

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

20 בנובמבר 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 לסיכונים 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 ושיעור.
5. שקפים 14-15 - הערות שוליים.
6. שקפים 19,21,22 - נתונים כספיים (הכנסות ורווח גולמי ושיעור) בגין כלל הפרויקט.
7. שקף 24 - עלות בספרים.
8. שקף 26 - עדכון בדבר כמות יח"ד
9. שקף 31 - שיעורי תפוסה, NOI לתקופה, שווי הון וה"ש בדבר NOI.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ע"י עו"ד נועה טויזר, מזכירת החברה



מצגת משקיעים

1-9.2025





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-8.2 מיליארד
(נכון ליום 20.11.2025)

רווח נקי כ-410 מלש"ח
(לתקופה 1-9.2025)

הון עצמי כ-3.3 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)

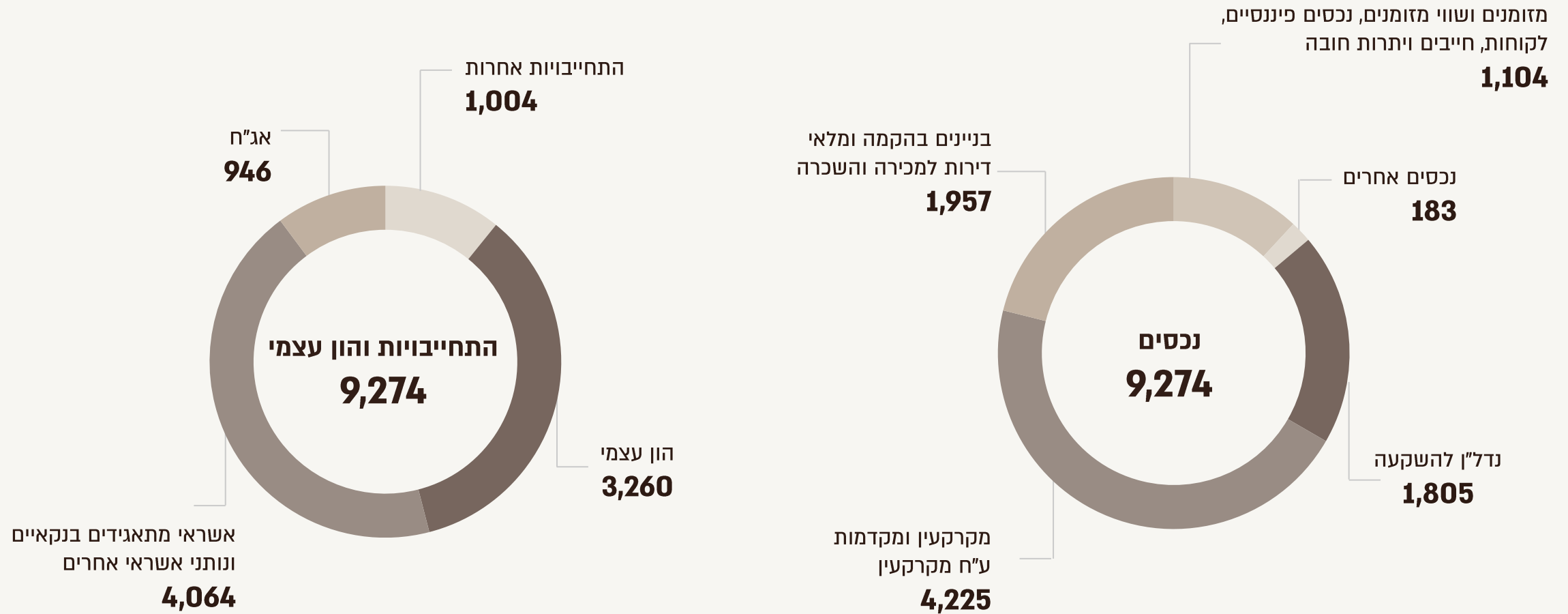
כ-10,299 יח"ד*

צפי קבלת היתרים (2025-2027)

כ-8,698 יח"ד*

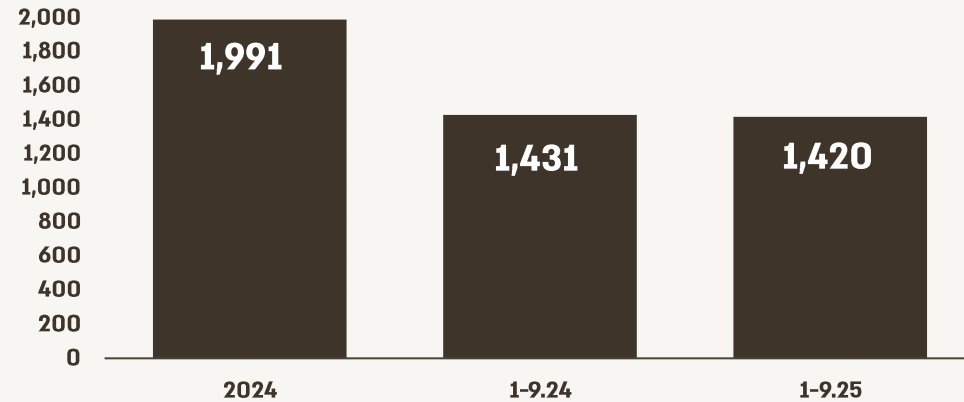
*בהשוואה לתקופה קודמת, הקיטון נובע מדחייה של חלק מהפרויקטים לאחר שנת 2027.

נתונים פיננסיים עיקריים 30.09.2025 (מיליוני ש"ח)

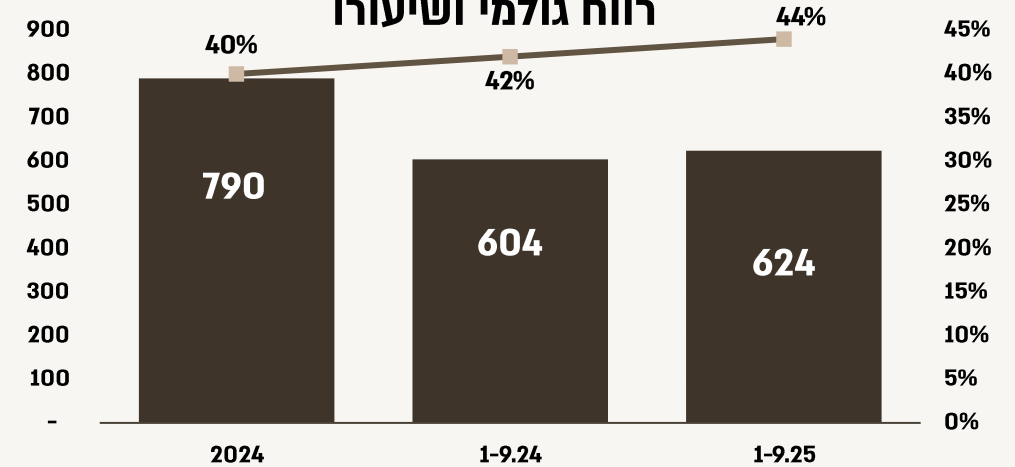


הכנסות ורווחיות (מיליוני ש"ח)

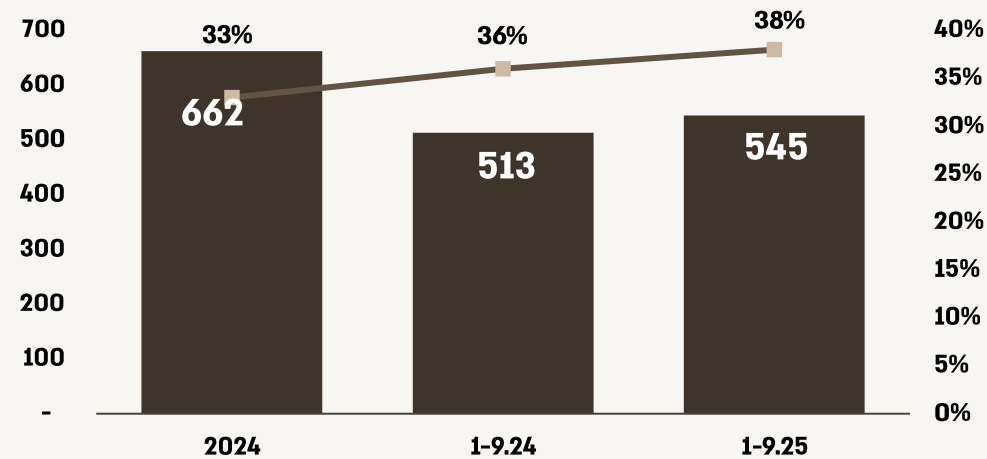
מחזור הכנסות



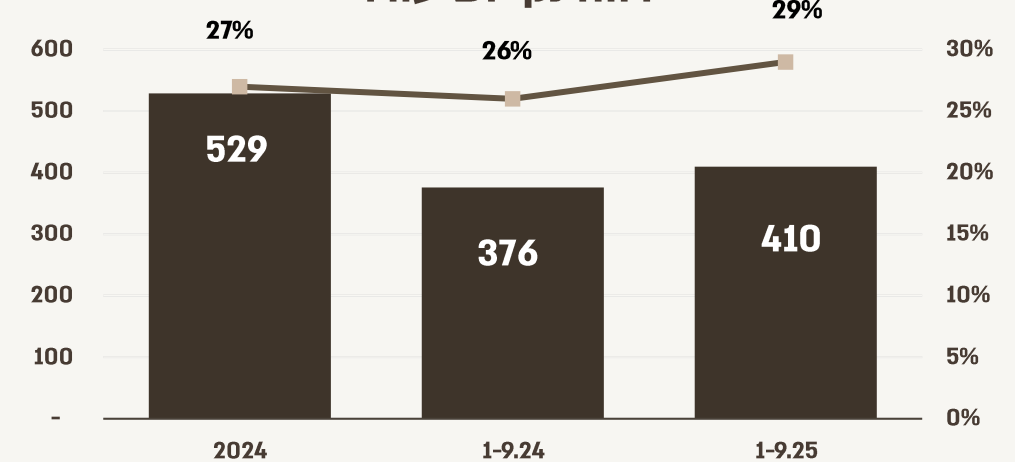
רווח גולמי ושיעורו



EBITDA

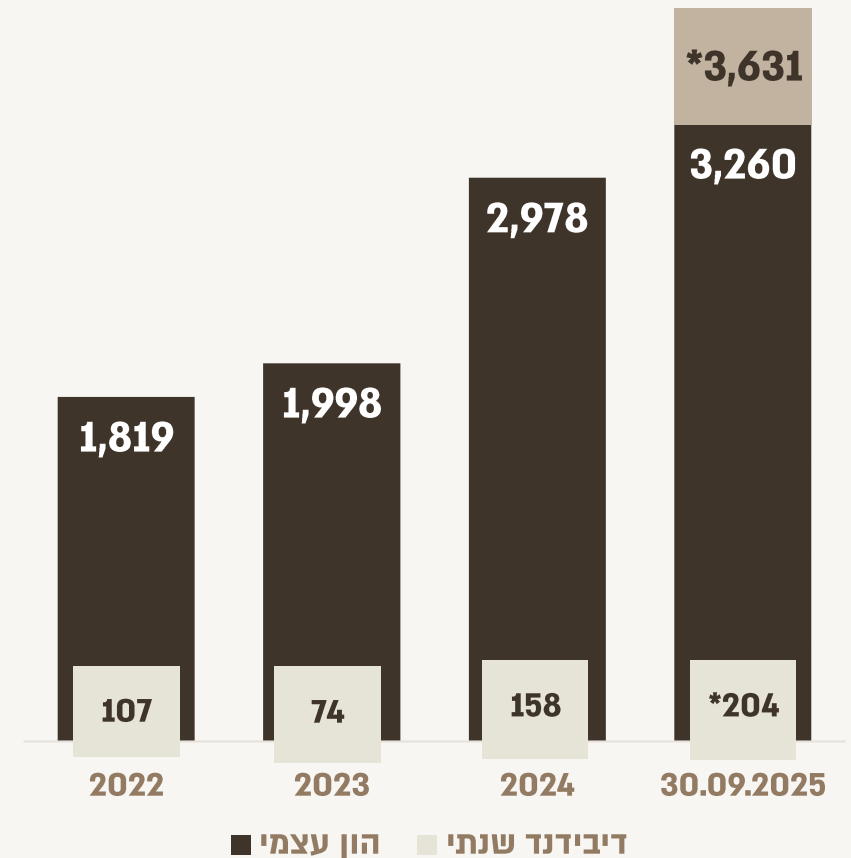


רווח נקי ושיעורו



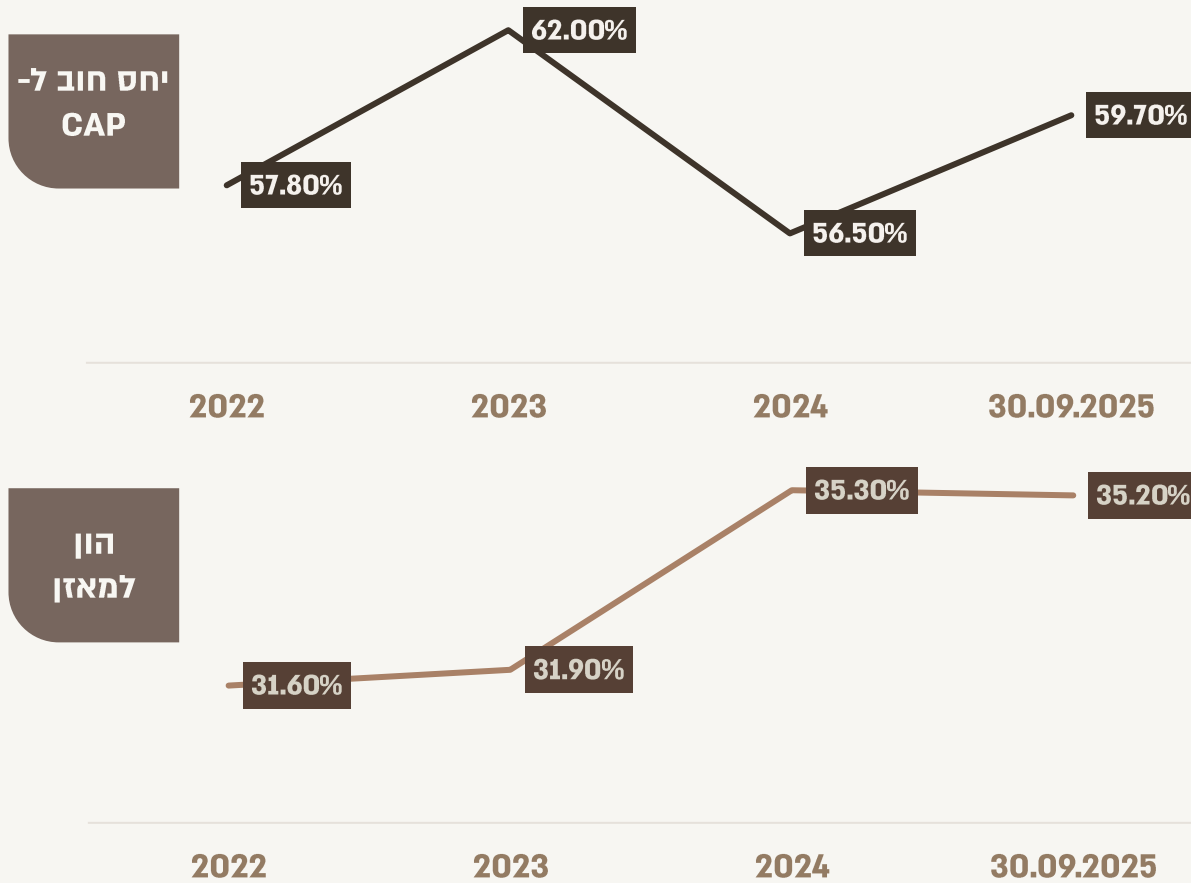
התפתחות הון עצמי ויחסי מינוף

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



* לאחר תאריך מאזן בוצעו הנפקת מניות פרטית ומימוש אופציות בתמורה לסך של כ- 443 מלש"ח ואושרה חלוקת דיבידנד בסך 72 מלש"ח אשר צפוי להיות משולם ביום 09.12.2025.

איתנות פיננסית





נתוני מכירות למגורים בארץ (אלפי ש"ח)

2024 **

1-9.2024

1-9.2025

סה"כ יח"ד: 1,096

סה"כ יח"ד: 805

סה"כ יח"ד: 536

חלק החברה: 1,024

חלק החברה: 764

חלק החברה: 511

סה"כ היקף כספי:
2,598,039

סה"כ היקף כספי:
1,856,935

סה"כ היקף כספי:
1,367,905

חלק החברה: 2,358,523

חלק החברה: 1,728,102

חלק החברה: 1,291,722

*** מיום 1 באוקטובר 2025 ועד ליום 18 בנובמבר מכרה החברה 153 יח"ד בהיקף כספי של כ- 292,310 אלפי ש"ח.
** לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024





אכלוס פרויקטים

בקרית גת, נתיבות,
באר שבע, גבעת שמואל,
אשקלון, אשדוד ושדרות



מכירת קרקע בחדרה

כ- 150 מיליון ש"ח רווח לפני מס



זכיה במכרזים

275 יח"ד למגורים ו- 4,300 מ"ר
שטחי מסחר ותעסוקה בשדה דב תל אביב
84 יח"ד למגורים בבאר שבע (צמודי קרקע)
118 יח"ד למגורים בבית דגן



הנפקת מניות ומימוש אופציות

הנפקת מניות פרטית בתמורה לסך של כ- 234 מלש"ח
מימוש אופציות בסך של כ- 209 מלש"ח



התחדשות עירונית

קבלת היתר והריסה 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

אישור תב"ע מתחם הרצל בטירת הכרמל
480 יח"ד
7,830 מ"ר תעסוקה ומסחר

מפת כרויקטים

5,463 יח"ד בביצוע ותכנון (חלק החברה 5,038 יח"ד)

12,829 יח"ד בעתודות קרקע (חלק החברה 11,082 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 (12,829)

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
39	מיתר
2,354	באר שבע

יח"ד בתכנון (1,582)

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

יח"ד בביצוע ומגרשים בשיווק (3,881)

412	קריית ביאליק
68	נתניה
81	גבעת שמואל
300	פתח תקווה
144	גבעתיים
367	תל אביב
189	אשדוד
257	אשקלון
466	נתיבות
164	קריית גת
326	אור יהודה
82	שדרות
308	באר שבע
526	אופקים
191	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 **5,463**

יח"ד שנמכרו **1,304**

היקף הכנסות צפויות (מלש"ח) **11,985**

היקף רווח גולמי צפוי (מלש"ח) **3,339**

רווח גולמי שטרם הוכר (מלש"ח) **2,666**

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: **תכנון מתקדם**

יח"ד בפרויקט: **458**
יח"ד שנמכרו: **16**

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**

- לאחר תאריך מאזן נחתמו 5 חוזים בהיקף כספי של כ- 42,106 אלפי ש"ח ו-3 בקשות רכישה בהיקף כספי של כ- 31,562 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- **1,400** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **466** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **33%**

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



YAMA עיר ימים נתניה

סטטוס: **ביצוע**

יח"ד בפרויקט: **68**

יח"ד שנמכרו: **45**

היקף הכנסות: כ- **446** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **231** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **52%**



YAMA דמרי במרינה אשקלון

סטטוס: **ביצוע**

יח"ד בפרויקט: **109**

יח"ד שנמכרו: **70**

היקף הכנסות: כ- **269** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **155** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **58%**

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 בירושלים, אשדוד וסירת הכרמל, אשר אושרה בגינת תב"ע נכון למועד פרסום המצגת.



NEVE PARK

פתח תקווה

חלק החברה: **50%**



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



היקף הכנסות: כ- **762** מלש"ח



רווח גולמי : כ- **279** מלש"ח



שיעור רווח גולמי : כ- **37%**



יח"ד שנמכרו: **124**



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- **235** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **87** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: כ- **37%**

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- **1,224** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **524** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: כ- **43%**

יח"ד שנמכרו: **92**

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



דמרי נווה אור אור יהודה

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

היקף הכנסות צפוי: כ- **1,480** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **402** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: כ- **27%**

יח"ד שנמכרו: **39**

* 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%**

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

עתודות קרקע

יח"ד מגורים **12,829**

עלות בספרים (מלש"ח) **2,538**

הנתונים מוצגים במונחי עלות ולא במונחי שווי





מע"ר אשדוד

שנת רכישה: **2005**

יח"ד בפרויקט: **885**

עלות בספרים*: כ- **43** 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:
1,012 יח"ד 100% (עסקת מזומן)
1,394 יח"ד כ- 82% (עסקת קומבינציה)

עלות בספרים: כ- **101 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- 115 מלש"ח

זכויות מסחר ותעסוקה: 21,029 מ"ר

שווי: כ- 64 מלש"ח



אפיקי דמרי אופקים

סטטוס: מגרשים לשיווק

סה"כ מגרשים: **191**

היקף הכנסות צפוי: כ- **220** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **177** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **81%**

נדל"ן מניב בארץ

שווי נכסים כולל (מלש"ח) **1,804**

שווי נכסים מניבים (מלש"ח) **981**

NOI מייצג לשנה (מלש"ח) **70**

NOI בפועל
לתקופה 1-9.25 (מלש"ח) **36**

שיעור תכוסה ממוצע **97%**



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%

7 מלש"ח כ-

25 מלש"ח כ-

358 מלש"ח כ-

דמרי סנטר כפר סבא הירוקה

7,753 מ"ר

3,844 מ"ר

מסחר: 95% תעסוקה: 100%

7.5 מלש"ח כ-

11.5 מלש"ח כ-

172 מלש"ח כ-

דמרי סנטר דימונה

9,041 מ"ר

9,274 מ"ר

מסחר: 100% תעסוקה: 92%

12 מלש"ח כ-:

17 מלש"ח כ-

250 מלש"ח כ-

שטח למסחר

שטח לתעסוקה

שיעורי תכוסה

NOI לתקופה 1-9.25

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.



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 תשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 תרומות בסך של כ- 1,593 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