

## י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

16 בפברואר 2020

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

א.ג.נ.,

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

- א. רצ"ב מצגת חברה.
- ב. 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.
- ג. האסטרטגייה העסקית של החברה המוצגת במצגת נכונה למועד המצגת ועשויה להשתנות בעתיד בין היתר בהתחשב בתנאי השוק והחלטות דירקטוריון החברה.
- ד. 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.
- ה. 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 3 - כל השקף.
  2. שקף 5 - שווי החברה בבורסה וכן השינוי התקופתי במחיר המניה.
  3. שקף 6+7 - כל השקף.
  4. שקף 8 - כל השקף.
  5. שקפים 10-13 - תצוגה גרפית וכן נתונים פיננסיים. בשקף 11 נוספו נתוני מכירות לשנת 2019.
  6. שקפים 15, 19, 20, 21, 22, 24 - מידע בדבר היקף יחידות שנמכרו בפרויקטים.
  7. שקף 27 - נתונים כספיים.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ  
ע"י אביב סגס, סמנכ"ל



# מצגת משקיעים

דצמבר 2019



רצ"ב מצגת אשר בכוונת החברה להציג בפני משקיעים מוסדיים.

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.

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.

יח"ד **492**

פרויקטים בתכנון\*\*

יח"ד **2,257**

פרויקטים בביצוע

יח"ד **4,879**

התחדשות עירונית

יח"ד **9,319**

עתודות קרקע\*\*\*

**16,947**

יח"ד בפרויקטים בארץ  
בשלבי ביצוע ותכנון שונים



\* הנתונים המוצגים בשקף זה הינם נכון ליום 30.09.2019 הנתונים כוללים את חלק השותפים. חלק החברה הינו 15,248 יח"ד, מתוך 1,883 יח"ד בביצוע, 492 יח"ד בתכנון, 8,441 יח"ד עתודות קרקע ו-4,432 יח"ד התחדשות עירונית.  
\*\* פרויקטים בתכנון הינם פרויקטים, שהחברה צופה שביצועם יחל במהלך השנה הקרובה.  
\*\*\*



## החזקת מלאי קרקעות

בהיקף המספיק למספר  
שנים של עבודה



## ביצוע עצמי

הגדלת שיעור הרווחיות  
בפרויקט בהשוואה לבניה  
באמצעות קבלני מפתח



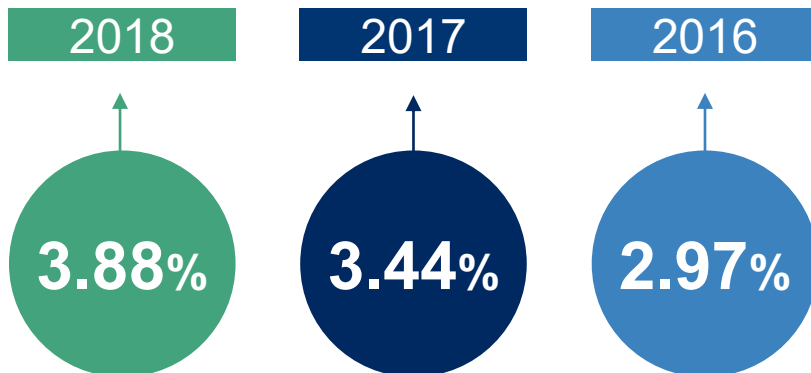
## היקף פעילות בפיזור גיאוגרפי רחב

מדיניות חלוקת  
דיבידנד של  
**1/3** מהרווח הנקי  
(בכפוף לתזרים המזומנים)

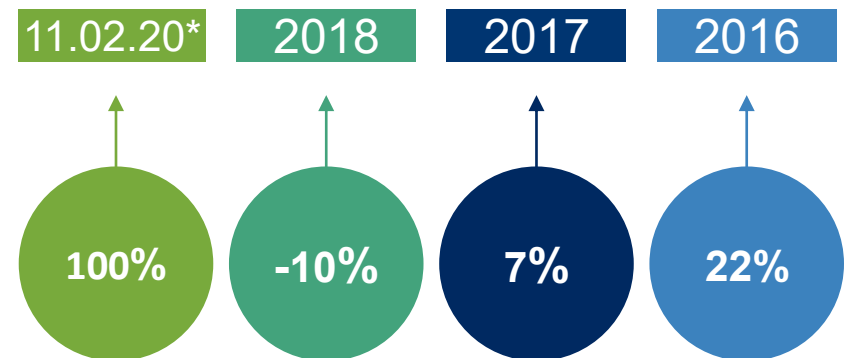
סדרות אג"ח החברה  
מדורגות  
**בדירוג A1**  
(אופק דירוג יציב)

מניית החברה נכללת  
במדד ת"א 90  
החברה נסחרת בשווי  
**2.4 מיליארד ש"ח**  
(נכון ליום 11/02/2020)

## תשואת דיבידנד



## שינוי תקופתי במחיר המניה



עפ"י נתוני החברה המפורסמים באתר מאי"ה ועפ"י נתוני אתר bizportal.  
\*השינוי ביחס ל-31.12.18



## פרויקטים בתכנון\*\*\*

171 יח"ד	פינוי בינוי הרב שאולי שלב א', אשדוד
48 יח"ד	אפיקי דמרי, אופקים
195 יח"ד	מחיר למשתכן נווה שרון, נתיבות
78 יח"ד	חריש 3

## פרויקטים בביצוע

174 יח"ד	חריש 3
107 יח"ד	וילאגו, נתניה מגרש 103
170 יח"ד	מגרש 1016, נתניה
144 יח"ד	גבעתיים שלב א',**
119 יח"ד	דמרי טאור, אשדוד
168 יח"ד	מגרשים 507-508, אשקלון
204 יח"ד	קרמי גת בנין 1+2+3, קריית גת
40 יח"ד	קרמי גת- קוטג'ים, קרית גת
69 יח"ד	שלב א' בנייה רוויה, אופקים
544 יח"ד	קריית גנים, באר שבע*
60 יח"ד	ממילא, ירושלים
341 יח"ד	ראש העין
117 יח"ד	מחיר למשתכן נווה שרון, נתיבות

\* כולל חלק שותפים.

\*\* פרויקט פינוי בינוי. מתוך 144 יח"ד ימסרו 37 יח"ד דירות לבעלי הזכויות והיתר לשיווק. חלק החברה 50%. לפרטים נוספים

ראה שקף 22 להלן.

\*\*\* פרויקטים בתכנון הינם פרויקטים שהחברה צופה שביצועם יחל במהלך השנה הקרובה.





## התחדשות עירונית\*\*\*

750 יח"ד	פתח תקוה*
513 יח"ד	הרב שאולי, אשדוד
420 יח"ד	בת ים***
144 יח"ד	שלב ב', גבעתיים*, ****
808 יח"ד	אור יהודה***
605 יח"ד	נתניה***
1,090 יח"ד	אחי אילת, אשדוד***
549 יח"ד	אחד העם, אשדוד***

## עתודות קרקע

135 יח"ד	מע"ר ב', אשדוד
54 יח"ד	מרינה אשדוד
112 יח"ד	ברנע 601, אשקלון
300 יח"ד	מרינה, אשקלון
480 יח"ד	האורגים, באר שבע***
1,756 יח"ד	קרית גנים, באר שבע*
356 יח"ד	כרמי גת צפון, קריית גת
335 יח"ד	קריית ביאליק
2,150 יח"ד	חדרה***
2,150 יח"ד	חדרה קומבינציה*, ***
144 יח"ד	עיר ימים, נתניה
172 יח"ד	מגרש 1, נתניה
687 יח"ד	אופקים**
68 יח"ד	שכונת המוזיקה, שדרות
94 יח"ד	גבעת שמואל
326 יח"ד	עיר היין, אשקלון

\* כולל חלק שותפים

\*\* כולל חלק מהמגרשים המיועדים למכירה.

\*\*\* מספר היחידות המוצג הינו מידע צופה פני עתיד. היחידות כפופות לקבלת אישורים. התב"ע טרם אושרה.

\*\*\*\* לפרטים נוספים ראה שקף 22 להלן.

# נתונים כספיים של מלאי דירות, מלאי בביצוע ובתכנון

היקפי ביצוע, הכנסות ורווחיות צפויה בשנים הקרובות במצטבר (הרוב עד וכולל שנת 2022)  
 הנתונים הכספיים נכונים ליום 31.12.2018 במיליוני ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי שהוכר מתוך סך רווח גולמי צפוי*	סך רווח גולמי צפוי	עלויות צפויות	הכנסות צפויות	יחידות שנמכרו ליום 31.12.2018	מספר יחידות גמורות, בביצוע ובתכנון ליום 31.12.2018	
47	35.3%		47	86	133		68	דירות גמורות
833	25.5%	208	1,041	3,039	4,080	948	3,182	מלאי בביצוע ובתכנון
<b>880</b>		<b>208</b>	<b>1,088</b>	<b>3,125</b>	<b>4,213</b>	<b>948</b>	<b>3,250</b>	סה"כ

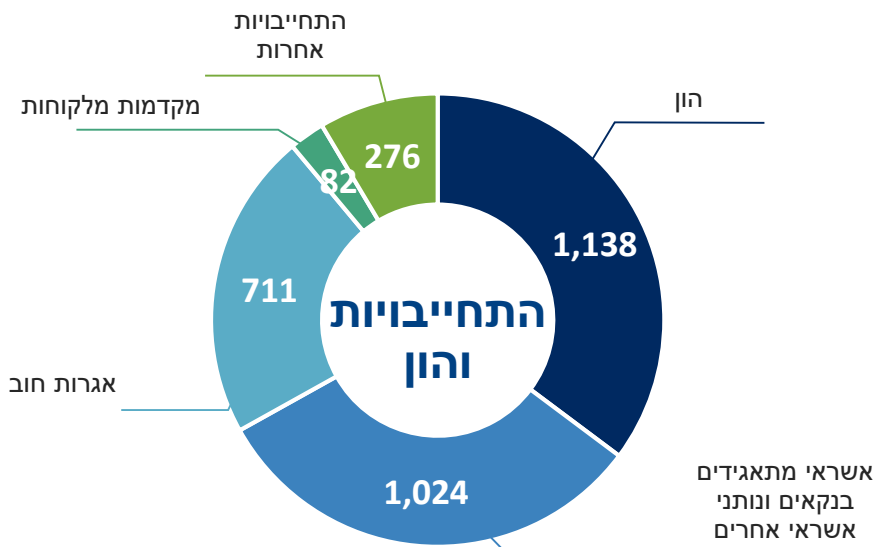
המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ושיעורו מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה בפרויקטים וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 בפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2018. העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.



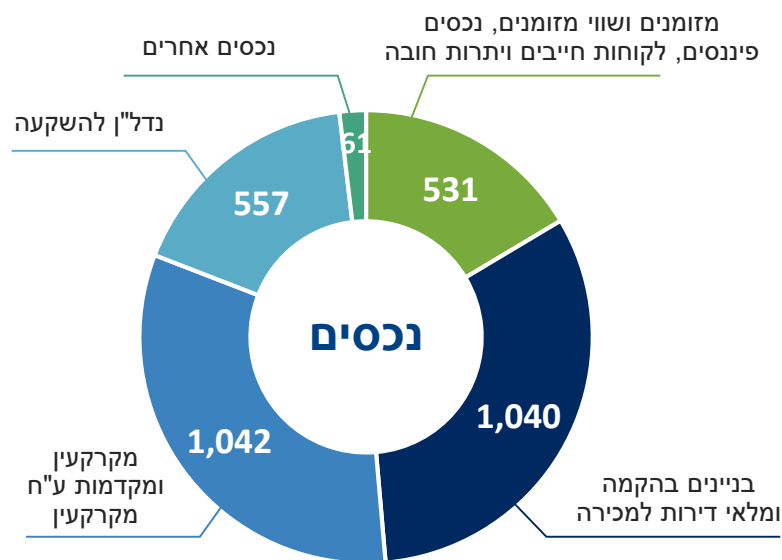
# נתונים פיננסיים

**י.ח.דמרי**  
בית חם ואוהב





סה"כ התחייבויות והון | 3,231



סה"כ נכסים | 3,231

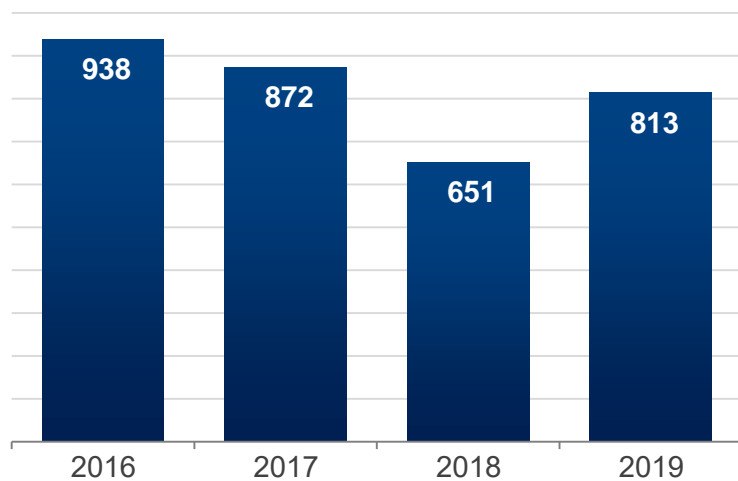
## עיקרי דוח תזרים מזומנים

פעילות שוטפת	(129)
פעילות השקעה	(43)
פעילות מימון	96
<b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019</b>	<b>(76)</b>

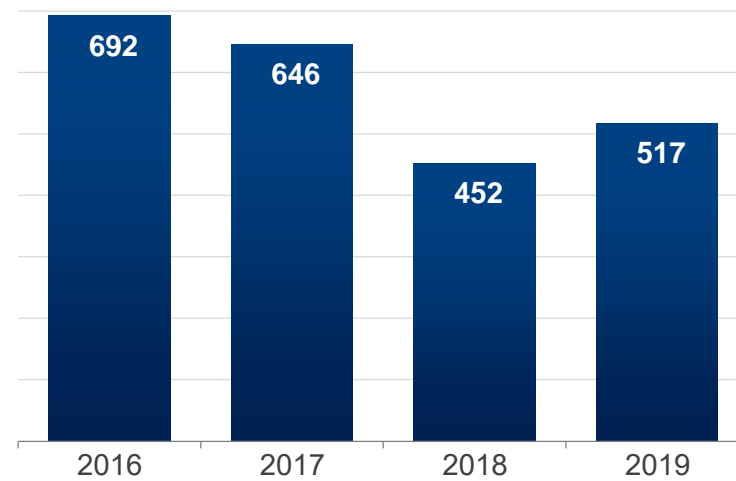
## עיקרי דוח רווח והפסד

	2018	1-9/2018	1-9/2019	
הכנסות	1,028	772	718	
רווח גולמי	313	225	176	
% רווח גולמי	30.4%	29.1%	24.5%	
רווח תפעולי	232	179	158	
רווח נקי	153	117	97	

## מכירות במיליוני ש"ח



## מכירות יחידות דיור

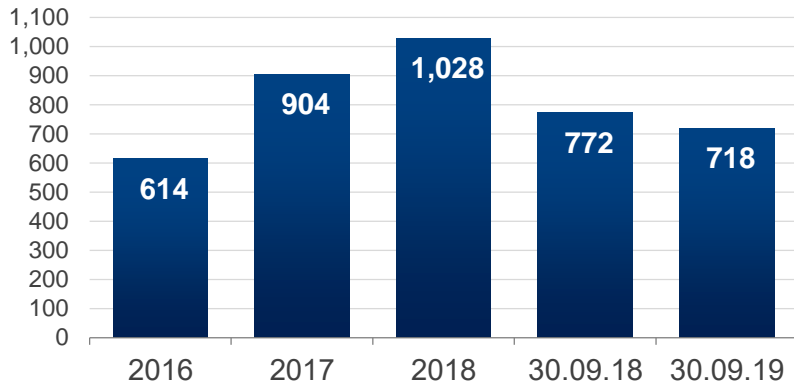


- הנתונים כוללים מכירות בישראל בלבד.

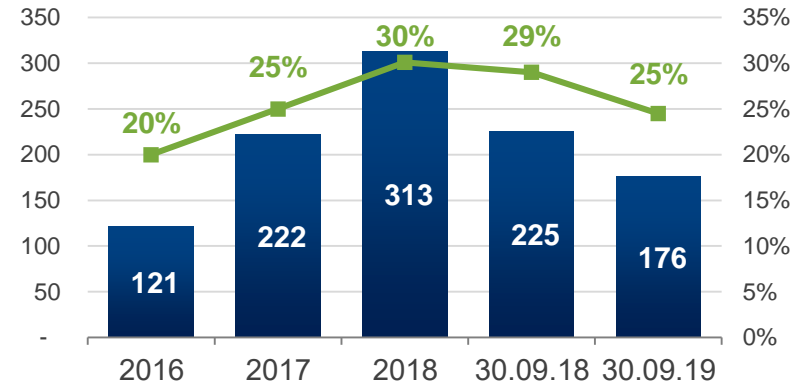
- הנתונים כוללים חלק שותפים.

- בשנת 2019 נמכרו בנוסף 33 מגרשים באופקים בהיקף של כ-15,794 אלפי ש"ח.

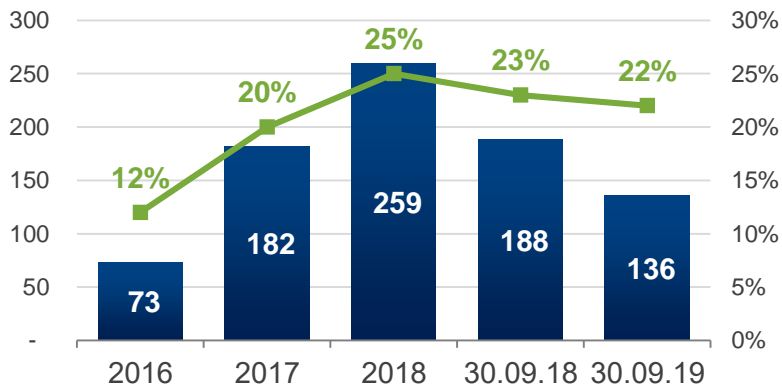
## מחזור הכנסות (מיליוני ש"ח)



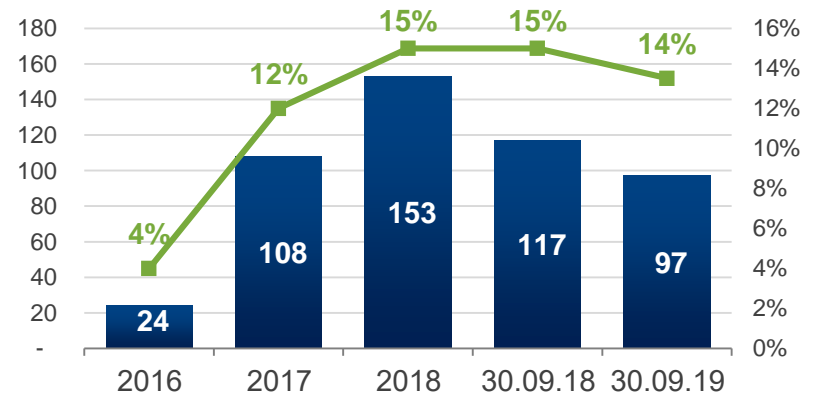
## רווח גולמי ושיעורו (מיליוני ש"ח)



## EBITDA (מיליוני ש"ח)



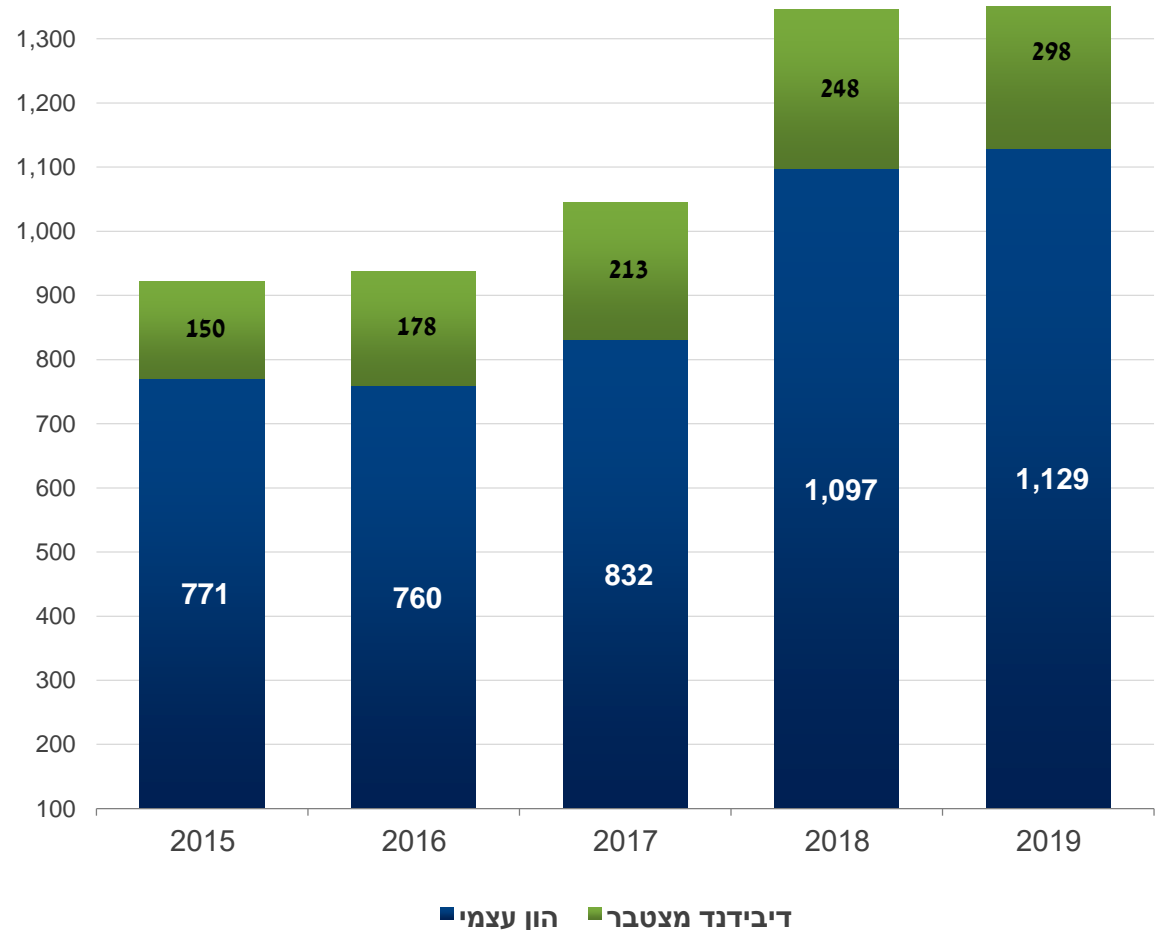
## רווח נקי (מיליוני ש"ח)



## סכום חלוקת דיבידנד לאורך שנים



## הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה (מיליוני ש"ח)





# פרויקטים נבחרים למגורים

**י.ח.דמרי**  
בית חם ואוהב





# באר שבע | קריית גנים - שלב א ו-ב נתונים כספיים ליום 31.12.2018



שלב ב	שלב א	מס' יחידות
272	272	
-	133	מספר יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.19
166,000	163,128	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)
38,742	33,028	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)
23%	20%	שיעור הרווח הגולמי
2022	2020	מועד אכלוס משוער

## דגשים נוספים

- החברה מחזיקה, יחד עם חברת אזורים, בקרקע להקמה של 2,300 יחידות דיור.
- חלק החברה הינו 50%. הנתונים הכספיים הינם לפי חלק החברה.
- החברה טרם החלה שיווק וטרם נחתם הסכם ליווי של שלב ב'.



## זכויות החברה במקרקעין

- 529 יחידות דיור צמודות קרקע, 75 יחידות דיור בבנייה רוויה ו-200 יחידות לדיור מיוחד.  
3,490 מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה.



## דגשים אודות הפרויקט

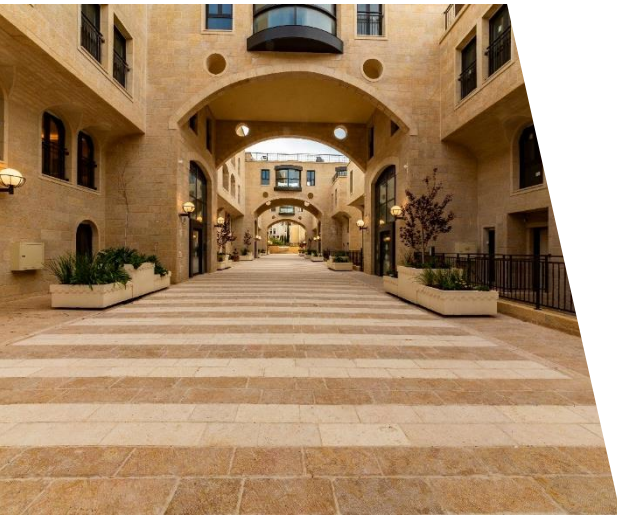
- ביום 01.01.2020 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום הפקידה להתנגדויות את תכנית מפורטת מספר 603-0477232 לרובע המע"ר.
- על פי התוכנית המפורטת שהופקדה זכויות החברה בעתודת הקרקע שבבעלותה המצויות ברובע המע"ר תכלולנה תוספת של כ- 700 יחידות דיור, בשטח של כ- 121,000 מ"ר (עיקרי ושירות מעל הקרקע). בנוסף, ככל שתאושר התכנית, תתווספנה לעתודת הקרקע זכויות לדיור מיוחד בשטח של כ- 16,800 מ"ר וכן זכויות למסחר ותעסוקה בשטח של כ- 13,000 מ"ר (עיקרי ושירות מעל הקרקע).
- למידע נוסף ראה דוח מידי של החברה מיום 08 בינואר 2020.





## דגשים אודות הפרויקט

- פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יבנו 684 יחידות דיור.
- 152 יחידות דיור יינתנו לבעלי דירות שיתפנו.
- שיעור חתימות הדיירים הינו 100% בשלב א' ו-82% ביתר הפרויקט.
- החברה מקדמת היתרי בניה במתחם לבניין הראשון שבו 171 יח"ד, מתוכן ימסרו 56 יח"ד לבעלי הדירות שיתפנו.
- בוצעה מכירה מוקדמת של 50 יח"ד.



מס' יחידות | 60

מספר יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.19 | 21

סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח) | 286,518

רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) | 122,210

שיעור הרווח הגולמי | 43%

מועד אכלוס משוער | בהתאם לקצב המכירות בפרויקט



## דגשים נוספים

- חלק החברה הינו כ-51.15%. הנתונים הכספיים הינם לפי חלק החברה.
- למידע נוסף בדבק פרויקט מהותי מאוד ממילא, ראה סעיף 4.1.7 בעמוד 45 לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2018.



213	מס' יחידות
168	מספר יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.19
414,530	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)
103,889	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)
25%	שיעור הרווח הגולמי
2019-2020	מועד אכלוס משוער



■ ברבעון 3 2019 הסתיים בנייתו של מגרש 104

# נתניה | דמרי ספיריט (מגרש 1016) נתונים כספיים ליום 31.12.2018



מס' יחידות | 170

מספר יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.19 | 60

סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח) | 443,440

רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) | 97,327

שיעור הרווח הגולמי | 22%

מועד אכלוס משוער | 2021-2019



# גבעתיים | פרויקט פינוי בינוי - רח' ערבי הנחל נתונים כספיים ליום 31.12.2018



מס' יחידות | 144 (שלב א')

מספר יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.19 | 28

סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח) | 165,960

רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) | 50,708

שיעור הרווח הגולמי | 31%

מועד אכלוס משוער | 2022

## דגשים נוספים

- פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יבנו 288 יחידות דיור בשני בניינים.
- 72 יחידות יינתנו לבעלי דירות שיתפנו.
- נחתמו הסכמי פינוי עם כלל הדיירים שבפרויקט.
- חלק החברה בפרויקט הינו 50%. הנתונים הכספיים משקפים את חלק החברה בלבד.
- למידע נוסף ראה סעיף 4.1.6(ו) בעמוד 42 לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2018.





## דגשים אודות הפרויקט

- **4,300 יחידות דיור\***:  
2,150 יחידות דיור בעסקת מזומן  
ו-2,150 יחידות דיור בעסקת קומבינציה.
- למידע נוסף ראה הערת שוליים (5) בסעיף 4.1.5 (ד) בעמוד 37 לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2018.



# ראש העין | דמרי TOWN

## נתונים כספיים ליום 31.12.2018



מס' יחידות | 341

מספר יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.19 | 295

סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח) | 446,055

רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) | 117,985

שיעור הרווח הגולמי | 26%

מועד אכלוס משוער | 2020

- 341 יחידות דיור ב-19 בנייני מגורים, מתוכן 205 יחידות דיור שווקו במסגרת תכנית "מחיר מטרה".



# נכסים מניבים



## מרכז מסחרי שכונתי - דמרי סנטר כפר סבא

שטח להשכרה | 7,965 מ"ר

שיעור תפוסה ליום 31.12.18 | 63%

NOI ליום 31.12.18 | 2,105 אש"ח

שיעור החזקה | 100%





עלות הקמה כולל קרקע נכון ליום 30.09.19 | 384,169 אש"ח

השקעה מצטברת נכון ליום 30.09.19 | 374,383 אש"ח

יתרה להשלמה נכון ליום 30.09.19 | 9,786 אש"ח

שטח לשיווק ברוטו | כ- 34,000 מ"ר

מועד סיום משוער | 2019



## דגשים אודות הפרויקט

- מתחם בילוי ופנאי הכולל 19 בתי קולנוע ואולם תאטרון, החלקה על הקרח, שטחי הסעדה ומסחר.
- הפרויקט מוקם בשותפות עם חברה בבעלות האחים אדרי. חלק החברה - 80%.
- ראה גם סעיף 4.3.2 (ה) בפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2018.
- בנובמבר 2019 נפתח המתחם לציבור הרחב.

עלות הקמה כולל קרקע	97,900 אש"ח
השקעה מצטברת נכון ליום 30.09.19	37,000 אש"ח
יתרה להשלמה נכון ליום 30.09.19	60,900 אש"ח
שטח לשיווק מסחר ומשרדים*	מסחר – כ- 9,230 מ"ר, משרדים – כ- 5,080 מ"ר
מועד מסירה משוער	2021-2022



- התב"ע קיבלה תוקף והחברה מקדמת היתר בהתאם לתב"ע שאושרה.

# תודה

