

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

01 ביוני 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 קבלת היתרים, צפי אישורי תביעות, עודפים צפויים, הערת שוליים.
3. שקף 8 - גרף יחס חוב ל CAP וגרף יחס הון למאזן.
4. שקף 11 - אכלוס פרויקטים למגורים.
5. שקף 14 - נתונים פיננסיים בגין הכנסות, רווח גולמי ושיעורו.
6. שקפים 15-16 - הערות שוליים.
7. שקף 18 - יח"ד לשיווק, הערת שוליים.
8. שקפים 19,21,22,23 - נתונים כספיים (הכנסות ורווח גולמי ושיעורו) בגין כלל הפרויקט.
9. שקפים 25,26 - זכויות ושווי זכויות מסחר, תעסוקה ודיוור מיוחד.
10. שקף 31 - כל השקף.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ


ע"י עו"ד נועה טויזר, מזכירת החברה



מצגת משקיעים

רבעון 1 2026





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 נפלו 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- **8.8 מיליארד ש"ח**
(נכון ליום 01.06.2026)

רווח נקי כ- **76 מלש"ח**
(לתקופה ינואר –מרץ 2026)

הון עצמי כ- **3.7 מיליארד ש"ח**

נסחרת במדד ת"א 35

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

דירוג אשראי **A1** (אופק דירוג יציב)



מובילים את תחום המגורים בישראל

צפי אישורי תב"עות (2026-2028)

כ- **10,183 יח"ד***

צפי קבלת היתרים (2026-2028)

כ- **8,468 יח"ד***

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

רווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים (מלאי, הקמה ותכנון)

כ- **3,142 (מלש"ח)**

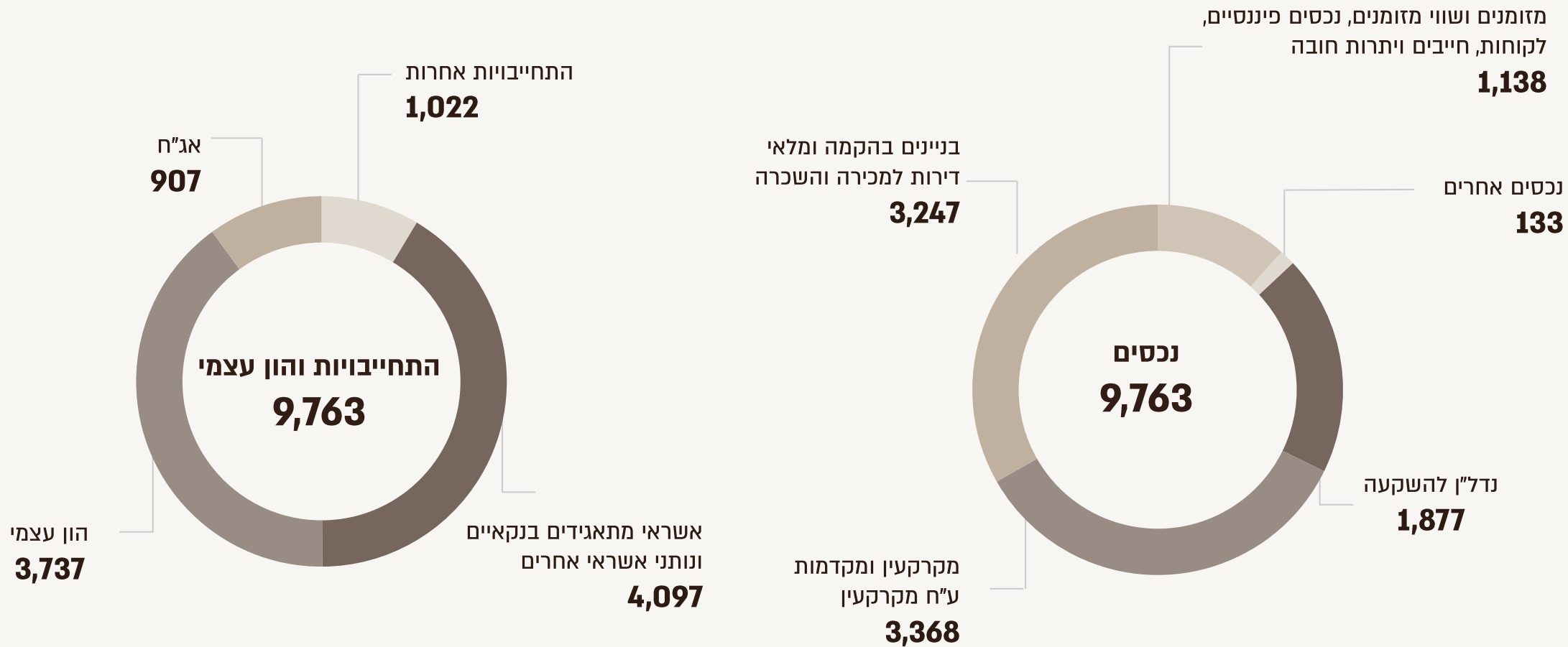
עודפים צפויים (מלאי, הקמה ותכנון)

כ- **4,700 (מלש"ח)**

הנתונים אינם כוללים רווחים נוספים בגין: עתודות קרקע – 12,568 יח"ד והתחדשות עירונית בשלבים שונים – 36,077 יח"ד.

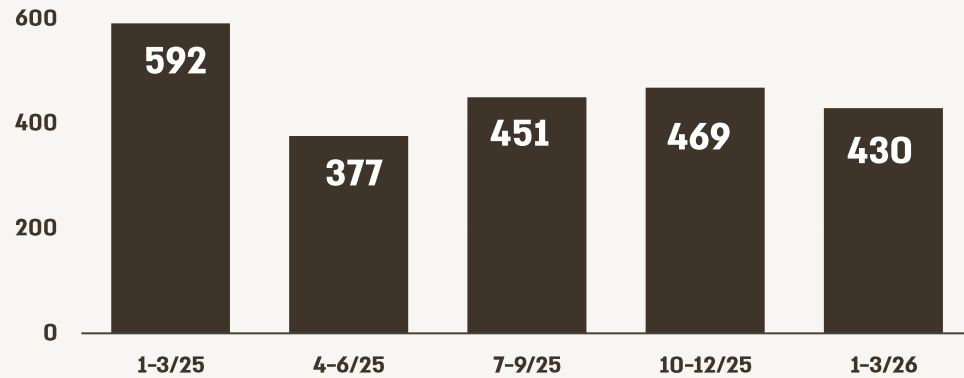


נתונים פיננסיים עיקריים ליום 31 במרץ 2026 (מיליוני ש"ח)

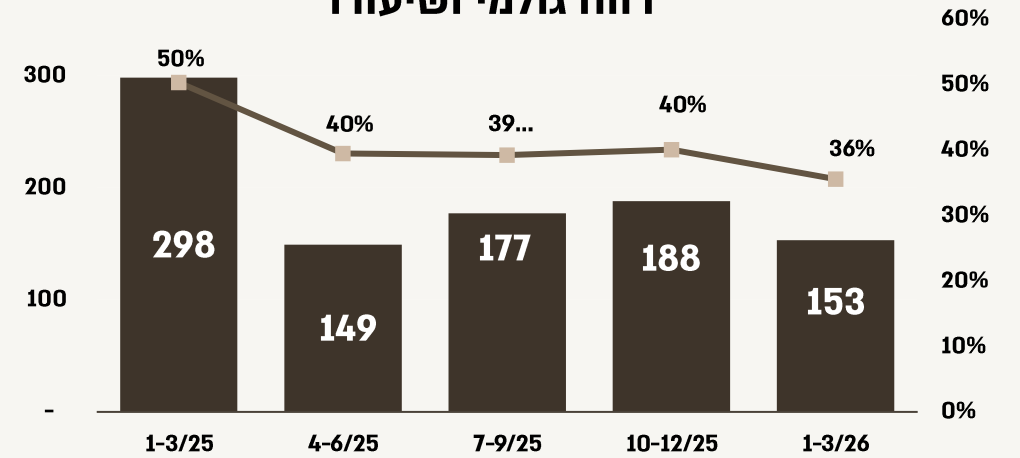


הכנסות ורווחיות (מיליוני ש"ח)

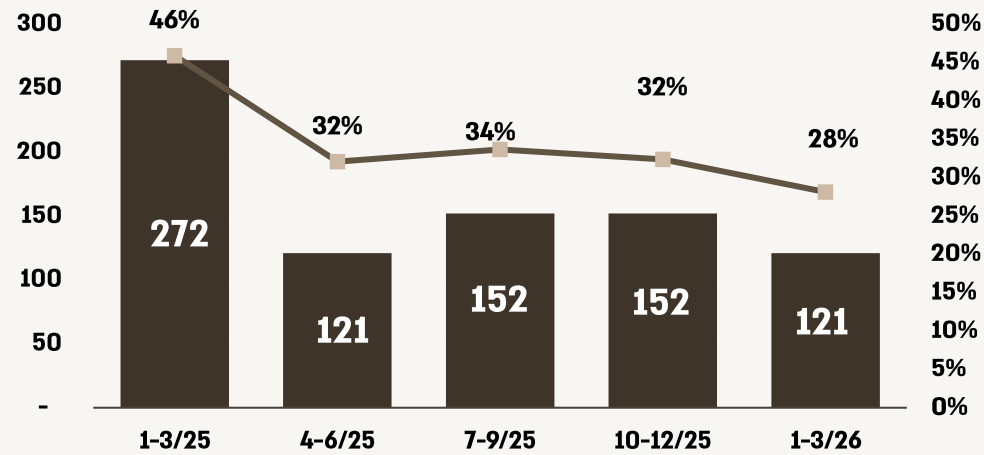
מחזור הכנסות



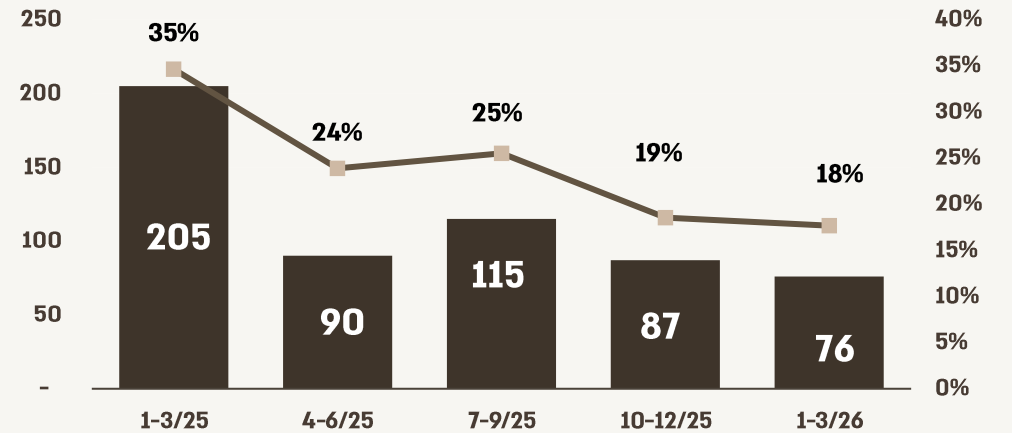
רווח גולמי ושיעורו



EBITDA



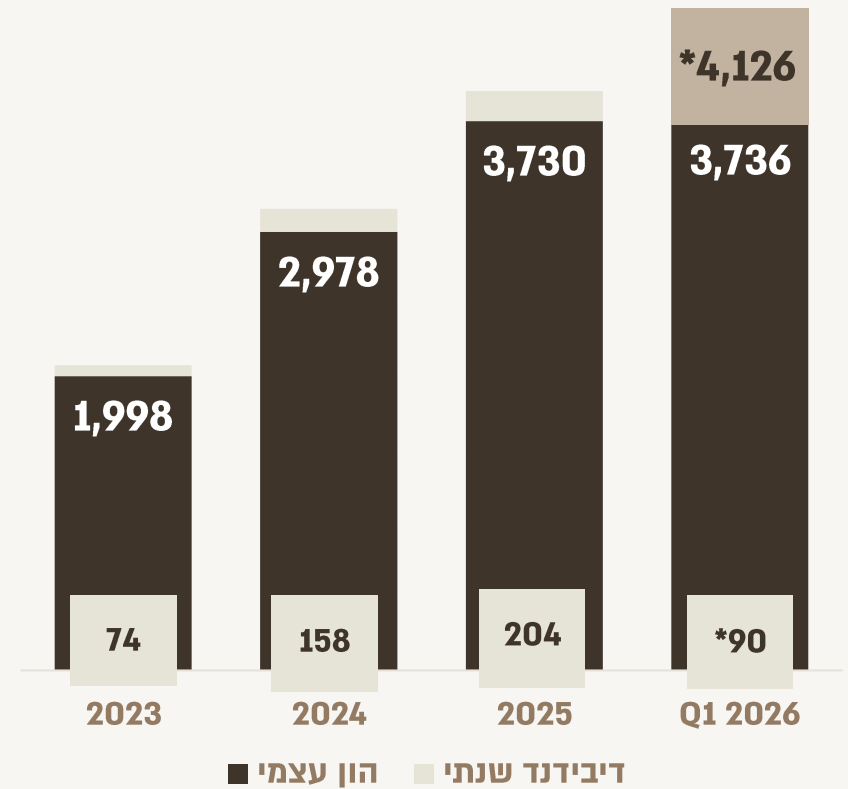
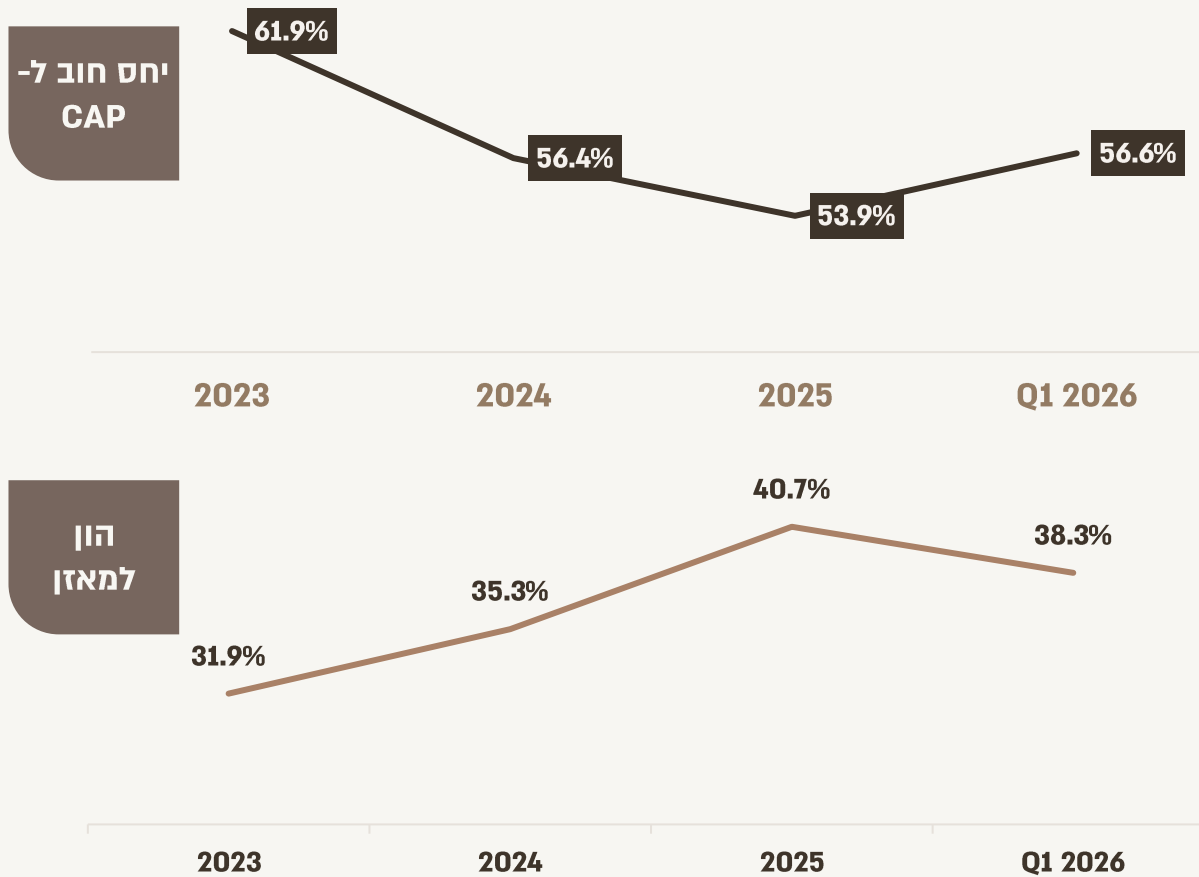
רווח נקי ושיעורו



התפתחות הון עצמי ויחסי מינוף

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

איתנות פיננסית



* לאחר תאריך מאזן בוצעה הנפקת מניות פרטית בתמורה לסך של כ- 420 מלש"ח ואושרה חלוקת דיבידנד בסך 30 מלש"ח אשר צפוי להיות משולם ביום 22.06.2026.



(*) בנוסף מקדמת החברה טיפול בפרויקטי התחדשות עירונית בשלבים שונים בהיקף של כ- 17,000 יח"ד.

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

* Q1 2025	* Q1 2026	** 2025
סה"כ יח"ד: 160	סה"כ יח"ד: 177	סה"כ יח"ד: 833
חלק החברה: 150	חלק החברה: 170	חלק החברה: 805
סה"כ היקף כספי: 369,275	סה"כ היקף כספי: 485,826	סה"כ היקף כספי: 2,048,333
חלק החברה: 339,529	חלק החברה: 421,913	חלק החברה: 1,962,638

* לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ו- 2025

** לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

*** מיום 1 באפריל 2026 ועד ליום 27 במאי מכרה החברה 156 יח"ד בהיקף כספי של כ- 245,035 אלפי ש"ח.



אכלוס פרויקטים

מרינה אשקלון וקריית גת סה"כ
191 יח"ד



רכישת קרקעות

רכישת קרקע בתל אביב
498 יח"ד



התחדשות עירונית

התחלת ביצוע בנורדאו נתניה
199 יח"ד



הנפקת מניות

הנפקה פרטית של
952,020 מניות תמורת
כ- 420 אש"ח והקצאה
של 952,020 כתבי
אופציה



מפת פרויקטים

6,373 יח"ד בביצוע ותכנון (חלק החברה 5,949 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)



התחדשות עירונית (22,499)

671	חיפה
480	נשר
480	טירת הכרמל
1,450	נתניה
1,941	הרצליה
757	ירושלים
1,066	אור יהודה
1,278	פתח תקווה
539	רמת גן
1,109	תל אביב
445	בת ים
719	חולון
1,481	ראשון לציון
380	בני עייש
437	רחובות
3,008	אשדוד
1,428	אשקלון
1,000	נתיבות
2,734	באר שבע
223	מזכרת בתיה
873	רמלה

קרקעות (12,568)

5,909	חדרה
454	נתניה
448	תל אביב
215	רמת גן
319	בת ים
92	רחובות
885	אשדוד
364	אשקלון
200	שדרות
150	נתיבות
118	בית דגן
92	באר יעקב
58	יבנה
492	אופקים
94	מיתר
2,678	באר שבע

יח"ד בתכנון (1,656)

199	נתניה
140	אשקלון
432	רחובות
175	נתיבות
374	אשדוד
263	קריית גת
272	אופקים

יח"ד בביצוע ומגרשים בשיווק (4,717)

412	קריית ביאליק
267	נתניה
81	גבעת שמואל
300	פתח תקווה
144	גבעתיים
825	תל אביב
326	אור יהודה
189	אשדוד
434	אשקלון
466	נתיבות
164	קריית גת
578	באר שבע
348	אופקים
183	אופקים
	מגרשים בשיווק



התחדשות עירונית



יזמות למגורים

תמהיל פעילות



עתודות קרקע



נדל"ן מניב



יזמות למגורים

יח"ד מלאי, הקמה ותכנון **6,466**

יח"ד שנמכרו **1,397**

היקף הכנסות צפויות (מלש"ח) **13,754**

היקף רווח גולמי צפוי (מלש"ח) **3,800**

רווח גולמי שטרם הוכר (מלש"ח) **3,143**

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: **41**

הכנסות צפויות: כ- **2,655** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **529** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **20%**

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

- נכון למועד פרסום המצגת נחתמו 4 בקשות רכישה בהיקף כספי של כ- 23,643 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 והרווח גולמי מוצגים בנטו לאחר תשלום תמורות של כ- 26% מההכנסות לצד ג'.



YAMA עיר ימים נתניה

סטטוס: **ביצוע**



יח"ד בפרויקט: **68**

יח"ד שנמכרו: **53**



היקף הכנסות: כ- **469** מלש"ח



רווח גולמי: כ- **251** מלש"ח



שיעור רווח גולמי: **53%**



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) **1,600**

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 לבנינו: **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: **134**



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- **90** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: כ- **38%**


יח"ד שנמכרו: **29**


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: **107** 

• 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- **529** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: כ- **32%**

יח"ד שנמכרו: **44**

* 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 בביצוע ו-354 יח"ד בעתודות.



עתודות קרקע

יח"ד מגורים **12,568**

עלות בספרים (מלש"ח) **2,720**

נתוני עתודות הקרקע מוצגים לפי עלות הרכישה, בפועל שווי הקרקעות הינו גבוה משמעותית.



מע"ר אשדוד

שנת רכישה: **2005**

יח"ד בפרויקט: **885**

עלות בספרים*: **כ- 47 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- **114 מלש"ח**

זכויות מסחר ותעסוקה (עיקרי): **12,000 מ"ר**
שווי: כ- **43 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- **120** מלש"ח

זכויות מסחר ותעסוקה: **21,029** מ"ר

שווי: כ- **64** מלש"ח





אפיקי דמרי אופקים

סטטוס: **מגרשים לשיווק**

סה"כ מגרשים: **183**

היקף הכנסות צפוי: כ- **209 מלש"ח**

רווח גולמי צפוי: כ- **168 מלש"ח**

שיעור רווח גולמי צפוי: **80%**



נדל"ן מניב בארץ

שווי נכסים כולל (מלש"ח) **1,864**

שווי נכסים מניבים (מלש"ח) **962**

NOI מייצג לשנה (מלש"ח) **70**

NOI בפועל
לתקופה 1-3.26 (מלש"ח) **14**

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*

דמרי סנטר
כפר סבא הירוקה

דמרי סנטר
דימונה

33,996 מ"ר

-

84%

3- כ- מלש"ח

25- כ- מלש"ח

358- כ- מלש"ח

7,753 מ"ר

3,844 מ"ר

מסחר: 95% תעסוקה: 100%

3- כ- מלש"ח

12- כ- מלש"ח

177- כ- מלש"ח

9,041 מ"ר

9,274 מ"ר

מסחר: 100% תעסוקה: 93%

4- כ- מלש"ח

18- כ- מלש"ח

255- כ- מלש"ח

שטח למסחר

שטח לתעסוקה

שיעורי תפוסה

NOI לתקופה 1-3/26

NOI מייצג לשנה

שווי הוגן

* ה- NOI לתקופה נובע מהשפעת מבצע "שאגת הארי" ומהיקף גדול של שיפוצים במתחם, אשר גרמו לירידה זמנית בתפוסה ובהכנסות אך צפויים לשפר את ההנבה של כלל השוכרים.

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 ברבעון 1 לשנת 2026 תרומות בסך של כ- 592 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 בטיחות" 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