

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

29 במרץ 2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: דיווח בדבר מידע הנכלל במצגת ואשר טרם נכלל בדיווחי החברה

רצ"ב מצגת חברה.

- א. המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בתשקיף והדוחות השנתיים, הרבעוניים והמיידיים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה וניירות הערך שתציע, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.
- ב. האסטרטגיה העסקית של החברה המוצגת במצגת נכונה למועד המצגת ועשויה להשתנות בעתיד בין היתר בהתחשב בתנאי השוק והחלטות דירקטוריון החברה.
- ג. המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור הנו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה.
- ד. קיימים נתונים אשר נכללים במצגת זו לראשונה בנוגע לפעילות החברה או שהוצגו ברמת פירוט או בפילוח שונים מאשר מופיע בדיווחי החברה.
- לעניין זה ראה:

1. שקף 4 - שווי החברה בבורסה
2. שקף 5 - צפי אישורי תב"עות, עודפים צפויים, הערת שוליים.
3. שקף 8 - גרף יחס חוב ל CAP וגרף יחס הון למאזן.
4. שקף 10 - אכלוס פרויקטים למגורים.
5. שקף 14 - נתונים פיננסיים בגין הכנסות, רווח גולמי ושיעורו.
6. שקפים 15-16 - הערות שוליים.
7. שקף 18 - הערת שוליים.
8. שקף 19 - יח"ד לשיווק, שיעור רווח גולמי צפוי.
9. שקפים 20,23,24 - נתונים כספיים (הכנסות ורווח גולמי ושיעורו) בגין כלל הפרויקט.
10. שקפים 26,27 - זכויות ושווי זכויות מסחר, תעסוקה ודיר מיוחד.
11. שקף 31 - כל השקף.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ע"י עו"ד נועה טוייזר, מזכירת החברה



מצגת משקיעים

2025





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

בניית הארץ היא הניצחון שלנו, נמשיך
לבנות, לפתח ולחזק את חוסנה של המדינה,
לבנה אחר לבנה, במקום שבו נכלו טילים-
יצמחו בתים חדשים

דמרי
מהחזון ועד המפתח



הבהרות בנוגע למידע במצגת

המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בתשקיף ו/או בדוחות החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה וניירות הערך שתציע, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.

האסטרטגיה העסקית של החברה המוצגת במצגת נכונה למועד המצגת ועשויה להשתנות בעתיד בין היתר בהתחשב בתנאי השוק והחלטות דירקטוריון החברה.

המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים.

מידע כאמור הנו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה.

מובילים את תחום
המגורים בישראל

שווי שוק כ- **9.2 מיליארד ש"ח**
(נכון ליום 27.03.2026)

רווח נקי כ- **497 מלש"ח**
(לשנת 2025)

הון עצמי כ- **3.7 מיליארד ש"ח**

נסחרת במדד ת"א 35

מדיניות דיבידנד
חלוקה של בין 33%-40%
מהרווח הנקי

A1 (אופק דירוג יציב)
דירוג אשראי

מובילים את תחום המגורים בישראל

צפי אישורי תב"עות (2026-2028)

כ- **10,183 יח"ד***

צפי קבלת היתרים (2026-2028)

כ- **8,360 יח"ד***

רווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים של
התחדשות עירונית עם תב"ע מאושרת
כ- **1,600 (מלש"ח)**

רווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים (בהקמה ותכנון)

כ- **3,500 (מלש"ח)**

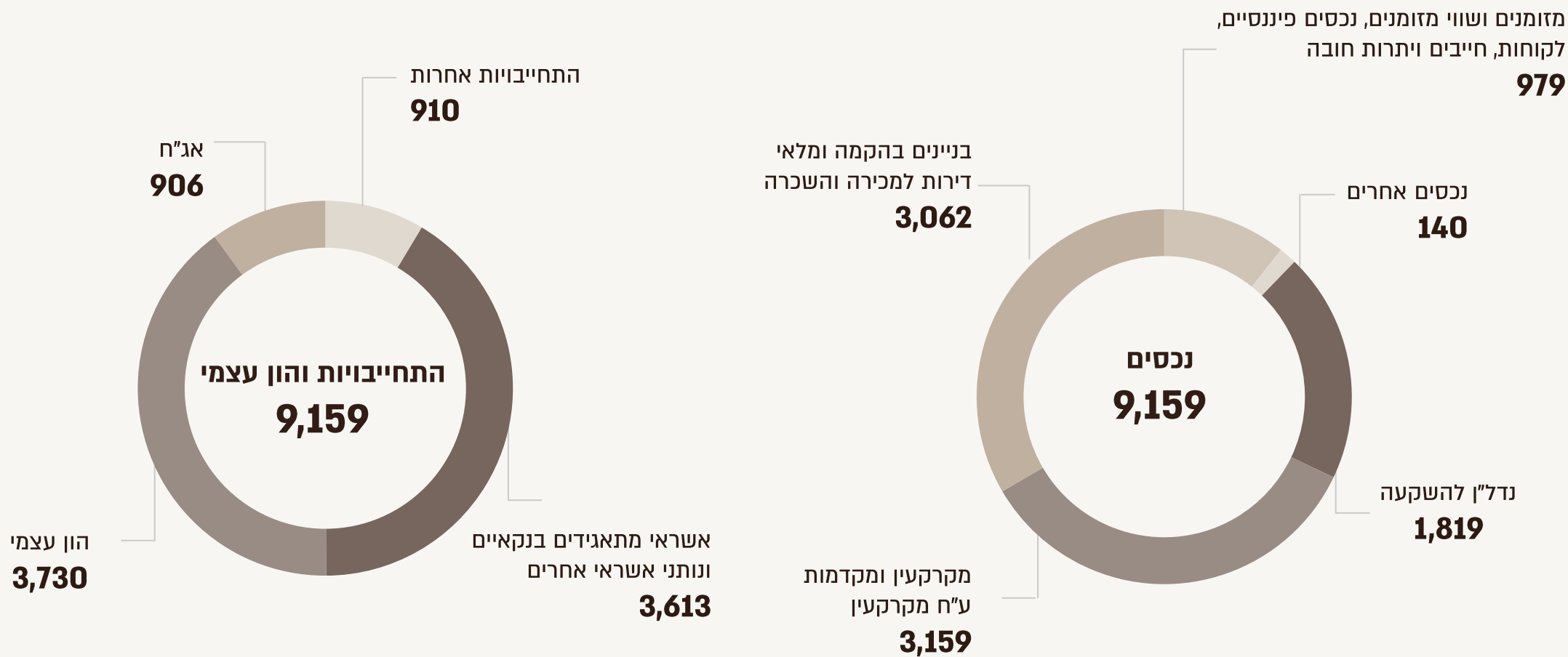
צפויים רווחים נוספים בגין:
עתודות קרקע – **12,568 יח"ד**
התחדשות עירונית – **17,200 יח"ד** בשלבים שונים

עודפים צפויים (מלאי, הקמה ותכנון)

כ- **4,700 (מלש"ח)**

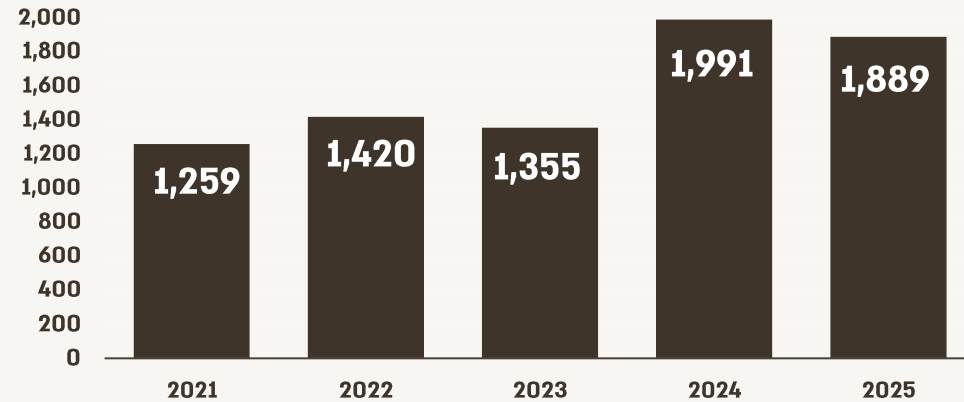
*בהשוואה לתקופה קודמת, הקיטון נובע מדחייה של חלק מהפרויקטים לאחר שנת 2028.

נתונים פיננסיים עיקריים 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)

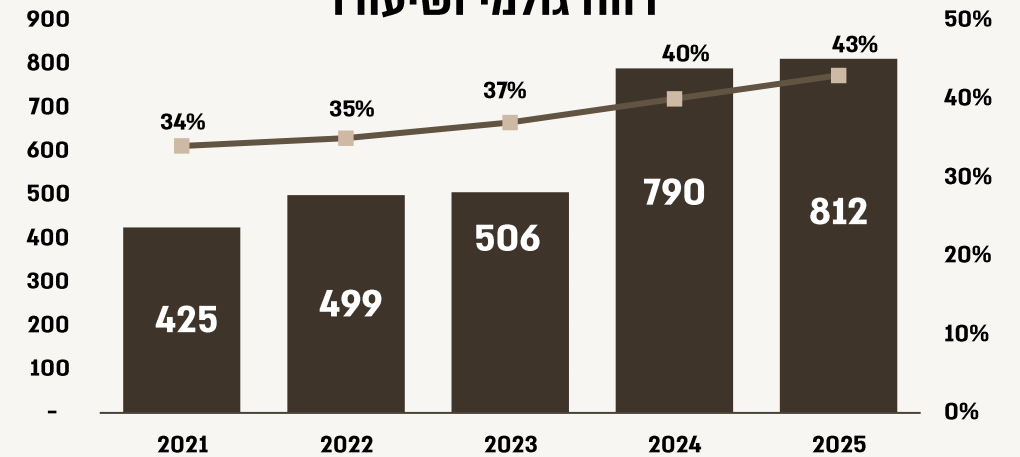


הכנסות ורווחיות (מיליוני ש"ח)

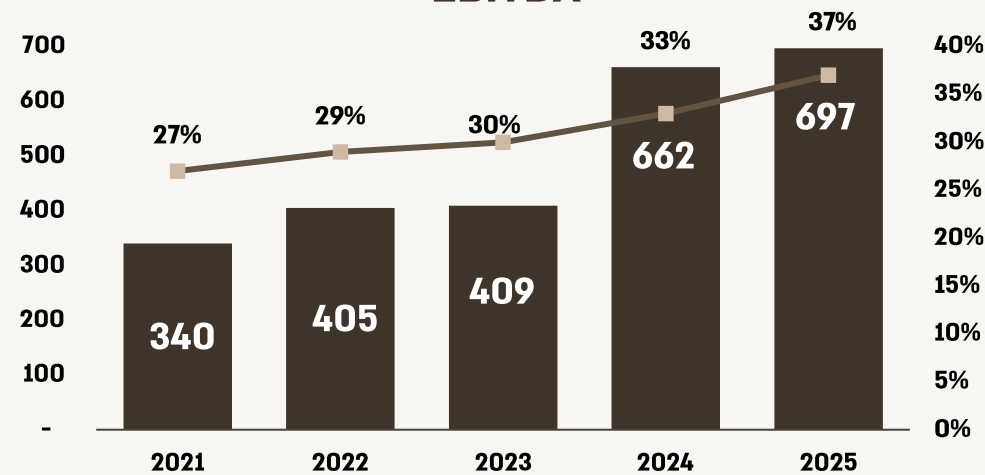
מחזור הכנסות



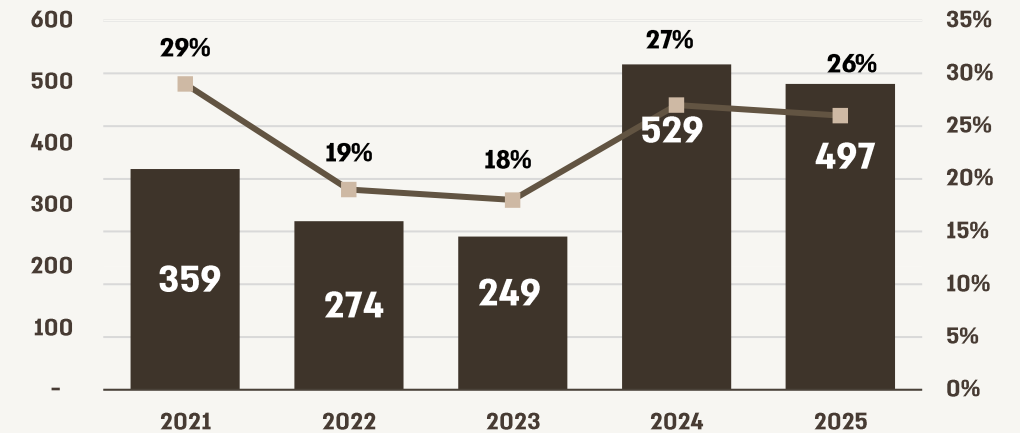
רווח גולמי ושיעורו



EBITDA



רווח נקי ושיעורו

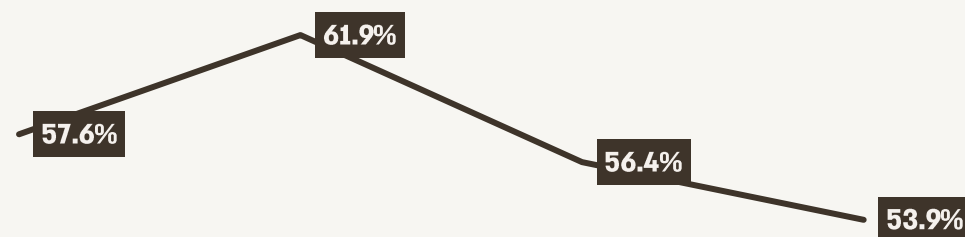


התפתחות הון עצמי ויחסי מינוף

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות וחלוקת דיבידנד (מלש"ח)

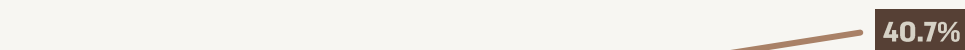
איתנות פיננסית

יחס חוב ל-
CAP

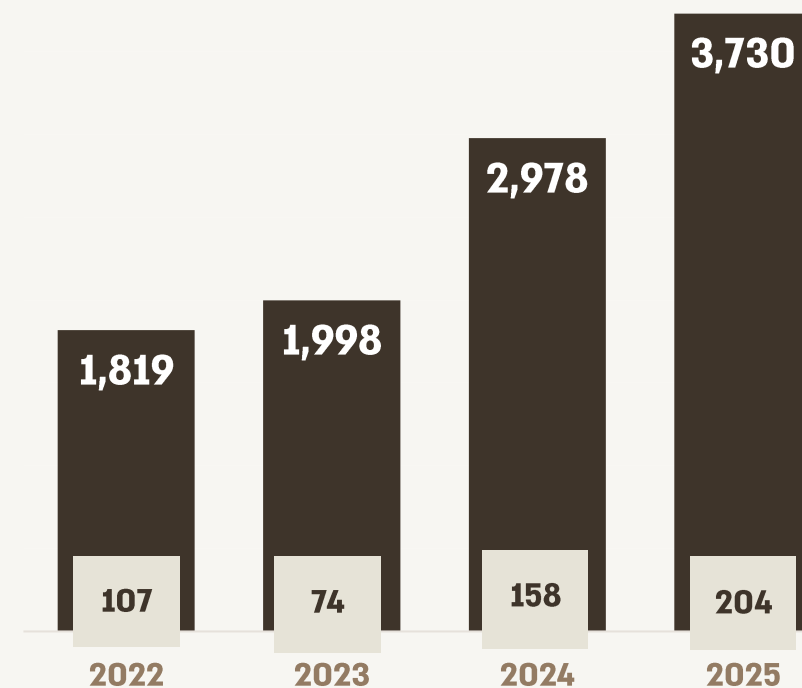


הון
למאזן

2022 2023 2024 2025



2022 2023 2024 2025



■ הון עצמי ■ דיבידנד שנתי

* ביום 25 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 60 מלש"ח אשר צפוי להיות משולם ביום 05 במאי 2026.



נתוני מכירות למגורים בארץ (אלפי ש"ח כולל מע"מ)

* Q4 2024	* Q4 2025	** 2024	** 2025
סה"כ יח"ד: 290	סה"כ יח"ד: 299	סה"כ יח"ד: 1,094	סה"כ יח"ד: 834
חלק החברה: 260	חלק החברה: 295	חלק החברה: 1,022	חלק החברה: 805
סה"כ היקף כספי: 737,914	סה"כ היקף כספי: 683,748	סה"כ היקף כספי: 2,593,509	סה"כ היקף כספי: 2,050,103
חלק החברה: 627,231	חלק החברה: 674,236	חלק החברה: 2,353,993	חלק החברה: 1,964,408

* לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, 2025

** לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, 2025

*** מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 25 במרץ מכרה החברה 152 יח"ד בהיקף כספי של כ- 422,282 אלפי ש"ח.





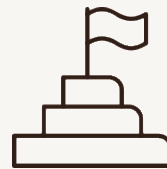
אכלוס פרויקטים

בערים קריית גת, נתיבות, באר שבע, גבעת שמואל, אשקלון, אשדוד ושדרות סה"כ 1,055 יח"ד



מכירת קרקע בחדרה

בתמורה של 181 מיליון ₪ רווח לפני מס כ- 150 מיליון ₪



זכיה במכרזים

275 יח"ד למגורים ו- 4,300 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה בשדה דב תל אביב
84 יח"ד למגורים בבאר שבע
118 יח"ד למגורים בבית דגן
92 יח"ד בבאר יעקב
200 יח"ד יבנה (מתוכנן 142 יח"ד לדיור להשכרה)



התחדשות עירונית

התחלת ביצוע במתחם הסביון אור יהודה 326 יח"ד
קבלת היתר הריסה במתחם נורדאו נתניה 553 יח"ד והיתר בניה ל-159 יח"ד
אישור תב"ע מתחם הגפן ירושלים 383 יח"ד 960 מ"ר מסחר
אישור תב"ע מתחם אחד העם אשדוד 532 יח"ד 2,755 מ"ר תעסוקה ומסחר
אישור תב"ע מתחם הרצל בטירת הכרמל 480 יח"ד 7,830 מ"ר תעסוקה ומסחר



הנפקת מניות ומימוש אופציות

הנפקת מניות פרטית בתמורה לסך של כ- 234 מיליון ₪ מימוש אופציות בסך של כ- 209 מיליון ₪

מפת כרויקטים

6,483 יח"ד בביצוע ותכנון (חלק החברה 6,059 יח"ד)

12,568 יח"ד בעתודות קרקע (חלק החברה 11,028 יח"ד)

22,499 יח"ד בהתחדשות עירונית (חלק החברה 19,535 יח"ד)

יח"ד בביצוע ומגרשים בשיווק (4,342)	יח"ד בתכנון (2,141)	קרקעות (12,568)	התחדשות עירונית (22,499)
קריית ביאליק	נתניה	חדרה	חיפה
נתניה	אשקלון	נתניה	נשר
גבעת שמואל	רחובות	תל אביב	טירת הכרמל
פתח תקווה	נתיבות	רמת גן	נתניה
גבעתיים	אשדוד	בת ים	הרצליה
תל אביב	קריית גת	רחובות	ירושלים
אור יהודה	אופקים	אשדוד	אור יהודה
אשדוד		אשקלון	פתח תקווה
אשקלון		שדרות	רמת גן
נתיבות		נתיבות	תל אביב
קריית גת		בית דגן	בת ים
באר שבע		באר יעקב	חולון
אופקים		יבנה	ראשון לציון
אופקים		אופקים	בני עייש
מגרשים בשיווק		מיתר	רחובות
		באר שבע	אשדוד
			אשקלון
			נתיבות
			באר שבע
			מזכרת בתיה
			רמלה





התחדשות עירונית



יזמות למגורים

תמהיל פעילות



עתודות קרקע



נדל"ן מניב

יזמות למגורים

יח"ד מלאי, הקמה ותכנון **6,565**

יח"ד שנמכרו **1,325**

היקף הכנסות צפויות (מלש"ח) **14,031**

היקף רווח גולמי צפוי (מלש"ח) **3,947**

רווח גולמי שטרם הוכר (מלש"ח) **3,438**

שיעור רווח גולמי ממוצע **28%**

הנתונים בדבר היקף יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק שותפים)
הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד





שדה דב תל אביב

סטטוס: **ביצוע**

יח"ד בפרויקט : **458**

יח"ד שנמכרו: **32**

הכנסות צפויות: כ- **2,654** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **528** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **20%**

חדרי מלון: **70**
שטחי מסחר: **1,500 מ"ר**

- נכון למועד פרסום המצגת נחתמו 5 חוזים נוספים ובקשת רכישה אחת בהיקף כספי של כ- 40,000 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) .
- הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק המגורים בלבד.





בבלי (מגרש 4) תל אביב

סטטוס: **ביצוע**

יח"ד בפרויקט : **280**

הכנסות צפויות: כ- **1,343** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **415** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **31%**

*הכנסות מוצגות בנטו ובהתאם לכך שיעור הרווח הגולמי, לאחר תשלום תמורות של כ- 26% מההכנסות לצד ג'.



YAMA עיר ימים נתניה

סטטוס: **ביצוע**

יח"ד בפרויקט: **68**

יח"ד שנמכרו: **52**

היקף הכנסות: כ- **467** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **247** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **53%**



YAMA דמרי במרינה אשקלון

סטטוס: **ביצוע**

יח"ד בפרויקט: **109**

יח"ד שנמכרו: **77**

היקף הכנסות: כ- **266** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **155** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **58%**

• היקף המכירות בפרויקט נכון למועד פרסום המצגת הינו 7 חוזים בהיקף כספי של 19,133 אלפי ש"ח (כולל מע"מ).

התחדשות עירונית

יח"ד לבינוי **22,499**

יח"ד לשיווק **16,942**

יח"ד עם תב"ע מאושרת **3,422**

הכנסות צפויות (מלש"ח) **6,193**

רווח גולמי צפוי (מלש"ח) **1,599**

שיעור רווח גולמי צפוי **26%**



*הנתונים בדבר היקף יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק שותפים).

*הנתונים הכספיים והיקף יח"ד מתייחסים לחלק החברה בלבד וליח"ד עם תב"ע מאושרת בלבד.



NEVE PARK פתח תקווה

חלק החברה: **50%**



יח"ד לבינוי: **750** יח"ד יזם: **540**



היקף הכנסות: כ- **755** מלש"ח



רווח גולמי : כ- **238** מלש"ח



שיעור רווח גולמי : כ- **32%**



יח"ד שנמכרו: **127**



300 יח"ד בביצוע ובשיווק, 450 יח"ד בעתודות.
הנתונים בדבר היקף יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק שותפים)
הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד



I AM גבעתיים

סטטוס: **ביצוע**

חלק החברה: **50%**

יח"ד לבינוי: **144** יח"ד יזם: **114**

היקף הכנסות: כ- **239** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **91** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: כ- **38%**

יח"ד שנמכרו: **28**

הנתונים בדבר היקף יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק שותפים)
הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד





HARMONY אשדוד

יח"ד לבינוי: **563** יח"ד יזם: **467**

היקף הכנסות: כ- **1,207** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **488** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: כ- **40%**

יח"ד שנמכרו: **97**

• 189 יח"ד בביצוע ובשיווק, 374 יח"ד בתכנון - הנתונים הכספיים והיקף יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט



דמרי נווה אור אור יהודה

יח"ד לבינוי: **846** יח"ד יזם: **662**

היקף הכנסות צפוי: כ- **1,678** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **526** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: כ- **32%**

יח"ד שנמכרו: **43**

* 326 יח"ד בביצוע ובשיווק, 520 יח"ד בעתודות.





נורדאו נתניה

יח"ד לבינוי: **553** יח"ד יזם: **415**

היקף הכנסות צפוי: כ- **1,040** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **218** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **21%**

*199 יח"ד בתכנון מתקדם ו-354 יח"ד בעתודות.

עתודות קרקע

יח"ד מגורים **12,568**

עלות בספרים (מלש"ח) **2,492**

הנתונים מוצגים במונחי עלות ולא במונחי שווי



מע"ר אשדוד

שנת רכישה: **2005**

יח"ד בפרויקט: **885**

עלות בספרים*: כ- **46** מלש"ח

זכויות מסחר, תעסוקה ודיור מיוחד(עיקרי): **22,000** מ"ר

שווי: **60** מלש"ח

סטטוס תכנוני: **תב"ע בתוקף**

* לא כולל תשלום צפוי בגין היטל השבחה.





חטיבה מרכזית חדרה

שנת רכישה: **2010**

יח"ד בפרויקט: **2,309**

חלק החברה:
963 יח"ד 100% (עסקת מזומן)
1,346 יח"ד כ- 82% (עסקת קומבינציה)

עלות בספרים: כ- **112 מלש"ח**

זכויות מסחר ותעסוקה (עיקרי): **12,000 מ"ר**
שווי: כ- **41 מלש"ח**

סטטוס תכנוני: **תב"ע בתוקף**

* לפרטים נוספים ראה בדוח ברנע סעיף 4.1.5. (ד).



חטיבה דרומית חדרה

שנת רכישה: 2010

יח"ד בפרויקט: כ- 3,600

חלק החברה:
כ- 1,800 יח"ד 100% (עסקת מזומן)
כ- 1,800 יח"ד כ- 82% (עסקת קומבינציה)

עלות בספרים: כ- 30 מלש"ח

סטטוס תכנוני: הליכי תכנון ראשוני לקידום תב"ע



קסטרו
בת ים

שנת רכישה: 2020

יח"ד בפרויקט: 224

עלות בספרים: כ- 118 מלש"ח

זכויות מסחר ותעסוקה: 21,029 מ"ר

שווי: כ- 64 מלש"ח



אפיקי דמרי אופקים

סטטוס: מגרשים לשיווק

סה"כ מגרשים: 184

היקף הכנסות צפוי: כ- 211 מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- 165 מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: 78%

נדל"ן מניב בארץ

שווי נכסים כולל (מלש"ח) **1,789**

שווי נכסים מניבים (מלש"ח) **947**

NOI מייצג לשנה (מלש"ח) **70**

NOI בפועל
לשנת 2025 (מלש"ח) **50**

שיעור תכוסה ממוצע **92%**



NOI מייצג מבוסס על תקציב הכנסות לפי הערכת שווי והינו מידע צופה פני עתיד שתלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הכנסות מפדיון ותכוסה מלאה.



סינמה סיטי באר שבע*

33,996 מ"ר

-

84%

כ- 9 מלש"ח

כ- 25 מלש"ח

כ- 355 מלש"ח

דמרי סנטר כפר סבא הירוקה

7,753 מ"ר

3,844 מ"ר

מסחר: 95% תעסוקה: 100%

כ- 10 מלש"ח

כ- 12 מלש"ח

כ- 177 מלש"ח

דמרי סנטר דימונה

9,041 מ"ר

9,274 מ"ר

מסחר: 100% תעסוקה: 93%

כ- 16 מלש"ח

כ- 18 מלש"ח

כ- 254 מלש"ח

שטח למסחר

שטח לתעסוקה

שיעורי תכוסה

NOI לשנת 2025

NOI מייצג לשנה

שווי הוגן

במהלך הרבעון השני בשנת 2025 אוכלסו שני שוכרי עוגן במתחם, בשטח של כ- 8,000 מ"ר ובהיקף NOI שנתי של כ- 8 מלש"ח.



אחריות תאגידית

תרומה לקהילה

דמרי מעניקה מדי שנה תרומות בהיקפים משמעותיים בתחומי החינוך, הביטחון, הבריאות ורווחת אוכלוסיות מוחלשות. החברה מאמצת שלוש יחידות בצה"ל, בהן שתי יחידות מובחרות (יחידת "חרב מגן" ו-"היחידה הרב מימדית") ויחידה מטעם עמותת "גדולים במדים", המשלבת בעלי צרכים מיוחדים בשירות הצבאי, תוך ליווי אישי לאורך כל הדרך.

החברה העניקה במהלך שנת 2025 תרומות בסך של כ- 2,010 אש"ח.

בטיחות ואיכות

שיטת הבנייה העצמית מאפשרת לחברה הקפדה על רמת בטיחות ואיכות בנייה גבוהה:

- הסמכה לתקן בטיחות ISO-45001 (וזאת בנוסף לעמידתה בתקן ISO-9001).
- זכייה ב"כוכב הזהב בבטיחות" לשנת 2024 – לראשונה בענף (וזאת בנוסף לחמישה כוכבי בטיחות).
- חברת הבנייה הראשונה בישראל שהוסמכה לתקן מערכת ניהול סביבתי הבינלאומי (ISO 14001) ע"י מכון התקנים.

תודה רבה

דמרי 
מהחזון ועד המפתח