

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח רבעוני

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

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

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד



פרק א' דו"ח הדירקטוריון

תוכן העניינים

עמוד

5	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.06.2025
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 2024

20 באוגוסט 2025

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.06.2025

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025, 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, ת"א נדל"ן, ת"א בנייה ועוד.

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

פעילותה של החברה מושתתת על מצוינות עסקית לצד ערכים נוספים וחשובים של אהבת הארץ, על דרך של בנייה בפריסה רחבה של ערים בארץ, בטיחות בעבודה, אחריות כלפי מחזיקי הענין של החברה, בנייה עצמית, איכות ותרומה לקהילה.

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

הונה העצמי של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025 עומד על כ- 3.2 מיליארד ש"ח.

מנוע צמיחה יזמות למגורים והתחדשות עירונית

במסגרת מנועי צמיחה אלו, נכון ליום 30 ביוני 2025 מקימה החברה, מתכננת ויוזמת בישראל, הן על דרך של יזמות למגורים והן על דרך של התחדשות עירונית, כ- 39,200 יח"ד בפריסה גיאוגרפית רחבה (מתוכן חלק החברה הינו כ- 34,700 יח"ד).

בתחום היזמות למגורים מוקמות ומתוכננות כ- 17,400 יח"ד (חלק החברה כ- 15,400 יח"ד) והיתרה, כ- 21,800 יח"ד (חלק החברה כ- 19,300 יח"ד), בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

מנוע צמיחה נדל"ן להשקעה

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

בנוסף, קיימים מספר פרויקטים בשלבי תכנון שונים המיועדים למסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה.

שיעור התפוסה הכללי בסך הנכסים הינו כ- 92%. ליום 30 ביוני 2025 שווי הנכסים המניבים הינו בסך של כ- 946 מיליון ש"ח ושווי קרקעות ונכסים בהקמה מסתכם לסך של כ- 758 מיליון ש"ח.

אחריות ובטיחות

שיטת הבנייה העצמית מאפשרת לחברה הקפדה על איכות בניה מקצועית, לצד הצבת רף בטיחות גבוה בפרויקטים. לאור ריבוי התאונות בענף הבניה, שמה לה החברה למטרה לפעול בצורה המיטבית לשמירה על הבטיחות. במסגרת זו קיבלה החברה בשנת 2023 הסמכה לתקן בטיחות ISO-45001 (וזאת בנוסף לעמידתה בתקן ISO-9001). כמו כן, לראשונה בישראל, קיבלה החברה בשנת 2024 את כוכב הזהב בבטיחות 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.

תרומה לקהילה

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

החברה מאמצת 3 יחידות צבאיות.

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

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

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

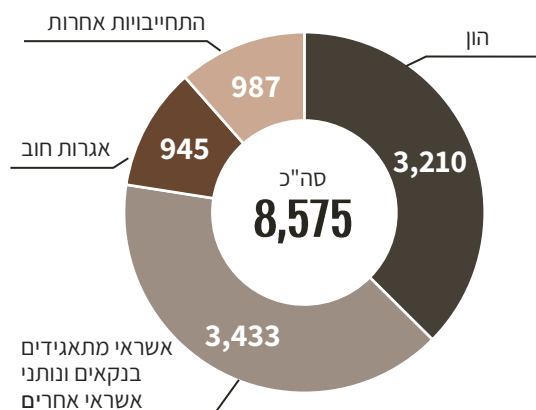
במלחמת "חרבות ברזל" תרמה החברה סכומים משמעותיים ליחידות צבאיות, לחיילים, לתושבי ומפוני עוטף עזה, לבתי החולים ולשירותי הרפואה הדחופה. בנוסף אירחה החברה גדוד של חטיבת "גולני" במתחם הלוגיסטי שלה למשך מספר חודשים, עד ליציאתו מעזה.

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

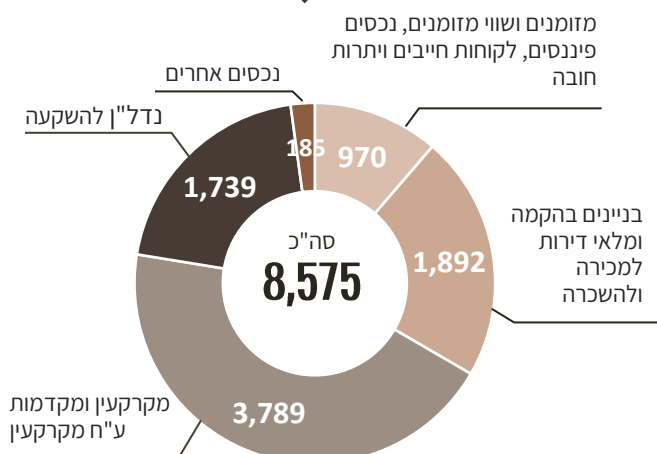
נתונים פיננסיים עיקריים

30.06.2025 (מיליוני ש"ח)

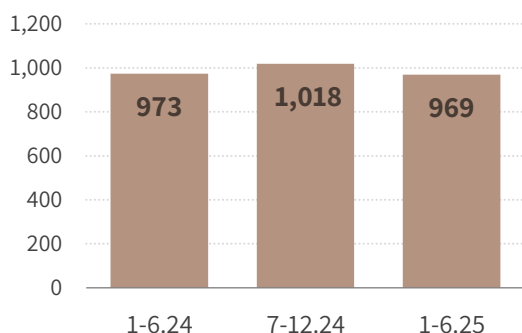
התחייבויות והון



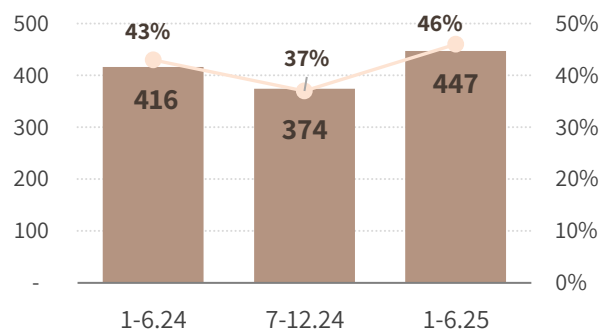
נכסים



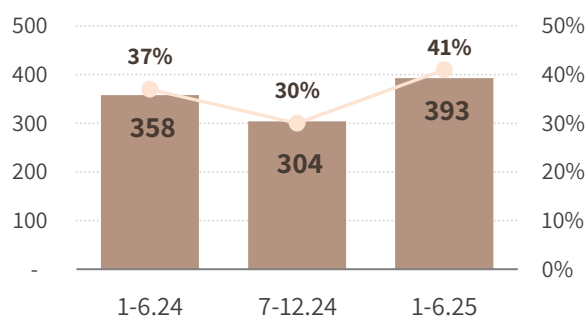
מחזור הכנסות



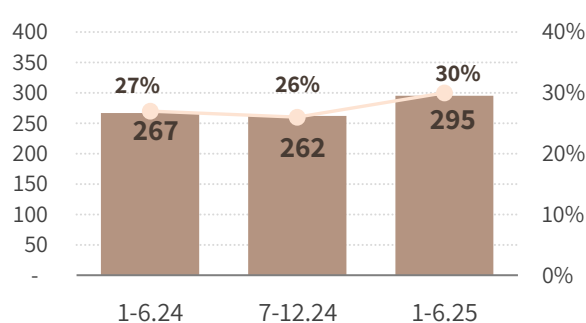
רווח גולמי ושיעורו



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		
2024	2024	2025	2024	2025	
1,097	247	176	494	336	סה"כ יח"ד
1,025	234	168	470	318	חלק החברה
2,601,369	646,474	421,791	1,155,649	791,066	סה"כ היקף כספי (אלפי ש"ח)
2,361,853	603,787	395,044	1,078,737	734,574	חלק החברה (אלפי ש"ח)

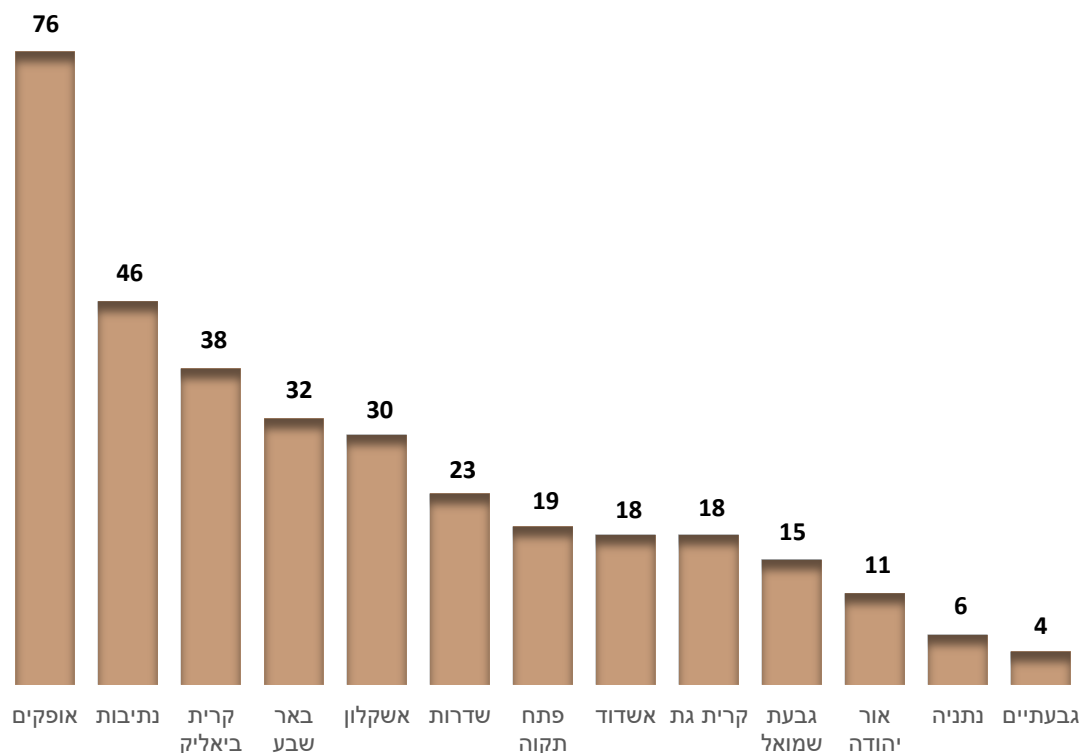
מיום 1 ביולי 2025 ועד ליום 18 באוגוסט 2025 מכרה החברה 140 יח"ד בהיקף כספי של כ- 333,831 אלפי ש"ח. מתוכן, חלק החברה הינו 135 יח"ד בהיקף כספי של כ- 318,385 אלפי ש"ח. כמו כן, נחתמו 58 בקשות רכישה בהיקף כספי של כ- 283,846 אלפי ש"ח, אשר טרם נחתמו בגין חוזים.

נכון ליום 30 ביוני 2025, היקף הפרויקטים בביצוע של החברה כולל 3,712 יח"ד (חלק החברה 3,422 יח"ד) ב- 20 פרויקטים ברחבי הארץ, מתוכן נמכרו 1,357 יח"ד (חלק החברה 1,256 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ- 2,799,613 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 2,657,486 אלפי ש"ח).

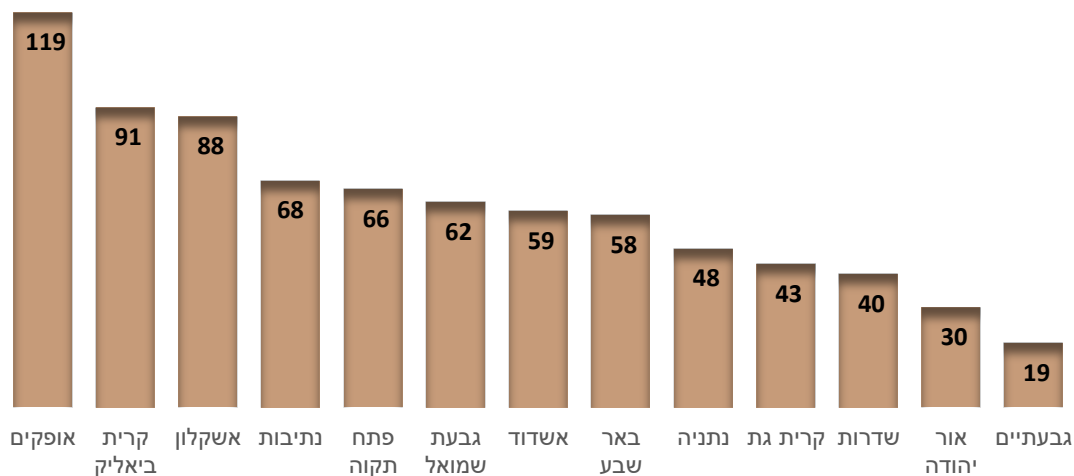
במהלך התקופה חלה ירידה במכירות לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הירידה נובעת בין השאר מהשפעות רוחביות בשוק המקומי, אשר חווה האטה כללית בעיקר בשל השפעותיה של מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע עם כלביא" ובשל הודעת בנק ישראל לגבי הגבלת עסקאות במתווה 20%-80%. החברה ממשיכה לפעול להתאמת פעילותה התפעולית והמימונית, בהתאם לאתגרים בשוק,

לפרטים נוספים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" ראה להלן עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2024.

גרף היקף יח"ד שנמכרו (לרבות מגרשים) לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, אשר מסתכם ל- 336 יח"ד (חלק החברה 318 יח"ד):



גרף היקף כספי במיליוני ש"ח ממכירת דירות (לרבות מגרשים) לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, אשר מסתכם לסך של כ- 791 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 735 מיליון ש"ח):



פרויקטים למגורים בישראל - כ- 18,607 יח"ד¹

נכון ליום 30.06.2025

פרויקטים בביצוע ומגרשים בשיווק - כ- 3,907 יח"ד²³

82	שדרות	412	קריית ביאליק
685	אופקים	68	נתניה
195	אופקים מגרשים לשיווק	81	גבעת שמואל
308	באר שבע	300	פתח תקווה
326	אור יהודה	367	תל אביב
138	נתיבות	144	גבעתיים
		189	אשדוד
		366	אשקלון
		246	קריית גת

פרויקטים בתכנון - כ- 1,910 יח"ד²⁴

199	נתניה
458	תל אביב
286	אשקלון
56	מיתר
408	באר שבע
503	נתיבות

עתודות קרקע - כ- 12,790 יח"ד²

263	קריית גת	5,909	חדרה
150	נתיבות	454	נתניה
764	אופקים	681	תל אביב
2,354	באר שבע	215	רמת גן
		319	בת ים
		92	רחובות
		885	אשדוד
		504	אשקלון
		200	שדרות



1 לפרטים נוספים בדבר סטטוס הפרויקטים ראה סעיף 4.1.5 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.
2 כולל חלק שותפים

3 מתוכן סך של 1,046 יח"ד בפרויקטים של התחדשות עירונית.
4 מתוכן סך של 199 יח"ד בפרויקטים של התחדשות עירונית

מנוע צמיחה | התחדשות עירונית

ההיצע הנמוך של הקרקעות במדינת ישראל אל מול הביקושים הגבוהים וקצב הגידול המהיר באוכלוסיית המדינה, זאת בהשוואה ליתר מדינות ה-OECD, גורמים לגידול משמעותי בביקושים. מציאות זו דורשת פתרונות חלופיים למלאי הקרקעות ליזמות פרויקטים למגורים, אשר באים לידי ביטוי בפרויקטים של התחדשות עירונית- בין על דרך של פינוי בינוי ובין על דרך של תמ"א 38/2 הריסה ובניה. בשנים האחרונות חברות נדל"ן מקדמות פרויקטים של התחדשות עירונית כדי לייצר מלאי יח"ד.

גם מצבים בטחוניים במדינה מכתיבים מציאות הדורשת מענה של התחדשות עירונית, כך למשל מלחמת "עם כלביא" במהלכה נפגעו לא מעט בניינים במדינה ואשר מולידה את הצורך לזרז תהליכי הוצאת פרויקטים של התחדשות עירונית לפועל. כך למשל, ביום 10 באוגוסט 2025 קבע הצוות הבין משרדי שהוקם במשרד האוצר לטובת הנושא, כי שיעור הסכמות הדיירים שמאפשר קידום מיזם התחדשות עירונית באזורים שנפגעו מירי טילים במהלך מלחמת "עם כלביא", יופחת ל-51% במקום 67% כיום. עוד נקבע כי הרשות המקומית היא זו שתוביל את מהלך השיקום תוך קבלת סמכויות תכנון של ועדה מחוזית במתחמים שנפגעו. בנוסף, יתאפשר לכלול במתחמי השיקום גם אחוז מידתי של בניינים שלא נפגעו – במידה ושילובם נדרש מטעמים תכנוניים לצורך קידום ההתחדשות העירונית במתחם כולו, הכל בכפוף לחקיקה.

מהלך זה מספק פתרון לצורך ההולך וגדל לדירות עם ממ"ד ועל רקע זה נרשמה בחברה עליה בהיקפי החתימות על הסכמי התחדשות עירונית בתקופה שלאחר מלחמת "עם כלביא".

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

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

פרויקטים של פינוי בינוי	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד ² לבינוי	פרויקטים של תמ"א 38/2	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד ² לבינוי
פרויקטים בהקמה	288	959	פרויקטים בהקמה	42	87
פרויקטים בתכנון	60	199	פרויקטים בתכנון	-	-
עבודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	4,434	19,813	עבודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	363	756
סה"כ³	4,782	20,971	סה"כ	405	843

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 2024.

³ כולל חלק שותפים וחלקם של בעלי זכויות הקרקע.

עתודות פרויקטים מתקדמים של התחדשות עירונית בישראל כ- 20,569 יח"ד¹

נכון ליום 30.06.2025

פינוי בינוי - כ- 19,813 יח"ד*

299	חולון	700	חיפה
911	ראשון לציון	520	נשר
873	רמלה	480	טירת הכרמל
380	בני עייש	1,450	נתניה
869	רחובות	1,097	הרצליה
223	מזכרת בתיה	632	ירושלים
2,242	אשדוד	1,066	אור יהודה
1,788	אשקלון	1,321	פתח תקווה
1,000	נתיבות	290	תל אביב
2,734	באר שבע	493	רמת גן
		445	בת ים

בנוסף מקדמת החברה טיפול בפרויקטי התחדשות עירונית בשלבים שונים בהיקף של כ- 22,500 יח"ד.

תמ"א 38/2 - כ- 756 יח"ד*

514	תל אביב
144	הוד השרון
98	גבעתיים



¹ לפרטים נוספים בדבר סטטוס הפרויקטים להתחדשות עירונית הנ"ל ראה סעיף 4.1.6 (ו) לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2024. *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.

במסגרת מנוע צמיחה זה, לחברה מרכזים מסחריים קיימים בשטח של כ- 92,000 מ"ר וכן פרויקטים בתכנון, בייזום ובהקמה בשטח של כ- 364,000 מ"ר.

שיעור התפוסה הכללי בנכסים המניבים הינו כ- 92%.

נכון ליום 30 ביוני 2025 שווי הנכסים המניבים הינו בסך של כ- 946 מיליון ש"ח ושווי קרקעות ונכסים בהקמה הינו בסך של כ- 758 מיליון ש"ח.

קיימים מספר פרויקטים בהקמה בהיקף של כ- 5,640 מ"ר מסחר ו- 19,660 מ"ר תעסוקה, אשר צפויים להתאכלס ב- 3 השנים הקרובות. סה"כ נסו צפוי מפרויקטים אלו עומד על כ- 18,662 אש"ח.

לפרטים בדבר תוצאות הפעילות של מנוע הצמיחה ראו להלן:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2025	2024	
	באלפי ש"ח				
32,817	29,450	16,632	15,686	61,622	סך הכנסות הפעילות
(502)	46,879	(7,260)	43,077	121,288	שינויים בשווי ההוגן, נטו
18,811	62,236	2,330	51,660	154,311	רווח הפעילות
22,511	20,092	11,205	11,351	40,003	סה"כ נסו

פרויקטים של נכסים מניבים בישראל - כ- 436,995 מ"ר

נכון ליום 30.06.2025

מרכזים קיימים עיקריים כ- 90,132 מ"ר

שטח במ"ר	מיקום
35,541	באר שבע- מרכזים מסחריים
11,580	כפר סבא- מרכז מסחרי ומשרדים
6,693	בת ים - מסחר ומשרדים
18,737	דימונה- מרכז מסחרי ומשרדים
5,868	אשדוד- שטחי מסחר ומשרדים
6,250	נתיבות- מרכזים מסחריים
5,463	תל אביב - מסחר

פרויקטים בהקמה, בתכנון ועתודות קרקע עיקריים כ- 346,863 מ"ר

שטח במ"ר	מיקום
101,035	בת ים- מלונאות, מסחר ומשרדים
43,406	אופקים- מסחר ומשרדים
17,500	שדרות- מגורי סטודנטים, מסחר ומשרדים
52,848	תל אביב- מסחר ומשרדים
17,661	נתניה - מסחר ומשרדים
12,000	חדרה - מסחר ומשרדים
41,321	אשקלון- מלונאות ומסחר
20,162	אשדוד- מלונאות ומסחר
40,930	פתח תקווה- דיור להשכרה (339 יח"ד) ומסחר בשטח של 2,100 מ"ר *

* כולל חלק שותפים.

1. ניתוח המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
643,509	198,707	242,877	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים
765,204	691,975	727,224	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
114,066	14,190	88,037	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
1,403,207	1,374,072	1,892,514	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה
3,726,681	2,628,549	3,789,103	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
22,610	13,670	16,237	נכסים לא שוטפים אחרים
77,590	69,184	79,856	רכוש קבוע, נטו
1,694,394	1,518,503	1,738,849	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
125,385	65,433	111,904	התחייבויות ונכסי מסים נדחים
648,575	402,368	736,242	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
933,917	818,509	945,534	אגרות חוב
408,111	341,218	360,779	ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
82,545	4,063	48,084	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
243,873	197,983	186,332	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר
2,804,698	2,138,171	2,696,716	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
185,054	175,698	241,966	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן קצר וארוך
37,381	42,651	37,512	התחייבויות לא שוטפות אחרות
(325)	(443)	(325)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,978,047	2,323,199	3,209,953	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
2,977,722	2,322,756	3,209,628	סה"כ הון
8,447,263	6,508,850	8,574,697	סך מאזן

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

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הערות
אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים	242,877	643,509	עיקר הקיטון נובע מרכישת קרקעות חדשות והשקעה בקרקעות קיימות 325 מיליון ש"ח ומתשלום דיבידנד בסך 72 מיליון ש"ח.
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה	1,892,514	1,403,207	הגידול נובע מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים במהלך התקופה.
ספקים, זכאים ואחרים	270,715	351,683	הקיטון נובע בעיקר מירידה בהוצאות לשלם בגין היטלי השבחה ומירידה בחו"ז מע"מ בעקבות הקדמת תשלומים שבוצעה ברבעון 4 לשנת 2024 עקב ירידת שיעור המע"מ.
התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה	48,084	82,545	עיקר הקיטון נובע מבעלות שהועברה התקופה בגין הקרקע בחדרה.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	186,332	243,873	הקיטון נובע מירידה בהיקף התקבולים מלקוחות ביחס ללוח התשלומים ולהתקדמות הביצוע.
התחייבות למתן שירותי בנייה	241,966	185,054	הגידול נובע מהעמדה לראשונה של התחייבות למתן שירותי בנייה בגין פרויקט פיניו בינו באור יהודה.
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	3,209,953	2,978,047	השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מרווח כולל בתקופה בסך של כ- 301 מיליון ש"ח ומנגד תשלום דיבידנד בסך של 72 מיליון ש"ח.

2. ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה:

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025
	אלפי ש"ח	
הכנסות ממכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה	780,524	865,623
הכנסות ממכירת קרקעות	188,303	107,102
שיעור רווח גולמי	46.14%	42.76%
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(502)	46,879
הוצאות מימון, נטו	25,415	52,563
היקף ההכנסות נובע מהיקף מכירת דירות ומקצב התקדמות הביצוע בפרויקטים, עיקר הירידה בסעיף מיוחסת לירידה בהיקף המכירות. בנוסף, נרשם מיון של 12 מיליון ש"ח בגין רכיב מימון משמעותי שלא נכלל בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול מיוחס בעיקר למכירת קרקע בחדרה. שיעור הרווח הגולמי מושפע מתמהיל הפרויקטים בין התקופות, וכן מרווח בגין מכירת קרקע כאמור לעיל. עיקר הקיטון בשיעורים נובע משיעורן שבוצע לראשונה בקרקע בייעוד למסחר ותעסוקה, בתקופה מקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נטו מיוחס בעיקר לגידול בעלויות אשראי שהונו לנכסים בסך של כ- 39 מיליון ש"ח וכן מהכנסות בגין רכיב מימון משמעותי בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, אשר יושם לראשונה ברבעון ה-4 לשנת 2024. מנגד, ישנו גידול בהוצאות הריבית בגין אשראי מהבנקים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח והוצאות ריבית רעיונית בגין קרקע בשדה דב כ- 17 מיליון ש"ח, אשר הועמדו לראשונה החל מרבעון 4 2024.		

3. נזילות

3.1. תזרים המזומנים, נטו

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025
	אלפי ש"ח	
תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	(247,338)	(30,426)
תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(45,684)	63,265
תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון	(79,039)	(7,963)

עיקר הגידול בתזרים השלילי נובע מגידול במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה בסך של כ- 202 מיליון ש"ח, מקיטון בספקים וזכאים אחרים בסך של כ- 125 מיליון ש"ח, מגידול במלאי מקרקעין ומקדמות ע"ח מקרקעין בסך של כ- 77 מיליון ש"ח ומנגד קיטון בלקוחות וחייבים אחרים בסך של כ- 186 מיליון ש"ח.

עיקר הקיטון נובע מעליה בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בהיקף ההשקעות בנדל"ן, מירידה ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח, מקיטון מתמורה ממימוש נכסים פיננסיים נטו בסך של כ- 35 מיליון ש"ח, ומקיטון פקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.

הגידול בתזרים השלילי נובע מתמורה בגין הנפקת מניות בסך של כ- 125 מיליון ש"ח שהתקבלה בתקופה מקבילה אשתקד ומגידול בפרעון אשראי, נטו בסך של כ- 87 מיליון ש"ח. מנגד, ישנו גידול בתמורה מהנפקת אג"ח בסך של כ- 137 מיליון ש"ח בתקופה נוכחית.

- 3.2. בהתאם להוראת תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, אשר עניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד במקרה של קיום סימני אזהרה לגבי התאגיד המדווח, נדרשת החברה לציין בדוחותיה התקופתיים האם מתקיימים לגביה סימני האזהרה המנויים בתקנה הנ"ל. נכון ליום 30 ביוני 2025 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. התזרים השלילי מפעילות שוטפת נובע מרכישת קרקעות חדשות לצורך פיתוח עתידי, בנטרול אותן רכישות, לחברה יש תזרים חיובי מפעילות שוטפת.
 2. ליום 30 ביוני 2025 לחברה קיימים מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות מוגבלים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 243 מיליון ש"ח. לחברה הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים.
 3. לחברה יש מלאי קרקעות גדול שבחלקו היקף האשראי נמוך משמעותית ביחס לשווי, אשר להערכתה, ניתן יהיה להגדיל את האשראי בגינן, בהתאם למצב השוק ולממשן במקרה הצורך.
 4. נכון למועד חתימת הדו"ח לחברה יש מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקפים משמעותיים. כמו כן, החברה ממחזרת וצופה כי תוכל להמשיך למחזר אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים ושוק ההון.
 5. לחברה צפויים בעתיד עודפים תזרימיים מהפרויקטים בהיקפים גבוהים.

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

4. מקורות מימון

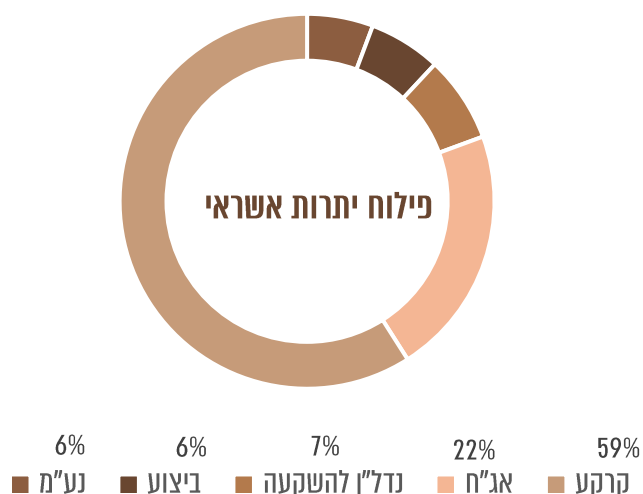
4.1. אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30.06.2025 הסתכם לסך של 3,209,953 אלפי ש"ח לעומת 2,978,047 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 1 לעיל.

4.2. יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

- יתרת הלוואות לזמן קצר ליום 30.06.2025 (כולל חלויות שוטפות) מסתכמת בסך של 736,242 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.1%-0.5% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 32,221 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורבור + 2.9% בממוצע. וכן, סך של 490 אלפי ש"ח הלוואות אחרות ברומניה, צמודות לליי הרומני.
- יתרת הלוואות לזמן ארוך ליום 30.06.2025 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 2,696,716 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.2%-0.6% בממוצע.

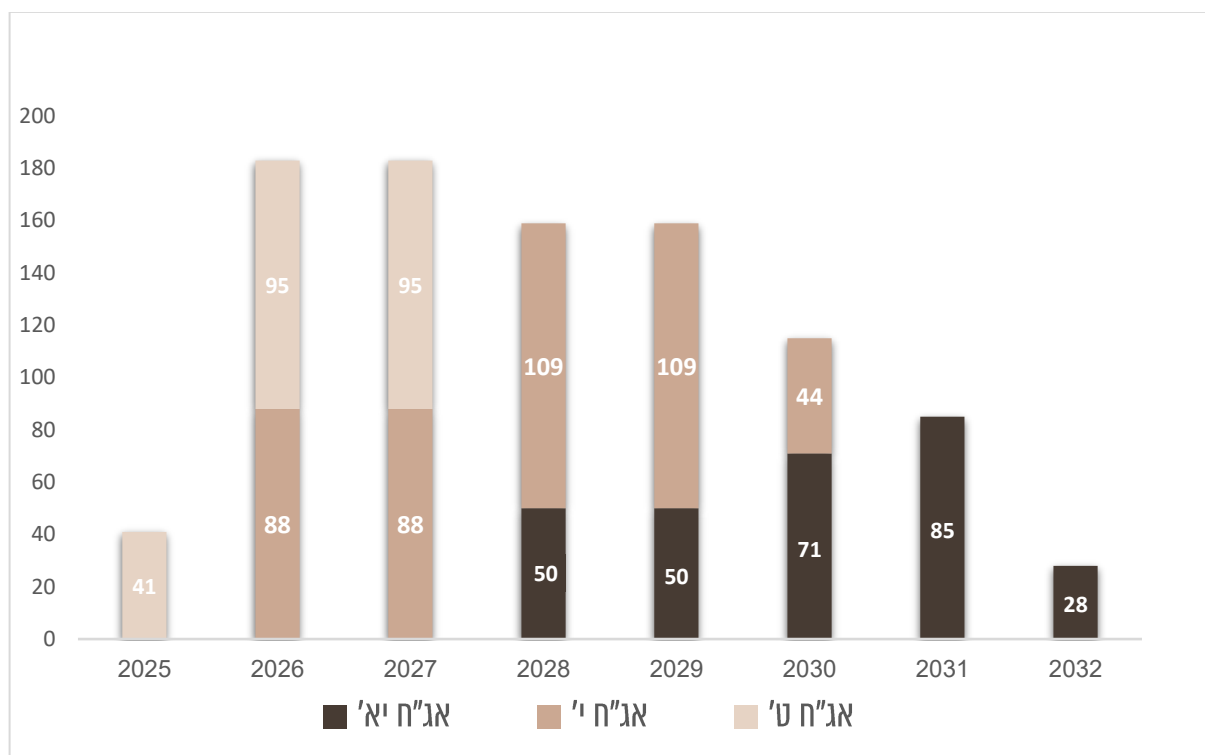
להלן גרף התפלגות האשראי הבנקאי, האג"ח והנע"מ של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 בפילוח לפי סוגי אשראי:



אשראי זמין לניצול מיידי בגין פרויקטים בביצוע:

במסגרת חשבונות הליווי הבנקאי לפרויקטים בביצוע, לחברה יש מסגרות אשראי זמין לניצול מיידי בהיקף של כ- 414 מיליון ש"ח. עם זאת, החברה בוחרת שלא לעשות שימוש באשראי זה, זאת לאור יתרות נזילות שברשותה המאפשרות חיסכון בהוצאות המימון.

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



4.3 דיבידנד

1. ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח, כאשר סך של 35,584 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 3.65 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024.
2. ביום 21 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 88,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 4.48 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 16 בספטמבר 2024.
3. 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.
4. ביום 20 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 60,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 2.89 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 15 בספטמבר 2025.

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 2025 העניקה החברה תרומות בסך של כ- 920 אלפי ש"ח, בעיקר לעמותות "האגודה למען החייל", "נט"ל" ועמותת "לב אבות".

לאחר תום תקופת הדיווח ועד מועד אישור הדוחות הכספיים תרמה החברה סכומים נוספים בסך של כ- 308 אלפי ש"ח.

החברה לא מעניקה תרומות לצדדים קשורים.

דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית

החברה קבעה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות פיננסית וחשבונאית, בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה ומורכבותה, יעמוד על 2 דירקטורים. דירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה והינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתם, ניסיונם ועיסוקיהם הם: גב' דינה סבן, רו"ח, גב' תמר סלמניק, עו"ד והדירקטורים החיצוניים בחברה: מר מיכאל בר חיים ומר גילי כהן.

לפרטים בדבר השכלתם ועיסוקיהם של דירקטורים אלו, ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

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 2024.

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 2024.

9. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ראו באור 11 בדוחות הכספיים של החברה.

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2024

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 2024 ומתייחס למספרי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

סעיפים 3.2.8 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 במשך וכן יזמים מסבסדים הלוואות גישור של הרוכשים. 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 בחציון הראשון לשנת 2025 הינו בסך של כ 71% מסה"כ מכירות בפרויקטים בביצוע ובתכנון. כאשר כ- 51% מסה"כ העסקאות היו בדרך של פריסת תשלומים לא לינארית וכ-20% מסה"כ העסקאות היו בדרך של הלוואות קבלן.

במהלך התקופה חלה ירידה במכירות לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הירידה נובעת בין השאר מהשפעות רוחביות בשוק המקומי, אשר חווה האטה כללית אשר חווה האטה כללית בעיקר בשל השפעותיה של מלחמת "חרבות ברזל" ו"מבצע עם כלביא" ובשל הודעת בנק ישראל לגבי הגבלת עסקאות במתווה 20%-80%.

סעיף 3.2.1 מלחמת "חרבות ברזל" ומלחמת "עם כלביא"

למלחמת חרבות ברזל השפעות על פעילות המשק והינה 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.

גם למלחמת "עם כלביא" אשר פרצה בחודש יוני 2025, אשר הובילה להכרזת מצב חירום מיוחד בעורף הישראלי לתקופה של כ- 12 יום, השפעה על פעילות המשק, זאת בשל מגבלות שהוטלו על התקהלות וצמצום פעילות המשק לעבודה חיונית בלבד ביום 24 ביוני 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים והחברה שבה באופן מיידי לפעילותה הסדירה.

סיום המלחמה מול איראן הביא, בין היתר, לעלויות שערים חדות בשוק ההון ולעליה של מדד תשומות הבניה. עלותה של המלחמה ותיקון הנזקים שגרמה המתקפה האיראנית, מגדילה משמעותית את הגרעון בתקציב ועלולה להביא להאטה נוספת במשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה, על-אף הציפיות טרם המלחמה להפחתה בריבית.

עדיין קיימת אי וודאות באשר להיקף השפעת המלחמה בתחום הבניה למגורים, וזאת נוכח התמשכות מלחמת חרבות ברזל, סביבת הריבית הגבוהה והאווירה השוררת בשוק אשר עלולה להשפיע על הביקושים. יחד עם זאת, יצוין כי מלחמת "עם כלביא" חיזקה את הדרישה בשוק לדירות חדשות בעלות ממ"ד והגבירה את הביקוש והקידום של פרויקטים של התחדשות עירונית.

נכון למועד אישור הדוחות, לחברה אין עיכובים במסירת הדירות בפרויקטים. יחד עם זאת, עדיין אין מענה לכלל הבעיות שנוצרו בענף הבניה בשל המצב המלחמתי. החברה מעריכה, שככל שהמלחמה תימשך עלול להיות לכך השלכות.

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

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 ³
עיר ימים YAMA בניין 1	נתניה	100%	4	33,783	18,021	53%	47,899
גבעתיים IM בנין 1 ¹	גבעתיים	50%	3	6,794	3,468	51%	6,746
ממילא ¹	ירושלים	51%	2	35,132	16,184	46%	35,702
HARMONY - שלב א'	אשדוד	100%	3	9,954	4,114	41%	16,819
דמרי במרינה YAMA בניין 1	אשקלון	100%	3	9,528	5,372	56%	35,079
פסגות ברנע בנין 2	אשקלון	100%	1	3,771	1,970	52%	2,898
דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 341	קריית גת	100%	1	1,603	799	50%	(273)
פארק הנחל- שלב א' (מגרשים 621, 514)	באר שבע	100%	22	35,841	10,754	30%	33,141
סנטרל פארק 17- שלב א' ²	באר שבע	50%	1	720	323	45%	706
רמות יורם נתיבות - מגרשים 204,205,208	נתיבות	100%	34	52,057	21,528	41%	56,301
סה"כ¹			74	189,183	82,533		235,018

- (1) לאחר תום תקופת הדיווח נמכרו 5 יח"ד בהיקף כספי של כ- 15,530 אש"ח.
- (2) נתונים בדבר היקף יח"ד בטבלה מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק השותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד.
- (3) 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 30.06.25	היעור השלמה	היקף מכירות מצטבר ליום 30.06.25	מכירה ממוצע לממ"ר מחוזים שנחתמו ליום 30.06.25	מחיר ממוצע בצפי ההכנסות למלאי מכור	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 30.06.25	סה"כ צפויות לפרויקט 30.06.25	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט	רווחיות גולמית מצטברת שהוכרה ליום 30.06.2025	רווחיות גולמית שטרם הוכרה ליום 30.06.2025	יתרת עודפים צפויה ⁵
דמרי אפקה מגרשים 10+11 ¹	קריית ביאליק	2024	2028	100%	412	412	73	13%	133,173	15	13	17,081	626,853	520,430	106,423	17%	3,613	102,810	114,597
עיר ימים YAMA בניין 2	נתניה	2023	2027	100%	68	68	39	44%	236,785	36	38	94,017	434,714	214,600	220,114	51%	49,146	170,968	296,257
NEVE PARK בניין 1 ^{2 3}	פתח תקווה	2022	2027	50%	150	106	87	51%	107,283	21	23	57,154	140,018	90,307	49,711	36%	20,330	29,381	55,999
NEVE PARK בניין 2 ³	פתח תקווה	2025	2029	50%	150	104	36	2%	44,309	21	24	1,296	146,297	96,203	50,094	34%	642	49,452	37,107
שלב א'- מגרש 102 ³	אור יהודה	2025	2030	100%	326	262	11	1%	25,563	26	25	-	558,828	398,914	159,914	29%	-	159,914	186,966
אנטיגונוס- תמ"א 38 ³	תל אביב	2022	2026	100%	27	10	2	43%	12,210	89	58	5,078	61,404	61,152	252	0%	0	252	12,465
משה שרת 60- תמ"א 38 ³	תל אביב	2024	2026	100%	24	16	6	23%	15,750	59	63	3,650	81,388	53,772	27,616	34%	889	26,727	29,695
משה שרת 14- תמ"א 38 ³	תל אביב	2024	2027	100%	36	19	7	11%	30,804	57	63	3,462	119,534	83,199	36,335	30%	811	35,524	35,837
IM בניין 2 ^{3 2}	גבעתיים	2023	2028	50%	144	114	24	23%	46,172	33	36	12,639	238,193	147,423	90,770	38%	5,526	85,244	88,374
רמת הדר החדשה - מגרש 15	גבעת שמואל	2023	2028	100%	81	81	71	31%	221,804	24	24	66,231	252,977	197,416	55,561	22%	16,579	38,982	66,675
HARMONY - שלב ב' ³	אשדוד	2022	2026	100%	189	141	92	56%	210,463	19	22	117,969	365,888	222,939	142,949	39%	47,565	95,384	191,202
דמרי במרינה YAMA	אשקלון	2021	2026	100%	218	218	156	87%	353,321	22	23	302,737	512,663	224,741	287,922	56%	169,760	118,162	291,665
הדרי אשקלון מגרש 308	אשקלון	2024	2028	100%	148	148	52	21%	91,523	17	16	19,520	255,338	200,945	54,393	21%	5,185	49,208	94,835
מגרש 321 בניינים 1+2 ⁷	קריית גת	2022	2025	100%	82	82	-	83%	-	-	17	-	144,926	70,435	74,491	51%	-	74,491	123,957

שם	מיקום	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ בפרויקט	יח"ד שנמכרו ליום 30.06.25	שיעור השלמה	היקף מכירות מצטבר ליום 6 30.06.25	מחיר ממוצע למ"ר מחזורי שנתמו ליום 30.06.25	מחיר ממוצע למ"ר מכירות מצטברות ליום 6 30.06.25	הכנסות צפויות לפרויקט 6 30.06.25	סה"כ צפויות לפרויקט 6 30.06.25	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	סה"כ רווח בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט	רווחיות גולמית מצטברת שהוכרה ליום 30.06.2025	רווחיות גולמית שטרם הוכרה ליום 30.06.2025	יתרת עודפים 5 צפויה
מגרש 321 בניינים 3+4	קרית גת	2022	2025	100%	82	82	46	63%	86,281	17	17	54,704	144,926	70,640	74,286	51%	28,879	45,407	80,090
מגרש 331 בניינים 6-9	קרית גת	2025	2028	100%	82	82	10	21%	22,721	18	20	7,488	155,407	77,150	78,257	50%	4,092	74,165	96,345
שער העיר - מגרש 1- שלב ב'	שדרות	2022	2025	100%	82	82	63	79%	92,124	12	12	72,748	118,351	69,594	48,757	41%	30,655	18,102	66,263
רמות יורם מגרש 209	נתיבות	2024	2027	100%	138	138	23	25%	28,937	12	12	6,545	180,721	138,943	41,778	23%	1,539	40,239	83,463
אפיקי הנחל - מתחם 1 ⁴	אופקים	2022	2025	100%	159	159	150	96%	169,191	10	13	160,493	184,199	120,663	63,536	34%	56,128	7,408	80,777
אפיקי הנחל - מתחם 4 ⁴	אופקים	2024	2026	100%	182	182	146	52%	162,647	10	12	83,569	217,260	147,300	69,960	32%	28,339	41,621	85,833
אפיקי הנחל - מתחם 2 ⁴	אופקים	2023	2025	100%	178	178	167	71%	188,682	10	13	134,719	207,544	139,088	68,456	33%	45,388	23,068	74,465
אפיקי הנחל - מתחם 5 ⁴	אופקים	2024	2027	100%	166	166	30	4%	35,272	11	10	1,260	199,458	137,944	61,514	31%	470	61,044	85,241
סנטרל פארק- בניין 5 ²	באר שבע	2024	2027	50%	135	135	55	24%	43,129	13	13	9,372	103,498	75,750	27,748	27%	2,443	25,305	37,999
פארק הנחל- שלב ב (מגרשים 612,512)	באר שבע	2024	2027	100%	173	173	11	38%	14,409	13	13	7,206	253,330	181,293	72,037	28%	2,108	69,929	88,809
סה"כ פרויקטים בהקמה					3,432	3,158	1,357		2,372,553			1,238,938	5,703,715	3,740,841	1,962,874		519,768	1,442,786	2,404,916
פרויקט מהותי מאוד																			
פארק בבלי מגרש 4 ⁹	תל אביב	2025	2031	100%	280	280	-	1%	-	-	-	-	1,890,658	1,399,645	491,013	26%	-	491,013	455,513
מגרשים לשיווק																			
אפיקי דמרי מגרשים לשיווק	אופקים	ל.ר	ל.ר	100%	195	195	7			2	2		224,511	43,485	181,026	81%			
סה"כ					3,907	3,633	1,364		2,372,553			1,238,938	7,818,884	5,183,971	2,634,913		519,768	1,933,799	2,860,429

- (1) פרויקט "מחיר למשתכן" מתוכו 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" מתוכו 30% במסגרת מחיר למשתכן ו-70% מכירה בשוק חופשי.
- (5) שינויים ביתרת העודפים המוצגת לעומת תקופות קודמות נובעים ממשיכות עודפים שהחברה מבצעת לאורך התקדמות הביצוע, שינויים בהון העצמי, הכנסות ועלויות הפרויקטים.
- (6) הנתונים מוצגים בניכוי רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 11-5 מיום 05/02/2024.
- (7) בשנת 2024 קיבלה הנהלת החברה החלטה לייעד את בניינים 1 ו-2 הכוללים 82 יח"ד לדיוור להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון. העלויות המוצגות הינן בניכוי מע"מ תשומות.
- (8) הכנסות מוצגות בברוטו, לפני תשלום תמורות של כ-26% מההכנסות לצד ג'.
- (9) פרויקטים שטרם החלו שיווק.

סעיף 4.1.5 (ד) – עתודות קרקע

חברה חטיבה מרכזית (ה"ש 13) – בחודש פברואר 2024 השתכלל הסכם בע"פ בין החברה לבין הבעלים בעסקת התמורות, וזאת עקב בקשתם להקדים תזרימית את מועד קבלת התקבולים בגין מכירת יח"ד עתידית, כשהם מהווים בערכם הנוכחי. החברה נערכה מבחינה תזרימית לתשלום התקבולים כאמור. הבעלים חזרו בהם מההסכם ביחס להקדמת התקבולים ואף טענו לביטול הסכם התמורות עקב הפרה לכאורה של הסכם התמורות ע"י החברה- טענות המוכחות מכל וכל ע"י החברה. הצדדים התנהלו ביניהם לברור טענותיהם ההדדיות במסגרת הליכי גישור, אשר לא צלחו. בהתאם לכך הגישה החברה ביום 28 למאי 2025 תביעה בבית משפט מחוזי בחיפה כנגד בעלי הקרקע והגורם המממן מטעמם לאכיפת ההסכם בין הצדדים ולפיצויים, טרם הוגש כתב הגנה וטרם נקבע דיון בתביעה.

סעיף 4.1.6 – פרויקטים של התחדשות עירונית- "פינוי בינוי" ותמ"א 38

תב"ע אחד העם אשדוד – ביום 06 ביולי 2025 קיבלה החברה את החלטת הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) לאשר את תוכנית תמ"ל 2023 למתן תוקף בכפוף לתיקונים לא מהותיים לעניין פרויקט "פינוי בינוי" ברחוב אחד העם ברובע ה' באשדוד (להלן: "התכנית").

התכנית מאשרת הריסה של 110 יח"ד ובניית 532 יח"ד ב- 2 מגדלי מגורים עד 36 קומות, לצד מגדל נוסף של עד 21 קומות ומבנה מרקמי אחד או יותר בן 9 קומות מעל קומה מסחרית. מתוך סך יחידות הדיור, 10% יוקצו לדירות קטנות (עד 80 מ"ר) ו- 20% לדירות קטנות מאד (עד 55 מ"ר). התכנית כוללת שילוב מבנים ומוסדות ציבור, וכן שטחי מסחר ותעסוקה בשטח של כ- 2,755 מ"ר עיקרי).

בפרויקט נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם בעלי דירות שבבעלותם כ- 66% מהדירות. שיעור החתימות הנדרש כיום לצורך הגשת תביעת "דייר סרבן" במקרה הצורך הינו 67% מהדירות. בכוונת החברה לפעול להשלמת קבלת ההסכמות הנדרשות מיתר בעלי הדירות שטרם חתמו על הסכם עם החברה ולאחר מכן לקדם הוצאת היתר/ בניה עבור הקמת כלל 532 יח"ד בהתאם לתכנית.

חלקה של החברה בפרויקט הוא 100%. בפרויקט ניתנה הכרזה מקדמית על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אשר הינה בתוקף עד ליום 31/12/2026. עם התקיימות התנאים הנדרשים על פי חוק, החברה תגיש בקשה להכרזה סופית.

תב"ע הגפן ירושלים – ביום 13 ביוני 2025 נכנסה לתוקף, תכנית בנין עיר (תב"ע) בפרויקט "פינוי בינוי" ברחוב הגפן בירושלים. (להלן: "התכנית"). התכנית מאפשרת הריסה של 81 יח"ד, בניית 383 יח"ד בארבעה בנייני מגורים, בשילוב מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצרכים העירוניים, וכן שטחי מסחר בשטח של 960 מ"ר (עיקרי ושירות). בכוונת החברה לקדם הוצאת מספר היתרי בניה עבור הקמת כלל 383 יח"ד בהתאם לתכנית. שטחי מגורים בתכנית הינם בסך של 51,409 מ"ר מעל הקרקע (עיקרי ושירות) ו- 14,398 מ"ר מתחת לקרקע. חלקה של החברה בפרויקט הוא 100%.

כמו כן, ביום 30 ביולי 2025 נחתם הסכם פינוי בינוי עם החברה הממשלתית "עמידר" ובכך נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם בעלי דירות שבבעלותם כ- 80% מהדירות והושלם הרוב הדרוש בפרויקט לצורך הגשת תביעת "דייר סרבן".

סעיף 4.3.8 – הליכים משפטיים

1. **כתב אישום בהמשך לחקירת רשות התחרות**
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21 (1) בדוחות הכספיים לשנת 2024, נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים הליך ההוכחות טרם הסתיים.
יצוין כי נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים ביניים, אין שינוי בהערכות יועציה המשפטיות של החברה לעניינים אלו בהשוואה להערכותיהם טרם הגשת כתב האישום. לעמדת היועץ המשפטי של מנכ"ל החברה ושל החברה, לא דבק כל רבב בהתנהלותם של מר דמרי והחברה והם לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. בנוסף, לעמדת היועץ המשפטי של עובד החברה, אין בידי רשות התחרות בסיס ראיתי שיש בו כדי להוכיח את הטענות הכלולות בכתב האישום, בהתאם לרף ההוכחה הנדרש בהליך פלילי. לאור זאת, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לא צפויה לחברה חשיפה כספית משמעותית.
2. **מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת בעניין מכרז נתיבות ובקשות עוקבות לגילוי מסמכים**
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21 (2) בדוחות הכספיים לשנת 2024 ובהתאם לקבוע בהסדר הדיוני, מוגשות מעת לעת הודעות עדכון לביהמ"ש בדבר סטטוס ההליך הפלילי בענין כתב האישום. לנוכח השלב המוקדם בו מצויים ההליכים, ובהתבסס על הערכת יועציה המשפטיות של החברה, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי בעת הזו.
3. **בקשה לאישור תובענה כייצוגית בקשר עם חקירת רשות התחרות**
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21 (3) בדוחות הכספיים לשנת 2024, נעתר בית המשפט לבקשות מוסכמות שמוגשות מעת לעת לעכב את בירור בקשת האישור לתקופות קצובות, נוכח כך שההליך הפלילי עודנו מתנהל. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין ביכולתם של הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי ההליך הנ"ל.
4. **בקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית ע"י המועצה לצרכנות**
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21 (4) בדוחות הכספיים לשנת 2024, ביום 24 באפריל 2025 הגישו החברה, בעל השליטה בחברה, ועובד החברה בקשה לעיכוב בירור בקשת האישור עד להכרעה בהליך הפלילי המתנהל באותו העניין נשוא בקשת האישור (להלן: "**הבקשה לעיכוב**"). ביום 15 במאי 2025 המבקשת הגישה תשובה לבקשה לעיכוב, בה היא מתנגדת לעיכוב המבוקש. ביום 26 במאי 2025, הוגשה הודעה ובקשה מוסכמת מטעם הצדדים, בה הודיעו הצדדים לבית המשפט כי הסכימו שבירורה של בקשת האישור יעוכב, עד מועד מתן הכרעת הדין בהליך הפלילי על ידי בית המשפט המחוזי. כתנאי להסכמת המבקשת, המשיבים התחייבו שלא לבקש עיכוב נוסף של ההליך מטעמים הקשורים בניהול ההליך הפלילי, לרבות עיכוב בשל קיומו של ערעור אם יוגש.
הצדדים ביקשו מבית המשפט כי ייתן תוקף להסכמת הצדדים ויורה על עיכוב ההליך עד למתן הכרעת הדין בהליך הפלילי. בקשה זו אושרה בהחלטה מיום 10 ביוני 2025, תוך שנקבע כי הצדדים יעדכנו את בית המשפט לגבי התפתחויות בהליך הפלילי.
נוכח השלב המוקדם בו מצוי ההליך, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי בשלב זה.
5. **בקשה לאישור הגשת תביעה נגזרת בקשר לרכישת מקרקעין ע"י בעל שליטה**
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21 (5) בדוחות הכספיים לשנת 2024, התיק נקבע להוכחות שהחלו בחודש יולי 2025. המועד להגשת סיכומים מטעם המבקש קבוע ליום 28 באוקטובר 2025; המועד להגשת סיכומים מטעם המשיבים קבוע ליום 28 בדצמבר 2025; והמועד להגשת סיכומי תשובה מטעם המבקש קבוע ליום 27 בינואר 2026. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי בשלב זה.

עדכון לדו"ח הדירקטוריון בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2024

סעיף 12- תעודות התחייבות של החברה שבמחזור

פדיון סופי של אג"ח (סדרות ז' ו- ח')

ביום 30 ביוני 2025 פרעה החברה סך של כ- 22,374 אלפי ש"ח ע.ג. כפירעון סופי של אג"ח (סדרה ז') וסך נוסף של כ- 104,339 אלפי ש"ח ע.ג. כפירעון סופי באג"ח (סדרה ח') של החברה. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 30 ביוני 2025, אסמכתא מספר 2025-01-046891.

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

דינה סבן,
דירקטורית*

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

*הוסמכה ביום 20 באוגוסט 2025 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: 20 באוגוסט 2025.

פרק ב'

דו"חות כספיים תמציתיים ביניים



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

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



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שנסיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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, 20 באוגוסט 2025.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il

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

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	

נכסים

נכסים שוטפים

491,431	126,541	119,578
102,130	50,383	79,357
31,233	11,374	21,131
18,715	10,409	22,811
589,422	599,929	564,209
175,671	91,668	162,569
111	378	446
114,066	14,190	88,037
1,278,165	1,306,242	1,756,558
2,800,944	2,211,114	2,814,696

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

104,127	121,873	131,313
3,622,554	2,506,676	3,657,790
125,042	67,830	135,956
22,612	13,670	16,237
77,590	69,184	79,856
1,626,390	1,481,107	1,633,639
68,004	37,396	105,210
5,646,319	4,297,736	5,760,001

מקדמות ששולמו ע"י מלאי מקרקעין
מלאי מקרקעין
מלאי בניינים להשכרה ביעוד עתידי למכירה
חייבים, הלוואות לזמן ארוך ואחרים
רכוש קבוע, נטו
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
סה"כ נכסים לא שוטפים

8,447,263	6,508,850	8,574,697
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
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

648,575	402,368	736,242
168,256	162,887	128,650
24,046	27,253	23,140
111,496	96,342	149,878
240,187	158,617	120,837
16,529	16,941	18,448
182,772	175,698	239,625
15,853	42,065	48,476
82,545	4,063	48,084
243,873	197,983	186,332
1,734,132	1,284,217	1,699,712

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

2,804,698	2,138,171	2,696,716
765,661	655,622	816,884
24,232	21,951	24,583
9,006	15,542	9,592
6,425	5,158	5,678
125,387	65,433	111,904
3,735,409	2,901,877	3,665,357

הון

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

20,898	19,352	20,898
1,044,339	567,381	1,044,339
(5,250)	(5,250)	(5,250)
(63,735)	(66,925)	(54,747)
1,981,795	1,808,641	2,204,713
2,978,047	2,323,199	3,209,953
(325)	(443)	(325)
2,977,722	2,322,756	3,209,628

סה"כ התחייבויות והון

8,447,263	6,508,850	8,574,697
-----------	-----------	-----------

**אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון**

**אלונה אזולאי,
סמנכ"לית כספים**

**דינה סבן,
דירקטורית***

*הוסמכה ביום 20 באוגוסט 2025 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות 9(ה) ו-46 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל 1970, לחתום על הדוחות במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהשיבה.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 באוגוסט 2025.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**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	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
1,868,812	399,126	372,288	865,623	780,524
121,783	5,968	4,689	107,102	188,303
1,990,595	405,094	376,977	972,725	968,827
1,175,337	235,588	226,854	533,649	491,355
25,103	912	779	23,113	30,436
1,200,440	236,500	227,633	556,762	521,791
790,155	168,594	149,344	415,963	447,036
122,462	43,077	(7,260)	46,879	(502)
55,842	14,540	17,842	22,274	27,837
78,341	20,332	11,744	39,080	28,596
134,183	34,872	29,586	61,354	56,433
(50)	143	39	412	(27)
778,384	176,942	112,537	401,900	390,074
38,316	3,315	5,395	6,092	23,790
125,716	29,195	20,504	58,655	49,205
87,400	25,880	15,109	52,563	25,415
690,984	151,062	97,428	349,337	364,659
162,469	36,772	7,444	82,119	69,741
528,515	114,290	89,984	267,218	294,918

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		
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		

רווח כולל אחר

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

2,877	952	(10,733)	2,159	(11,269)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
-------	-----	----------	-------	----------	-------------------------------

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

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

3,154	(701)	5,070	(2,168)	5,694	
-	-	-	-	6,351	

סה"כ רווח כולל לתקופה

רווח (הפסד) נקי לתקופה מיוחס ל
בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

300,949	267,469	84,321	114,281	529,291	
294,918	267,274	89,984	114,316	528,428	
-	(56)	-	(26)	87	
294,918	267,218	89,984	114,290	528,515	

רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל
בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

300,949	267,510	84,139	114,313	529,214	
-	(41)	182	(32)	77	
300,949	267,469	84,321	114,281	529,291	

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

14.23	13.95	4.34	5.96	26.97	
-------	-------	------	------	-------	--

רווח בסיסי למניה

14.19	13.95	4.33	5.96	26.79	
-------	-------	------	------	-------	--

רווח מדולל למניה

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

20,722	19,153	20,722	19,176	19,595	
--------	--------	--------	--------	--------	--

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

20,783	19,153	20,783	19,176	19,725	
--------	--------	--------	--------	--------	--

דוחות 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 הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2025	20,898	1,044,339	(5,250)	227	1,834	(36,835)	1,098	6,679	(36,738)	1,981,795	2,977,722
רווח נקי לתקופה											294,918
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ								2,877	2,877	-	2,877
רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס					3,154				3,154	-	3,154
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	3,154	-	-	-	300,949	-	300,949
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה								2,957	2,957		2,957
דיבידנד שהוכרז ושולם ע"י החברה								(72,000)	(72,000)	(72,000)	(72,000)
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	3,209,628

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (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	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,884	443,240	(5,250)	227	(3,860)	(36,835)	(5,253)	1,777	(25,479)	1,998,818	(402)	1,998,416
									267,274	(56)	267,218
								937	937	15	952
				(701)					(701)		(701)
-	-	-	-	(701)	-	-	-	937	267,510	(41)	267,469
468	124,141								124,609		124,609
							2,262		2,262		2,262
									(70,000)		(70,000)
19,352	567,381	(5,250)	227	(4,561)	(36,835)	(5,253)	4,039	(24,542)	2,323,199	(443)	2,322,756

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח (הפסד) נקי לתקופה

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה

דיבידנד שהוכרז ושולם ע"י החברה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2024

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 בגין שינויים 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	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)	3,124,330	(507)	3,123,823
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)	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)	3,209,953	(325)	3,209,628

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבו ת נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
19,352	567,381	(5,250)	227	(2,393)	(36,835)	(5,253)	2,908	(26,707)	1,694,325	(411)	2,207,344
									114,316	(26)	114,290
								2,165	2,165	(6)	2,159
				(2,168)					(2,168)	-	(2,168)
				(2,168)	-	-	-	2,165	114,316	(32)	114,281
							1,131		1,131		1,131
19,352	567,381	(5,250)	227	(4,561)	(36,835)	(5,253)	4,039	(24,542)	1,808,641	(443)	2,322,756

יתרה ליום 1 באפריל 2024

רווח (הפסד) לתקופה

הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה

סה"כ הון ליום 30 ביוני 2024

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
אלפי ש"ח

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון שנינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,884	443,240	(5,250)	227	(3,860)	(36,835)	(5,253)	1,777	(25,479)	1,998,818	(402)	1,998,416
									528,428	87	528,515
								(11,259)	(11,259)	(10)	(11,269)
						6,351			6,351		6,351
				5,694					5,694		5,694
-	-	-	-	5,694	-	6,351	-	(11,259)	529,214	77	529,291
2,014	601,099								603,113		603,113
							4,902		4,902		4,902
									(158,000)		(158,000)
20,898	1,044,339	(5,250)	227	1,834	(36,835)	1,098	6,679	(36,738)	2,978,047	(325)	2,977,722

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח נקי לשנה
הפרשים מתרגום דוחות
כספיים של פעילויות
חוץ

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

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

דיבידנד שהוכרז ושולם
ע"י החברה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2024

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	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
528,515	114,290	89,984	267,218	294,918
162,469	36,772	7,444	82,119	69,741
122,327	28,779	19,915	57,820	47,911
(37,084)	(3,315)	(5,395)	(6,092)	(23,790)
2,157	416	589	835	1,294
4,902	1,131	959	2,262	1,911
(516)	(143)	-	(333)	66
(122,462)	(43,077)	7,260	(46,879)	502
5,937	1,650	1,234	3,161	2,410
666,245	136,503	121,990	360,111	394,963
(215,453)	(73,490)	77,733	(140,910)	45,317
296,592	52,589	(74,251)	127,412	(74,441)
25,502	1,011	(280)	23,095	29,132
154,185	(29,843)	(10,882)	29,569	(95,176)
2,919	(1,151)	(518)	1,520	2,505
1,120	596	(1,105)	2,046	(555)
37,364	(837)	1,058	(1,550)	(36,982)
(1,313)	(18,455)	(20,243)	(47,451)	(57,665)
(42,751)	(20,735)	(12,035)	6,867	22,696
258,165	(90,315)	(40,523)	598	(165,169)
(208,164)	(55,286)	(61,307)	(96,633)	(100,774)
7,352	3,355	995	3,641	4,715
(94,333)	(18,958)	(8,826)	(49,843)	(55,782)
629,265	(24,701)	12,329	217,874	77,953
(1,621,267)	(229,163)	(83,539)	(238,527)	(298,200)
(2,006)	(9,399)	(21,818)	(9,773)	(27,091)
(994,008)	(263,263)	(93,028)	(30,426)	(247,338)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
הוצאות מיסים
הוצאות ריבית ומימון אחרות
הכנסות ריבית ומימון אחרות
שערך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
הטבה בגין כתבי 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 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
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	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
13,014	4,876	(379)	15,215	83
31,174	81,540	(1,477)	48,747	13,642
(20,961)	(3,352)	(4,596)	(6,262)	(8,831)
751	256	-	446	245
(117,619)	(16,658)	(25,779)	(20,125)	(53,344)
25,021	-	-	25,021	2,521
(118)	-	-	223	-
(720)	-	-	-	-
(69,458)	66,662	(32,231)	63,265	(45,684)
(126,957)	46,027	148,675	(121,674)	115,377
1,547,956	205,741	109,996	205,741	240,366
(394,057)	(745)	(119,109)	(14,942)	(373,105)
603,113	-	-	124,609	-
150,260	-	137,039	-	137,039
(167,871)	(131,697)	(126,716)	(131,697)	(126,716)
(158,000)	(70,000)	(72,000)	(70,000)	(72,000)
1,454,444	49,326	77,885	(7,963)	(79,039)
390,978	(147,275)	(47,374)	24,876	(372,061)
101,791	273,827	167,412	101,791	491,431
(1,338)	(11)	(460)	(126)	208
491,431	126,541	119,578	126,541	119,578

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

קישור (גידול) בפקדונות לזמן קצר
תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרים,
נטו

תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה

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

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
תמורה מהנפקת מניות ואופציות ומימושי
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

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 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ג. מלחמת "חרבות ברזל" ומלחמת "עם כלביא"

למלחמת חרבות ברזל השפעות על פעילות המשק והינה 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.

גם למלחמת "עם כלביא" אשר פרצה בחודש יוני 2025, אשר הובילה להכרזת מצב חירום מיוחד בעורף הישראלי לתקופה של כ- 12 יום, השפעה על פעילות המשק, זאת בשל מגבלות שהוטלו על התקהלות וצמצום פעילות המשק לעבודה חיונית בלבד. ביום 24 ביוני 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים והחברה שבה באופן מיידי לפעילותה הסדירה.

סיום המלחמה מול איראן הביא, בין היתר, לעלויות שערים חדות בשוק ההון ולעליה של מדד תשומות הבניה. עלותה של המלחמה ותיקון הנזקים שגרמה המתקפה האיראנית, מגדילה משמעותית את הגרעון בתקציב ועלולה להביא להאטה נוספת במשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה, על-אף הציפיות טרם המלחמה להפחתה בריבית.

עדיין קיימת אי וודאות באשר להיקף השפעת המלחמה בתחום הבניה למגורים, וזאת נוכח התמשכות מלחמת חרבות ברזל, סביבת הריבית הגבוהה והאווירה השוררת בשוק אשר עלולה להשפיע על הביקושים. יחד עם זאת, יצוין כי מלחמת "עם כלביא" חיזקה את הדרישה בשוק לדירות חדשות בעלות ממ"ד והגבירה את הביקוש והקידום של פרויקטים של התחדשות עירונית.

נכון למועד אישור הדוחות, עדיין אין מענה לכלל הבעיות שנוצרו בענף הבניה בשל המצב המלחמתי. בשלב זה קיים חוסר ודאות לגבי השלכות האטה בקצב התקדמות הפרויקטים על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבה מול רוכשי הדירות, על עלויות כח אדם, עלויות חומרי הגלם ושינועם ארצה, ובכלל עלויות הפרויקטים. החברה מעריכה, שככל שהמלחמה תימשך וככל שההשפעות דלעיל תימשכנה, עלולה להיות לכך השפעה לרעה על מצבה הכספי ותוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, כיום לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה וליכולת גיוס הון וחוב במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית.

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 2024 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 שמאי בלתי תלוי, בדרך כלל אחת לשנה במרבית הנכסים. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלבנטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני בלתי תלוי.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו ואת התקדמות הבניה.

ליום 30 ביוני 2025 נערכו בהתאם לתוכנית העבודה השנתית, הערכות שווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, אשר על בסיסן נרשמה בתקופת ששת החודשים הראשונים לשנת 2025 ירידת ערך, נטו של כ- 0.5 מיליון ש"ח, ובתקופת שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 נרשמה ירידת ערך, נטו של כ- 7.3 מיליון ש"ח. בבחינה שנעשתה למועד הדוח, לגבי יתר הנכסים, אשר כללה בין היתר את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, מחירי קרקעות ודמי שכירות נהוגים באזור, נמצא כי נכון ליום 30 ביוני 2025 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 בגין	מדד ידוע	הדולר	הקורונה	הרון	האירו	
			ש"ח ל-1	ש"ח ל-1	ש"ח ל-1	ש"ח ל-1	
נקודות	נקודות	נקודות	דולר	1 קורונה	רון	1 אירו	תאריך הדוחות הכספיים:
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	
133.6	123.8	123.4	3.647	0.151	0.763	3.796	
131.2	122.0	121.9	3.759	0.161	0.808	4.020	
130.2	120.7	119.9	3.681	0.157	0.800	3.979	

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				שיעורי השינוי בתקופה של:
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר	הקורונה הצ'כית	הרון הרומני	האירו	
נקודות	נקודות	נקודות	%	%	%	%	
%	%	%	%	%	%	%	
3.74	1.57	2.18	(7.54)	6.08	2.55	4.18	שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
0.29	1.28	1.11	(9.31)	(0.75)	(3.14)	(1.66)	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
2.93	3.42	3.24	0.55	(6.95)	(5.54)	(5.36)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
1.08	2.13	1.87	3.64	(0.86)	(0.04)	0.20	שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
0.77	1.12	1.70	2.12	2.29	0.96	1.03	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

(*) 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		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
1,655,438	369,662	315,377	814,805	670,439	בניה למגורים ואחרים
67,633	17,046	18,473	32,408	35,925	השכרת נכסים
145,741	12,418	38,438	18,410	74,160	הכנסות בגין חוזי הקמה
1,868,812	399,126	372,288	865,623	780,524	סה"כ

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		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
1,023,599	219,677	186,603	506,986	414,912	בניה למגורים ואחרים
23,807	4,399	5,840	10,058	11,156	השכרת נכסים
127,931	11,512	34,411	16,605	65,287	הוצאות בגין חוזי הקמה
1,175,337	235,588	226,854	533,649	491,355	סה"כ

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. ביום 13 באוקטובר 2024 חתמה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה על עסקה למכירת זכויותה בקרקע בחדרה בשטח של כ- 7.9 דונם ("המקרקעין"). המקרקעין כוללים זכויות להקמת 318 יח"ד בייעוד מגורים. התמורה בגין מכירת הזכויות במקרקעין הינה בסך של 181,260 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 09 בינואר 2025 הושלמה עסקת המכירה, כתוצאה מהשלמת העסקה החברה רשמה בספריה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 רווח (לפני מס) בסך של כ- 150 מיליוני ש"ח.
- ב. ביום 29 בינואר 2025 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם קרובה של נושאת משרה בחברה, למכירת דירה בפרויקט "עיר היין" באשקלון בתמורה לסך כולל של כ- 2,030 אלפי ש"ח, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה. בהתאם ללוח התשלומים, טרם שולמה מלוא התמורה.
- ג. ביום 26 במרץ 2025 נודע לחברה על זכייתה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין במתחם שדה דב בתל אביב לפי תוכנית תא/2/4444 הנמצאת בהליכי פרסום למתן תוקף (להלן - "התכנית"), לבנית 275 יחידות דיור למגורים וכ- 4,300 מ"ר מסחר ותעסוקה. בתמורה למקרקעין תשלם החברה לרמ"י סך של 450,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות פיתוח בסך של 46,182 אלפי ש"ח כולל מע"מ. במועד הזכייה התוכנית המפורטת של המקרקעין נשוא המכרז היתה בהליכי פרסום למתן תוקף לאחר הליכי ערר שהוגשו והזכייה הותנתה בפרסום למתן תוקף. ביום 02 ביולי 2025, קיבלה החברה הודעה על זכייה סופית במכרז, לאחר מתן תוקף לתכנית. החברה צפויה לשלם את מלוא סכום התמורה והוצאות הפיתוח עד ל-90 יום לאחר פרסומה של התוכנית למתן תוקף כאמור, כנגד חתימה על הסכם חכירה מול רמ"י. עד למועד אישור הדו"ח שולם סך של כ-27 מיליון ש"ח בגין מס רכישה.
- ד. ביום 11 במאי 2025 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 132,552 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"א) רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א וגייסה סך ברוטו של כ- 141,035 אלפי ש"ח, הוצאות הנפקה הסתכמו בסך של 1,085 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהונפקו במסגרת הרחבת סדרה (י"א) זהים לתנאי האג"ח בהנפקה הראשונה שבוצעה בחודש ספטמבר 2024. היקף הסדרה, לאחר הרחבה זו, עומד על כ- 284,153 אלפי ש"ח ע.ג.
- ה. ביום 13 ביוני 2025 נכנסה לתוקף, תכנית בנין עיר (תב"ע) בפרויקט "פינוי בינוי" ברחוב הגפן בירושלים. (להלן: "התכנית"). התכנית מאפשרת הריסה של 81 יח"ד, בניית 383 יח"ד בארבעה בנייני מגורים, בשילוב מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצרכים העירוניים, וכן שטחי מסחר בשטח של 960 מ"ר (עיקרי ושירות). בכוונת החברה לקדם הוצאת מספר היתרי בניה עבור הקמת כלל 383 יח"ד בהתאם לתכנית. שטחי מגורים בתכנית הינם בסך של 51,409 מ"ר מעל הקרקע (עיקרי ושירות) ו- 14,398 מ"ר מתחת לקרקע. חלקה של החברה בפרויקט הוא 100%. כמו כן, ביום 30 ביולי 2025 נחתם הסכם פינוי בינוי עם החברה הממשלתית "עמידר" ובכך נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם בעלי דירות שבבעלותם כ- 80% מהדירות והושלם הרוב הדרוש בפרויקט לצורך הגשת תביעת "דייר סרבן".
- ו. ביום 30 ביוני 2025 פרעה החברה סך של כ- 22,374 אלפי ש"ח ע.ג. כפירעון סופי של אג"ח (סדרה ז') וסך נוסף של כ- 104,339 אלפי ש"ח ע.ג. כפירעון סופי באג"ח (סדרה ח') של החברה.
- ז. בנוסף להתקשרויות כאמור, במהלך תקופת הדו"ח, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין במהלך העסקים הרגיל בסך כולל של כ- 77 מיליוני ש"ח (רבעון ראשון כ- 65 מיליוני ש"ח, רבעון שני כ- 12 מיליוני ש"ח).

באור 6 - הליכים משפטיים

1. כתב אישום בהמשך לחקירת רשות התחרות
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21 (1) בדוחות הכספיים לשנת 2024, נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים הליך ההוכחות טרם הסתיים.
יצוין כי נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים ביניים, אין שינוי בהערכות יועציה המשפטיות של החברה לעניינים אלו בהשוואה להערכותיהם טרם הגשת כתב האישום. לעמדת היועץ המשפטי של מנכ"ל החברה ושל החברה, לא דבק כל רבב בהתנהלותם של מר דמרי והחברה והם לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. בנוסף, לעמדת היועץ המשפטי של עובד החברה, אין בידי רשות התחרות בסיס ראיתי שיש בו כדי להוכיח את הטענות הכלולות בכתב האישום, בהתאם לרף ההוכחה הנדרש בהליך פלילי. לאור זאת, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לא צפויה לחברה חשיפה כספית משמעותית.
2. מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת בעניין מכרז נתיבות ובקשות עוקבות לגילוי מסמכים
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21 (2) בדוחות הכספיים לשנת 2024 ובהתאם לקבוע בהסדר הדיוני, מוגשות מעת לעת הודעות עדכון לביהמ"ש בדבר סטטוס ההליך הפלילי בענין כתב האישום. לנוכח השלב המוקדם בו מצויים ההליכים, ובהתבסס על הערכת יועציה המשפטיות של החברה, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי בעת הזו.
3. בקשה לאישור תובענה כייצוגית בקשר עם חקירת רשות התחרות
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21 (3) בדוחות הכספיים לשנת 2024, נעתר בית המשפט לבקשות מוסכמות שמוגשות מעת לעת לעכב את בירור בקשת האישור לתקופות קצובות, נוכח כך שההליך הפלילי עודנו מתנהל. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין ביכולתם של הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי ההליך הנ"ל.
4. בקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית ע"י המועצה לצרכנות
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21 (4) בדוחות הכספיים לשנת 2024, ביום 24 באפריל 2025 הגישו החברה, בעל השליטה בחברה, ועובד החברה בקשה לעיכוב בירור בקשת האישור עד להכרעה בהליך הפלילי המתנהל באותו העניין נושא בקשת האישור (להלן: "**הבקשה לעיכוב**"). ביום 15 במאי 2025 המבקשת הגישה תשובה לבקשה לעיכוב, בה היא מתנגדת לעיכוב המבוקש. ביום 26 במאי 2025, הוגשה הודעה ובקשה מוסכמת מטעם הצדדים, בה הודיעו הצדדים לבית המשפט כי הסכימו שבירורה של בקשת האישור יעוכב, עד מועד מתן הכרעת הדין בהליך הפלילי על ידי בית המשפט המחוזי. כתנאי להסכמת המבקשת, המשיבים התחייבו שלא לבקש עיכוב נוסף של ההליך מטעמים הקשורים בניהול ההליך הפלילי, לרבות עיכוב בשל קיומו של ערעור אם יוגש.
הצדדים ביקשו מבית המשפט כי ייתן תוקף להסכמת הצדדים ויורה על עיכוב ההליך עד למתן הכרעת הדין בהליך הפלילי. בקשה זו אושרה בהחלטה מיום 10 ביוני 2025, תוך שנקבע כי הצדדים יעדכנו את בית המשפט לגבי התפתחויות בהליך הפלילי.
נוכח השלב המוקדם בו מצוי ההליך, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי בשלב זה.
5. בקשה לאישור הגשת תביעה נגזרת בקשר לרכישת מקרקעין ע"י בעל שליטה
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21 (5) בדוחות הכספיים לשנת 2024, התיק נקבע להוכחות שהחלו בחודש יולי 2025. המועד להגשת סיכומים מטעם המבקש קבוע ליום 28 באוקטובר 2025; המועד להגשת סיכומים מטעם המשיבים קבוע ליום 28 בדצמבר 2025; והמועד להגשת סיכומי תשובה מטעם המבקש קבוע ליום 27 בינואר 2026. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי בשלב זה.

באור 7 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

שווי הוגן			ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	2025	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	2025
2024	2024	2025	2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					
928,640	785,196	953,644	933,917	818,509	945,534

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב סחירות (כולל חלויות שוטפות)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
31,233	11,374	21,131
18,715	10,409	22,811

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 2025
אגרות חוב (סדרה ט')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	730 מיליון ש"ח		3,210 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (5) (CAP)	75%	תום כל רבעון	57.1%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		41.1%
אגרות חוב (סדרה י')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	855 מיליון ש"ח		3,210 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (5) (CAP)	75%	תום כל רבעון	57.1%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		41.1%
אגרות חוב (סדרה יא')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	980 מיליון ש"ח		3,210 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (7) (CAP)	78% (7)	תום כל רבעון	57.1%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		41.1%

לפירוט בדבר אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב ראה ביאור 24 בדוחות הכספיים לשנת 2024.

נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת באמות המידה של כל סדרות האג"ח.

באור 9 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים 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 בייעוד עתידי למכירה על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו ומגרשים בייעוד למגורים.

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

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

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025				
בלתי מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח				
968,827	82,668	32,817	853,342	הכנסות
				הכנסות מגזר
(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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

בלתי מבוקר			
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל
אלפי ש"ח			
972,725	22,909	29,450	920,366
46,879	-	46,879	-
401,488 (52,151)	1,597	62,236	337,655
349,337			

הכנסות

הכנסות מגזר

שינויים בשווי הוגן של
נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

התאמות

רווח לפני מסים על
הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקר			
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל
אלפי ש"ח			
376,977	43,242	16,632	317,103
(7,260)	-	(7,260)	-
112,498 (15,070)	4,882	2,330	105,286
97,428			

הכנסות

הכנסות מגזר

שינויים בשווי הוגן של
נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

התאמות

רווח לפני מסים על
הכנסה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024**

בלתי מבוקר			
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל
אלפי ש"ח			
405,094	15,793	15,686	373,615
43,077	-	43,077	-
176,799	724	51,660	124,415
(25,737)			
151,062			

הכנסות

הכנסות מגזר

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן
להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

התאמות

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 9 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
1,990,595	66,515	61,622	1,862,458	הכנסות
				הכנסות מגזר
1,200,440	48,657	21,619	1,130,164	עלות המכר
55,842	-	3,556	52,286	מכירה ושיווק
78,341	4,009	3,424	70,908	הנהלה וכלליות
1,334,623	52,666	28,599	1,253,358	סה"כ העלויות
122,462	1,174	121,288	-	שינויים בשווי הוגן
778,434	15,023	154,311	609,100	תוצאות
				תוצאות מגזר
(50)				הוצאות אחרות
38,316				הכנסות מימון
(125,716)				הוצאות מימון
(162,469)				מסים על הכנסה
528,515				רווח נקי

באור 10 - דיבידנד

- א. ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח, כאשר סך של 35,584 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 3.65 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024.
- ב. ביום 21 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 88,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 4.48 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 16 בספטמבר 2024.
- ג. ביום 24 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 72,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 3.47 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2025.
- ד. ראו גם באור 11.ד. להלן.

באור 11 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. ביום 6 ביולי 2025 קיבלה החברה את החלטת הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיר (ותמ"ל) לאשר את תוכנית תמ"ל 2023 למתן תוקף בכפוף לתיקונים לא מהותיים לעניין פרויקט "פינוי בינוי" ברחוב אחד העם ברובע ה' באשדוד (להלן: **"התכנית"**). התכנית מאשרת הריסה של 110 יח"ד ובניית 532 יח"ד ב-2 מגדלי מגורים עד 36 קומות, לצד מגדל נוסף של עד 21 קומות ומבנה מרקמי אחד או יותר בן 9 קומות מעל קומה מסחרית. מתוך סך יחידות הדיר, 10% יוקצו לדירות קטנות (עד 80 מ"ר) ו-20% לדירות קטנות מאד (עד 55 מ"ר). התכנית כוללת שילוב מבנים ומוסדות ציבור, וכן שטחי מסחר ותעסוקה בשטח של כ-2,755 מ"ר עיקרי). בפרויקט נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם בעלי דירות שבבעלותם כ-66% מהדירות. שיעור החתימות הנדרש כיום לצורך הגשת תביעת "דייר סרבן" במקרה הצורך הינו 67% מהדירות. בכוונת החברה לפעול להשלמת קבלת ההסכמות הנדרשות מיתר בעלי הדירות שטרם חתמו על הסכם עם החברה ולאחר מכן לקדם הוצאת היתר/י בניה עבור הקמת כלל 532 יח"ד בהתאם לתכנית. חלקה של החברה בפרויקט הוא 100%. בפרויקט ניתנה הכרזה מקדמית על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אשר הינה בתוקף עד ליום 31/12/2026. עם התקיימות התנאים הנדרשים על פי חוק, החברה תגיש בקשה להכרזה סופית.
- ב. ביום 10 ביולי 2025, נחתם בין חברת הבת י.ח. דמרי בע"מ (להלן: **"דמרי בעיר"**) לבין חברת וויבוקס התחדשות עירונית בע"מ (להלן: **"השותף"**), הסכם לפיו תוקצינה לשותף 50% ממניות דמרי בעיר (להלן בהתאמה: **"המניות"**, **"ההסכם"**). ההסכם מותנה בתנאי מתלה של קבלת אישור הממונה על התחרות (להלן: **"התנאי המתלה"**). התמורה הכוללת אותה יזרים השותף לדמרי בעיר הינה בסך של 58 מלש"ח בתנאים ובמועדים שונים, זאת בכפוף להתקיימות התנאי המתלה. המניות תוקצינה ותועברנה רק במועד ההשלמה כנגד תשלום מלוא התמורה. בד בבד עם חתימת ההסכם, חתמו הצדדים על הסכם ניהול לפיו יספק השותף לדמרי בעיר שירותי ניהול בתמורה לתשלום דמי ניהול שייגזרו ממכירות הדירות בפרויקטים, זאת החל מחודש יולי 2026. כמו כן, נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים לאחר מועד ההשלמה.
- ג. ביום 3 באוגוסט 2025 אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה את חידוש כהונת הדירקטורים, הדח"צים ורואה החשבון המבקר של החברה.

באור 11 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ד. ביום 20 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד, עדכון בתנאי העסקת קרובה של נושאת משרה בחברה במשרה מלאה. שכרה החודשי ברוטו יעמוד על סך של 16.5 אש"ח ברוטו.

ה. ביום 20 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר דיון בועדת הביקורת מאותו מועד, התקשרות עם קרוב של נושאת משרה בחברה לביצוע הערכות שווי נגדיות לצורך ערעורים על היטלי השבחה והערכות שווי של נכסים מניבים. נקבע כי ההתקשרות אינה חריגה ואף הינה זניחה, ההתקשרות נעשית בתנאי שוק, הינה לטובת החברה, אין בה כדי להשפיע על רכוש או התחייבויותיה והיא נעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה. לעניין הערכות שווי, נקבעו אמות מידה להתקשרות באשר לגובה השומות אשר לגביהן תינתן הערכות השווי.

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

באור 12 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 20 באוגוסט 2025 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 2025

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
68	מידע נוסף



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

שד' ירושלים 1
נתיבות

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2025, ולתקופות של שישה חודשים שחלפו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בדיטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network
תל-אביב, 20 באוגוסט 2025.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994445 info-nazareth@deloitte.co.il

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

**נתונים על המצב הכספי
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	

נכסים

נכסים שוטפים

472,799	113,030	100,597
73,207	41,427	71,066
31,233	11,374	21,131
18,715	10,409	22,811
577,514	598,346	553,316
101,115	84,926	105,161
114,066	14,190	88,037
1,060,446	1,088,790	1,538,062
2,449,095	1,962,492	2,500,181

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

נכסים לא שוטפים

104,127	121,873	131,313
2,378,579	2,325,365	2,362,623
125,042	67,830	135,956
22,489	11,660	16,159
1,130,567	752,004	1,197,739
75,988	67,853	78,280
622,181	563,853	596,882
68,004	37,396	105,210
4,526,977	3,947,834	4,624,162

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

6,976,072	5,910,326	7,124,343
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

נתונים על המצב הכספי (המשך)
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

479,398	344,552	566,137	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
168,256	162,887	128,650	כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
24,027	27,242	23,106	חלויות שוטפות של אגרות חוב
105,478	91,591	142,449	הפרשות
211,369	136,986	95,532	ספקים ונותני שירותים
15,640	15,428	17,592	זכאים ויתרות זכות
97,632	84,760	164,526	התחייבות בגין הטבות לעובדים
15,196	42,065	47,819	התחייבות למתן שירותי בנייה
82,545	4,063	48,084	התחייבות בגין מסים שוטפים
212,227	181,110	160,654	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
1,411,768	1,090,684	1,394,549	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
			סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

1,678,715	1,756,286	1,563,195	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
765,661	655,622	816,884	אגרות חוב
24,232	21,951	24,583	הפרשות
8,479	15,027	9,027	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
1,623	225	858	זכאים, יתרות זכות ואחרים
107,547	47,332	105,294	התחייבות בגין מיסים נדחים
2,586,257	2,496,443	2,519,841	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

20,898	19,352	20,898	הון מניות
1,044,339	567,381	1,044,339	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)	(5,250)	מניות באוצר
(63,735)	(66,925)	(54,747)	קרנות הון
1,981,795	1,808,641	2,204,713	עודפים
2,978,047	2,323,199	3,209,953	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
6,976,072	5,910,326	7,124,343	סה"כ התחייבויות והון

אסי חורב, יו"ר הדירקטוריון	אלונה אזולאי, סמנכ"לית כספים	דינה סבן, דירקטורית*
-------------------------------	---------------------------------	-------------------------

*הוסמכה ביום 20 באוגוסט 2025 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: 20 באוגוסט 2025.

**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		
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		

הכנסות				
מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה				
1,780,328	383,768	343,281	837,154	725,623
121,783	5,968	4,689	107,102	188,303
1,902,111	389,736	347,970	944,256	913,926
סה"כ הכנסות				

עלות ההכנסות				
עלות מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה				
1,126,649	229,743	209,349	521,844	459,657
25,103	912	779	23,113	30,436
1,151,752	230,655	210,128	544,957	490,093
סה"כ עלויות				

רווח גולמי				
750,359	159,081	137,842	399,299	423,833
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו				
105,501	33,749	(6,625)	39,025	(3,798)
הוצאות מכירה ושיווק				
50,598	13,438	16,718	20,528	25,637
67,331	16,021	10,367	32,623	25,143
117,929	29,459	27,085	53,151	50,780
סה"כ הוצאות				

(9,103)	143	39	412	(27)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו				

728,828	163,514	104,171	385,585	369,228
רווח תפעולי				
הכנסות מימון				
42,806	6,313	12,178	9,646	27,017
103,892	23,229	18,327	48,252	35,821
61,086	16,916	6,149	38,606	8,804
סה"כ הוצאות מימון, נטו				

19,029	1,586	10,527	547	15,225
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו				

686,771	148,184	108,549	347,526	375,649
158,343	33,868	18,565	80,252	80,731
528,428	114,316	89,984	267,274	294,918
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	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

רווח כולל אחר

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

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ 2,877 937 (10,915) 2,165 (11,259)

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

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס					-	-	-	-	6,351
רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס					3,154	(701)	5,070	(2,168)	5,694
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה					<u>300,949</u>	<u>267,510</u>	<u>84,139</u>	<u>114,313</u>	<u>529,214</u>

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	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
528,428	114,316	89,984	267,274	294,918
158,343	33,868	18,565	80,252	80,731
(19,029)	(1,586)	(10,527)	(547)	(15,225)
101,735	22,813	17,738	47,417	34,527
(37,849)	(3,283)	(10,331)	(5,857)	(23,330)
(4,957)	(3,030)	(1,847)	(3,789)	(3,687)
2,157	416	589	835	1,294
4,902	1,131	959	2,262	1,911
(515)	(143)	-	(333)	66
(105,501)	(33,749)	6,625	(39,025)	3,798
5,367	1,403	1,141	2,807	2,349
633,081	132,156	112,896	351,296	377,352
(138,484)	(73,188)	66,107	(141,732)	26,833
321,478	56,871	(71,283)	141,204	(62,618)
25,502	1,011	(280)	23,095	29,132
148,552	(27,647)	3,612	29,319	(76,777)
3,098	(1,388)	(198)	1,043	2,500
1,169	639	(1,098)	2,103	(570)
37,364	(837)	1,058	(1,550)	(36,982)
(19,182)	(19,881)	(18,589)	(50,299)	(51,573)
(11,812)	(20,241)	(16,411)	19,968	2,141
367,685	(84,661)	(37,082)	23,151	(167,914)
(178,922)	(49,201)	(50,793)	(85,629)	(80,397)
7,034	2,728	908	3,479	4,536
(92,914)	(18,058)	(8,665)	(48,714)	(55,422)
735,964	(17,036)	17,264	243,583	78,155
(473,223)	(147,833)	(67,250)	(156,695)	(276,754)
(1,420)	(9,399)	(21,818)	(9,773)	(27,091)
261,321	(174,268)	(71,804)	77,115	(225,690)

פ

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
שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
הטבה בגין כתבי 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 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
גידול במקדמות ע"ח מקרקעין

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (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	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
31,371	81,540	(1,477)	48,747	13,642
(20,248)	(3,185)	(4,589)	(6,088)	(8,815)
751	256	-	446	245
(25,436)	(6,464)	(10,129)	(7,750)	(23,653)
21,000	-	-	21,000	2,521
(377,188)	(860)	(29,123)	(2,179)	(41,294)
(720)	-	-	-	-
(370,470)	71,287	(45,318)	54,176	(57,354)
(262,330)	21,131	146,676	(151,411)	109,978
622,213	127,098	104,590	127,098	228,960
(300,784)	-	(113,723)	(13,431)	(367,719)
603,113	-	-	124,609	-
150,260	-	137,039	-	137,039
(167,871)	(131,697)	(126,716)	(131,697)	(126,716)
(158,000)	(70,000)	(72,000)	(70,000)	(72,000)
486,601	(53,468)	75,866	(114,832)	(90,458)
377,452	(156,449)	(41,256)	16,459	(373,502)
96,381	269,162	142,553	96,381	472,799
(1,034)	317	(700)	190	1,300
472,799	113,030	100,597	113,030	100,597

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

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

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 ומידיים) 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 2024.

ב. יתרות מול חברות מוחזקות

ליום 30 ביוני 2025 יתרת החו"ז מול חברות מוחזקות הסתכמה לסך של כ- 392 מיליון ש"ח (ליום 30 ביוני 2024 וליום 31 בדצמבר 2024 סך של כ- 313 מיליון ש"ח ו- 678 מיליון ש"ח, בהתאמה). היתרות נושאות ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה סעיף 3' והן אינן צפויות להיפרע בטווח של 12 חודשים מתום תקופת הדיווח. במהלך ששת החודשים הראשונים לשנת 2025 נרשמו הכנסות מימון בגין היתרות הנ"ל בסך של כ- 3,687 אלפי ש"ח (במהלך ששת החודשים הראשונים לשנת 2024 ובשנת 2024, כ- 3,788 אלפי ש"ח וכ- 4,958 אלפי ש"ח, בהתאמה). במהלך הרבעון השני לשנת 2025 נרשמו הכנסות מימון בגין היתרות הנ"ל בסך של כ- 1,847 אלפי ש"ח (ברבעון השני לשנת 2024 כ- 3,029 אלפי ש"ח). כמו כן, בתקופת הדוח הומרה הלוואה בסך של כ- 355 מיליון ש"ח לשטר הון, כך שנכון ליום 30 ביוני 2025 קיימים שטרי הון מול מספר חברות בקבוצה בסך כולל של כ- 628 מיליון ש"ח (ליום 30 ביוני 2024 וליום 31 בדצמבר 2024 סך של כ- 289 מיליון ש"ח ו- 290 מיליון ש"ח בהתאמה). שטרי ההון אינם נושאים ריבית והצמדה ואינם יכולים להיפרע עד לכל הפחות 5 שנים ממועד הנפקתם.

ג. דיבידנד:

- (1) ביום 29 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70,000 אלפי ש"ח, כאשר סך של 35,584 אלפי ש"ח מתוכו מקורו ברווח ממפעל מאושר עם שיעור מס חברות מופחת של 11% (הדיבידנד למניה 3.65 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2024.
- (2) ביום 21 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 88,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 4.48 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 16 בספטמבר 2024.
- (3) 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.
- (4) 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.

ד. 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 2025.

פרק ד'

דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



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

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

1. יגאל דמרי, מנהל כללי;
2. שאר חברי ההנהלה: נורית טואיטו, משנה למנכ"ל; 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 התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.03.2025 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור ליום 30.06.2025 הינה אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שהובאה במסגרת הדו"ח 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 2025 (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.

20 באוגוסט 2025

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 2025 (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.

20 באוגוסט 2025

תאריך

חתימה

אלונה אזולאי, סמנכ"לית כספים