

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

29 במאי 2022

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 6 - הערות שוליים.
2. שקף 7 - שווי החברה בבורסה, השינוי התקופתי במחיר המניה ותשואת הדיבידנד ליום 29.05.2022.
3. שקף 9 - תצוגה גרפית של נתונים פיננסיים.
4. שקף 11 - תצוגה גרפית נתוני דיבידנד.
5. שקפים 20-24 - מספר יחידות שנמכרו ליום 31.03.2022.
6. שקף 26 - סטטוס הליכי תכנון בחטיבה הדרומית.
7. שקף 33 - נתונים לגבי בניינים שבנייתם הסתיימה ובניינים בביצוע.
8. שקף 35 - שיעור תפוסה ו- NOI ליום 31.03.22, הערת שוליים.

9. שקף 36 - שיעור תפוסה ו- NOI ליום 31.03.22, הערת שוליים.

10. שקף 37 - שיעורי תפוסה משרדים ו- NOI ליום 31.03.22, הערת שוליים.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ע"י אביב סגז, סמנכ"ל

מצגת משקיעים

בונים את ישראל
כבר למעלה משלושה עשורים



גאים לצמוח לצידה של מדינת ישראל ולייצג את ערכיה

אנחנו בדמרי בונים את מדינת ישראל מעל 30 שנה,
גאים לצמוח לצידה ולייצג את ערכיה. אנו מאמינים בלקיחת
אחריות משלב בו נרקם החזון ועד השלב בו נמסר המפתח.
עסקים נעשים עם אנשים, אנחנו פתוחים לשיתופי
פעולה, יחד אפשר לקדם ולטפח את החזון שלנו:
להיות חברת הנדל"ן המקצועית והמובילה בישראל.



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.



הערכים שלנו

אחריות

מוניטין נבנה לאורך הדרך ובהסתכלות לאחור. לכן אנחנו ננהג באחריות כלפי כלל השותפים העסקיים שלנו לרבות, אך לא רק, לקוחות, ספקים, נותני שירותים ועובדים, כך שהם יוכלו לדעת שהם בטוחים עם דמרי.

בנייה עצמית

"אם אתה רוצה שדברים יעשו כמו שצריך תעשה אותם בעצמך".
אנחנו מאמינים בתפיסת עולם זו ולכן אנחנו בונים את המיזמים שלנו בעצמנו.

אהבת הארץ

מיום הקמת החברה שאפנו לבנות את הארץ בפריסה רחבה של ערים בפריפריה, במרכז ובירושלים. אנחנו גאים להיות שותפים לבניין הארץ לצד העשייה העסקית.

חזון

לאורך השנים בחרנו להשקיע במקומות בהם אחרים לא ראו הצדקה כלכלית. אלו הפרויקטים שהצמיחו אותנו והובילו את החברה קדימה

הדרך שלנו

האיתנות במספרים

- הון עצמי- 1.5 מיליארד ₪
- דירוג A1
- נסחרת בת"א 90
- שיעורי רווח מהגבוהים בענף
- החזקת קרקעות זמינות למכירה בהיקף רחב, המגלמות השבחה משמעותית

לאן אנחנו הולכים

- 26,990 יח"ד בשלבי תכנון וביצוע שונים
- חדירה לשוק הנדל"ן במרכז הארץ
- הרחבת הפעילות לאזורי ביקוש
- פיתוח תחום ההתחדשות העירונית
- פיתוח קרקעות קיימות בחו"ל

מאיפה באנו

- 30 שנים של פעילות ענפה
- פריסה גאוגרפית רחבה
- ייזום וביצוע עצמי לפרויקטים

כרטיס ביקור

2,677

פרויקטים בתכנון**

2,732

פרויקטים בביצוע

26,990

יח"ד בפרויקטים בארץ
בשלבי ביצוע ותכנון שונים*



9,878

עתודות קרקע

11,703

התחדשות עירונית-
פינוי בינוי ותמ"א 38



הנתונים המוצגים בשקף זה הינם נכונים ליום 31/3/2022. הנתונים כוללים את חלק השותפים. חלק החברה הינו 24,656 יח"ד, מתוכן 2,524 יח"ד בביצוע, 2,530 יח"ד בתכנון, 8,604 יח"ד עתודות קרקע ו-10,998 יח"ד התחדשות עירונית (כולל חלקם של בעלי הזכויות בקרקע). פרויקטים בתכנון הינם פרויקטים שהחברה צופה שביצועם יחל עד ליום 31/3/2023.

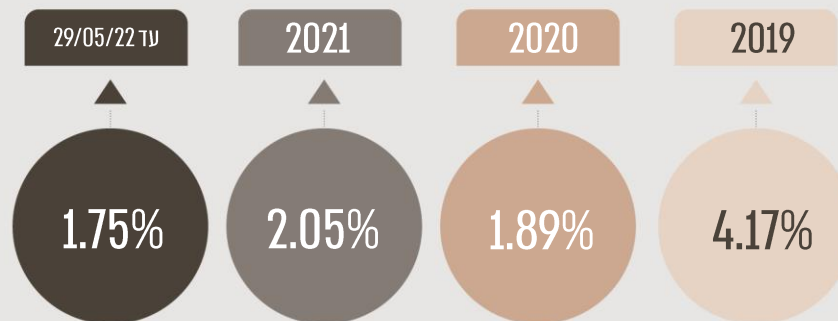
דמרי בשוק ההון

מדיניות חלוקת דיבידנד
של 40% מהרווח הנקי
(בכפוף לתזרים המזומנים)

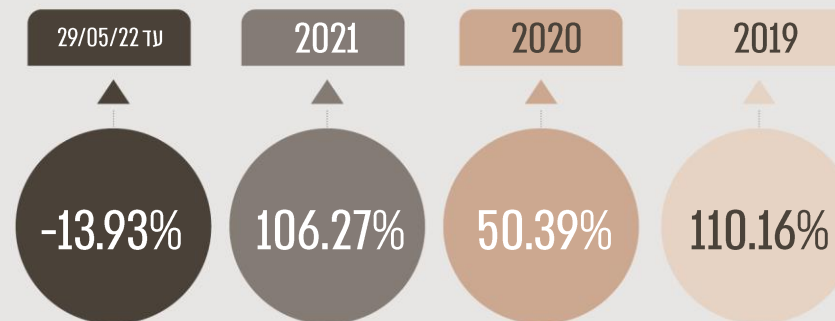
סדרות אג"ח החברה
מדורגות בדירוג A1
(אופק דירוג יציב)

מניית החברה נכללת במדד ת"א 90
נסחרת בשווי של כ- 4.7 מיליארד ₪
(נכון ליום 29/05/2022)

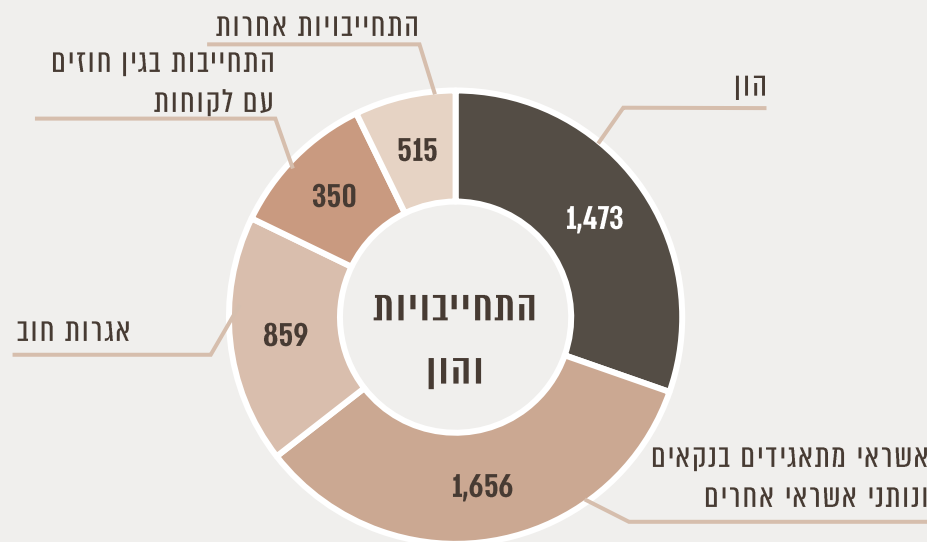
תשואת דיבידנד



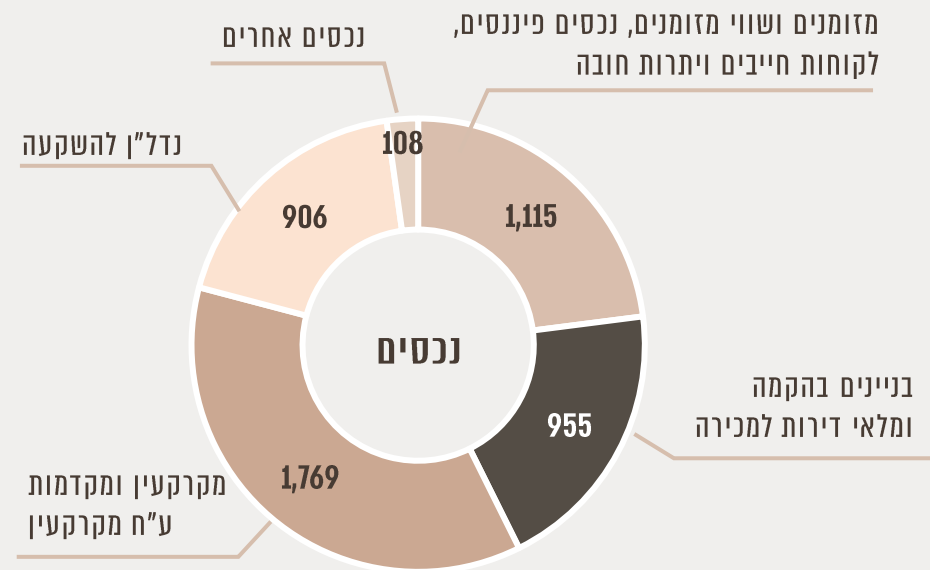
שינוי תקופתי במחיר המניה



נתונים פיננסיים עיקריים | 31.3.2022 (מיליוני ש"ח)



סה"כ התחייבויות והון | 4,853



סה"כ נכסים | 4,853

עיקרי דוח תזרים מזומנים

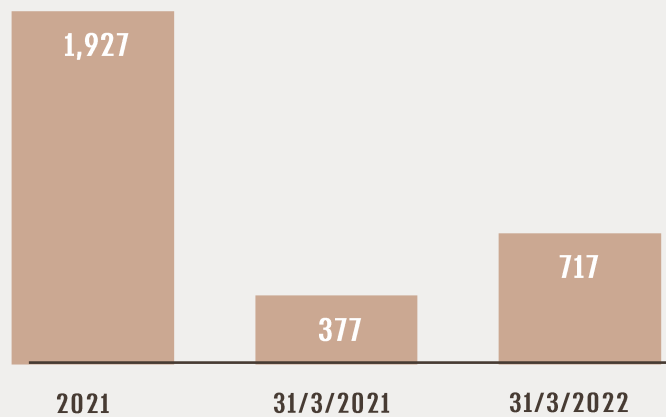
85	פעילות שוטפת
(42)	פעילות השקעה
193	פעילות מימון
236	גידול במזומנים ושווי מזומנים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

עיקרי דוח רווח והפסד

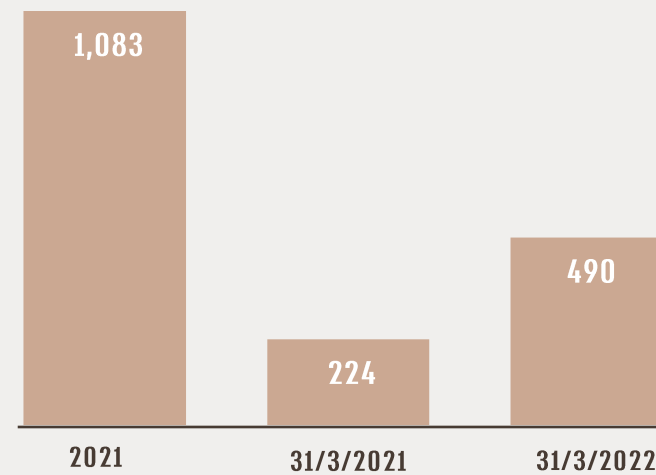
2021	1-3.2021	1-3.2022	
1,259	285	396	הכנסות
398	81	139	רווח גולמי
31.6%	28.4%	35.1%	% רווח גולמי
353	71	112	רווח תפעולי
232	45	75	רווח נקי

מכירות*

מכירות במיליוני ש"ח

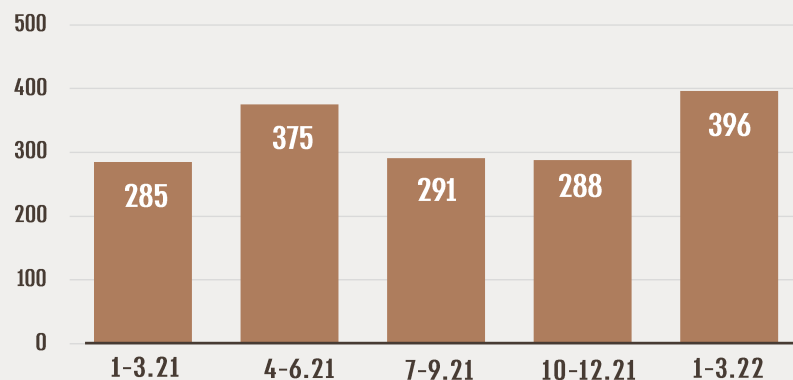


מכירות יחידות בארץ ובחו"ל

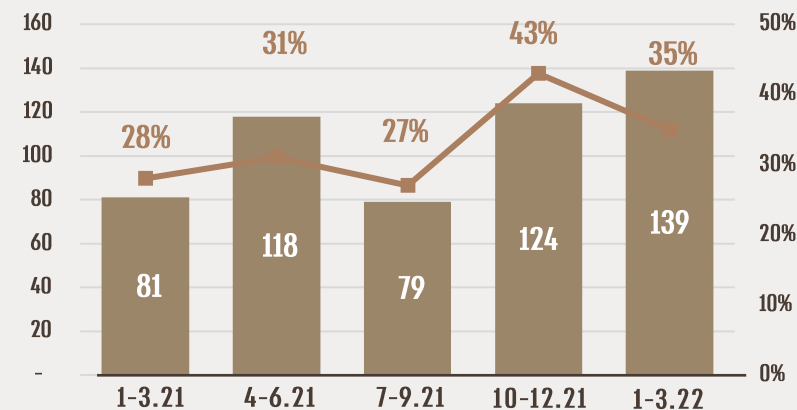


הכנסות ורווחיות

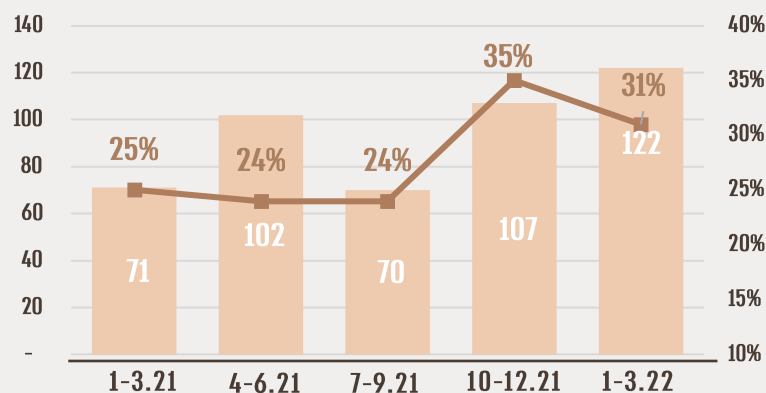
מחזור הכנסות (מיליוני ש"ח)



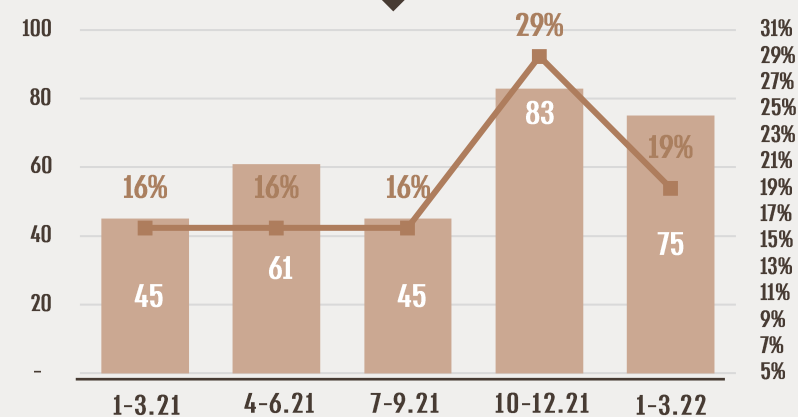
רווח גולמי ושיעורו (מיליוני ש"ח)



EBITDA (מיליוני ש"ח)



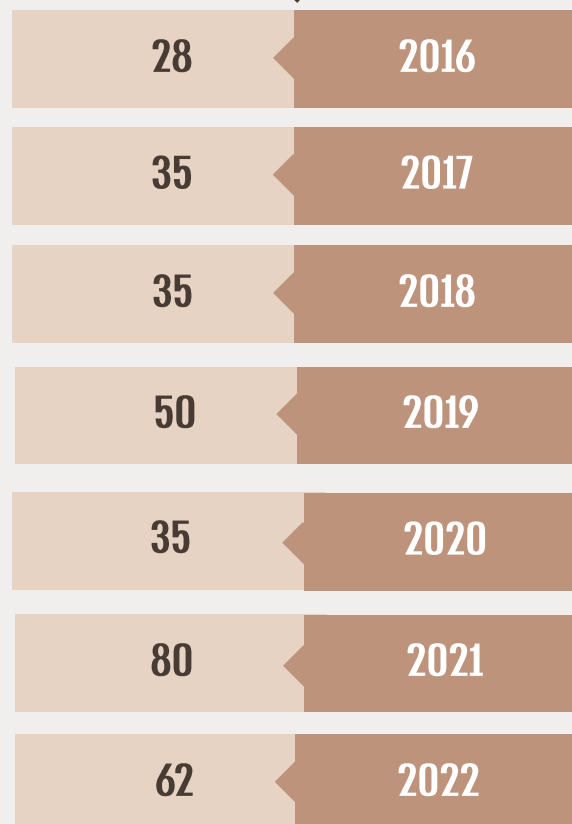
רווח נקי (מיליוני ש"ח)



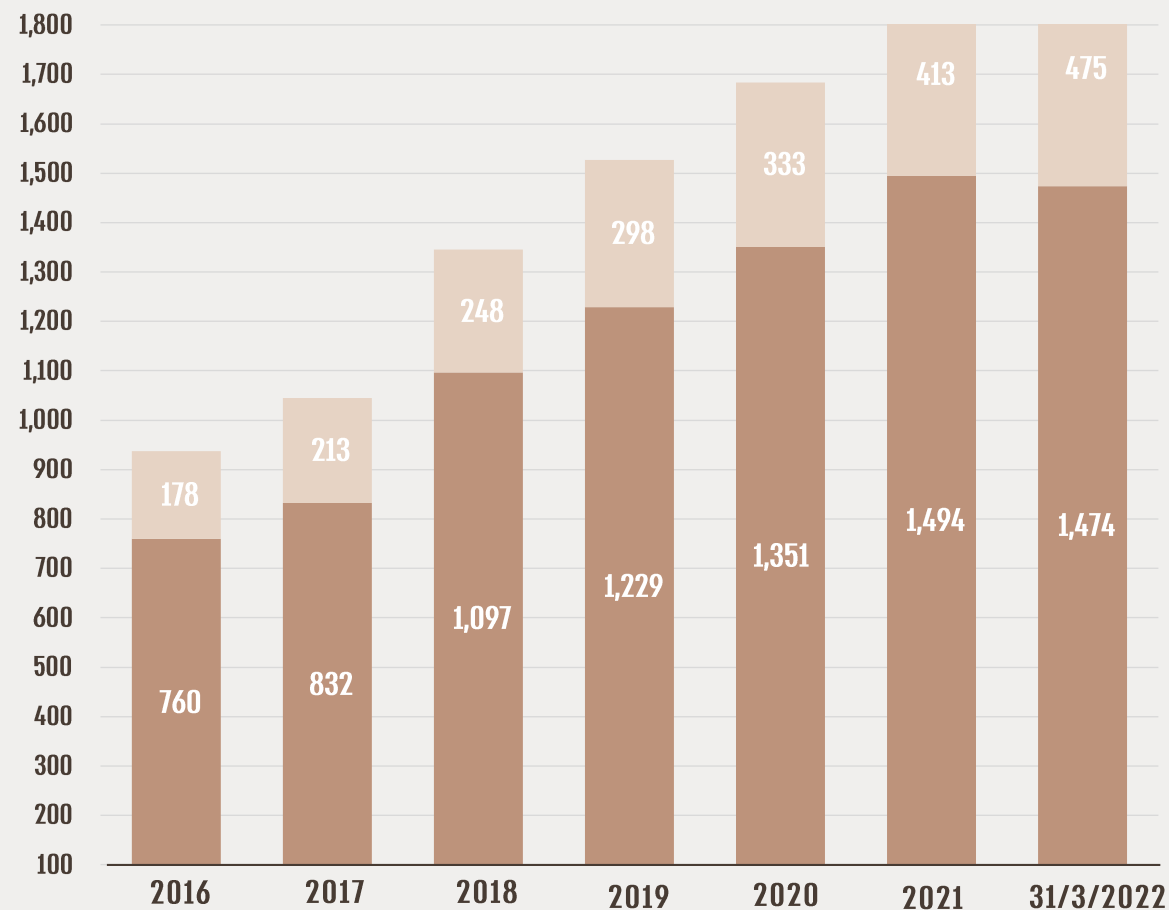
* כולל רווח ממימוש נדל"ן להשקעה בסך 10 מיליון ש"ח בשנת 2021.

הון עצמי ודיבידנד

סכום חלוקת דיבידנד לאורך שנים



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



הון עצמי דיבידנד מצטבר

פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.3.2022



פרויקטים בתכנון (2,677 יח"ד)

24 יח"ד	משה שרת א', ת"א
36 יח"ד	משה שרת ב', ת"א
27 יח"ד	אנטיגונוס, תל אביב
81 יח"ד	מגרש 15, גבעת שמואל
150 יח"ד	פינוי בינוי שלב א', פתח תקווה
294 יח"ד	כרמי גת צפון
156 יח"ד	שכונת המוסיקה, שלב א', שדרות
654 יח"ד	אפיקי הנחל, אופקים
231 יח"ד	שכונת הפארק מגרש 621, באר שבע
344 יח"ד	שלב א', אור יהודה
144 יח"ד	גבעתיים שלב ב', פינוי בינוי
68 יח"ד	מגרש 1008 שלב ב', עיר ימים
280 יח"ד	בבלי מגרש 4, תל אביב
188 יח"ד	הרב שאולי בניינים 3+4, אשדוד



פרויקטים בביצוע (2,732 יח"ד)

78 יח"ד	חריש 3 שלב ד'
61 יח"ד	מגרש 1016 בניין 3, נתניה
60 יח"ד	מגרש 1008 בניין 1, נתניה
108 יח"ד	מגרש 14, גבעת שמואל
144 יח"ד	גבעתיים שלב א', פינוי בינוי
330 יח"ד	קרית ביאליק
186 יח"ד	הרמוני שלב א', אשדוד
112 יח"ד	פסגות דמרי מגרש 601, אשקלון
327 יח"ד	מרינה, אשקלון
180 יח"ד	מגרשים 15+16 עיר היין, אשקלון
146 יח"ד	מגרש 111 עיר היין, אשקלון
82 יח"ד	כרמי גת הזרע שלב א', קריית גת
48 יח"ד	כרמי גת צפון, קריית גת
414 יח"ד	רמות יורם, נתיבות
78 יח"ד	מגרש 701-703, נתיבות
48 יח"ד	VILLA 48 קוטג'ים, אופקים
272 יח"ד	קריית גנים שלב ב', באר שבע
58 יח"ד	שכונת הפארק מגרש 514, באר שבע



כולל חלק שותפים



לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה בדוחות התקופתיים לשנת 2021.

פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.12.2021

עתודות קרקע (9,878 יח"ד)



חדרה עסקת מזמון
חדרה עסקת תמורות
מגרש 1, נתניה
בבלי מגרשים 5+6, תל אביב
בת ים משרדים ומגורים
מגרשים 10+11, קרית ביאליק
מיתר
מע"ר אשדוד
מרינה אשדוד
הדרי אשקלון
19 מגרשים, שדרות
אפיקי הנחל מתחם 3, אופקים
אפיקי דמרי, אופקים
שכונת הפארק מגרשים 641+631, ב"ש
האורגים, ב"ש
קרית גנים, ב"ש

כ-2,501 יח"ד
כ-1,860 יח"ד
174 יח"ד
66 יח"ד
224 יח"ד
450 יח"ד
180 יח"ד
825 יח"ד
54 יח"ד
288 יח"ד
76 יח"ד
260 יח"ד
429 יח"ד
139 יח"ד
530 יח"ד
1,756 יח"ד

רחוב הרכבת + הגרא, תל אביב
סלמה שלבים, תל אביב
כוכב הים, נתניה
הבית בנחלק יצחק, תל אביב
שביל התפוזים, הוד השרון
ח-500 חולון

מגורים, מסחר
ותעסוקה
מגורים, מסחר
ותעסוקה
66 יח"ד
מגורים, מסחר
ותעסוקה
מגורים, מסחר
ותעסוקה
מגורים



פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.12.2021

התחדשות עירונית (11,008 יח"ד)



אדמונד פלג, חיפה
טירת הכרמל
פתח תקוה
נתניה
קריניצי, נתניה
אור יהודה
בת ים
הרב נדב רחובות
הורוביץ, רחובות
סמטת הנחל, גבעתיים
ביאליק / תלפיות, רמת גן
מתחם כפיר, תל אביב
הגפן, ירושלים
מצדה, אשדוד
אחד העם, אשדוד
אח"י אילת, אשדוד
הרב שאולי, אשדוד
בני עייש
רמת אשכול, אשקלון
גבעתי, אשקלון
אלכסי, נתיבות

יחידות לפיני

156 יח"ד
80 יח"ד
158 יח"ד
138 יח"ד
70 יח"ד
80 יח"ד
84 יח"ד
24 יח"ד
190 יח"ד
40 יח"ד
62 יח"ד
105 יח"ד
81 יח"ד
64 יח"ד
110 יח"ד
240 יח"ד
48 יח"ד
74 יח"ד
72 יח"ד
108 יח"ד
116 יח"ד

סה"כ יחידות

672 יח"ד
485 יח"ד
600 יח"ד
553 יח"ד
280 יח"ד
464 יח"ד
234 יח"ד
144 יח"ד
1,152 יח"ד
120 יח"ד
174 יח"ד
300 יח"ד
413 יח"ד
299 יח"ד
550 יח"ד
1,164 יח"ד
342 יח"ד
532 יח"ד
720 יח"ד
810 יח"ד
1,000 יח"ד



פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.12.2021

תמ"א 38 (695 יח"ד)



סה"כ יחידות

39 יח"ד
40 יח"ד
27 יח"ד
28 יח"ד
29 יח"ד
44 יח"ד
29 יח"ד
46 יח"ד
76 יח"ד
42 יח"ד
29 יח"ד
34 יח"ד
52 יח"ד
26 יח"ד
24 יח"ד
130 יח"ד

יחידות לפינני

23 יח"ד
22 יח"ד
16 יח"ד
15 יח"ד
14 יח"ד
26 יח"ד
12 יח"ד
24 יח"ד
32 יח"ד
22 יח"ד
12 יח"ד
16 יח"ד
26 יח"ד
13 יח"ד
15 יח"ד
55 יח"ד

בן סרוק א', ת"א
בן סרוק ב', ת"א
פינלס א', ת"א
פינלס ב', ת"א
פינלס ג', ת"א
דה האז, ת"א
זוהר, ת"א
פראנקל, ת"א
מונאש, ת"א
וייצמן, ת"א
הכנסת הגדולה 1, ת"א
הכנסת הגדולה 2, ת"א
צירלסון, ת"א
בארי, ת"א
רמז, ת"א
הגאולה / בן גוריון, הוד השרון

תל אביב

הוד השרון



לאן אנחנו הולכים ב-3 שנים הקרובות



נתונים כספיים של מלאי דירות, מלאי בביצוע ובתכנון

היקפי ביצוע, הכנסות ורווחיות צפויה בשנים הקרובות במצטבר (הרוב עד וכולל שנת 2023)

הנתונים הכספיים נכונים ליום 31/12/2021 במיליוני ש"ח

מספר יחידות גמורות, בביצוע ובתכנון	יחידות שנמכרו	הכנסות צפויות	עלויות צפויות	סך רווח גולמי צפוי	סך רווח גולמי צפוי* שוחר מתוך רווח גולמי	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי שטרם הוכר	עודפים
119		268	148	120		38%	120	313
2,847	901	3,950	2,709	1,241	189	32%	1,052	1,779
269	179	192	47	145	36	75%	109	97
2,735		4,591	3,299	1,292		29%	1,292	
סה"כ	1,080	9,001	6,203	2,798	225		2,573	2,189

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ושיעור 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 ושיעור בצוע עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתמשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 בפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2021. העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.

פרויקטים נבחרים למגורים

פרויקטים נבחרים

ביצוע



גבעת שמואל | מגדל שמואל



מגרש 14

נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/21

2024

מועד אכלוס משוער

80

מס' יחידות שנמכרו
נכון ליום 31.03.22

108

מס' יחידות

24%

שיעור הרווח
הגולמי הצפוי

66,741

רווח גולמי צפוי

276,633

סה"כ הכנסות צפויות



גבעתיים | IM רח' ערבי נחל

פרויקט פינוי בינוי נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/21



תאור כללי

50%	2	72	288
חלק החברה	מס' בניינים	מס' יחידות לפינוי	מס' יחידות כולל

שלב א'

80	106	144
מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 31.03.22	מס' יחידות לשיווק	מס' יחידות

2022	38%	66,793	176,045
מועד אכלוס משוער	שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות

דגשים נוספים

הנתונים הכספיים משקפים את חלק החברה בלבד.

למידע נוסף ראה סעיפים 4.1.5-4.1.6 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2021.



אשדוד | HARMONY הרב שאולי

פרויקט פינוי בינוי נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/21



תאור כללי

4

מס' בניינים

152

מס' יחידות לפינוי

684

מס' יחידות כולל

בניין 1

2025

מועד אכלוס משוער

93

מס' יחידות שנמכרו
נכון ליום 31.03.22

130

מס' יחידות לשיווק

186

בניין 1 (יח"ד)

19%*

שיעור הרווח
הגולמי הצפוי

51,451

רווח גולמי צפוי

264,396

סה"כ הכנסות צפויות

דגשים נוספים

* להערכת החברה לו היו נמסרות בבניין הראשון 41 יח"ד לבעלי הדירות כפי חלקו היחסי בפרויקט (במקום 56 יח"ד בפועל), שיעור הרווחיות היה גדל לכ 34%



באר שבע | סנטרל פארק 17

נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/21

תאור כללי

50%

חלק החברה

17

מס' בניינים

2,300

מס' יחידות
כולל לפרויקט

בניינים 3+4

2022

מועד אכלוס משוער

66

מס' יחידות שנמכרו
נכון ליום 31.03.22

272

מס' יחידות לשיווק

34%

שיעור הרווח
הגולמי הצפוי

62,078

רווח גולמי צפוי

183,478

סה"כ הכנסות צפויות

דגשים נוספים

הנתונים הכספיים הינם לפי חלק החברה.

החברה בוחנת אפשרות להשכיר בפרויקט בניין אחד ובו 136 דירות, לפי הוראת פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון, תשי"ט 1959



אשקלון | דמרי ימה מרינה

נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/21

מגרש 1



תאור כללי

3

מס' בניינים

327

מס' יחידות כולל

3 בניינים

2026

מועד אכלוס משוער

57

מס' יחידות שנמכרו
נכון ליום 31.03.22

327

מס' יחידות

44%

שיעור הרווח
הגולמי הצפוי

265,143

רווח גולמי צפוי

598,518

סה"כ הכנסות צפויות



פרויקטים נבחרים

**בתכנון, עתודות קרקע
והתחדשות עירונית**

82%

חלק החברה
בעסקת התמורות

50% במזומן ו-50%
בעסקת תמורות

אופן ביצוע הרכישה

72,737

עלות בספרים (אש"ח)
ליום 31.12.21

2010

שנת רכישה

חטיבה מרכזית

תב"ע הופקדה

סטטוס
תכנוני

כ-60%

חלק החברה בתב"ע

28,120

שטחי מסחר ותעסוקה
מתוכננים (מ"ר)

4,388

מס' יחידות
מתוכננות

חטיבה דרומית

החברה החלה בהליכי
תכנון עקרוני

סטטוס
תכנוני

כ-60%

חלק החברה בתב"ע

3,100

מס' יחידות
מתוכננות



פתח תקווה

פרויקט פינוי בינוי

נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/21
תאור הפרויקט

50%	תב"ע בתוקף	85%	5	210	750
חלק החברה	סטטוס תכנוני	שיעור חתימות ליום 31.12.21	מס' בניינים	מס' יחידות לפינוי	מס' יחידות לבניה

בניין 1

2022	106	150
צפי להוצאת היתר ראשון	יחידות לשיווק	מס' יחידות לבניה
25%	29,136	115,735
שיעור הרווח הגולמי הצפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות

דגשים נוספים

הנתונים הכספיים משקפים את חלק החברה בלבד.
למידע נוסף ראה סעיפים 4.1.5-4.1.6 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2021.



תל אביב | בולי

מגרש 4



נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ושיעור הרווח גולמי נכונים ל-31/12/21

2022

צפי להוצאת היתר

280

יחידות דיור מתוכננות

2020

שנת הרכישה

26%

שיעור הרווח הגולמי
הצפוי

289,341

רווח גולמי צפוי

1,122,520

הכנסות צפויות

דגשים נוספים

לפרטים אודות הזכויות במגרשים 5 ו-6, ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה בדוחות התקופתיים לשנת 2021.





חב"ע בתוקף

סטטוס תכנוני

88%

שיעור חתימות
ליום 31.12.22

8

מס' בניינים

184

מס' יחידות לפינוי

808

מס' יחידות לבניה

שלב א

2022

צפי להוצאת
היתר ראשון

240

יחידות לשיווק

344

מס' יחידות לבניה

*18%

שיעור הרווח
הגולמי הצפוי

82,572

רווח גולמי צפוי

450,000

סה"כ הכנסות
צפויות

דגשים נוספים

* בשלב הראשון תימסרנה 104 יח"ד לבעלי הדירות יותר מאשר חלקו היחסי של השלב בפרויקט, אשר עומד על 69 יח"ד. קרי 35 יח"ד נוספות. כתוצאה מכך שיעור הרווחיות של השלב ירד. להערכת החברה לו היו נמסרות בשלב הראשון 69 יח"ד לבעלי הדירות שיעור הרווחיות היה גדל לידי 29%



קסטרו | בת ים

מגרש 101



130,530

עלות בספרים (אש"ח)
ליום 31.12.21

2020

שנת רכישה

17,389

תעסוקה מתוכנן (מ"ר)

1,240

מסחר מתוכנן (מ"ר)

224

יח"ד מתוכננות

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה ליום 31.12.2021.





אשדוד | מע"ר דרום

תב"ע
הופקדה

סטטוס תכנוני

50,173

עלות בספרים (אש"ח)
ליום 31.12.21

2005

שנת רכישה

13,000

מסחר תעסוקה
מתוכנן (מ"ר)

16,800

דיור מיוחד מתוכנן (מ"ר)

825

יח"ד מתוכננות

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה ליום 31.12.2020 י"נ עמוד 22 לדו"ח הדירקטוריון לרבעון שלישי 2021



אופקים | אפיקי דמרי

תאור כללי

3,550

מסחר תעסוקה
מתוכנן (מ"ר)

217

יחידות דיור מתוכננות

481

מס' מגרשים
צמודי קרקע

2003

שנת רכישה

מגרשים בשיווק

179

מס' מגרשים
צמודי קרקע שנמכרו
נכון ל-31.12.21

269

מס' מגרשים
צמודי קרקע לשיווק

36,474

רווח גולמי שהוכר נכון
ל-31.12.21 (אש"ח)

108,137

רווח גולמי שטרם הוכר
נכון ל-31.12.21
(אש"ח)

86,154

שווי מגרשים שטרם
נמכרו (אש"ח)
נכון ליום 31.12.21

191,794

סה"כ הכנסות צפיות
(באלפי ש"ח)
נכון ליום 31.12.21

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה ליום 31.12.2021.

גנצ'ה, רומניה

תאור הפרויקט

8,000

שטחי מסחר
(ותעסוקה) (מ"ר)

1,800

עתודות קרקע
(יחידות)

384

יחידות בתכנון

344

מס' יחידות שבנייתן
הסתיימה

2,524

מס' יחידות כולל

בניינים שבנייתם הסתיימה

739

רווח גולמי שטרם
הוכר באש"ח
נכון ל-31.03.22

5,963

הכנסות צפייות מדירות
שטרם נמסרו באש"ח
נכון ל-31.03.22

28

מלאי לא מכור ביחידות
נכון ליום 31.03.22

בניינים בביצוע

24%

שיעור הרווח הגולמי
נכון ליום 31.03.22

25,023

רווח גולמי צפוי באש"ח
נכון ליום 31.03.22

103,101

הכנסות צפייות באש"ח
נכון ליום 31.03.22

דגשים נוספים

 לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 בפרק תיאור עסקי החברה בדוחות התקופתיים לשנת 2021.

נכסים מניבים



נפר סבא הירוקה | דמרי סנטר

מרכז מסחרי שכונתי



90%

שיעור תפוסה נכון
ליום 31.3.22

7,475

שטח להשכרה (מ"ר)

7,567

NOI מייצג (באלפי ש"ח)
ל - 31.12.21*

932

NOI (אש"ח)
ליום 31.3.22

דגשים אודות הפרויקט

החברה קבלה היתר לבניית משרדים בהיקף של כ-4,000 מ"ר בשלוש קומות מעל קומת המסחר. הפרויקט לקראת סיום ביצוע נכון למועד פרסום המצגת. בשלב זה נחתמו חוזי שכירות לכ-33% בשטחים אלו.

*NOI מייצג הוא ללא גירעון תפעולי ומבוסס על תפוסה מלאה של הנכס. הערכת השווי מניחה שבשנתיים הקרובות יהיה גירעון תפעולי לחברת הניהול של המתחם בסך של כ-500 אלפי ש"ח לשנה.



באר שבע | סינמה סיטי

87%

שיעור תפוסה נכון
ליום 31.3.22

33,815

שטח להשכרה (מ"ר)

2019

מועד פתיחה

27,276

NOI מייצג (באלפי ש"ח)
ל- 31.12.21*

2,193

NOI
(באלפי ש"ח) ל- 31.3.22

דגשים אודות הפרויקט

- מתחם בילוי ופנאי הכולל 19 בתי קולנוע ואולם תאטרון, החלקה על הקרח, שטחי הסעדה ומסחר.
- למידע נוסף ראה סעיף 4.3.2 (ה) בפרק תאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2021.

*NOI מייצג הוא ללא גירעון תפעולי ומבוסס על תפוסה מלאה של הנכס. הערכת השווי מניחה שב-4 השנים הקרובות יהיה גירעון תפעולי לחברת הניהול של המתחם בסך של כ-1,310 אלפי ש"ח לשנה.



דימונה | דמרי סנטר

100%

שיעור תפוסה מסחר
ליום 31.3.22

9,283

שטח להשכרה משרדים
(מ"ר)

9,245

שטח להשכרה למסחר
(מ"ר)

13,915

NOI מייצג (באלפי ש"ח)
ליום 31.12.21

2,237

NOI (באלפי ש"ח)
ליום 31.3.22

16%

שיעור תפוסה משרדים
ליום 31.3.22

* NOI מייצג הוא ללא גירעון תפעולי ומבוסס על תפוסה מלאה של הנכס. הערכת השווי מניחה שבשנתיים הקרובות יהיה גירעון תפעולי לחברת הניהול של המתחם בסך של כ- 1,500 אלפי ש"ח לשנה.

תודה רבה