,594,171	1,538,062	1,934,852
2,502,583	2,500,181	3,017,804
121,277	131,313	150,125
2,364,338	2,362,623	2,484,082
144,187	135,956	148,032
16,484	16,159	34,710
1,320,856	1,197,739	1,355,265
98,297	78,280	107,648
621,141	596,882	677,887
109,284	105,210	126,443
4,795,864	4,624,162	5,084,192
7,298,447	7,124,343	8,101,996

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
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 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

473,707	566,137	524,865	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל
182,909	128,650	182,909	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
25,626	23,106	29,982	חלויות שוטפות של אגרות חוב
114,984	142,449	128,221	הפרשות
152,215	95,532	193,284	ספקים ונותני שירותים
18,647	17,592	19,815	זכאים ויתרות זכות
121,219	164,526	209,913	התחייבות בגין הטבות לעובדים
66,011	47,819	-	התחייבות למתן שירותי בנייה
8,789	48,084	10,769	התחייבות בגין מסים שוטפים
124,440	160,654	116,015	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
1,288,547	1,394,549	1,415,773	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
			סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

1,421,747	1,563,195	1,706,055	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
723,042	816,884	637,107	אגרות חוב
23,782	24,583	20,052	הפרשות
6,240	9,027	6,065	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
377	858	41,309	זכאים, יתרות זכות ואחרים
106,074	105,294	112,858	התחייבות בגין מיסים נדחים
2,281,262	2,519,841	2,523,446	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

22,135	20,898	23,093	הון מניות
1,503,263	1,044,339	1,874,582	פרמיה על מניות
(3,468)	(5,250)	(3,468)	מניות באוצר
(66,697)	(54,747)	(51,545)	קרנות הון
2,273,405	2,204,713	2,320,115	עודפים
3,728,638	3,209,953	4,162,777	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ התחייבויות והון

7,298,447	7,124,343	8,101,996	
אסי חורב, יו"ר הדירקטוריון	אלונה אזולאי, סמנכ"לית כספים	דינה סבן, דירקטורית*	

*הוסמכה ביום 19 באוגוסט 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: 19 באוגוסט 2026.

**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		
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
1,538,644	343,281	358,672	725,623	760,839
196,851	4,689	3,943	188,303	7,616
1,735,495	347,970	362,615	913,926	768,455
957,402	209,349	249,182	459,657	513,636
33,945	779	681	30,436	1,617
991,347	210,128	249,863	490,093	515,253
744,148	137,842	112,752	423,833	253,202
(1,342)	(6,625)	5,606	(3,798)	4,719
47,770	16,718	11,726	25,637	23,137
54,235	10,328	13,216	25,170	29,984
102,005	27,046	24,942	50,807	53,121
640,801	104,171	93,416	369,228	204,800
55,799	12,178	9,100	27,017	17,705
75,439	18,327	26,887	35,821	46,698
19,640	6,149	17,787	8,804	28,993
15,837	10,527	2,455	15,225	1,457
636,998	108,549	78,084	375,649	177,264
141,388	18,565	14,313	80,731	37,959
495,610	89,984	63,771	294,918	139,305

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, נטו

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות

סה"כ הוצאות

רווח תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

סה"כ הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
ממס

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

**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
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

רווח כולל אחר

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

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ (32,211) 2,877 (23,810) (10,915) (14,260)

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

רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס	(1,162)	3,154	92	5,070	4,655
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	105,932	300,949	40,053	84,139	486,005

**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	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
495,610	89,984	63,771	294,918	139,305
141,388	18,565	14,313	80,731	37,959
(15,837)	(10,527)	(2,455)	(15,225)	(1,457)
72,624	17,738	26,082	34,527	45,088
(48,282)	(10,331)	(7,322)	(23,330)	(14,215)
(7,517)	(1,847)	(1,778)	(3,687)	(3,490)
2,815	589	805	1,294	1,610
4,972	959	832	1,911	1,740
(2)	-	(68)	66	(68)
1,342	6,625	(5,606)	3,798	(4,719)
4,373	1,141	1,149	2,349	2,263
651,486	112,896	89,723	377,352	204,016
7,914	66,107	(37,629)	26,833	(174,119)
(20,818)	(71,283)	(780)	(62,618)	24,500
31,270	(280)	473	29,132	1,055
(19,867)	3,612	16,337	(76,777)	(17,696)
1,231	(198)	(2,845)	2,500	993
1,149	(1,098)	(303)	(570)	626
(36,709)	1,058	1,721	(36,982)	1,980
(5,953)	-	-	-	-
(87,787)	(18,589)	12,075	(51,573)	(8,425)
8,658	(16,411)	(7,682)	2,141	48,301
(120,912)	(37,082)	(18,633)	(167,914)	(122,785)
(168,410)	(50,793)	(46,930)	(80,397)	(76,712)
6,797	908	676	4,536	975
(98,032)	(8,665)	(24,017)	(55,422)	(100,120)
270,929	17,264	819	78,155	(94,626)
(371,095)	(67,250)	(20,747)	(276,754)	(237,647)
(16,961)	(21,818)	6,107	(27,091)	(52,578)
(117,127)	(71,804)	(13,821)	(225,690)	(384,851)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
הוצאות מסים
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות ריבית ומימון אחרות
הכנסות ריבית ומימון אחרות
הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
שערך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
אופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות
למכירה ולהשכרה
קיטון (גידול) בנכסים מוחזקים למכירה
גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
גידול (קיטון) בהפרשות והטבות לעובדים
גידול (קיטון) בהפרשה לאחריות, רישום ותביעות
גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים
למכירה
קיטון בהתחייבויות למתן שירותי בניה
גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש

תשלומי ריבית

תקבולי ריבית

תשלומי מסים

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת לפני רכישה והשקעה בקרקעות**

גידול במלאי מקרקעין
קיטון (גידול) במקדמות ע"ח מקרקעין

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

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	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
25,916	(1,477)	(822)	13,642	4,452
(35,417)	(4,589)	(7,647)	(8,815)	(16,532)
323	-	134	245	134
(46,169)	(10,129)	(9,361)	(23,653)	(63,995)
58,857	-	-	2,521	-
(178,683)	(29,123)	(30,730)	(41,294)	(80,374)
(175,173)	(45,318)	(48,426)	(57,354)	(156,315)
71,910	146,676	44,104	109,978	203,158
346,535	104,590	2,561	228,960	338,950
(720,672)	(113,723)	(186,642)	(367,719)	(206,642)
461,725	-	417,850	-	417,850
137,039	137,039	-	137,039	-
(167,820)	(126,716)	(87,545)	(126,716)	(87,545)
(204,000)	(72,000)	(92,595)	(72,000)	(92,595)
(75,283)	75,866	97,733	(90,458)	573,176
(367,583)	(41,256)	35,486	(373,502)	32,010
472,799	142,553	99,546	472,799	104,402
(814)	(700)	(3,810)	1,300	(5,190)
104,402	100,597	131,222	100,597	131,222

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 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

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)
אלפי ש"ח

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

- א. ליום 30 ביוני 2026 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6,064 אלפי ש"ח.
ליום 31 בדצמבר 2025 רשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,592 אלפי ש"ח.
- ב. בחודשים ינואר ועד יוני 2026, מומשו 13,008 אופציות לעובדים ובתמורה הנפיקה החברה 6,046 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). ביום 26 במאי 2026, שולם הדיבידנד בסכום של 62,595 אש"ח. ההפרש נובע מתשלום בגין מניות נוספות שהונפקו ביום 15 באפריל 2026. ראו ביאור 11.א. לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 שולם ביום 22 ביוני 2026.

(6) ביום 19 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 24,000 אלפי ש"ח, מתוכו סך של 12,000 אלפי ש"ח אשר מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה הינו בסך של 1.04 ש"ח), הדיבידנד ישולם ביום 16 בספטמבר 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 30 ביוני 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסיימה ביום 31.3.2026 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי 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 השני 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 במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון 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.

19 באוגוסט 2026

תאריך

יגאל דמרי, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(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 השני 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

19 באוגוסט 2026

תאריך

חתימה

אלונה אזולאי, סמנכ"לית כספים