

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח רבעוני

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח רבעוני

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד



פרק א' דו"ח הדירקטוריון

תוכן העניינים

עמוד

5	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.09.2025
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

19 בנובמבר 2025

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.09.2025

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 עומד על כ- 3.3 מיליארד ש"ח. לעניין הנפקה פרטית ומימושי אופציות שהתבצעו לאחר תאריך המאזן, אשר צפויים להגדיל את ההון העצמי בסך של כ- 440 מיליון ש"ח, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים.

מנוע צמיחה יזמות למגורים והתחדשות עירונית

במסגרת מנועי צמיחה אלו, נכון ליום 30 בספטמבר 2025 מקימה החברה, מתכננת ויוזמת בישראל, הן על דרך של יזמות למגורים והן על דרך של התחדשות עירונית, כ- 38,900 יח"ד בפריסה גיאוגרפית רחבה (מתוכן חלק החברה הינו כ- 34,400 יח"ד).

בתחום היזמות למגורים מוקמות ומתוכננות כ- 17,100 יח"ד (חלק החברה כ- 15,100 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 ודויר להשכרה.

שיעור התפוסה הכללי בסך הנכסים הינו כ- 97%. ליום 30 בספטמבר 2025 שווי הנכסים המניבים הינו בסך של כ- 1,024 מיליון ש"ח ושווי קרקעות ונכסים בהקמה מסתכם לסך של כ- 780 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.

בחודש יוני 2025 קיבלה החברה את תו הזהב ממכון התקנים הישראלי המאשר כי החברה עומדת בדרישות של לפחות שלושה תקני בקרה מוסמכים כאמור לעיל - ISO-45001 ניהול בטיחות ובריאות בתעסוקה, ISO-14001 ניהול סביבתי מתקדם ו- ISO-9001 ניהול איכות.

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:

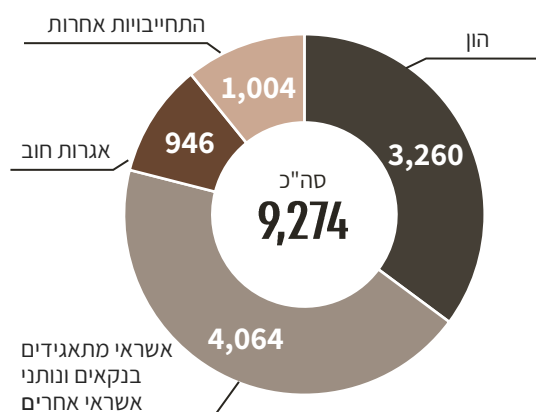
1. יחידת "חרב מגן", אשר אמונה על הגנת שמיה של מדינת ישראל ועוסקת בפרויקט "החץ".
2. "היחידה הרב מימדית", שהינה יחידה משולבת של מקצועות היבשה, אוויר, סייבר ומודיעין.

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.

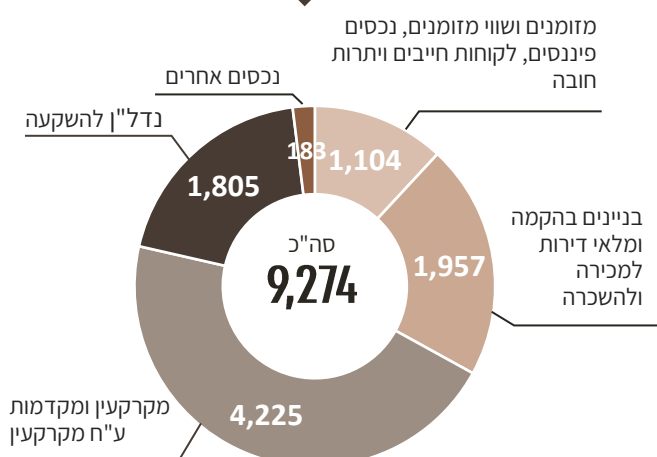
נתונים פיננסיים עיקריים

30.09.2025 (מיליוני ש"ח)

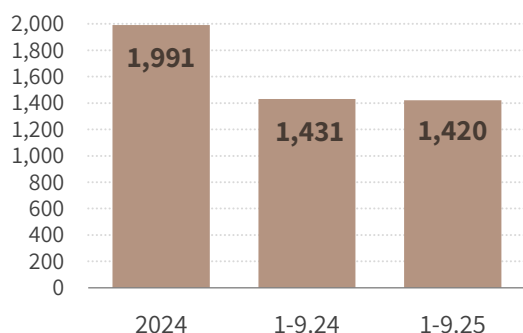
התחייבויות והון



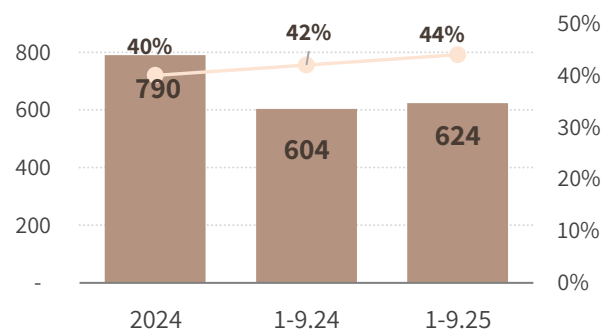
נכסים



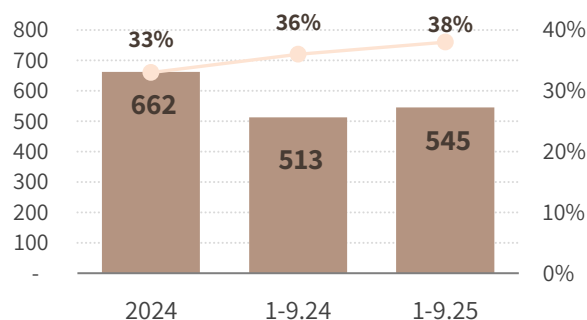
מחזור הכנסות



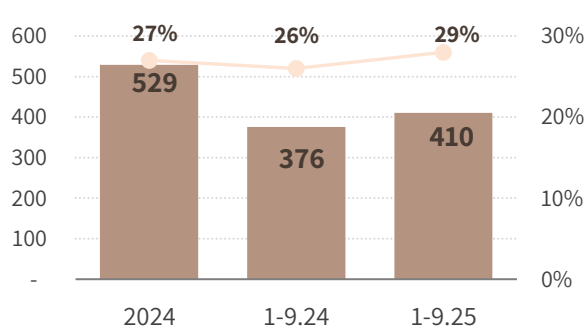
רווח גולמי ושיעורו



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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
1,096	312	200	805	536	סה"כ יח"ד
1,024	295	193	764	511	חלק החברה
2,598,039	704,616	576,839	1,856,935	1,367,905	סה"כ היקף כספי (אלפי ש"ח)
2,358,523	652,695	557,148	1,728,102	1,291,722	חלק החברה (אלפי ש"ח)

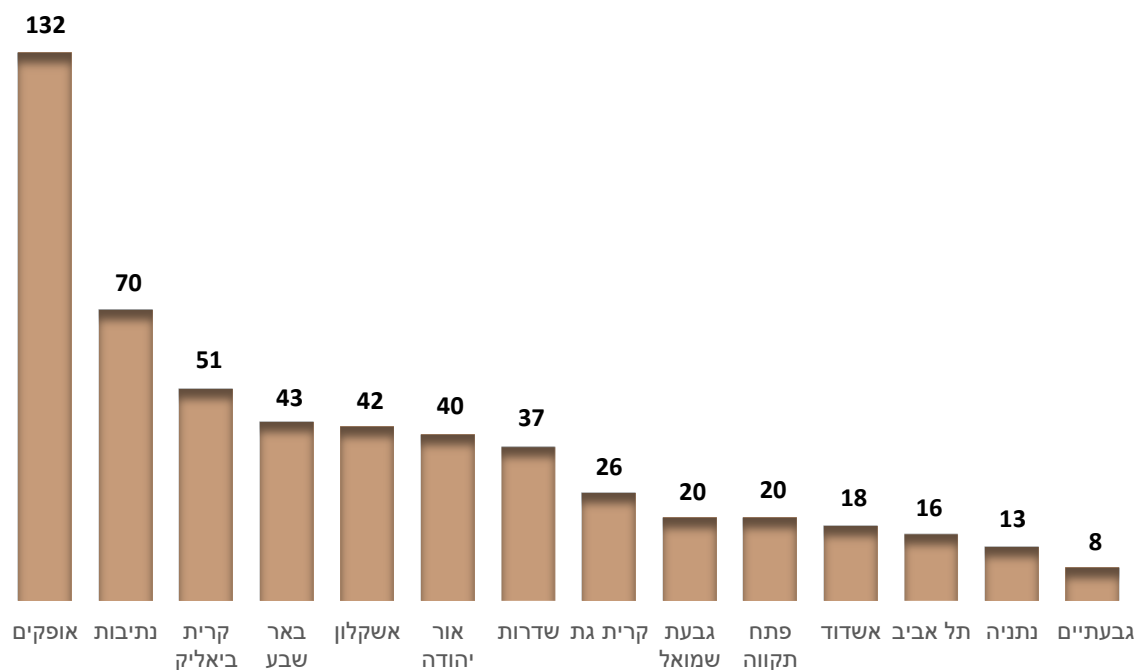
מיום 1 באוקטובר 2025 ועד ליום 18 בנובמבר 2025 מכרה החברה 153 יח"ד בהיקף כספי של כ- 292,310 אלפי ש"ח. חלק מיח"ד שנמכרו לאחר תקופת הדיווח הן בפרויקט במסגרת "מחיר למשתכן" בקרית ביאליק. חלק החברה הינו 152 יח"ד בהיקף כספי של כ- 290,660 אלפי ש"ח. כמו כן, נחתמו 24 בקשות רכישה בהיקף כספי של כ- 101,251 אלפי ש"ח, אשר טרם נחתמו בגין חוזים.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, היקף הפרויקטים בביצוע של החברה כולל 3,690 יח"ד (חלק החברה 3,401 יח"ד) ב- 19 פרויקטים ברחבי הארץ, מתוכן נמכרו 1,282 יח"ד (חלק החברה 1,175 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ- 2,338,161 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 2,209,927 אלפי ש"ח).

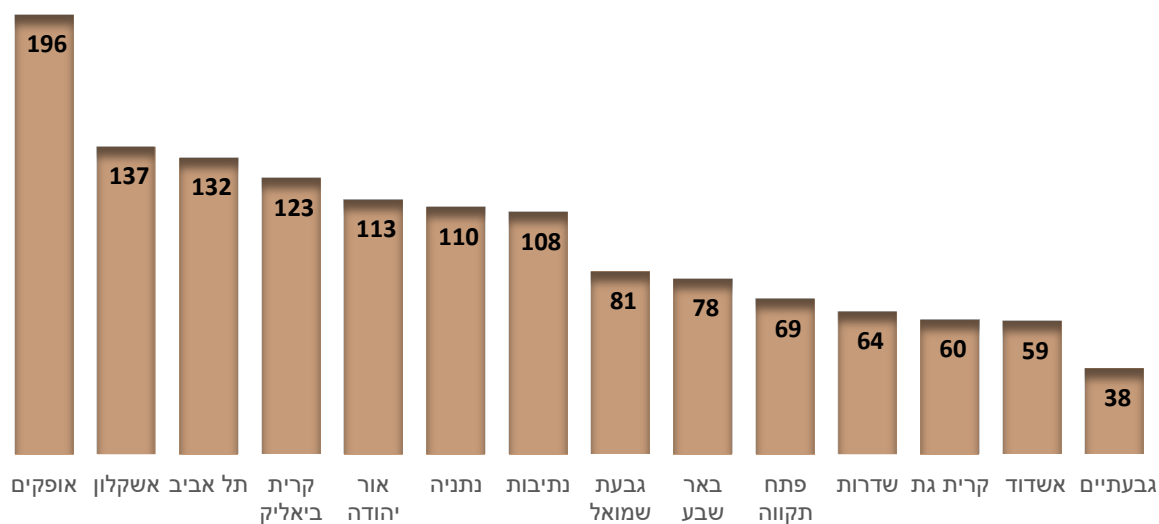
במהלך התקופה נרשמה ירידה בהיקף המכירות לעומת תקופה מקבילה אשתקד בתחום הנדל"ן למגורים, על רקע המשך סביבת ריבית גבוהה והאטה כללית בשוק המקומי. תנאים אלו השפיעו על קצב העסקאות בענף, והובילו להתמתנות בביקושים ולדחיית החלטות רכישה. החברה ממשיכה לפעול להתאמת פעילותה התפעולית והמימונית, בהתאם לאתגרים בשוק וממשיכה לקדם את פעילותה בהתאם לאסטרטגיה ארוכת הטווח.

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 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, אשר מסתכם ל- 536 יח"ד (חלק החברה 511 יח"ד):



גרף היקף כספי במיליוני ש"ח ממכירת דירות (לרבות מגרשים) לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, אשר מסתכם לסך של כ- 1,368 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 1,292 מיליון ש"ח):



פרויקטים למגורים בישראל - כ- 18,292 יח"ד¹ נכון ליום 30.09.2025

פרויקטים בביצוע ומגרשים בשיווק - כ- 3,881 יח"ד²³

82	שדרות	412	קריית ביאליק
526	אופקים	68	נתניה
191	אופקים מגרשים לשיווק	81	גבעת שמואל
308	באר שבע	300	פתח תקווה
326	אור יהודה	367	תל אביב
466	נתיבות	144	גבעתיים
		189	אשדוד
		257	אשקלון
		164	קריית גת

פרויקטים בתכנון - כ- 1,582 יח"ד²⁴

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

עתודות קרקע - כ- 12,829 יח"ד²

263	קריית גת	5,909	חדרה
150	נתיבות	454	נתניה
764	אופקים	681	תל אביב
39	מיתר	215	רמת גן
2,354	באר שבע	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

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

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

בהתאם לכך, החברה משקיעה משאבים ניכרים בתחום ההתחדשות העירונית, כפי שניתן לראות בטבלה שלהלן, המציגה את נתוני הפרויקטים לפי סטטוס ביצוע, תכנון ועתודות פרויקטים בתהליכים מתקדמים¹:

כמו כן, במהלך התקופה פורסמו למתן תוקף תב"עות במתחמים הבאים כמפורט:

- מתחם הגפן בירושלים – 383 יח"ד וכן שטחי מסחר בשטח של כ- 960 מ"ר.
- מתחם אחד העם ברובע ה' באשדוד – 532 יח"ד וכן שטחי מסחר ותעסוקה בשטח של כ- 2,755 מ"ר.
- מתחם הרצל בטירת הכרמל – 480 יח"ד וכן שטחי מסחר ותעסוקה בשטח של כ- 7,830 מ"ר.

פרויקטים של פינוי בינוי	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לבינוי ²	פרויקטים של תמ"א 38/2	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לבינוי ²
פרויקטים בהקמה	232	977	פרויקטים בהקמה	42	87
פרויקטים בתכנון	60	199	פרויקטים בתכנון	-	-
עתודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	4,434	19,796	עתודות פרויקטים בהליכים מתקדמים	363	756
סה"כ³	4,726	20,972	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 30.09.2025

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- 97%.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 שווי הנכסים המניבים הינו בסך של כ- 990 מיליון ש"ח ושווי קרקעות ונכסים בהקמה הינו בסך של כ- 780 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 NOI צפוי מפרויקטים אלו עומד על כ- 18,662 אש"ח.

לפרטים בדבר תוצאות הפעילות של מנוע הצמיחה ראו להלן:

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.09.2024	30.09.2025	
31.12.2024			
באלפי ש"ח			
61,622	46,343	52,811	סך הכנסות הפעילות
154,311	91,644	37,729	רווח הפעילות
121,288	66,981	6,464	רווח (הפסד) משינויים בשווי ההוגן
40,003	31,473	35,741	סה"כ NOI

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

נכון ליום 30.09.2025

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 30 בספטמבר			
ליום 31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
643,509	303,974	247,586	מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים
765,204	781,803	856,860	לקוחות, חייבים ונכסי מיסים שוטפים
114,066	114,832	83,560	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
1,403,207	1,456,301	1,957,365	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה
3,726,681	2,576,359	4,224,874	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
22,610	12,804	16,389	נכסים לא שוטפים אחרים
77,590	75,946	82,529	רכוש קבוע, נטו
1,694,394	1,558,255	1,804,714	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
125,385	107,404	106,005	התחייבויות ונכסי מיסים נדחים
648,575	529,243	946,960	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
933,917	969,394	946,296	אגרות חוב
408,111	320,768	395,187	ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
82,545	57,928	48,239	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
243,873	190,486	180,170	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר
2,804,698	1,990,929	3,116,488	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
185,054	192,308	230,144	התחייבויות למתן שירותי בנייה לזמן קצר וארוך
37,381	37,039	44,120	התחייבויות לא שוטפות אחרות
(325)	(389)	(458)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,978,047	2,485,164	3,260,726	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
2,977,722	2,484,775	3,260,268	סה"כ הון
8,447,263	6,880,274	9,273,877	סך מאזן

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

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הערות
אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים	247,586	643,509	עיקר הקיטון נובע מרכישת קרקעות חדשות והשקעה בקרקעות קיימות 829 מיליון ש"ח ומתשלום דיבידנד בסך 132 מיליון ש"ח. מנגד קבלת אשראי לז"א וז"ק, נטו 614 מיליון ש"ח.
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה ולהשכרה	1,957,365	1,403,207	הגידול נובע מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים במהלך התקופה.
מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין	4,224,874	3,726,681	הגידול נובע בעיקר מרכישת קרקע בשדה דב בסך של 525 מיליון ש"ח.
אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים	946,960	648,575	עיקר הגידול נובע מלקיחת אשראי לצורך רכישת קרקעות
ספקים, זכאים ואחרים	290,043	351,683	עיקר הקיטון נובע ממיון חו"ז מע"מ לחייבים בעקבות החזר צפוי ממע"מ בגין רכישת הקרקע בשדה דב.
התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה	48,239	82,545	עיקר הקיטון נובע מבעלות שהועברה התקופה בגין מכירת קרקע בחדרה.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	180,170	243,873	הקיטון נובע מירידה בהיקף התקבולים מלקוחות ביחס ללוח התשלומים ולהתקדמות הביצוע.
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	3,116,488	2,804,698	עיקר הגידול נובע מלקיחת הלוואה לצורך רכישת הקרקע בשדה דב.
התחייבות למתן שירותי בנייה	230,144	185,054	הגידול נובע מהעמדה לראשונה של התחייבות למתן שירותי בנייה בגין פרויקט פיניו בינוי באור יהודה.
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	3,260,726	2,978,047	השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מרווח כולל בתקופה בסך של כ- 410 מיליון ש"ח ומנגד תשלום דיבידנד בסך של 132 מיליון ש"ח.

2. ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה:

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום בספטמבר	
	2024	2025
	אלפי ש"ח	
הכנסות ממכירת דירות, השכרת דירות ומבנים מסחריים ועבודות הקמה	1,226,994	1,321,892
הכנסות ממכירת קרקעות	192,656	109,224
שיעור רווח גולמי	43.94%	42.22%
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	6,464	66,981
הוצאות מימון, נטו	34,914	86,154
היקף ההכנסות נובע מהיקף מכירת דירות ומקצב התקדמות הביצוע בפרויקטים, עיקר הירידה בסעיף מיוחסת לירידה בהיקף המכירות. בנוסף, נרשם מיון של 15.7 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 השינוי נובע משיערוך שבוצע לראשונה בקרקעות בייעוד למסחר ותעסוקה בתקופה מקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נטו מיוחס בעיקר לגידול בעלויות אשראי שהווננו לנכסים בסך של כ- 66 מיליון ש"ח וכן מהכנסות בגין רכיב מימון משמעותי בסך של כ- 15.7 מיליון ש"ח, אשר יושם לראשונה ברבעון ה-4 לשנת 2024. מנגד, ישנו גידול בהוצאות הריבית בגין אשראי מהבנקים בסך של כ- 20 מיליון ש"ח והוצאות ריבית רעיונית בגין קרקע בשדה דב כ- 26 מיליון ש"ח, אשר הועמדו לראשונה החל מרבעון 4 2024.		

3. נזילות

3.1. תזרים המזומנים, נטו

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025
	אלפי ש"ח	
תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	(729,246)	(102,719)
תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(110,120)	23,334
תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון	492,075	218,537

1.1. בהתאם להוראת תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, אשר עניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד במקרה של קיום סימני אזהרה לגבי התאגיד המדווח, נדרשת החברה לציין בדוחותיה התקופתיים האם מתקיימים לגביה סימני אזהרה המנויים בתקנה הנ"ל. נכון ליום 30 בספטמבר 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 לתקופה של תשעה חודשים.
2. ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה קיימים מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות מוגבלים ונכסים פיננסיים בסך של כ- 248 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 בגין, בהתאם למצב השוק ולממשן במקרה הצורך.
4. נכון למועד חתימת הדו"ח לחברה יש מסגרות אשראי שוטפות ומחייבות לא מנוצלות בסך של כ- 510 מלש"ח. 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, לא צפויה להיות בעיית נזילות כאמור.

4. מקורות מימון

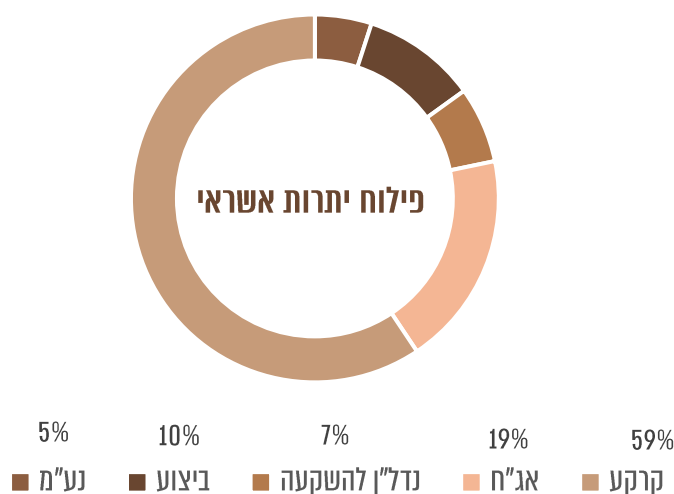
4.1. אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30.09.2025 הסתכם לסך של 3,260,726 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 30.09.2025 (כולל חלויות שוטפות) מסתכמת בסך של 946,960 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.1%-0.5% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 11,042 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורבור + 2.9% בממוצע. וכן, סך של 478 אלפי ש"ח הלוואות אחרות ברומניה, צמודות לליי הרומני.
- יתרת הלוואות לזמן ארוך ליום 30.09.2025 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 3,116,488 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.2%-0.6% בממוצע.

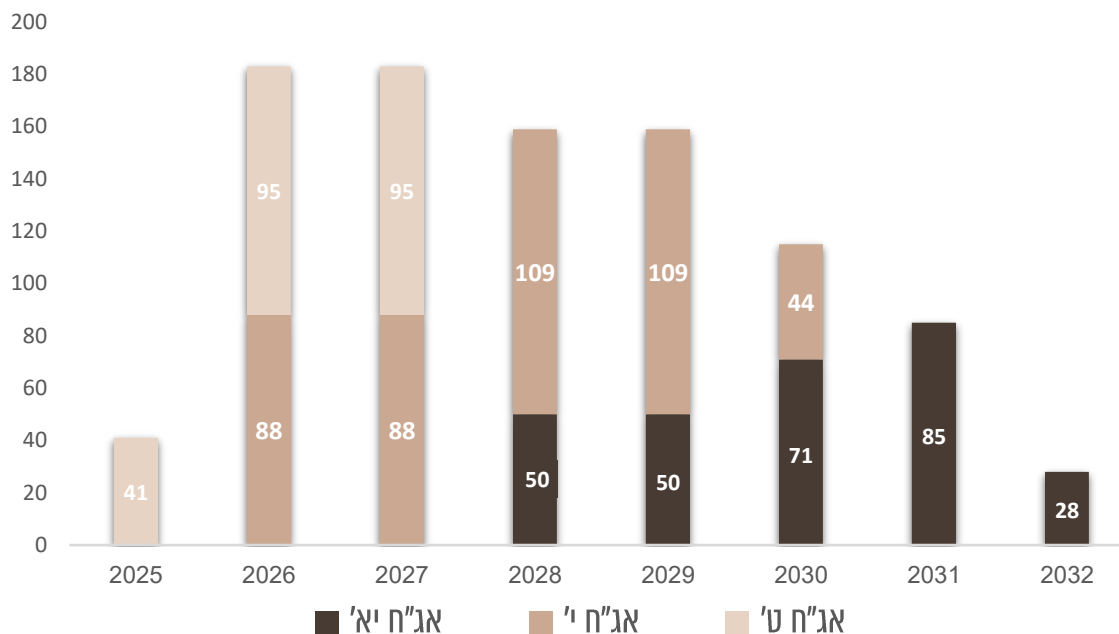
להלן גרף התפלגות האשראי הבנקאי, האג"ח והנע"מ של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 בפילוח לפי סוגי אשראי:



אשראי זמין לניצול מיידי בגין פרויקטים בביצוע:

במסגרת חשבונות הליווי הבנקאי לפרויקטים בביצוע, לחברה יש מסגרות אשראי זמין לניצול מיידי בהיקף של כ- 287 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 שולם ביום 15 בספטמבר 2025.
5. ביום 19 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 72,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 3.27 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 09 בדצמבר 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 תשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 העניקה החברה תרומות בסך של כ- 1,593 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- 85 אלפי ש"ח.

החברה לא מעניקה תרומות לצדדים קשורים.

6. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית

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

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

7. דירקטורים בלתי תלויים

תקנונה של החברה אינו כולל הוראות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים.

עם זאת, ביום 12 בינואר 2020 מונתה גב' תמר סלמניק כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים בדבר השכלתה, ניסיונה ועיסוקה של גב' סלמניק ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 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 במשק 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 מיום 01.01.2025 עד ליום 30.09.2025, הינו בסך של כ-51% מסה"כ מכירות בפרויקטים בביצוע ובתכנון. כאשר כ-36% מסה"כ העסקאות היו בדרך של פריסת תשלומים לא לינארית וכ-16% מסה"כ העסקאות היו בדרך של הלוואות קבלן.

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

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה. הסכם הפסקת האש הביא, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון ולעליה של מדד תשומות הבניה. עם זאת, עלותה של המלחמה ושל השיקום הארוך הצפוי, יגדילו משמעותית את הגרעון בתקציב באופן שעלול להביא להאטה נוספת במשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה עד כה, על-אף הציפיות להפחתת הריבית.

למצב הבטחוני השפעות על פעילות המשק אשר יוצר סיכונים וחשיפות בעיקר ביחס להעלאת מחירי חומרי גלם והובלתם וכן מחסור בכח אדם בתחום הבניה- נושא אשר עשוי להשפיע על החברה בעיקר על מועדי השלמת הפרויקטים ושיעורי הרווחיות בהם.

נכון למועד אישור הדוחות, לחברה אין עיכובים במסירת הדירות בפרויקטים. יחד עם זאת, עדיין אין מענה לכלל הבעיות שנוצרו בענף הבניה בשל המצב המלחמתי. 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 נכון ליום 30.09.25 (באש"ח)

שם	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מספר יחידות במלאי	הכנסות צפויות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	יתרת עודפים צפויה ²
עיר ימים YAMA בניין 1	נתניה	100%	3	28,742	15,288	53%	39,347
גבעתיים IM בנין 1 ¹	גבעתיים	50%	3	6,794	3,468	51%	8,327
ממילא ¹	ירושלים	51%	2	35,132	16,184	46%	36,691
HARMONY - שלב א'	אשדוד	100%	4	12,916	5,525	43%	14,206
דמרי במרינה YAMA בניינים 1+2	אשקלון	100%	19	57,210	30,702	54%	76,502
אפיקי הנחל - מתחם 1	אופקים	100%	6	10,415	4,362	42%	49,816
דמרי מתחמי הבוטיק-מגרש 341	קריית גת	100%	1	1,603	799	50%	17
פארק הנחל- שלב א' (מגרשים 621, 514)	באר שבע	100%	22	34,672	9,585	28%	29,334
רמות יורם נתיבות - מגרשים 204, 205, 208	נתיבות	100%	24	38,349	15,860	41%	45,750
סה"כ*			84	225,833	101,773		299,990

(*) לאחר תום תקופת הדיווח נמכרו 4 יח"ד בהיקף כספי של כ- 7,040 אש"ח.

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

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

סעיף 4.1.5(ב) - פרויקטים בהקמה בארץ

שם	מיקום	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ יחידות לשיווק	יח"ד שנמכרו ליום 30.09.25	שיעור השלמה	היקף מכירות מצטבר ליום 30.09.25	מחיר ממצע למכירה לממ"ר מחוזים שנחתמו ליום 30.09.25	מחיר ממצע למ"ר בפני ההכנסות הבלתי מכור	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט 30.09.25	סה"כ הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 30.09.25	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט	רווחיות גולמית מצטברת שהוכרה ליום 30.09.2025	רווחיות גולמית שטרם הוכרה ליום 30.09.2025	יתרת עודפים צפויה ⁵
דמרי אפקה מגרשים 10+11 ¹	קרית ביאליק	2024	2028	100%	412	412	86	16%	159,573	15	14	24,814	654,515	521,011	133,504	20%	6,375	127,129	176,027
עיר ימים YAMA בניין 2	נתניה	2023	2027	100%	68	68	45	59%	284,728	37	39	166,096	445,642	214,970	230,672	52%	88,981	141,691	298,304
NEVE PARK בניין 1 ^{2 3}	פתח תקווה	2022	2027	50%	150	106	87	59%	107,770	21	23	65,129	139,767	91,832	47,935	34%	21,679	26,256	60,814
NEVE PARK בניין 2 ^{2 3}	פתח תקווה	2025	2029	50%	150	104	37	8%	45,311	21	23	4,267	143,461	97,899	45,562	32%	1,850	43,712	32,758
שלב א'- מגרש 102 ³	אור יהודה	2025	2030	100%	326	222	39	2%	92,037	23	25	1,389	559,088	414,878	144,210	26%	395	143,815	190,475
אנטיגונוס- תמ"א 38 ³	תל אביב	2022	2026	100%	27	10	2	46%	12,225	89	58	5,370	61,419	61,367	52	0%	-	52	8,345
משה שרת 60- תמ"א 38 ³	תל אביב	2024	2026	100%	24	16	6	30%	15,752	59	63	4,739	81,390	54,915	26,475	33%	1,151	25,324	26,622
משה שרת 14- תמ"א 38 ³	תל אביב	2024	2027	100%	36	19	7	15%	31,016	62	63	4,709	119,745	83,203	36,542	31%	1,159	35,383	32,794
IM בניין 2 ^{2 3}	גבעתיים	2023	2028	50%	144	114	28	25%	53,831	33	35	15,155	235,001	147,684	87,317	37%	6,454	80,863	82,516
רמת הדר החדשה - מגרש 15	גבעת שמואל	2023	2028	100%	81	81	76	40%	237,871	24	24	91,744	253,312	198,078	55,234	22%	22,417	32,817	71,423
HARMONY - שלב ב' ³	אשדוד	2022	2026	100%	189	141	92	62%	210,439	19	21	134,438	367,893	224,657	143,236	39%	53,179	90,057	199,912
דמרי במרינה YAMA- בניין 3	אשקלון	2021	2026	100%	109	109	70	85%	189,518	24	21	161,543	269,389	114,134	155,255	58%	94,656	60,599	159,664
הדרי אשקלון מגרש 308	אשקלון	2024	2028	100%	148	148	57	27%	101,125	17	16	28,426	254,891	202,401	52,490	21%	7,344	45,146	97,470
מגרש 321 בניינים 3+4	קרית גת	2022	2025	100%	82	82	51	72%	94,782	17	16	68,371	144,676	70,074	74,602	52%	36,254	38,348	80,630
מגרש 331 בניינים 6-9	קרית גת	2025	2028	100%	82	82	13	30%	28,143	19	18	11,716	155,825	77,658	78,167	50%	6,252	71,915	100,505
שער העיר - מגרש 1- שלב ב'	שדרות	2022	2025	100%	82	82	77	82%	111,913	12	12	92,223	118,770	68,101	50,669	43%	40,109	10,560	55,369
רמות יורם מגרש 209	נתיבות	2024	2027	100%	138	138	41	38%	52,271	12	13	21,755	181,407	140,420	40,987	23%	5,072	35,915	96,423
רמות יורם מגרש 210A ⁸	נתיבות	2025	2028	100%	328	328	-	1%	-	-	13	-	433,895	339,305	94,590	22%	-	94,590	132,378
אפיקי הנחל - מתחם 4 ⁴	אופקים	2024	2026	100%	182	182	155	62%	175,950	10	13	108,658	218,149	147,523	70,626	32%	36,780	33,846	89,937
אפיקי הנחל - מתחם 2 ⁴	אופקים	2023	2025	100%	178	178	171	81%	195,481	10	13	154,429	207,429	138,201	69,228	33%	52,492	16,736	42,671

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 30.09.25	שיעור השלמה	היקף מכירות מצטבר ליום 30.09.25	מכירה ממוצעת למ"ר במחיר ממוצע שנתמו ליום 30.09.25	מחיר ממוצע למ"ר בפני ההכנסות הבלתי מכור	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 30.09.25	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט 30.09.25	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט	רווחיות גולמית מצטברת שהוכרה ליום 30.09.2025	רווחיות גולמית שטרם הוכרה ליום 30.09.2025	יתרת עודפים צפויה
אפיקי הנחל - מתחם 5⁴	אופקים	2024	2027	100%	166	166	66	30%	71,914	10	11	19,666	197,941	139,307	58,634	30%	6,733	51,901	80,769
סנטרל פארק- בניין 5²	באר שבע	2024	2027	50%	135	135	63	32%	49,555	13	14	14,558	106,083	76,560	29,523	28%	3,948	25,575	43,243
פארק הנחל- שלב ב (מגרשים 612,512)	באר שבע	2024	2027	100%	173	173	13	46%	16,956	13	13	10,314	249,889	185,470	64,419	26%	2,864	61,555	74,034
סה"כ פרויקטים בהקמה					3,410	3,096	1,282		2,338,161			1,209,509	5,599,577	3,809,648	1,789,929		496,144	1,293,785	2,233,083
פרויקט מהותי מאוד																			
פארק בבלי מגרש 4^{8 7}	תל אביב	2025	2031	100%	280	280	-	2%	-	-	56	-	1,890,658	1,425,034	465,624	25%	-	465,624	454,072
מגרשים לשיווק																			
אפיקי דמרי מגרשים לשיווק	אופקים	ל.ר	ל.ר	100%	191	191	6			2	2		219,631	42,593	177,038	81%			
סה"כ					3,881	3,567	1,288		2,338,161			1,209,509	7,709,866	5,277,275	2,432,591		496,144	1,759,409	2,687,155

(1) פרויקט "מחיר למשתכן" מתוכו 50% במסגרת מחיר למשתכן ו-50% במסגרת שוק חופשי.
גילוי בהתאם לשו"ת 105.36 של רשות ניירות ערך: גידול בשיעור של כ-20% ברווח הגולמי בפרויקט נובע משינוי באומדן ההכנסות, אשר בוצע בעקבות קבלת אישור לעניין אופן חישוב ההצמדות במחירי יחידה במסגרת מחיר מטרם.
(2) נתונים בדבר היקף יחידות מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק השותפים). הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד.
(3) בפרויקטים של התחדשות עירונית הפער בין עמדות סה"כ יחידות לבין עמדות יחידות לשיווק מיוחס ליחידות 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 5-11 מיום 05/02/2024.
(7) הכנסות מוצגות בברוטו, לפני תשלום תמורות של כ-26% מההכנסות לצד ג'.
(8) פרויקטים שטרם החלו שיווק.

סעיף 4.1.5 (ד) – עתודות קרקע

חדרה 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, הבעלים הגישו כתב הגנה, בד בבד עם כתב תביעה שכנגד.

לחברה זכויות לבניית כ- 1,232 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 28,120 מ"ר, אשר נרכשו במסגרת עסקת המזומן וכן כ- 1,297 יח"ד במסגרת עסקת התמורות. החברה הגישה יחד עם בעלי הקרקע עתירה לעניין אופן חישוב חלקם בהתאם לטבלאות האיחוד וחלוקה בתב"ע, במסגרתה סוכם בהסכם פשרה על תוספת כ- 98 יח"ד לחברה ובעלי הקרקע בחלקים שווים בתוכנית נוספת (להלן: "**התכנית הנוספת**"). ביום 13 בנובמבר 2025, פורסמה למתן תוקף התכנית הנוספת בה אושרה תוספת של 97 יח"ד.

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 לדירור (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**"). ביום 12 בנובמבר 2025, פורסמה התכנית למתן תוקף.

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 הדירור, 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- 67% 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- 82% מהדירות.

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, ביום 30 באוקטובר 2025 הגישה המאשימה את סיכומיה בכתב, מועד להגשת סיכומי ההגנה בכתב קבוע ליום 01 בינואר 2026. דיון לשמיעת הסיכומים בעל פה נקבע ליום 11 בפברואר 2026.

יצוין כי נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים ביניים, אין שינוי בהערכות יועציה המשפטיות של החברה לעניינים אלו בהשוואה להערכותיהם טרם הגשת כתב האישום. לעמדת היועץ המשפטי של מנכ"ל החברה ושל החברה, לא דבק כל רבב בהתנהלותם של מר דמרי והחברה והם לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. בנוסף, לעמדת היועץ המשפטי של עובד החברה, אין בידי רשות התחרות בסיס ראיתי שיש בו כדי להוכיח את הטענות הכלולות בכתב האישום, בהתאם לרף ההוכחה הנדרש בהליך פלילי. לאור זאת, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לא צפויה לחברה חשיפה כספית משמעותית.
2. **מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת בעניין מכרז נתיבות ובקשות עוקבות לגילוי מסמכים**
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21(2) 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 המוקדם 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. ביום 10 בנובמבר 2025 הוגשה הודעת עדכון לבית המשפט, לפי ההליך הפלילי מצוי בשלב הסיכומים, כאשר קבוע מועד להשלמת סיכומים בעל-פה ליום 11 בפברואר 2026.

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 31 בדצמבר 2025; והמועד להגשת סיכומי תשובה מטעם המבקש קבוע ליום 01 בפברואר 2026. נוכח השלב המוקדם 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

ביום 01 בספטמבר 2025 פרסמה החברה עדכון לפעולת דירוג אגרות החוב של החברה שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו אישרה מידרוג מחדש דירוג אגרות החוב שבמחזור על A1.il עם אופק דירוג יציב עבור סדרות אגרות החוב ט', י', י"א וכן דירוג P1.il עבור נע"מים סדרות 1 ו-2 של החברה. לפירוט נוסף ראו דו"ח מיידי של מדרוג מיום 01 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא 065989-01-2025), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

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

דינה סבן,
דירקטורית*

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

*הוסמכה ביום 19 בנובמבר 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: 19 בנובמבר 2025.

פרק ב'

דו"חות כספיים תמציתיים ביניים



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידוקים, 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.

בטיטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 בנובמבר 2025.

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
אלפי ש"ח

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

נכסים

נכסים שוטפים

491,431	240,268	144,849
102,130	38,734	67,552
31,233	13,162	22,465
18,715	11,810	12,720
589,422	690,622	614,145
175,671	91,080	242,359
111	101	356
114,066	114,832	83,560
1,278,165	1,336,198	1,814,990
2,800,944	2,536,807	3,002,996

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	170,469	104,284
3,622,554	2,405,890	4,120,590
125,042	120,103	142,375
22,612	12,804	16,389
77,590	75,946	82,529
1,626,390	1,518,146	1,684,550
68,004	40,109	120,164
5,646,319	4,343,467	6,270,881
8,447,263	6,880,274	9,273,877

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

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
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	529,243	946,960
168,256	162,887	128,650
24,046	32,917	25,311
111,496	96,383	110,035
240,187	172,917	180,008
16,529	16,368	18,971
182,772	189,542	227,860
15,853	2,183	60,862
82,545	57,928	48,239
243,873	190,486	180,170
1,734,132	1,450,854	1,927,066

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	1,990,929	3,116,488
765,661	806,507	817,646
24,232	17,607	22,912
9,006	15,562	12,559
6,425	6,636	10,933
125,387	107,404	106,005
3,735,409	2,944,645	4,086,543

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	19,804	20,898
1,044,339	697,822	1,044,339
(5,250)	(5,250)	(5,250)
(63,735)	(56,599)	(59,396)
1,981,795	1,829,387	2,260,135
2,978,047	2,485,164	3,260,726
(325)	(389)	(458)
2,977,722	2,484,775	3,260,268

סה"כ התחייבויות והון

8,447,263	6,880,274	9,273,877
-----------	-----------	-----------

**אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון**

**אלונה אזולאי,
סמנכ"לית כספים**

**דינה סבן,
דירקטורית***

*הוסמכה ביום 19 בנובמבר 2025 על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנות 9(ה) ו-46 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970, לחתום על הדוחות במקום מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, אשר נעדר מהישיבה.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 בנובמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
1,868,812	456,269	446,470	1,321,892	1,226,994
121,783	2,122	4,353	109,224	192,656
1,990,595	458,391	450,823	1,431,116	1,419,650
1,175,337	270,216	271,392	803,865	762,747
25,103	(132)	2,689	22,981	33,125
1,200,440	270,084	274,081	826,846	795,872
790,155	188,307	176,742	604,270	623,778
122,462	20,102	6,966	66,981	6,464
55,842	13,643	10,633	35,917	38,470
78,341	21,101	15,506	60,181	44,102
134,183	34,744	26,139	96,098	82,572
(50)	(547)	493	(135)	466
778,384	173,118	158,062	575,018	548,136
38,316	4,538	16,835	10,630	40,625
125,716	38,129	26,334	96,784	75,539
87,400	33,591	9,499	86,154	34,914
690,984	139,527	148,563	488,864	513,222
162,469	30,599	33,148	112,718	102,889
528,515	108,928	115,415	376,146	410,333

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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

רווח כולל אחר

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

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ (4,297) 8,929 (7,174) 7,977 (11,269)

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

6,351

-

-

-

-

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

5,694

1,078

1,153

377

4,307

529,291

117,983

109,394

385,452

410,343

סה"כ רווח כולל לתקופה

רווח (הפסד) נקי לתקופה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

528,428

108,746

115,422

376,020

410,340

87

182

(7)

126

(7)

528,515

108,928

115,415

376,146

410,333

רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

529,214

117,929

109,527

385,439

410,476

77

54

(133)

13

(133)

529,291

117,983

109,394

385,452

410,343

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

26.97

5.58

5.57

19.52

19.80

רווח בסיסי למניה

26.79

5.57

5.54

19.50

19.71

רווח מדולל למניה

**הממוצע המשוקלל של הון המניות
ששימש**

**בחישוב הרווח הבסיסי למניה
(באלפים)**

19,595

19,488

20,722

19,265

20,722

**הממוצע המשוקלל של הון המניות
ששימש**

**בחישוב הרווח המדולל למניה
(באלפים)**

19,725

19,539

20,816

19,286

20,816

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (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	קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין הפרשי תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	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)	1,611,367	1,998,818	(402)	1,998,416
									376,020	376,020	126	376,146
								9,042		9,042	(113)	8,929
				377						377		377
-	-	-	-	377	-	-	-	9,042	376,020	385,439	13	385,452
920	254,582						3,405			255,502		255,502
										3,405		3,405
									(158,000)	(158,000)		(158,000)
19,804	697,822	(5,250)	227	(3,483)	(36,835)	(5,253)	5,182	(16,437)	1,829,387	2,485,164	(389)	2,484,775

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח נקי לתקופה

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה

דיבידנד שהוכרז ושולם ע"י החברה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2024

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח**

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון עם בעל מעסקאות	קרן הון בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
20,898	1,044,339	(5,250)	227	4,988	(36,835)	1,098	9,636	3,209,953	(325)	3,209,628
								115,422	(7)	115,415
							(7,048)	(7,048)	(126)	(7,174)
				1,153				1,153		1,153
				1,153	-	-	-	109,527	(133)	109,394
							1,246	1,246		1,246
							(60,000)	(60,000)		(60,000)
20,898	1,044,339	(5,250)	227	6,141	(36,835)	1,098	10,882	3,260,726	(458)	3,260,268

יתרה ליום 1 ביולי 2025

רווח 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

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה

דיבידנד שחולק ע"י החברה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2025

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

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון עם בעל מעסקאות שליטה	קרן הון בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
19,352	567,381	(5,250)	227	(4,561)	(36,835)	(5,253)	4,039	(24,542)	1,808,641	2,323,199	(443)	2,322,756
									108,746	108,746	182	108,928
								8,105		8,105	(128)	7,977
				1,078						1,078	-	1,078
-	-	-	-	1,078	-	-	-	8,105	108,746	117,929	54	117,983
452	130,441									130,893		130,893
							(88,000)	(88,000)	(88,000)	(88,000)	-	(88,000)
							1,143			1,143		1,143
19,804	697,822	(5,250)	227	(3,483)	(36,835)	(5,253)	5,182	(16,437)	1,829,387	2,485,164	(389)	2,484,775

יתרה ליום 1 ביולי 2024

רווח 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

דיבידנד שחולק ע"י החברה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה

דיבידנד שחולק לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון ליום 30 בספטמבר 2024

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

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון עם בעל מעסקאות שליטה	קרן הון בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,884	443,240	(5,250)	227	(3,860)	(36,835)	(5,253)	1,777	(25,479)	1,611,367	1,998,818	(402)	1,998,416
									528,428	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)	528,428	529,214	77	529,291
2,014	601,099									603,113		603,113
							4,902			4,902		4,902
									(158,000)	(158,000)		(158,000)
20,898	1,044,339	(5,250)	227	1,834	(36,835)	1,098	6,679	(36,738)	1,981,795	2,978,047	(325)	2,977,722

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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
528,515	108,928	115,415	376,146	410,333
162,469	30,599	33,148	112,718	102,889
122,327	37,504	25,572	95,324	73,483
(37,084)	(4,538)	(16,835)	(10,630)	(40,625)
2,157	625	762	1,460	2,056
4,902	1,143	795	3,405	2,706
(516)	(98)	168	(431)	234
(122,462)	(20,102)	(6,966)	(66,981)	(6,464)
5,937	1,373	1,076	4,534	3,486
666,245	155,434	153,135	515,545	548,098
(215,453)	(96,018)	(119,133)	(236,928)	(73,816)
296,592	110,273	(10,144)	237,685	(84,585)
25,502	143	4,510	23,238	33,642
154,185	10,153	17,446	39,722	(77,730)
2,919	(553)	3,490	967	5,995
1,120	1,320	500	3,366	(55)
37,364	1,165	155	(385)	(36,827)
(1,313)	(7,666)	(6,122)	(55,117)	(63,787)
(42,751)	12,715	21,265	19,582	43,961
258,165	31,532	(88,033)	32,130	(253,202)
(208,164)	(43,944)	(59,964)	(140,577)	(160,738)
7,352	1,727	969	5,368	5,684
(94,333)	(31,008)	(26,888)	(80,851)	(82,670)
629,265	113,741	(20,781)	331,615	57,172
(1,621,267)	(144,704)	(488,605)	(383,231)	(786,805)
(2,006)	(41,330)	27,478	(51,103)	387
(994,008)	(72,293)	(481,908)	(102,719)	(729,246)

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:

גידול בלקוחות וחייבים אחרים
קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי
דירות למכירה ולהשכרה
קיטון 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
קיטון (גידול) במקדמות ע"ח מקרקעין

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		

13,014	(1,003)	(9,117)	14,212	(9,034)
31,174	(1,038)	10,725	47,709	24,367
(20,961)	(9,652)	(6,147)	(15,914)	(14,978)
751	79	-	525	245
(117,619)	(28,317)	(59,897)	(48,442)	(113,241)
25,021	-	-	25,021	2,521
(118)	-	-	223	-
(720)	-	-	-	-
(69,458)	(39,931)	(64,436)	23,334	(110,120)

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

קיטון (גידול) בפקדונות לזמן קצר
תמורה ממכשיר (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכשיר רכוש קבוע
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
תמורה ממכשיר נדל"ן להשקעה
פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרים, נטו
תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימוש לפעילות) השקעה

(126,957)	(8,117)	245,584	(129,791)	360,961
1,547,956	217,128	411,837	422,869	652,203
(394,057)	(175,664)	(26,307)	(190,606)	(399,412)
603,113	130,893	-	255,502	-
150,260	150,260	-	150,260	137,039
(167,871)	-	-	(131,697)	(126,716)
(158,000)	(88,000)	(60,000)	(158,000)	(132,000)
1,454,444	226,500	571,114	218,537	492,075

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 מימון

390,978	114,276	24,770	139,152	(347,291)
101,791	126,541	119,578	101,791	491,431
(1,338)	(549)	501	(675)	709
491,431	240,268	144,849	240,268	144,849

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

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה והחברות המאוחדות שלה עוסקות בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים למגורים, וכן בנייה, הקמה והשכרה של נדל"ן מניב.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 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 ומידיים), התש"ל-1970.

ב. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפו ישירות להון.

הוצאות מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

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

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

ליום 30 בספטמבר 2025 נערכו בהתאם לתוכנית העבודה השנתית, הערכות שווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, אשר על בסיסן נרשמה בתקופת תשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 עליית ערך, נטו של כ- 6.5 מיליון ש"ח, ובתקופת שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 נרשמה עליית ערך, נטו של כ- 7 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 בספטמבר 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				תאריך הדוחות הכספיים:
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר	הקורונה	הרון	האירו	
				הצ'כית	הרומני		
				ש"ח ל- 1 דולר	ש"ח ל- 1 קורונה		
נקודות	נקודות	נקודות					
139.3	127.4	126.7	3.306	0.159	0.764	3.881	30 בספטמבר 2025
138.2	125.7	126.1	3.372	0.160	0.783	3.955	30 ביוני 2025
133.6	123.8	123.4	3.647	0.151	0.763	3.796	31 בדצמבר 2024
132.5	123.9	123.6	3.710	0.165	0.834	4.152	30 בספטמבר 2024
131.2	122.0	121.9	3.759	0.161	0.808	4.020	30 ביוני 2024

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של					
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר	הקורונה הצ'כית	הרון הרומני	האירו		
								נקודות
	%	%	%	%	%	%		
מדד בגין	4.23	2.95	2.64	(9.35)	5.74	0.05	2.22	שיעורי השינוי בתקופה של:
								תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
	0.76	1.36	0.46	(1.96)	(0.31)	(2.44)	(1.88)	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
	2.93	3.42	3.24	0.55	(6.95)	(5.54)	(5.36)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
	2.08	3.68	3.26	2.29	1.85	3.22	3.49	תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
	0.99	1.52	1.37	(1.30)	2.74	3.22	3.28	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
1,655,438	431,682	394,834	1,246,487	1,065,273	בניה למגורים ואחרים
67,633	18,414	21,459	50,822	57,384	השכרת נכסים
145,741	6,173	30,177	24,583	104,337	הכנסות בגין חוזי הקמה
1,868,812	456,269	446,470	1,321,892	1,226,994	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
1,023,599	260,851	236,619	767,837	651,531	בניה למגורים ואחרים
23,807	5,802	7,143	15,860	18,299	השכרת נכסים
127,931	3,563	27,630	20,168	92,917	הוצאות בגין חוזי הקמה
1,175,337	270,216	271,392	803,865	762,747	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 9 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 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.

ד. ביום 26 במרץ 2025 נודע לחברה על זכייתה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין במתחם שדה דב בתל אביב לפי תוכנית תא/4444/2 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 2 ביולי 2025, קיבלה החברה הודעה על זכייה סופית במכרז, לאחר מתן תוקף לתכנית. עד למועד הדוח על המצב הכספי שולם סך של כ- 606 מיליון ש"ח בגין הקרקע, הוצאות פיתוח ומס רכישה.

ה. 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.

ו. 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- 82% מהדירות והושלם הרוב הדרוש בפרויקט לצורך הגשת תביעת "דייר סרבן".

ז. 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.

ח. בנוסף להתקשרויות כאמור, 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).

ט. ביום 6 ביולי 2025 קיבלה החברה את החלטת הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיוור (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"**). ביום 12 בנובמבר 2025, פורסמה התכנית למתן תוקף. 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 הדיוור, 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). בפריקט נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם בעלי דירות שבבעלותם כ- 67% 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 בפריקט הוא 100%. בפריקט ניתנה הכרזה מקדמית על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אשר הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026. עם התקיימות התנאים הנדרשים על פי חוק, החברה תגיש בקשה להכרזה סופית.

י. ביום 10 ביולי 2025, נחתם בין חברת הבת י.ח. דמרי בע"מ (להלן: **"דמרי בע"מ"**) לבין חברת וויבוקס התחדשות עירונית בע"מ (להלן: **"השותף"**), הסכם לפיו תוקצינה לשותף 50% ממניות דמרי בע"מ (להלן בהתאמה: **"המניות"**, **"ההסכם"**). ההסכם הותנה בתנאי מתלה של קבלת אישור הממונה על התחרות (להלן: **"התנאי המתלה"**), אישור הממונה התקבל ביום 29 בספטמבר 2025. התמורה הכוללת אותה יזרים השותף לדמרי בע"מ הינה בסך של 58 מלש"ח בתנאים ובמועדים שונים. התמורה היא באמצעות הלוואות בעלים ושטרי הון. המניות תוקצינה ותועברנה רק במועד ההשלמה כנגד תשלום מלוא התמורה. עם השלמת העסקה, צפויה החברה לרשום רווח הון.

בד בבד עם חתימת ההסכם, חתמו הצדדים על הסכם ניהול לפיו יספק השותף לדמרי בע"מ שירותי ניהול בתמורה לתשלום דמי ניהול שייגזרו ממכירות הדירות בפריקטים, זאת החל מחודש יולי 2026. כמו כן, נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים לאחר מועד ההשלמה.

יא. ביום 3 באוגוסט 2025 אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה את חידוש כהונת הדירקטורים, הדח"צים ורואה החשבון המבקר של החברה.

יב. 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.

יג. 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.

יד. ביום 20 באוגוסט 2025, דנה ועדת הביקורת בהתקשרות החברה עם קרוב של נושאת משרה בחברה לביצוע הערכות שווי נגדיות לצורך ערעורים על היטלי השבחה וביצוע הערכות שווי של נכסים מניבים. ועדת הביקורת דנה וקבעה כי היקף ההתקשרות אינו חריג ואף זניח. עוד קבעה ועדת הביקורת אמות מידה לסיווג המשך ההתקשרות כעיסקה שאינה חריגה (להלן: "**אמות מידה**"). בנוסף, ועדת הביקורת דנה באי תלות מעריך השווי וקבעה בין השאר כדלקמן:

1. לעניין ביצוע הערכות שווי נגדיות לצורך ערעורים על היטלי השבחה - לא קיימת תלות במעריך השווי משום שאת השווי הסופי של הנכס הרגולטור הוא זה שקובע ולכן אין חשש לאי תלות של מעריך השווי בתאגיד המדווח.
2. לעניין הערכות שווי של נכסים מניבים - הערכות השווי שמעריך השווי יערוך עבור החברה הינן בהיקפים קטנים וזניחים לדוחות הכספיים, היכולת להשפיע על שווי הנכסים הכולל של החברה וכן על ההון העצמי שלה ועל אמות המידה הפיננסיות של האג"ח הינה זניחה ביותר ואמות המידה שאושרו להתקשרות מבטיחות את המשך קיום אי התלות של מעריך השווי בחברה.

טו. ביום 22 באוגוסט 2025 פורסמה למתן תוקף, תכנית בנין עיר (תב"ע) בפרויקט "פינוי בינוי" במתחם הרצל בטירת הכרמל (להלן: "**התכנית**"). התכנית מאפשרת הריסה של 80 יח"ד, בניית 480 יח"ד בארבעה בנייני מגורים, בשילוב מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצרכים העירוניים, וכן שטחי מסחר בשטח של כ- 7,830 מ"ר (עיקרי ושירות). בכוונת החברה לקדם הוצאת מספר היתרי בניה עבור הקמת כלל 480 יח"ד בהתאם לתכנית. שטחי מגורים בתכנית הינם בסך של 77,600 מ"ר מעל הקרקע (עיקרי ושירות) ו- 30,390 מ"ר מתחת לקרקע. חלקה של החברה בפרויקט הוא 100%. בפרויקט נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם בעלי דירות שבבעלותם כ- 83% מהדירות והושלם הרוב הדרוש בפרויקט לצורך הגשת תביעת "דייר סרבן".

באור 6 - הליכים משפטיים

1. כתב אישום בהמשך לחקירת רשות התחרות
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21 (1) בדוחות הכספיים לשנת 2024, ביום 30 באוקטובר 2025 הגישה המאשימה את סיכומיה בכתב, מועד להגשת סיכומי ההגנה בכתב קבוע ליום 1 בינואר 2026. דיון לשמיעת הסיכומים בעל פה נקבע ליום 11 בפברואר 2026.
יצוין כי נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים ביניים, אין שינוי בהערכות יועציה המשפטיות של החברה לעניינים אלו בהשוואה להערכותיהם טרם הגשת כתב האישום. לעמדת היועץ המשפטי של מנכ"ל החברה ושל החברה, לא דבק כל רבב בהתנהלותם של מר דמרי והחברה והם לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. בנוסף, לעמדת היועץ המשפטי של עובד החברה, אין בידי רשות התחרות בסיס ראיתי שיש בו כדי להוכיח את הטענות הכלולות בכתב האישום, בהתאם לרף ההוכחה הנדרש בהליך פלילי. לאור זאת, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לא צפויה לחברה חשיפה כספית משמעותית.
2. מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת בעניין מכרז נתיבות ובקשות עוקבות לגילוי מסמכים
בהמשך למפורט בעניין זה בבאור ג.21 (2) 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. ביום 10 בנובמבר 2025 הוגשה הודעת עדכון לבית המשפט, לפי ההליך הפלילי מצוי בשלב הסיכומים, כאשר קבוע מועד להשלמת סיכומים בעל-פה ליום 11 בפברואר 2026.
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 נקבע ליום 28 באוקטובר 2025; המועד להגשת סיכומים מטעם המשיבים קבוע ליום 31 בדצמבר 2025; והמועד להגשת סיכומי תשובה מטעם המבקש קבוע ליום 1 בפברואר 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 לשווי הוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר
2024	2025	2024	2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח					
928,640	952,145	963,715	933,917	977,032	956,516

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב סחירות (כולל חלויות שוטפות)

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 ו- 2024 היתרה כוללת ריבית לשלם בסך של כ-10,220 אלפי ש"ח וכ-7,638 אלפי ש"ח.

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
31,233	13,162	22,465
18,715	11,810	12,720

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 בספטמבר 2025
אגרות חוב (סדרה ט')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	730 מיליון ש"ח		3,252 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (5) (CAP)	75%	תום כל רבעון	60.1%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		38.2%
אגרות חוב (סדרה י')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	855 מיליון ש"ח		3,252 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (5) (CAP)	75%	תום כל רבעון	60.1%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		38.2%
אגרות חוב (סדרה יא')	הון עצמי מתואם מינימאלי (4)	980 מיליון ש"ח		3,252 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (7) (CAP)	78% (7)	תום כל רבעון	60.1%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (6)	20%		38.2%

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

ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025				הכנסות הכנסות מגזר
בלתי מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
		אלפי ש"ח		
1,419,650	147,571	52,811	1,219,268	
6,464	-	6,464	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
547,670	24,243	37,729	485,698	תוצאות המגזר
(34,448)				התאמות
513,222				רווח לפני מסים על הכנסה

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30
בספטמבר 2024**

בלתי מבוקר			
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל
אלפי ש"ח			
1,431,116	40,579	46,343	1,344,194

הכנסות
הכנסות מגזר

שינויים בשווי הוגן של
נדל"ן להשקעה, נטו

66,981	-	66,981	-
575,153	3,857	91,644	479,652

תוצאות המגזר

(86,289)

התאמות

488,864

רווח לפני מסים על הכנסה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30
בספטמבר 2025**

בלתי מבוקר			
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל
אלפי ש"ח			
450,823	64,903	19,994	365,926

הכנסות
הכנסות מגזר

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן
להשקעה, נטו

6,966	-	6,966	-
157,569	13,846	18,918	124,805

תוצאות המגזר

(9,006)

התאמות

148,563

רווח לפני מסים על הכנסה

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

בלתי מבוקר				
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בישראל	
אלפי ש"ח				
458,391	17,670	16,893	423,828	הכנסות
				הכנסות מגזר
20,102	-	20,102	-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
173,665	2,260	29,408	141,997	תוצאות המגזר
(34,138)				התאמות
139,527				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
				תוצאות
778,434	15,023	154,311	609,100	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 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 72,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 3.47 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2025.
- ד. 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.

באור 11 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. ביום 09 באוקטובר 2025 ביצעה החברה הנפקה פרטית לגופים מוסדיים של 640,000 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. התמורה המיידית (ברוטו) שקיבלה החברה בגין הנפקת המניות מסתכמת לסך של 233,600 אש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,000 אלפי ש"ח.
- ב. ביום 12 באוקטובר 2025 ביצעה החברה מימוש מוקדם לחלק ממחזיקי "אופציות לאחרים", תמורת מחיר מופחת. מתוך סך של 656,250 אופציות לאחרים התקבלו הודעות למימוש של 596,526 כתבי אופציה במחיר המופחת, ובסך כולל של כ- 208,784 אלפי ש"ח, הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 691 אלפי ש"ח.
- ג. ביום 12 בנובמבר 2025 נודע לחברה על אישור זכייתה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין לבנית 118 יח"ד בבנייה רוויה בבית דגן, כאשר 65 יח"ד מתוכן במסגרת תכנית "מחיר מטר" ו- 53 יח"ד למכירה במסגרת שוק חופשי, זאת בתמורה לסך של כ- 54,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של כ- 17,236 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח. נכון למועד חתימת הדו"חות הכספיים ביניים טרם שולמה התמורה.
- ד. ביום 19 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת או שהוא לא היה צריך להיות בגל בסך 72,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 3.27 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 09 בדצמבר 2025.

באור 12 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 19 בנובמבר 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 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

63	<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u>
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
64	נתונים על המצב הכספי
66	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
68	נתונים על תזרימי המזומנים
70	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 בספטמבר 2025, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 בנובמבר 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
קריית 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 אינפינטי	משרד ראש"צ - מתחם מילנייה
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראש"צ

**נתונים על המצב הכספי
אלפי ש"ח**

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

נכסים

נכסים שוטפים

472,799	228,082	126,591
73,207	28,444	57,866
31,233	13,162	22,465
18,715	11,810	12,720
577,514	674,619	596,242
101,115	84,166	191,439
114,066	114,832	83,560
1,060,446	1,118,728	1,609,327
2,449,095	2,273,843	2,700,210

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	122,469	103,884
2,378,579	2,202,540	2,331,116
125,042	120,103	142,375
22,489	11,141	16,324
1,130,567	838,378	1,265,959
75,988	74,174	81,033
622,181	572,674	599,900
68,004	40,109	120,164
4,526,977	3,981,588	4,660,755

מקדמות ששולמו ע"ח מלאי מקרקעין
מלאי מקרקעין
מלאי בניינים להשכרה בייעוד עתידי למכירה
לקוחות, חייבים, הלוואות לזמן ארוך ואחרים
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
רכוש קבוע, נטו
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

6,976,072	6,255,431	7,360,965
-----------	-----------	-----------

נתונים על המצב הכספי (המשך)
אלפי ש"ח

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

479,398	468,736	712,151	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל
168,256	162,887	128,650	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
24,027	32,901	25,267	חלויות שוטפות של אגרות חוב
105,478	91,015	104,937	הפרשות
211,369	149,833	149,551	ספקים ונותני שירותים
15,640	15,412	18,093	זכאים ויתרות זכות
97,632	102,638	156,923	התחייבות בגין הטבות לעובדים
15,196	2,183	60,184	התחייבות למתן שירותי בנייה
82,545	57,928	48,239	התחייבות בגין מסים שוטפים
212,227	162,350	162,979	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
1,411,768	1,245,883	1,566,974	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
			סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

1,678,715	1,594,743	1,580,782	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
765,661	806,507	817,646	אגרות חוב
24,232	17,607	22,912	הפרשות
8,479	15,046	11,885	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
1,623	1,621	617	זכאים, יתרות זכות ואחרים
107,547	88,860	99,423	התחייבות בגין מיסים נדחים
2,586,257	2,524,384	2,533,265	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

20,898	19,804	20,898	הון מניות
1,044,339	697,822	1,044,339	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)	(5,250)	מניות באוצר
(63,735)	(56,599)	(59,396)	קרנות הון
1,981,795	1,829,387	2,260,135	עודפים
2,978,047	2,485,164	3,260,726	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
6,976,072	6,255,431	7,360,965	סה"כ התחייבויות והון

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

אלונה אזולאי,
סמנכ"לית כספים

דינה סבן,
דירקטורית*

*הוסמכה ביום 19 בנובמבר 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: 19 בנובמבר 2025.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

1,780,328	429,567	392,523	1,266,721	1,118,146
121,783	2,122	4,353	109,224	192,656
1,902,111	431,689	396,876	1,375,945	1,310,802

הכנסות

מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים
מסחריים ועבודות הקמה
מכירת מלאי קרקעות

סה"כ הכנסות

1,126,649	256,035	238,726	777,879	698,383
25,103	(132)	2,689	22,981	33,125
1,151,752	255,903	241,415	800,860	731,508

עלות ההכנסות

עלות מכירת דירות, השכרת דירות ומבנים
מסחריים ועבודות הקמה
עלות מלאי קרקעות שנמכרו

סה"כ עלויות

750,359	175,786	155,461	575,085	579,294
---------	---------	---------	---------	---------

רווח גולמי

105,501	19,924	6,891	58,949	3,093
50,598	12,275	8,801	32,803	34,438
67,331	18,642	13,486	51,265	38,629
117,929	30,917	22,287	84,068	73,067

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות

סה"כ הוצאות

(9,103)	(566)	60	(154)	33
---------	-------	----	-------	----

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

728,828	164,227	140,125	549,812	509,353
---------	---------	---------	---------	---------

רווח תפעולי

42,806	4,959	18,895	14,605	45,912
103,892	32,418	19,479	80,670	55,300
61,086	27,459	584	66,065	9,388

הכנסות מימון
הוצאות מימון
סה"כ הוצאות מימון, נטו

19,029	1,827	7,631	2,374	22,856
--------	-------	-------	-------	--------

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
ממס

686,771	138,595	147,172	486,121	522,821
158,343	29,849	31,750	110,101	112,481
528,428	108,746	115,422	376,020	410,340

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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
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 (4,171) 9,042 (7,048) 8,105 (11,259)

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

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

6,351 - - - -

5,694 1,078 1,153 377 4,307

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

529,214 117,929 109,527 385,439 410,476

נתונים על תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
528,428	108,746	115,422	376,020	410,340
158,343	29,849	31,750	110,101	112,481
(19,029)	(1,827)	(7,631)	(2,374)	(22,856)
101,735	31,793	18,717	79,210	53,244
(37,849)	(4,442)	(16,950)	(10,299)	(40,280)
(4,957)	(517)	(1,945)	(4,306)	(5,632)
2,157	625	762	1,460	2,056
4,902	1,143	795	3,405	2,706
(515)	(79)	168	(412)	234
(105,501)	(19,924)	(6,891)	(58,949)	(3,093)
5,367	1,267	1,006	4,074	3,355
633,081	146,634	135,203	497,930	512,555
(138,484)	(81,797)	(116,589)	(223,529)	(89,756)
321,478	113,511	(18,729)	254,715	(81,347)
25,502	143	4,509	23,238	33,641
148,552	2,398	11,132	31,717	(65,645)
3,098	3	3,359	1,046	5,859
1,169	1,315	490	3,418	(80)
37,364	1,165	155	(385)	(36,827)
(19,182)	(18,760)	2,325	(69,059)	(49,248)
(11,812)	12,983	13,200	32,951	15,341
367,685	30,961	(100,148)	54,112	(268,062)
(178,922)	(36,675)	(36,197)	(122,304)	(116,594)
7,034	1,563	954	5,042	5,490
(92,914)	(30,947)	(25,601)	(79,661)	(81,023)
735,964	111,536	(25,789)	355,119	52,366
(473,223)	(126,941)	(4,477)	(283,636)	(281,231)
(1,420)	6,670	27,478	(3,103)	387
261,321	(8,735)	(2,788)	68,380	(228,478)

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:

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

תשלומי ריבית
תקבולי ריבית
תשלומי מסים

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

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

**מזומנים נטו 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
31,371	(1,038)	10,725	47,709	24,367
(20,248)	(9,141)	(6,139)	(15,229)	(14,954)
751	79	-	525	245
(25,436)	(1,438)	(11,236)	(9,188)	(34,889)
21,000	-	-	21,000	2,521
(377,188)	(73,773)	(67,307)	(75,952)	(108,601)
(720)	-	-	-	-
(370,470)	(85,311)	(73,957)	(31,135)	(131,311)
(262,330)	(10,016)	162,676	(161,427)	272,654
622,213	200,028	2,000	327,126	230,960
(300,784)	(174,671)	(1,075)	(188,102)	(368,794)
603,113	130,893	-	255,502	-
150,260	150,260	-	150,260	137,039
(167,871)	-	-	(131,697)	(126,716)
(158,000)	(88,000)	(60,000)	(158,000)	(132,000)
486,601	208,494	103,601	93,662	13,143
377,452	114,448	26,856	130,907	(346,646)
96,381	113,030	100,597	96,381	472,799
(1,034)	604	(862)	794	438
472,799	228,082	126,591	228,082	126,591

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים, נטו
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 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 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ.

(3) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 למידע הכספי הנפרד השנתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ב. 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.

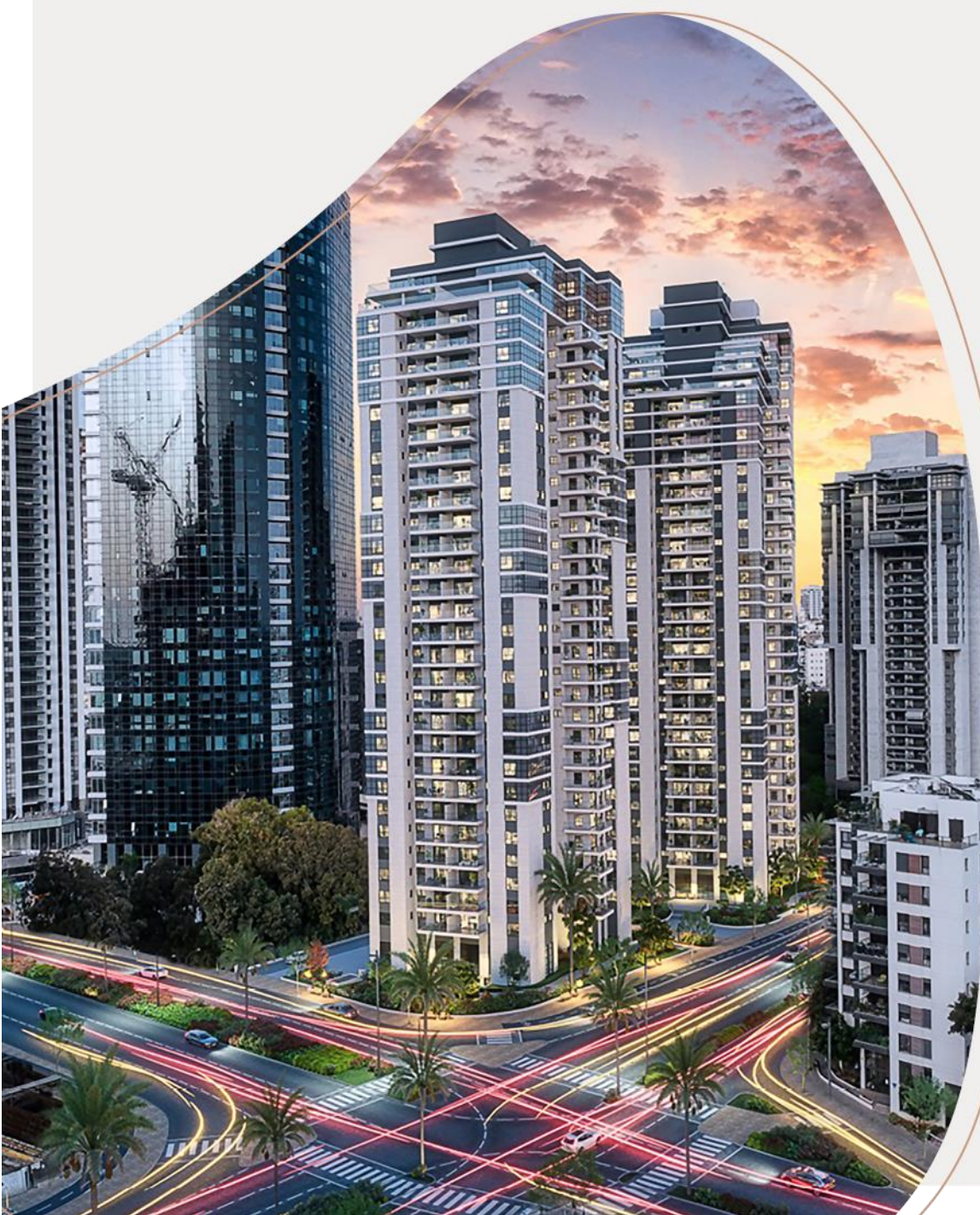
(4) ביום 20 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 60,000 אלפי ש"ח (דיבידנד למניה בסך 2.89 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 15 בספטמבר 2025.

ג. הליכים משפטיים מהותיים:

לעניין שינויים בנוגע לכתב אישום על ידי רשות התחרות, בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בקשה להגשת תביעה נגזרת ובקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת תביעה נגזרת בנושא חקירת רשות התחרות ובקשה להגשת תביעה נגזרת בנושא עסקת בעל שליטה בתחום פעילות החברה, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 30.06.2025 (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 30.09.2025 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 השלישי 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.

19 בנובמבר 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 השלישי 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.

19 בנובמבר 2025

תאריך

חתימה

אלונה אזולאי, סמנכ"לית כספים