

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

31 במרץ 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 אישורי תביעות.
2. שקף 7 - גרף יחס חוב ל CAP וגרף יחס הון למאזן.
3. שקף 10 - אכלוס פרויקטים למגורים.
4. שקף 11 - תחזית מכירות.
5. שקף 14 - כל השקף.
6. שקף 15 - הערת שוליים בדבר זכויות נוספות בפרויקט.
7. שקף 16 - הערת שוליים בדבר תשלום תמורות.
8. שקפים 20-24 - נתונים כספיים (הכנסות ורווח גולמי ושיעורו) בגין כלל הפרויקט.
9. שקפים 26-27 ו-29 - זכויות ושווי מסחר ותעסוקה.
10. שקף 32 - שטח למסחר ותעסוקה, שיעורי תפוסה, NOI לתקופה, NOI מייצג ושווי הוגן.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ע"י עו"ד נועה טוייזר, מזכירת החברה

דמרי

מהחזון ועד המפתח



מצגת משקיעים 2024



מלחמת "חרבות ברזל"

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

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- **6.4 מיליארד**
(נכון ליום 30.03.25)

רווח נקי כ- **530 מלש"ח**
(לשנת 2024)

הון עצמי כ- **3 מיליארד ש"ח**

נסחרת במדד ת"א 35

מדיניות דיבידנד
חלוקה של עד 40% מהרווח הנקי

דירוג אשראי **A1** (אופק דירוג יציב)

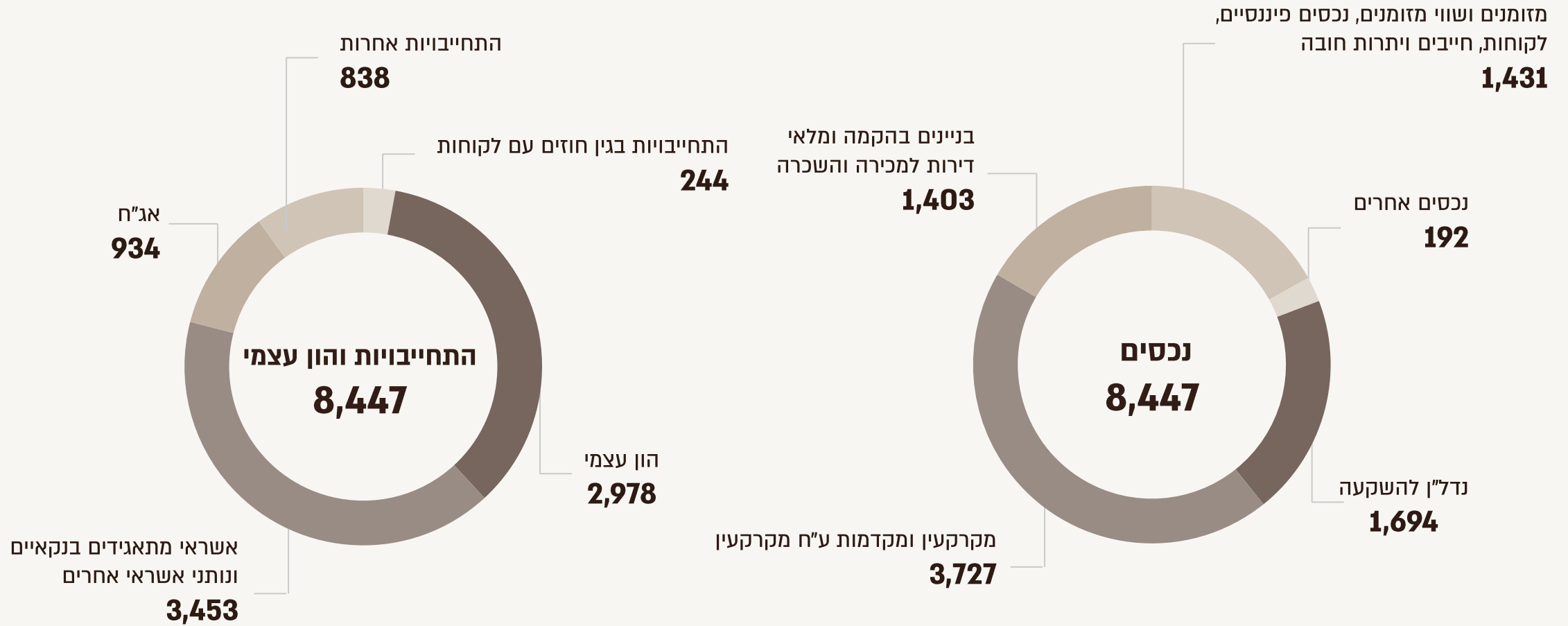
צפי אישורי תב"עות (2025-2027)

כ- **19,000 יח"ד**

צפי קבלת היתרים (2025-2027)

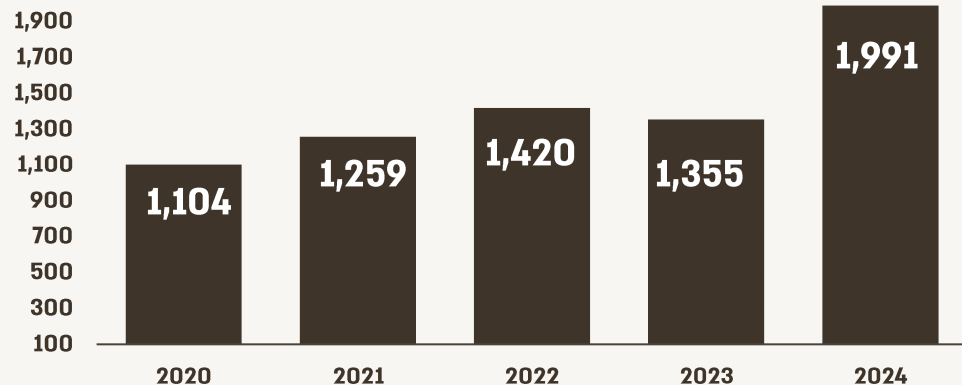
כ- **9,500 יח"ד**

נתונים פיננסיים עיקריים 31.12.2024 (מיליוני ש"ח)

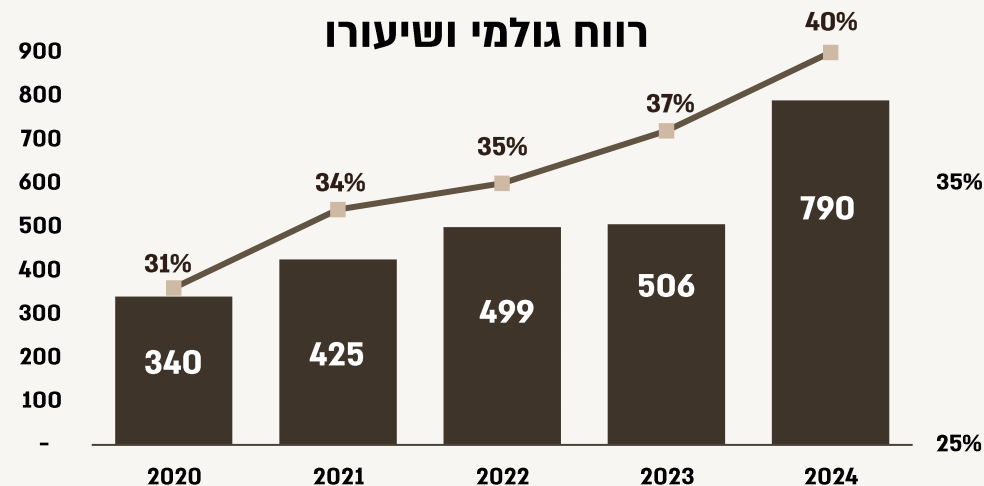


הכנסות ורווחיות (מיליוני ש"ח)

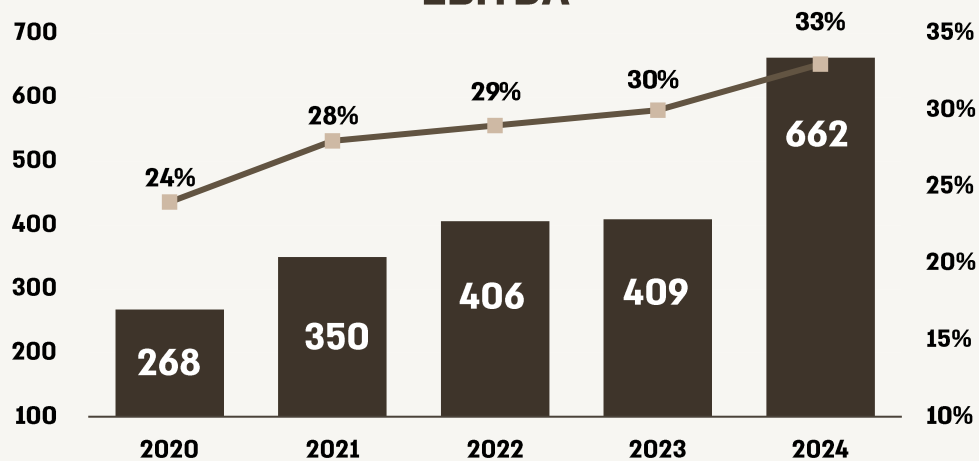
מחזור הכנסות



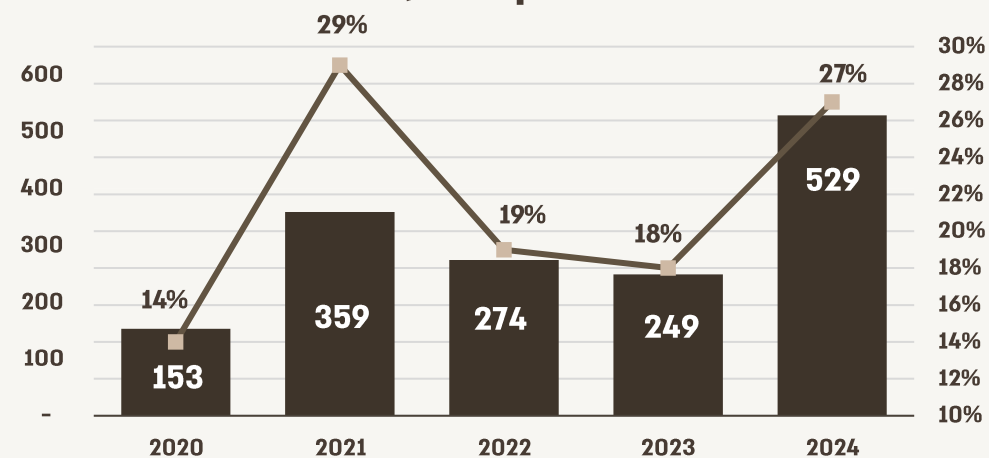
רווח גולמי ושיעורו



EBITDA



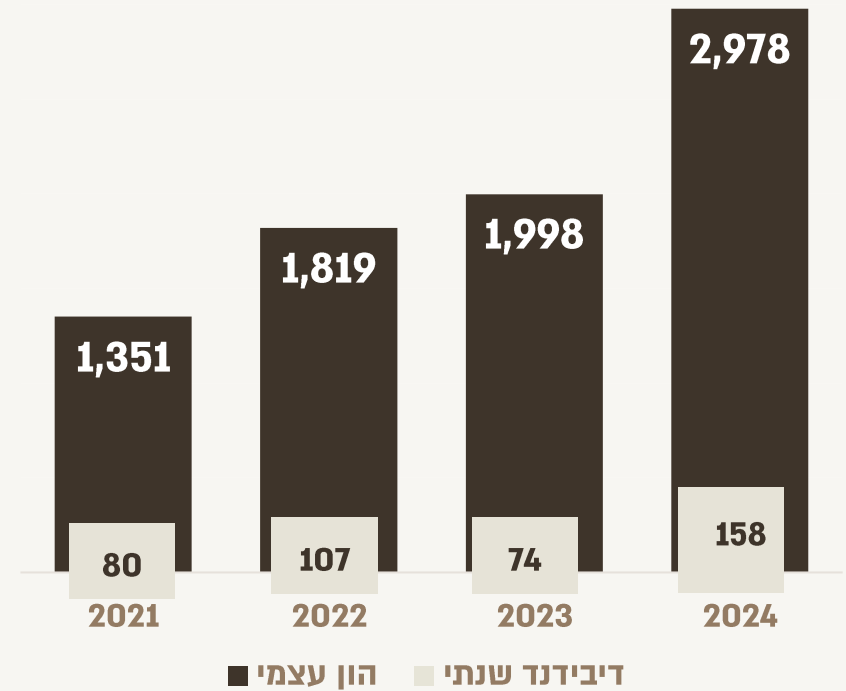
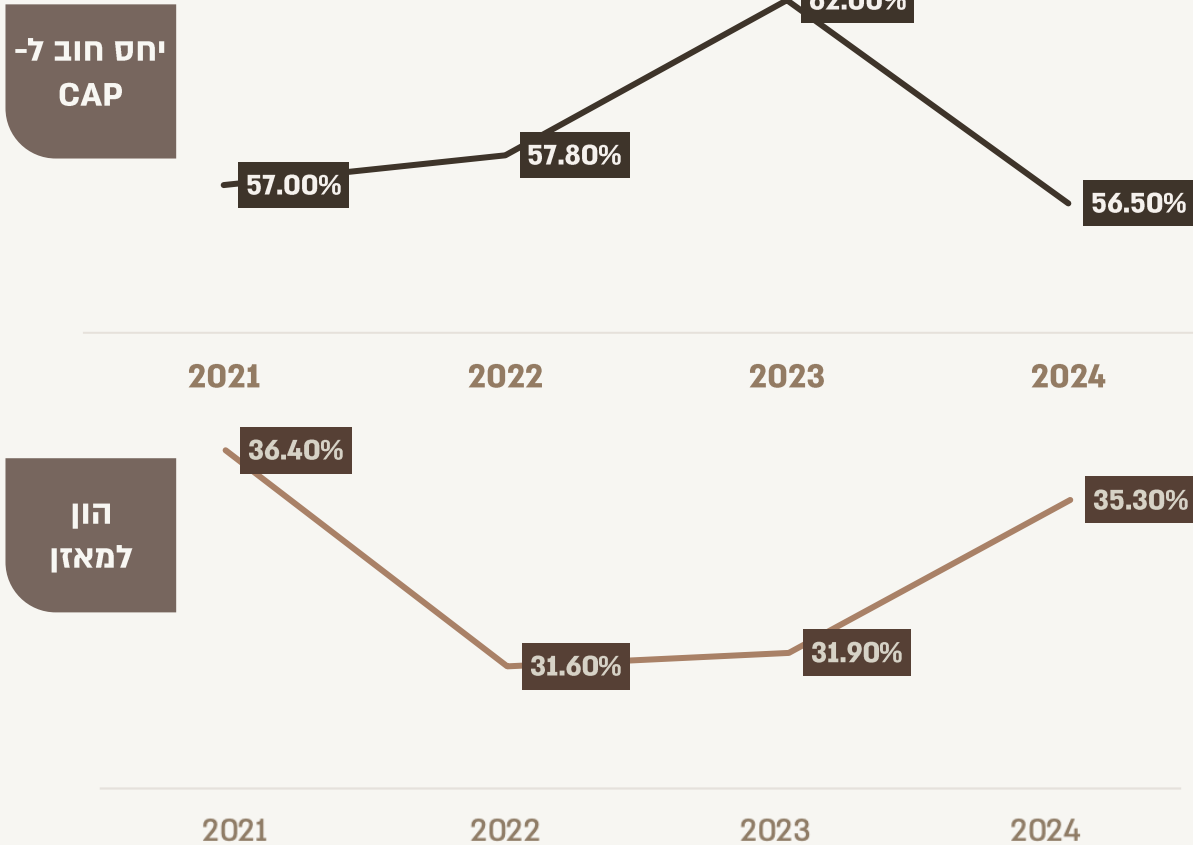
רווח נקי ושיעורו



התפתחות הון עצמי ויחסי מינוף

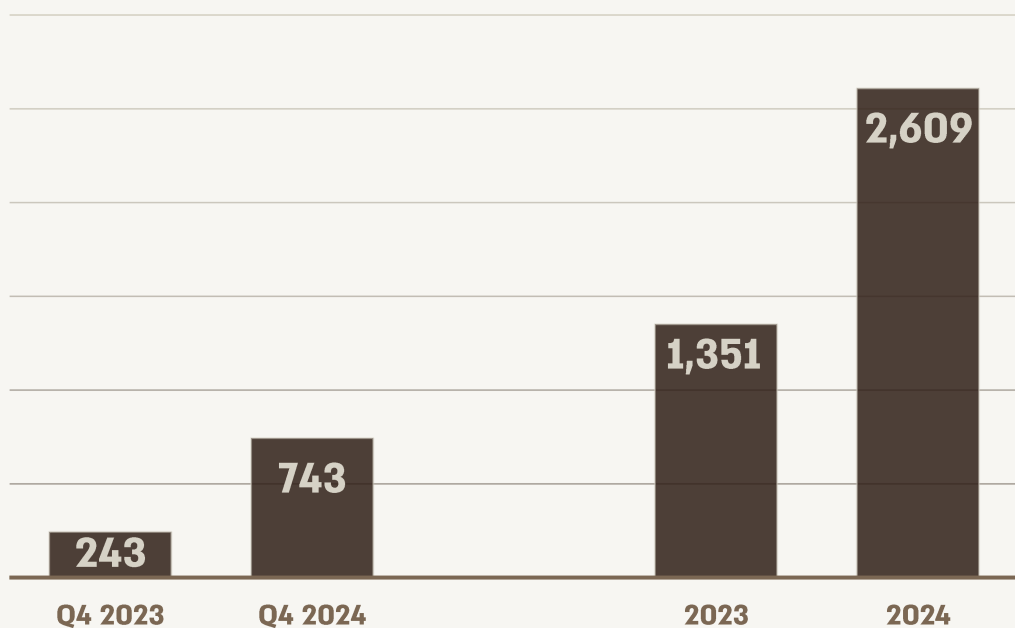
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות וחלוקת דיבידנד (מלש"ח)

איתנות פיננסית

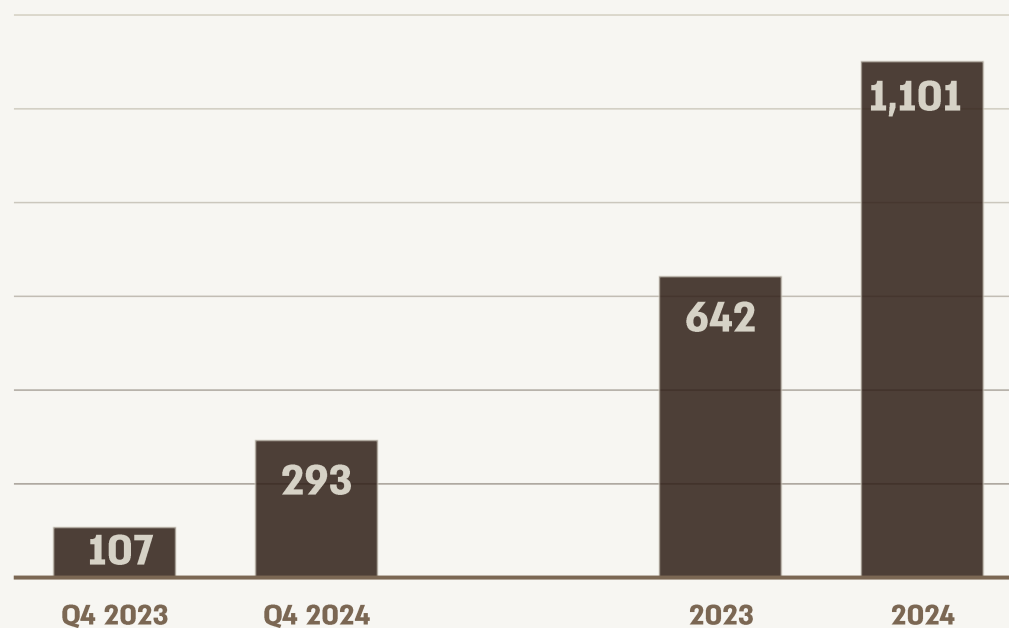




היקף כספי ממכירת דירות (מיליוני ש"ח)



מספר יח"ד שנמכרו



2024

אירועים מרכזיים



רכישת קרקע במרכז בוקרשט, רומניה
2,000 יח"ד למגורים



אכלוס פרויקטים למגורים
סה"כ 696 יח"ד בקרית גת, נתיבות, אשקלון, קרית ביאליק



רכישת קרקע בשדה דב, תל אביב,
458 יח"ד למגורים
70 חדרי מלון
1,500 מ"ר שטחי מסחר



אישור תב"ע למתחם מע"ר אשדוד,
885 יח"ד מגורים
250 יח"ד דיור מיוחד
14,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה



זכיה במכרזים בדרום
274 יח"ד באופקים
179 יח"ד בבאר שבע



כניסה רשמית למדד ת"א 35
של הבורסה בתל אביב



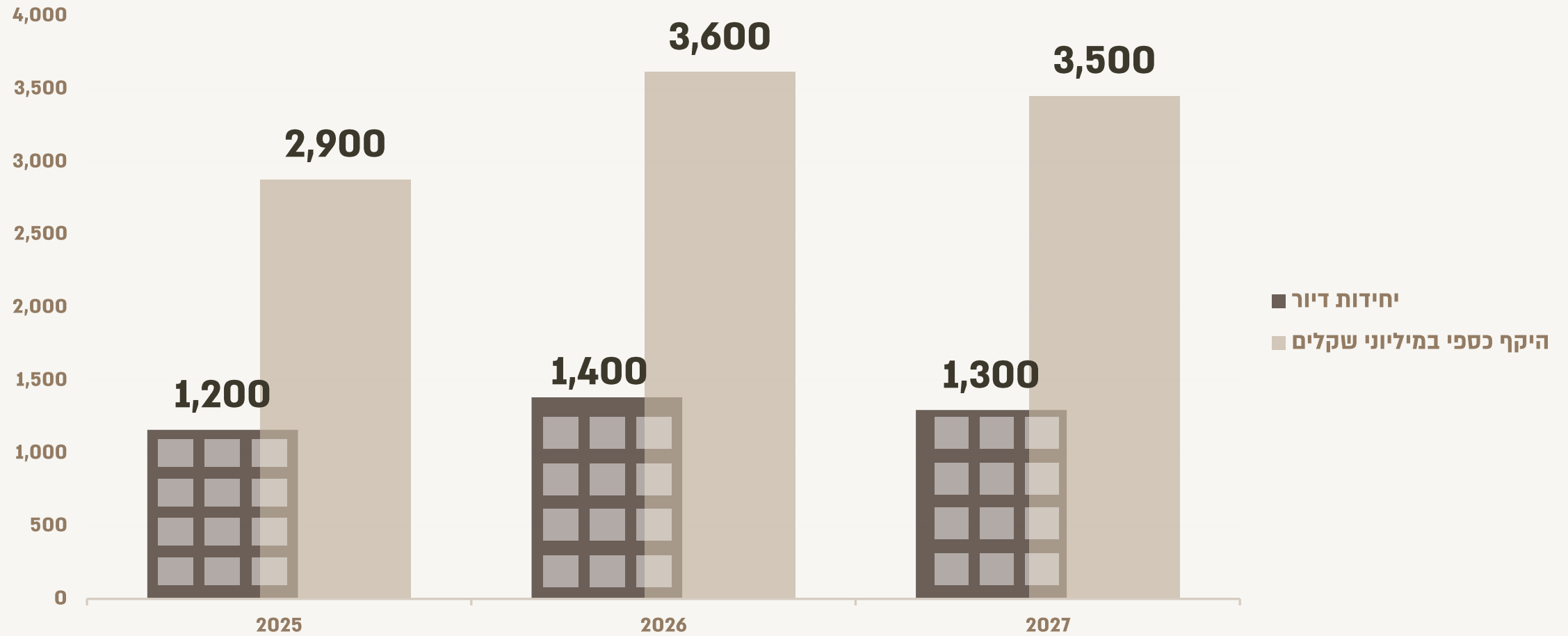
שותפות עם קבוצת מגדל
להקמת פרויקט דיור להשכרה
סירקין, פתח תקווה



מכירת קרקע בחדרה
150 מיליון ש"ח רווח צפוי לפני מס



תחזית מכירות לפרויקטים בביצוע ותכנון



מפת כרויקטים

6,467 יח"ד בביצוע ותכנון (חלק החברה 5,838 יח"ד)

12,749 יח"ד בעתודות קרקע (חלק החברה 11,002 יח"ד)

20,495 יח"ד בהתחדשות עירונית (חלק החברה 18,297 יח"ד)



התחדשות עירונית (20,495)

700	חיפה
480	נשר
480	טירת הכרמל
1,450	נתניה
2,358	הרצליה
626	ירושלים
1,066	אור יהודה
1,321	פתח תקווה
144	הוד השרון
218	גבעתיים
484	רמת גן
805	תל אביב
431	בת ים
299	חולון
911	ראשון לציון
380	בני עייש
870	רחובות
2,424	אשדוד
2,408	אשקלון
1,000	נתיבות
2,734	באר שבע
223	מזכרת בתיה
864	רמלה

קרקעות (12,749)

6,227	חדרה
454	נתניה
406	תל אביב
215	רמת גן
319	בת ים
92	רחובות
263	קריית גת
885	אשדוד
504	אשקלון
200	שדרות
150	נתיבות
764	אופקים
2,270	באר שבע
מגורים	חולון
מגורים, מסחר, תעסוקה	תל אביב - הגרא, הרכבת, שלבים, נחלת יצחק

יח"ד בתכנון (2,748)

199	נתניה
738	תל אביב
150	פתח תקווה
326	אור יהודה
286	אשקלון
82	קריית גת
56	מיתר
503	נתיבות
408	באר שבע

יח"ד בביצוע ומגרשים בשיווק (3,719)

412	קריית ביאליק
68	נתניה
189	גבעת שמואל
150	פתח תקווה
144	גבעתיים
87	תל אביב
374	אשדוד
475	אשקלון
212	קריית גת
156	שדרות
424	באר שבע
138	נתיבות
685	אופקים
205 מגרשים	אופקים
	מגרשים לשיווק



התחדשות עירונית



יזמות למגורים

תמהיל פעילות



עתודות קרקע



נדל"ן מניב



יזמות למגורים

יח"ד בביצוע ותכנון **6,467**

יח"ד שנמכרו **1,627**

היקף הכנסות (מלש"ח) **13,700**

היקף רווח גולמי (מלש"ח) **4,200**

רווח גולמי שטרם הוכר (מלש"ח) **3,400**

שיעור רווח גולמי ממוצע **31%**

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%**

*זכויות נוספות בפרויקט: 70 חדרי מלון ו- 1,500 מ"ר שטחי מסחר







בבלי (מגרש 4) תל אביב

סטטוס: **תכנון מתקדם** 

יח"ד בפרויקט: **280** 

הכנסות צפויות: כ- **1,400** מלש"ח 

רווח גולמי צפוי: כ- **490** מלש"ח 

שיעור רווח גולמי צפוי: **35%** 



YAMA עיר ימים נתניה

סטטוס: **ביצוע**

יח"ד בפרויקט: **68**

יח"ד שנמכרו: **34**

היקף הכנסות: כ- **426** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **216** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **51%**





YAMA דמרי במרינה אשקלון

סטטוס: **ביצוע**

יח"ד בפרויקט: **327**

יח"ד שנמכרו: **245**

היקף הכנסות: כ- **717** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **382** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **53%**

התחדשות עירונית

יח"ד לבינוי **19,738**

יח"ד לשיווק **11,255**

יח"ד עם תב"ע מאושרת **2,170**

צפי הכנסות (מלש"ח) **5,130**

צפי רווח גולמי (מלש"ח) **1,620**

שיעור רווח גולמי ממוצע **32%**

הנתונים בדבר היקף יח"ד מתייחסים לכלל הפרויקט (כולל חלק שותפים)
הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק החברה בלבד וליח"ד עם תב"ע מאושרת בלבד





NEVE PARK פתח תקווה

חלק החברה: **50%**

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

יח"ד שנמכרו: **105**

היקף הכנסות: כ- **775** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **300** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **39%**

300 יח"ד בשיווק, 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: **21**

היקף הכנסות: כ- **240** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **93** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **39%**

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



HARMONY אשדוד

יח"ד לבינוי: **748** יח"ד יזם: **596**

יח"ד שנמכרו: **202**

היקף הכנסות: כ- **1,500** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **590** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **39%**

*374 יח"ד בביצוע, 374 יח"ד בעתודות



דמרי נווה אור אור יהודה

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

היקף הכנסות צפוי: כ- **1,560** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **495** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **32%**

*326 יח"ד בתכנון, 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%**

*374 יח"ד בתכנון, 374 יח"ד בעתודות



עתודות קרקע

יח"ד מגורים **12,749**

עלות בספרים (מלש"ח) **1,700**

הנתונים מוצגים במונחי עלות ולא במונחי שווי





מע"ר אשדוד

שנת רכישה: **2005**

יח"ד בפרויקט: **885**

עלות בספרים*: **כ- 42** מלש"ח

זכויות מסחר, תעסוקה ודיור מיוחד: **41,231** מ"ר

שווי: **60** מלש"ח

סטטוס תכנוני: **תב"ע בתוקף**

*לא כולל תשלום בגין היטל השבחה צפוי



חטיבה מרכזית חדרה

שנת רכישה: **2010**

יח"ד בפרויקט: ***2,627**

חלק החברה:
1,281 יח"ד 100% (עסקת מזומן)

1,346 יח"ד כ- 82% (עסקת קומבינציה)

עלות בספרים: כ- **82 מלש"ח**

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

סטטוס תכנוני: **תב"ע בתוקף**

*ביום 13.10.2024 מכרה החברה 2 מגרשים הכוללים 318 יח"ד, ברווח של כ- 150 מלש"ח.
העסקה הושלמה לאחר 31.12.2024





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- **29** מלש"ח

סטטוס תכנוני: הליכי תכנון ראשוני לקידום תב"ע



קסטרו בת ים

שנת רכישה: **2020**

יח"ד בפרויקט: **224**

עלות בספרים: כ- **110** מלש"ח

זכויות מסחר ותעסוקה: **21,029** מ"ר

שווי: כ- **65** מלש"ח





אפיקי דמרי אופקים

סטטוס: **מגרשים לשיווק**

סה"כ מגרשים: **205**

היקף הכנסות צפוי: כ- **235** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **189** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **80%**



נדל"ן מניב

שווי נכסים כולל (מלש"ח) **1,694**

שווי נכסים מניבים (מלש"ח) **949**

NOI מייצג (מלש"ח) **70**

NOI בפועל (מלש"ח) **40**

שיעור תפוסה ממוצע **92%**



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



סינמה סיטי באר שבע

שטח למסחר: **33,996** מ"ר

שיעור תפוסה: **87%**

NOI לתקופה: כ- **5** מלש"ח

NOI שנתי מייצג: כ- **25** מלש"ח

שווי הוגן: כ- **340** מלש"ח

דמרי סנטר כפר סבא הירוקה

שטח למסחר: **7,753** מ"ר

שטח לתעסוקה: **3,844** מ"ר

שיעורי תפוסה: מסחר: **86%** תעסוקה: **100%**

NOI לתקופה: כ- **9** מלש"ח

NOI שנתי מייצג: כ- **12** מלש"ח

שווי הוגן: כ- **171** מלש"ח

דמרי סנטר דימונה

שטח למסחר: **9,041** מ"ר

שטח לתעסוקה: **9,274** מ"ר

שיעורי תפוסה: מסחר: **100%** תעסוקה: **85%**

NOI לתקופה: כ- **14** מלש"ח

NOI שנתי מייצג: כ- **17** מלש"ח

שווי הוגן: כ- **247** 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 בשנת 2024 תרומות בסך של כ- 1.8 מלש"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