

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

20 באוגוסט 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, המתאייססים 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
2. שקף 5 - צפי קבלת היתרים, צפי אישורי תב"עות, עודפים צפויים, הערת שוליים.
3. שקף 8 - גרף יחס חוב ל CAP וגרף יחס הון למאזן.
4. שקף 11 - זכייה במכרזים ואכלוס 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 19,22,23 - נתונים כספיים (הכנסות ורווח גולמי ושיעורו) בגין כלל הפרויקט.
9. שקף 24 - כל השקף.
10. שקפים 25,26,28 - זכויות ושווי זכויות מסחר, תעסוקה ודירור מיוחד.
11. שקף 31 - כל השקף.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ע"י עו"ד נועה טויזר, מזכירת החברה



מצגת משקיעים

חציון 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 נכלו 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- **8.1 מיליארד ש"ח**
(נכון ליום 19 באוגוסט 2026)

רווח נקי כ- **139 מלש"ח**
(לתקופה ינואר- יוני 2026)

הון עצמי כ- **4.2 מיליארד ש"ח**

נסחרת במדד ת"א 35

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

A1 (אופק דירוג יציב)
דירוג אשראי

מובילים את תחום המגורים בישראל

צפי אישורי תב"עות (2026-2028)

כ- **12,342 יח"ד***

צפי קבלת היתרים (2026-2028)

כ- **9,642 יח"ד**

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

רווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים * (דירות גמורות, הקמה ותכנון)

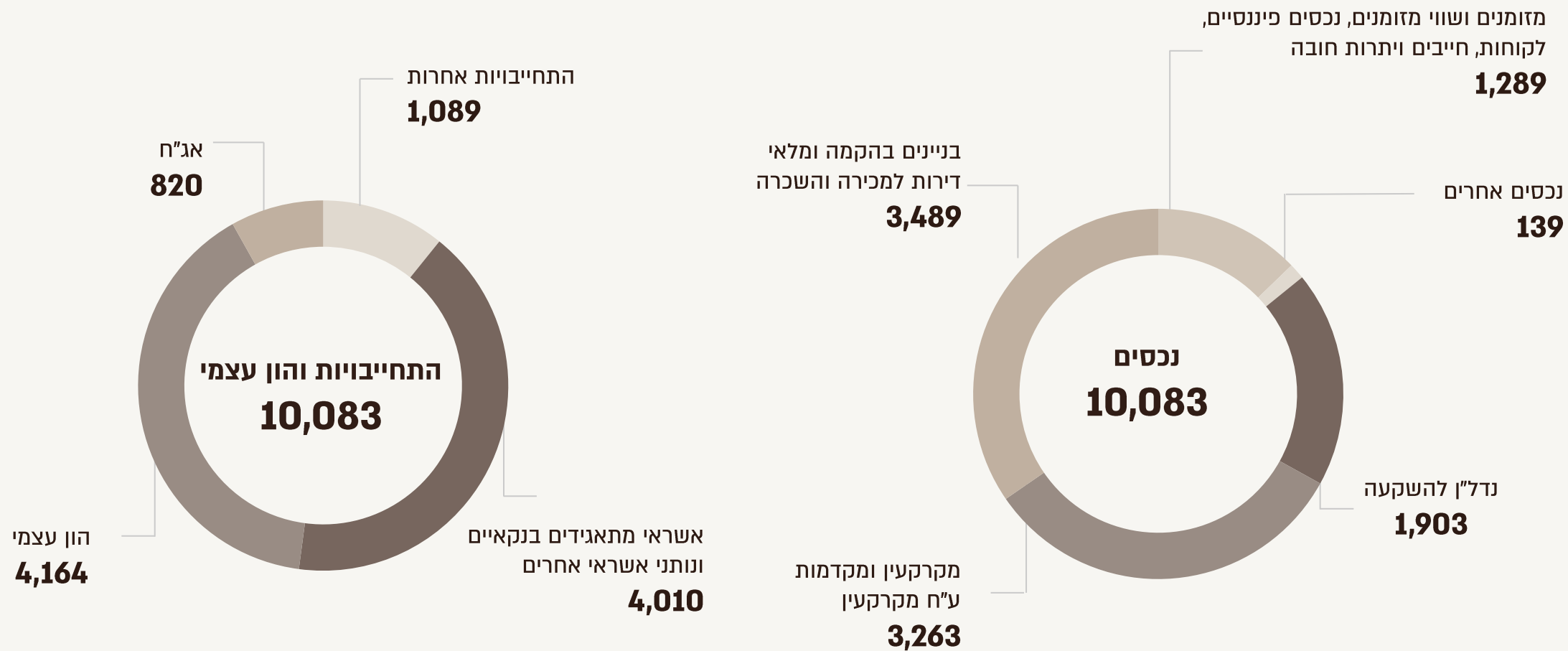
כ- **3,024 (מלש"ח)**

עודפים צפויים (דירות גמורות, הקמה ותכנון)

כ- **4,631 (מלש"ח)**

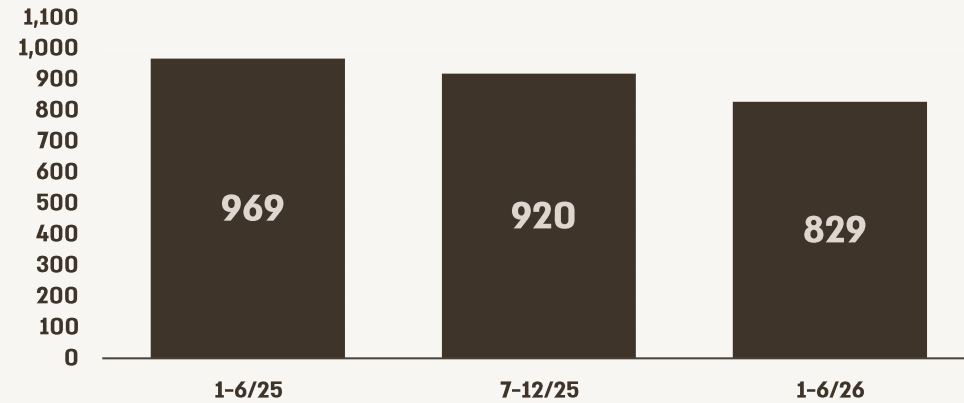
הנתונים אינם כוללים רווחים נוספים בגין: עתודות קרקע – 12,568 יח"ד והתחדשות עירונית בשלבים שונים – 38,118 יח"ד.

נתונים פיננסיים עיקריים ליום 30 ביוני 2026 (מיליוני ש"ח)

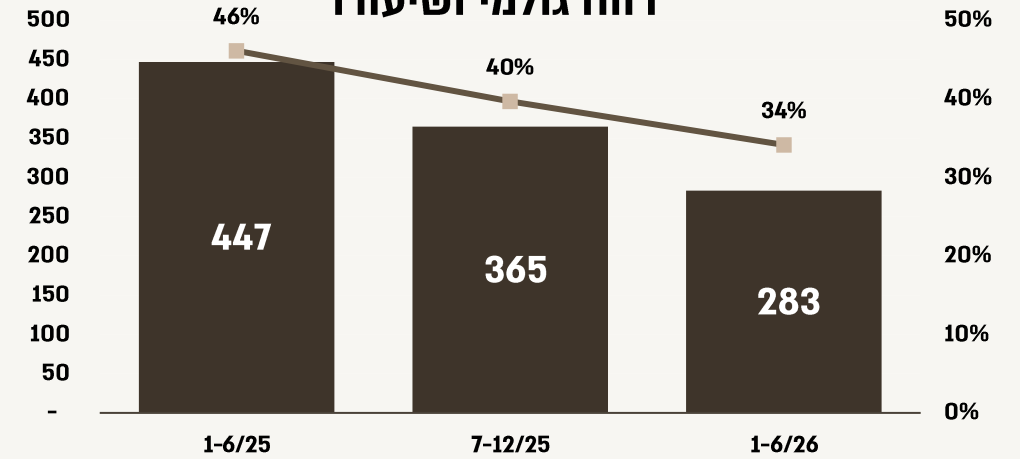


הכנסות ורווחיות (מיליוני ש"ח)

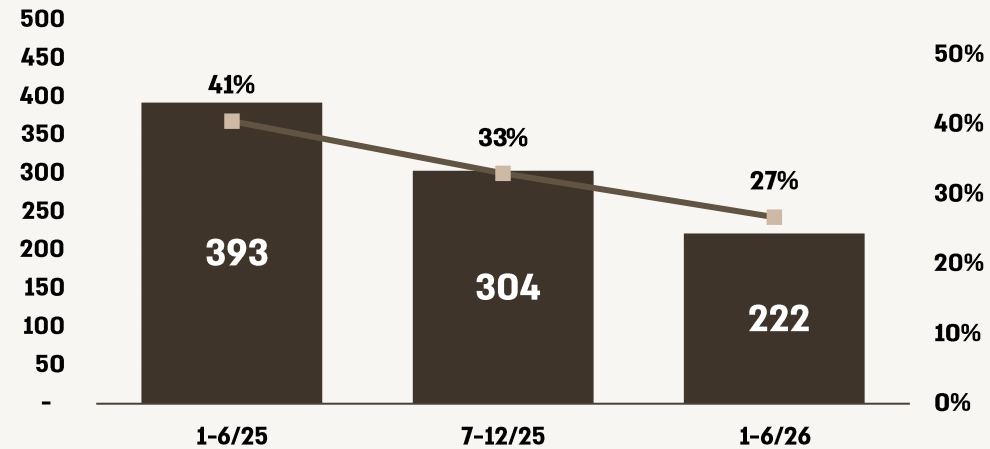
מחזור הכנסות



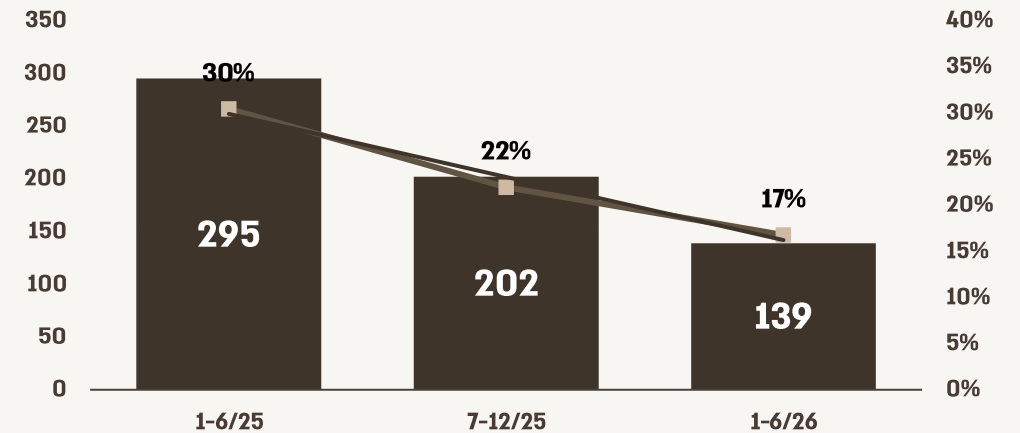
רווח גולמי ושיעורו



EBITDA



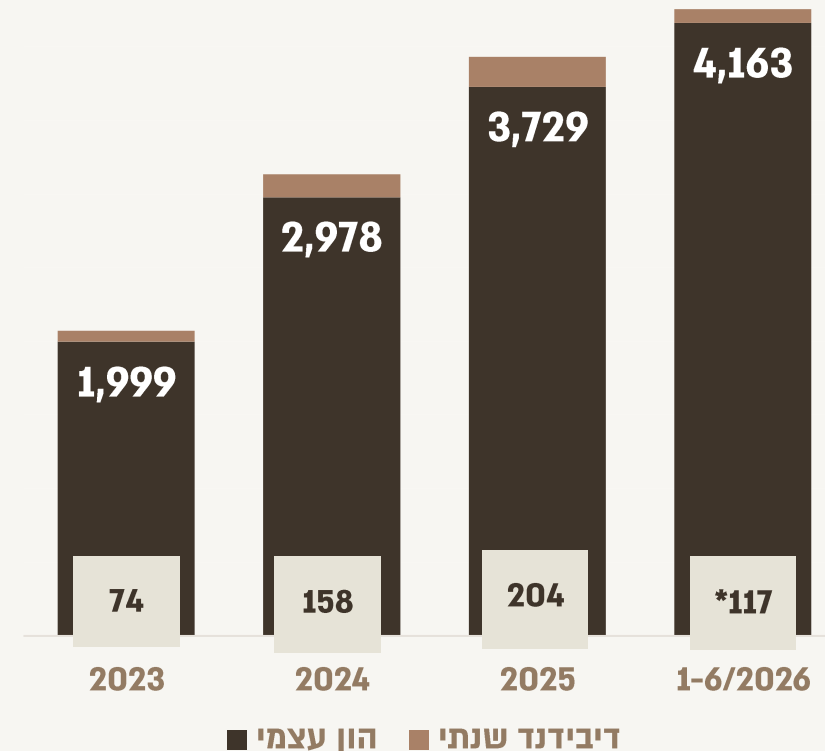
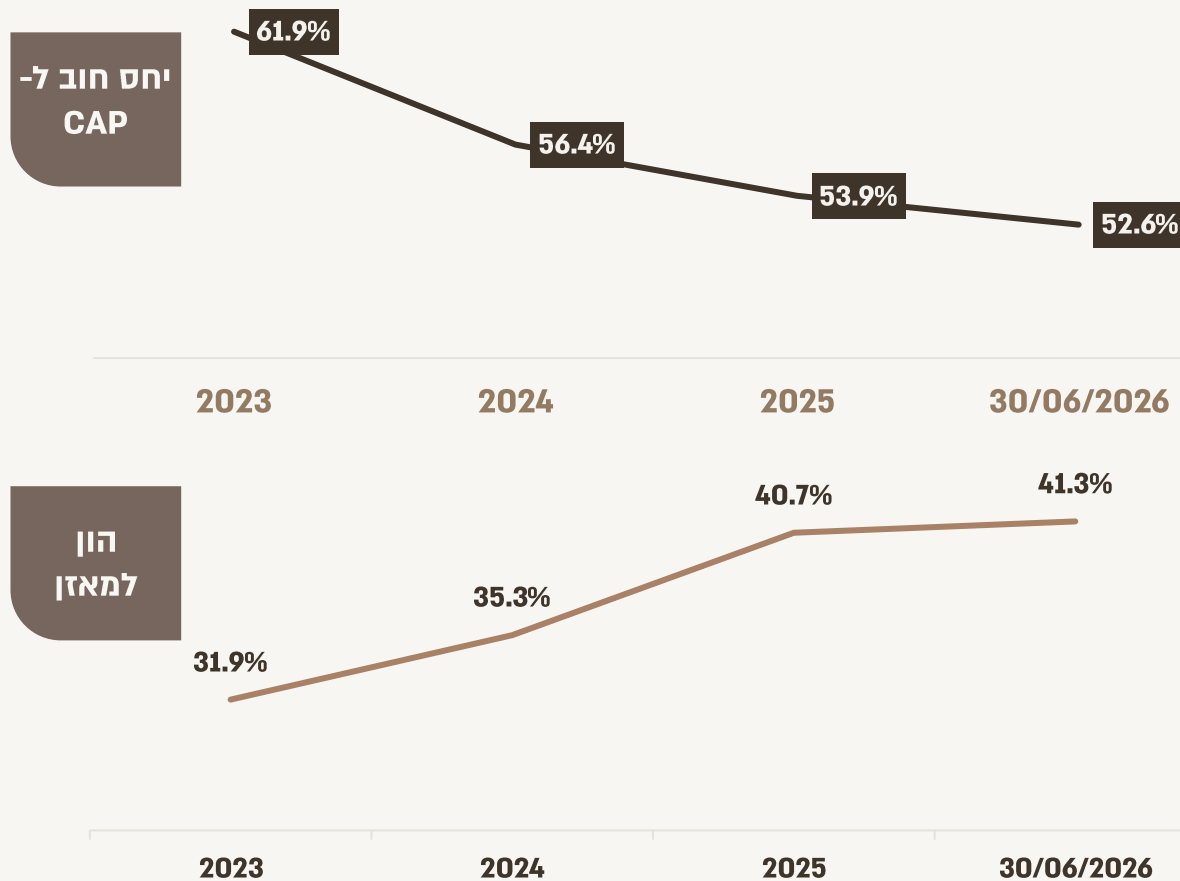
רווח נקי ושיעורו



התפתחות הון עצמי ויחסי מינוף

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

איתנות פיננסית



* לאחר תאריך מאזן אושרה חלוקת דיבידנד בסך 24 מלש"ח אשר צפוי להיות משולם ביום 16.09.2026.



(*) בנוסף מקדמת החברה טיפול בפרויקטי התחדשות עירונית בשלבים שונים בהיקף של כ- 12,546 יח"ד.

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

** 2025	* H1 2025	* H1 2026
סה"כ יח"ד: 832	סה"כ יח"ד: 335	סה"כ יח"ד: 410
חלק החברה: 803	חלק החברה: 317	חלק החברה: 397
סה"כ היקף כספי: 2,046,283	סה"כ היקף כספי: 789,296	סה"כ היקף כספי: 899,934
חלק החברה: 1,960,588	חלק החברה: 732,804	חלק החברה: 817,491

* לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ו- 2025

** לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

*** מיום 1 ביולי 2026 ועד ליום 17 באוגוסט שיווקה החברה 89 יח"ד באמצעות הסכמי מכר ובקשות רכישה בהיקף כולל של כ- 227,806 אלפי ש"ח.



אכלוס פרויקטים

מרינה אשקלון וקריית גת סה"כ
191 יח"ד



רכישת קרקעות

רכישת קרקע עם שותף בתל
אביב 498 יח"ד

זכייה במכרזים באופקים
ובשדרות 649 יח"ד



התחדשות עירונית

התחלת ביצוע בנורדאו נתניה
199 יח"ד וברב שאולי אשדוד
(שלבים ג'ד') 374 יח"ד



הנפקת מניות

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

מפת פרויקטים

6,284 יח"ד בביצוע ותכנון (חלק החברה 5,860 יח"ד)

12,568 יח"ד בעתודות קרקע (חלק החברה 11,027 יח"ד)

25,572 יח"ד בהתחדשות עירונית (חלק החברה 22,643 יח"ד)

יח"ד בביצוע ומגרשים בשיווק (5,265)	יח"ד בתכנון (1,019)	קרקעות (12,568)	התחדשות עירונית (25,572)
קריית ביאליק	רחובות	חדרה	חיפה
נתניה	אשקלון	נתניה	נשר
גבעת שמואל	אופקים	תל אביב	טירת הכרמל
פתח תקווה	נתיבות	רמת גן	נתניה
גבעתיים		בת ים	הרצליה
תל אביב		רחובות	ירושלים
אור יהודה		אשדוד	אור יהודה
אשדוד		אשקלון	פתח תקווה
אשקלון		שדרות	רמת גן
נתיבות		נתיבות	תל אביב
קריית גת		בית דגן	בת ים
באר שבע		באר יעקב	חולון
אופקים		יבנה	ראשון לציון
אופקים		אופקים	בני עייש
מגרשים בשיווק		מיתר	רחובות
		באר שבע	אשדוד
			אשקלון
			נתיבות
			באר שבע
			מזכרת בתיה
			רמלה
			אופקים
			פרויקטים בחברת הבת
			"דמרי בעיר"





התחדשות עירונית



יזמות למגורים

תמהיל פעילות



עתודות קרקע



נדל"ן מניב

יזמות למגורים

יח"ד שהקמתן נסתיימה, בהקמה ובתכנון **6,383**

יח"ד שנמכרו **1,545**

היקף הכנסות צפויות (מלש"ח) **13,591**

היקף רווח גולמי צפוי (מלש"ח) **3,723**

רווח גולמי שטרם הוכר (מלש"ח) **3,024**

שיעור רווח גולמי ממוצע **27%**

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 : **455**

יח"ד שנמכרו: **40**

הכנסות צפויות: כ- **2,660** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **533** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **20%**

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

• נכון למועד פרסום המצגת נחתמו 2 חוזים נוספים ו-2 בקשות רכישה בהיקף כספי של כ- 34,230 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- **1,354** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **429** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **32%**

*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: **54**

היקף הכנסות: כ- **471** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **255** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: **54%**

התחדשות עירונית

יח"ד לבינוי **25,572**

יח"ד לשיווק **19,434**

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 לבינוי: **750** יח"ד יזם: **540**



היקף הכנסות: כ- **752** מלש"ח



רווח גולמי : כ- **235** מלש"ח



שיעור רווח גולמי : כ- **31%**



יח"ד שנמכרו: **142**



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- **234** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **88** 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- **1,205** מלש"ח

רווח גולמי: כ- **482** מלש"ח

שיעור רווח גולמי: כ- **40%**

יח"ד שנמכרו: **115**

• 563 יח"ד בביצוע ובשיווק- 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: **416**

היקף הכנסות צפוי: כ- **1,036** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **226** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **22%**

*199 יח"ד בביצוע ו-354 יח"ד בעתודות.

עתודות קרקע

יח"ד מגורים **12,568**

עלות בספרים (מלש"ח) **3,113**

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- **115 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- **122** מלש"ח

זכויות מסחר ותעסוקה: **21,029** מ"ר

שווי: כ- **64** מלש"ח



אפיקי דמרי אופקים

סטטוס: מגרשים לשיווק

סה"כ מגרשים: **179**

היקף הכנסות צפוי: כ- **204** מלש"ח

רווח גולמי צפוי: כ- **164** מלש"ח

שיעור רווח גולמי צפוי: **80%**

נדל"ן מניב בארץ

שווי נכסים כולל (מלש"ח) **1,876**

שווי נכסים מניבים (מלש"ח) **980**

NOI מייצג לשנה (מלש"ח) **70**

NOI בפועל
לתקופה 1-6.26 (מלש"ח) **28**

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*

33,996 מ"ר

-

84%

כ- 5 מלש"ח

כ- 25 מלש"ח

כ- 361 מלש"ח

דמרי סנטר כפר סבא הירוקה

7,753 מ"ר

3,844 מ"ר

מסחר: 95% תעסוקה: 100%

כ- 5.5 מלש"ח

כ- 12 מלש"ח

כ- 178 מלש"ח

דמרי סנטר דימונה

9,041 מ"ר

9,274 מ"ר

מסחר: 100% תעסוקה: 93%

כ- 9.5 מלש"ח

כ- 18 מלש"ח

כ- 256 מלש"ח

שטח למסחר

שטח לתעסוקה

שיעורי תפוסה

NOI לתקופה 1-6/26

NOI מייצג לשנה

שווי הוגן



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 ששת החודשים הראשונים לשנת 2026 תרומות בסך של כ- 1,042 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