

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

21 באוגוסט 2025

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, צפי קבלת היתרים ותב"עות, הערת שוליים.
2. שקף 7 - גרף יחס חוב ל CAP וגרף יחס הון למאזן.
3. שקף 10 - אכלוס פרויקטים למגורים.
4. שקף 13 - נתונים פיננסיים בגין הכנסות ורווח גולמי ושיעורו.
5. שקף 14 - הערות שוליים.
6. שקפים 19,21,22 - נתונים כספיים (הכנסות ורווח גולמי ושיעורו) בגין כלל הפרויקט.
7. שקפים 24,25,28 - עלות בספרים.
8. שקף 31 - שיעורי תפוסה בדימונה וכפר סבא, NOI לתקופה, שווי הוגן וה"ש בדבר NOI בסינמה סיטי.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ע"י עו"ד נועה טוייזר, מזכירת החברה



מצגת משקיעים

1-6.2025





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

כוחנו באחדותנו

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- **7.5 מיליארד**
(נכון ליום 20.08.2025)

רווח נקי כ- **295 מלש"ח**
(לתקופה 1-6.2025)

הון עצמי כ- **3.2 מיליארד ש"ח**

נסחרת במדד ת"א 35

מדיניות דיבידנד
חלוקה של עד 40% מהרווח הנקי

דירוג אשראי **A1** (אופק דירוג יציב)

צפי אישורי תב"עות (2025-2027)

כ- **18,150 יח"ד***

צפי קבלת היתרים (2025-2027)

כ- **9,345 יח"ד***

*מתוכם הופקו 758 היתרים ואושרו 1,053 יח"ד במהלך שנת 2025.

נתונים פיננסיים עיקריים 30.06.2025 (מיליוני ש"ח)

מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים,
לקוחות, חייבים ויתרות חובה

970

בנינים בהקמה ומלאי
דירות למכירה והשכרה

1,892

נכסים אחרים

185

נכסים
8,575

נדל"ן להשקעה

1,739

מקרקעין ומקדמות
ע"ח מקרקעין

3,789

התחייבויות אחרות

987

אג"ח

945

התחייבויות והון עצמי
8,575

הון עצמי

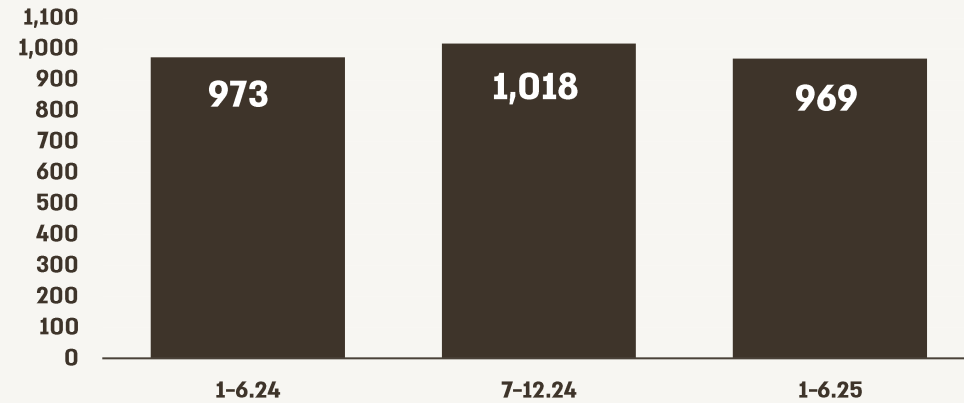
3,210

אשראי מתאגידים בנקאיים
ונותני אשראי אחרים

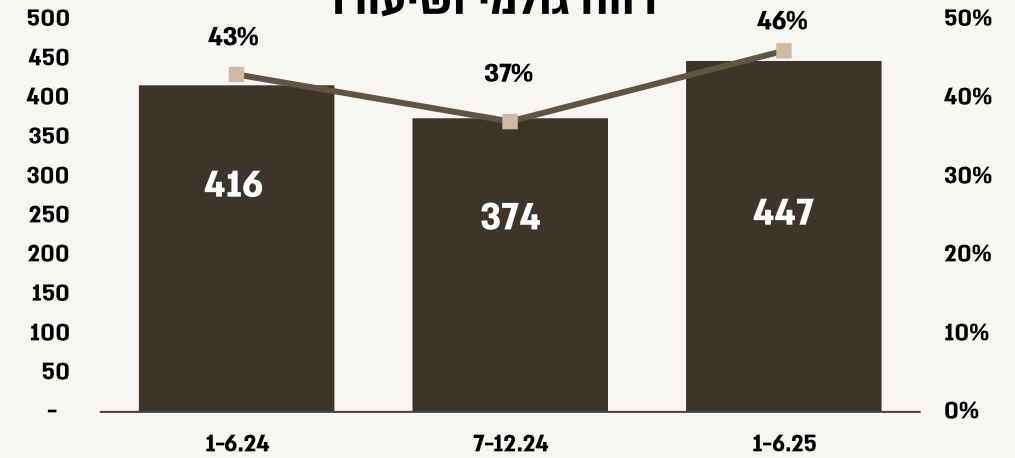
3,433

הכנסות ורווחיות (מיליוני ש"ח)

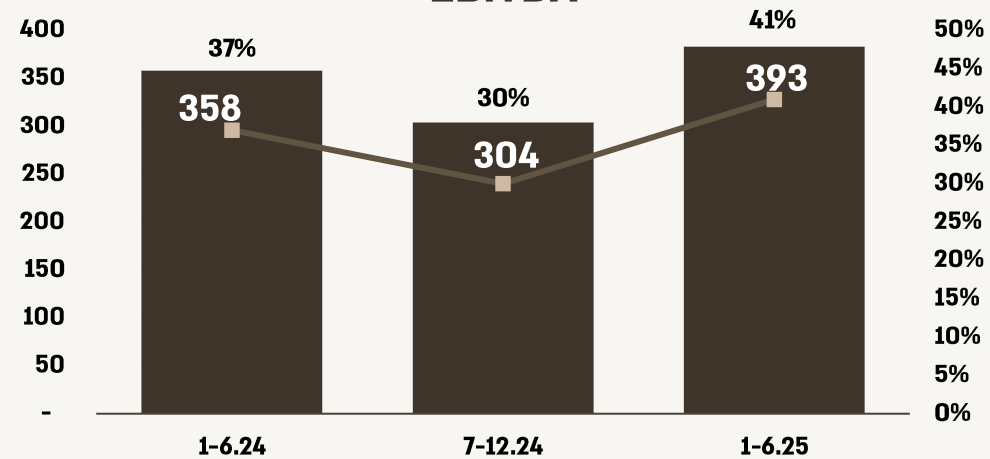
מחזור הכנסות



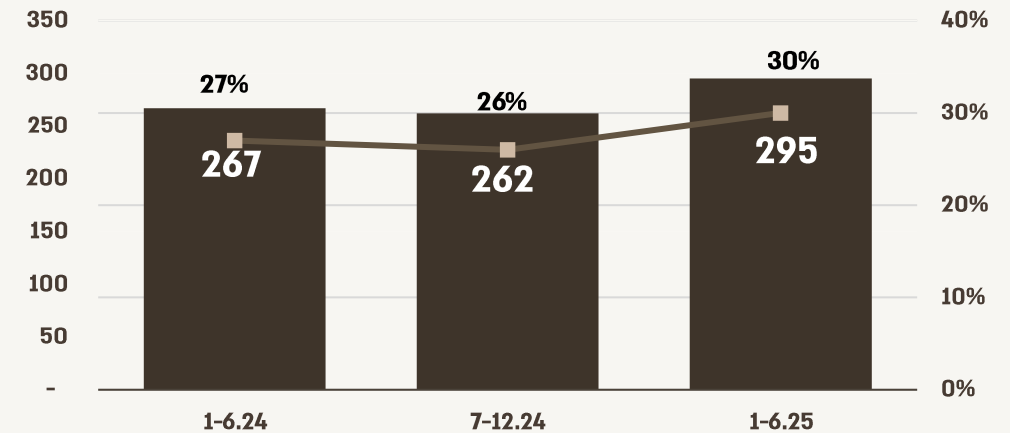
רווח גולמי ושיעורו



EBITDA

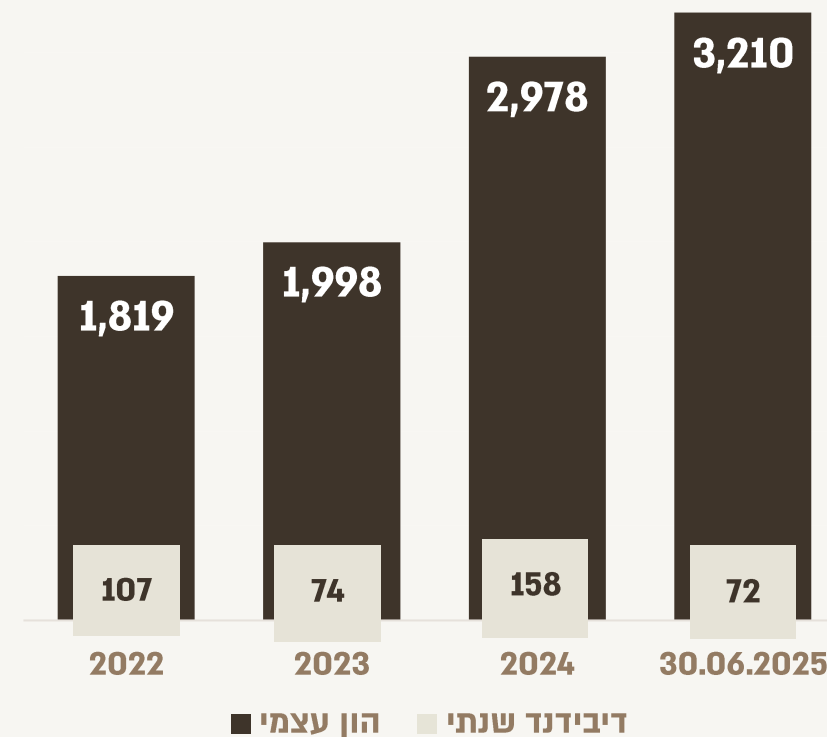


רווח נקי ושיעורו



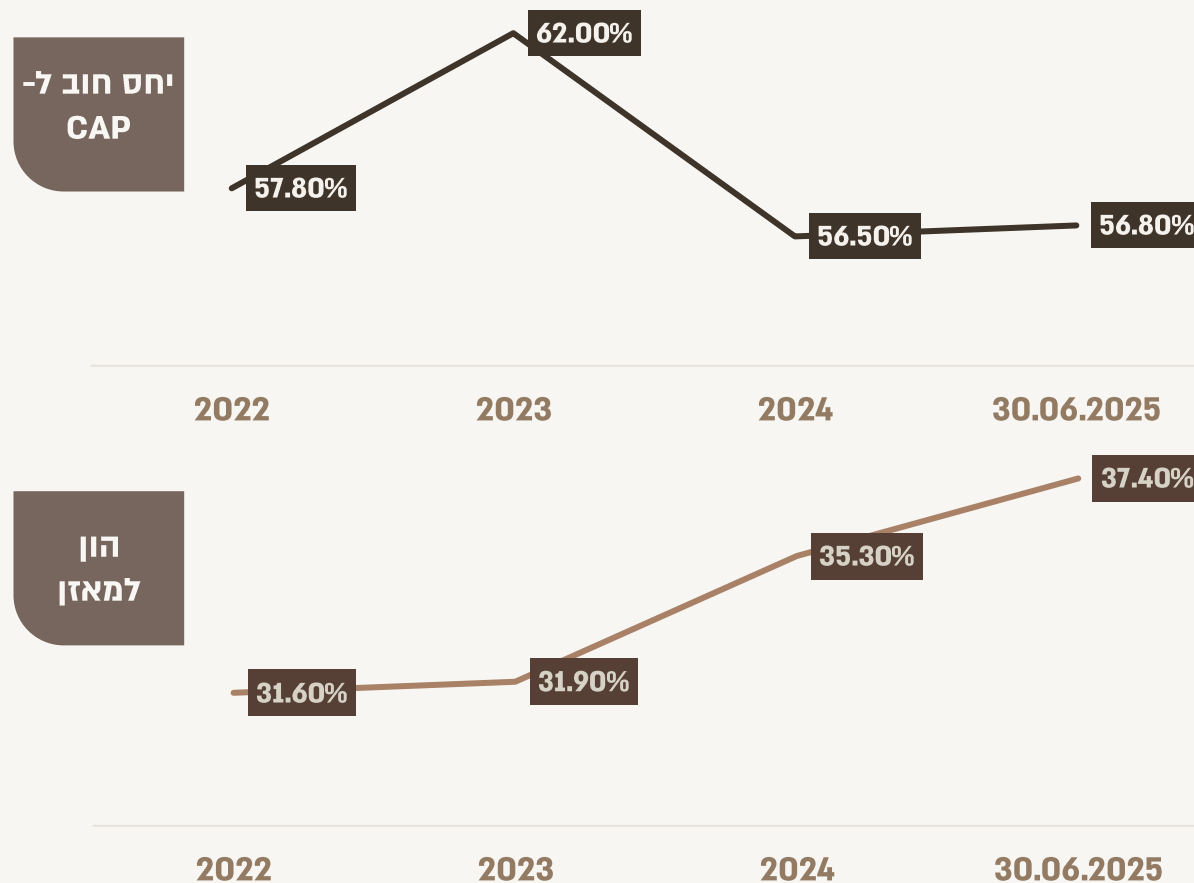
התפתחות הון עצמי ויחסי מינוף

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



* ביום 20 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 60 מלש"ח.
הדיבידנד ישולם ביום 15 בספטמבר 2025.

איתנות פיננסית





נתוני מכירות למגורים בארץ

** 2024

* Q2 2024

* Q2 2025

סה"כ יח"ד: **1,097**

סה"כ יח"ד: **494**

סה"כ יח"ד: **336**

חלק החברה: **1,025**

חלק החברה: **470**

חלק החברה: **318**

סה"כ היקף כספי (אלפי ש"ח):
2,601,369

סה"כ היקף כספי (אלפי ש"ח):
1,155,649

סה"כ היקף כספי (אלפי ש"ח):
791,066

חלק החברה (אלפי ש"ח): **2,361,853**

חלק החברה (אלפי ש"ח): **1,078,737**

חלק החברה (אלפי ש"ח): **734,574**

* לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
** לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024



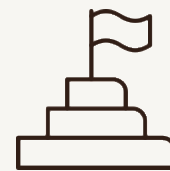
אכלוס כרטיסים

640 יח"ד בקרית גת,
באר שבע, גבעת שמואל,
אשקלון, אשדוד ושדרות



מכירת קרקע בחדרה

כ- 150 מיליון ש"ח רווח לפני מס



זכייה במכרזים

275 יח"ד למגורים ו- 4,300 מ"ר
שטחי מסחר ותעסוקה בשדה דב תל
אביב
84 יח"ד למגורים בבאר שבע



התחדשות עירונית

קבלת היתר והריסה שלב א' במתחם הסביון
אור יהודה
326 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

מפת כרויקטים

5,817 יח"ד בביצוע ותכנון (חלק החברה 5,393 יח"ד)

12,790 יח"ד בעתודות קרקע (חלק החברה 11,043 יח"ד)

20,569 יח"ד בהתחדשות עירונית (חלק החברה 18,296 יח"ד)

התחדשות עירונית (20,569)

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

קרקעות (12,790)

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

יח"ד בתכנון (1,910)

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

יח"ד בביצוע ומגרשים בשיווק (3,907)

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

חיפה

תל אביב

ירושלים

באר שבע



התחדשות עירונית



יזמות למגורים

תמהיל פעילות



עתודות קרקע



נדל"ן מניב

יזמות למגורים

יח"ד בביצוע ותכנון **5,817**

יח"ד שנמכרו **1,364**

היקף הכנסות (מלש"ח) **12,527**

היקף רווח גולמי (מלש"ח) **3,723**

רווח גולמי שטרם הוכר (מלש"ח) **3,023**

שיעור רווח גולמי ממוצע **30%**

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





שדה דב תל אביב

סטטוס: **תכנון מתקדם**

יח"ד בפרויקט : **458**

הכנסות צפויות: כ- **2,740** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **703** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **26%**

חדרי מלון: **70**

שטחי מסחר: **1,500 מ"ר**

- מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום המצגת, נחתמו 33 בקשות רכישה בהיקף כספי של כ- 282 מלש"ח, במחיר ממוצע למ"ר של 84 אש"ח, אשר טרם נחתמו בגין חוזים.
- הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק המגורים בלבד





בבלי (מגרש 4) תל אביב

סטטוס: **ביצוע**

יח"ד בפרויקט : **280**

הכנסות צפויות: כ- **1,400** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **483** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **35%**

*הכנסות מוצגות בנטו, לאחר תשלום תמורות של כ- 26% מההכנסות לצד ג'.



YAMA עיר ימים נתניה

סטטוס: **ביצוע**

יח"ד בפרויקט: **68**

יח"ד שנמכרו: **39**

היקף הכנסות: כ- **435** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **220** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **51%**



YAMA דמרי במרינה אשקלון

סטטוס: **ביצוע**

יח"ד בפרויקט: **218**

יח"ד שנמכרו: **156**

היקף הכנסות: כ- **513** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **288** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **56%**

התחדשות עירונית

יח"ד לבינוי **19,813**

יח"ד לשיווק **15,379**

יח"ד עם תב"ע מאושרת **2,894**

הכנסות צפויות (מלש"ח) **5,130**

רווח גולמי צפוי (מלש"ח) **1,620**

שיעור רווח גולמי צפוי **32%**

*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 ואינם כוללים 915 יח"ד במתחם הגפן בירושלים ובמתחם אחד העם באשדוד, אשר אושרה בגינת תב"ע נכון למועד פרסום המצגת.





NEVE PARK פתח תקווה

חלק החברה: **50%**



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



יח"ד שנמכרו: **123**



היקף הכנסות: כ- **765** מלש"ח



רווח גולמי : כ- **285** מלש"ח



שיעור רווח גולמי : **37%**



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**

יח"ד שנמכרו: **24**

היקף הכנסות: כ- **238** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **91** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **38%**

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**

יח"ד שנמכרו: **92**

היקף הכנסות: כ- **1,222** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **524** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **43%**

* 189 יח"ד בביצוע ובשיווק, 374 יח"ד בעתודות.

דמרי נווה אור אור יהודה

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

יח"ד שנמכרו: **11**

היקף הכנסות צפוי: כ- **1,480** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **411** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **28%**

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





נורדאו נתניה

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

היקף הכנסות צפוי: כ- **1,074** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **314** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **29%**

*בתאריך 07/08/2025 נשלחה הודעת פינוי לשלב הראשון בפרויקט שבו צפויות להיבנות 199 יח"ד.



עתודות קרקע

יח"ד מגורים **12,790**

עלות בספרים (מלש"ח) **1,997**

הנתונים מוצגים במונחי עלות ולא במונחי שווי



מע"ר אשדוד

שנת רכישה: **2005**

יח"ד בפרויקט: **885**

עלות בספרים*: **כ- 44** מלש"ח

זכויות מסחר, תעסוקה ודיור מיוחד: **41,231** 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- **98 מלש"ח**

זכויות מסחר ותעסוקה: **14,200 מ"ר**
שווי: כ- **41 מלש"ח**

סטטוס תכנוני: **תב"ע בתוקף**





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- **113** מלש"ח

זכויות מסחר ותעסוקה: **21,029** מ"ר

שווי: כ- **64** מלש"ח



אפיקי דמרי אופקים

סטטוס: מגרשים לשיווק

סה"כ מגרשים: 195

היקף הכנסות צפוי: כ- 225 מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- 181 מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: 81%

נדל"ן מניב בארץ

שווי נכסים כולל (מלש"ח) **1,704**

שווי נכסים מניבים (מלש"ח) **946**

NOI מייצג לשנה (מלש"ח) **70**

NOI בפועל
לתקופה 1-6.25 (מלש"ח) **23**

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



-



87%



3 כ- מלש"ח



25 כ- מלש"ח



356 כ- מלש"ח



דמרי סנטר כפר סבא הירוקה

7,753 מ"ר



3,844 מ"ר



מסחר: 95% תעסוקה: 100%



5 כ- מלש"ח



12 כ- מלש"ח



173 כ- מלש"ח



דמרי סנטר דימונה

9,041 מ"ר



9,274 מ"ר



מסחר: 100% תעסוקה: 86%



8 כ- מלש"ח



17 כ- מלש"ח



250 כ- מלש"ח



שטח למסחר

שטח לתעסוקה

שיעורי תכוסה

NOI לתקופה 1-6.25

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, NOI הצפוי בגינם לשנת 2025 הינו בהיקף של כ-11 מלש"ח וה- NOI המייצג לשנת 2025 הינו בהיקף של כ- 17 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 בחציון הראשון לשנת 2025 תרומות בסך של כ- 920 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