

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

23 באוגוסט 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, המתאייסם 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 21.08.2022.
 3. שקף 9 - תצוגה גרפית של נתונים פיננסיים, כמו כן בוצעה טעות סופר בדוחות לעניין מס' המגרשים שנמכרו באופקים, מס' המגרשים שנמכרו הינו 28 במקום 18 כפי שצוין כאמור בדוחות.
 4. שקף 11 - תצוגה גרפית נתוני דיבידנד.
 5. שקפים 20-24 - מספר יחידות שנמכרו ליום 30.06.2022.
 6. שקף 27 - התקבל היתר
 7. שקף 29 - צפי הוצאת היתר 2023
 8. שקף 33 - נתונים לגבי בניינים שבנייתם הסתיימה ובניינים בביצוע.
 9. שקף 35 - שיעור תפוסה ו- NOI ליום 30.06.22, הערת שוליים.
 10. שקף 36 - שיעור תפוסה ו- NOI ליום 30.06.22, הערת שוליים.
 11. שקף 37 - שיעורי תפוסה משרדים ו- NOI ליום 30.06.22, הערת שוליים.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ע"י נורית טואיטו, משנה למנכ"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

- 26,612 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

2,258

פרויקטים בתכנון**

3,073

פרויקטים בביצוע

26,612

יח"ד בפרויקטים בארץ
בשלב ביצוע ותכנון שונים*



9,878

עתודות קרקע

11,403

התחדשות עירונית-
פינוי בינוי ותמ"א 38



הנתונים המוצגים בשקף זה הינם נכונים ליום 30/6/2022. הנתונים כוללים את חלק השותפים. חלק החברה הינו 24,278 יח"ד, מתוכן 2,865 יח"ד בביצוע, 2,111 יח"ד בתכנון, 8,604 יח"ד עתודות קרקע ו-10,698 יח"ד התחדשות עירונית (כולל חלקם של בעלי הזכויות בקרקע). פרויקטים בתכנון הינם פרויקטים שהחברה צופה שביצועם יחל עד ליום 30/6/2023.

דמרי בשוק ההון

מדיניות חלוקת דיבידנד
של 40% מהרווח הנקי

(בכפוף לתזרים המזומנים)

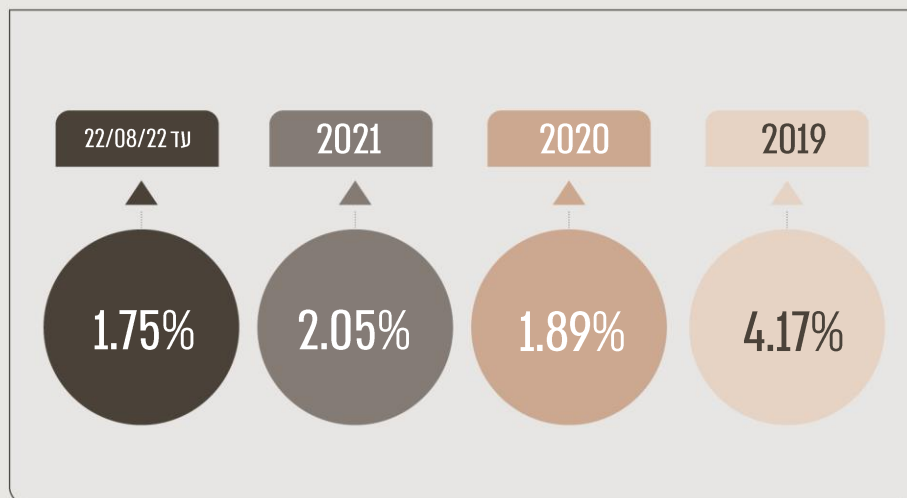
סדרות אג"ח החברה
מדורגות בדירוג A1

(אופק דירוג יציב)

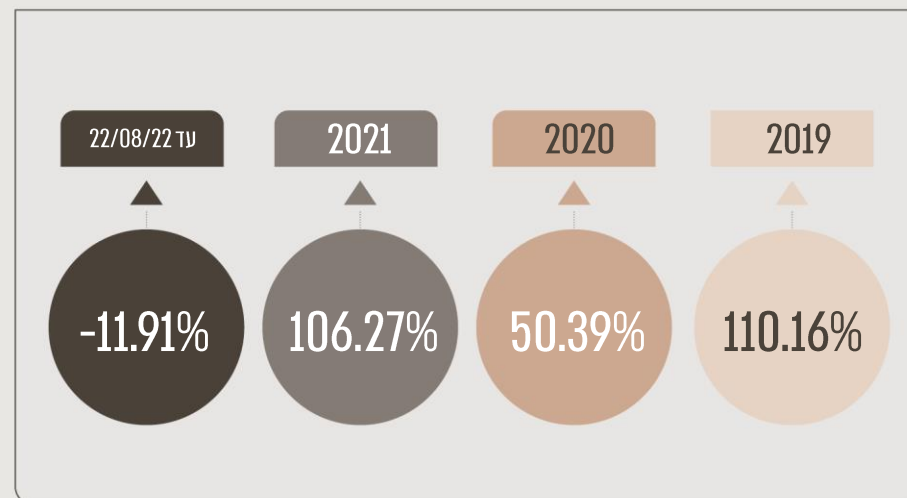
מניית החברה נכללת במדד ת"א 90
נסחרת בשווי של כ- 4.98 מיליארד ש"ח

(נכון ליום 22/08/2022)

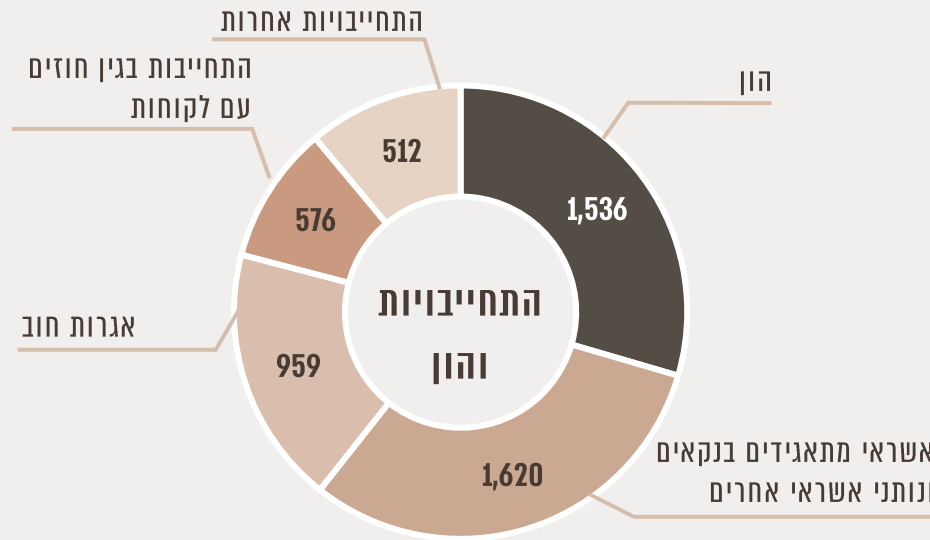
תשואת דיבידנד



שינוי תקופתי במחיר המניה



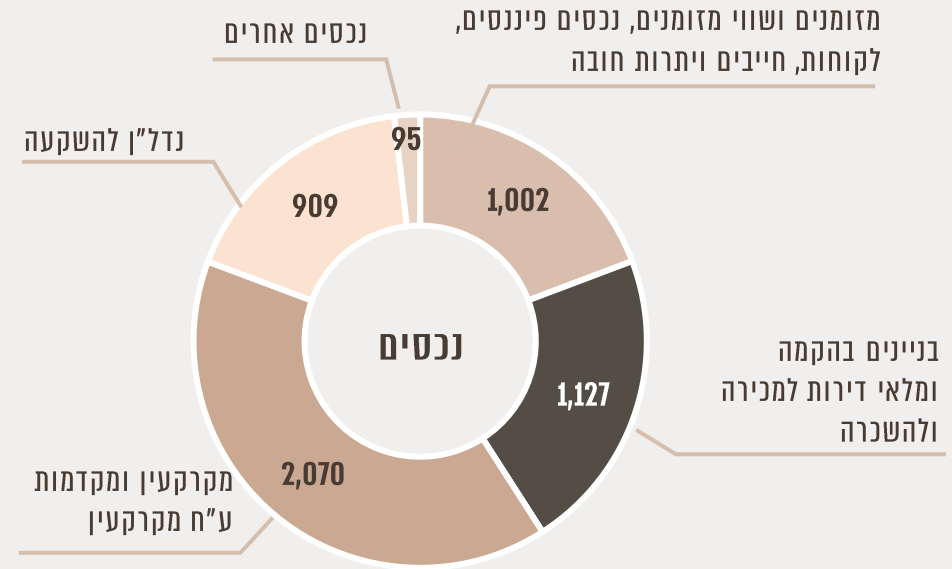
נתונים פיננסיים עיקריים | 30.6.2022 (מיליוני ש"ח)



סה"כ התחייבויות והון | 5,203

עיקרי דוח תזרים מזומנים

22	פעילות שוטפת
(51)	פעילות השקעה
185	פעילות מימון
156	גידול במזומנים ושווי מזומנים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022



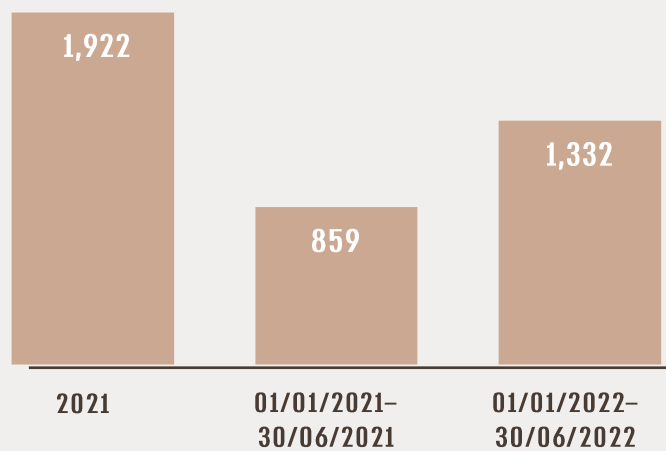
סה"כ נכסים | 5,203

עיקרי דוח רווח והפסד

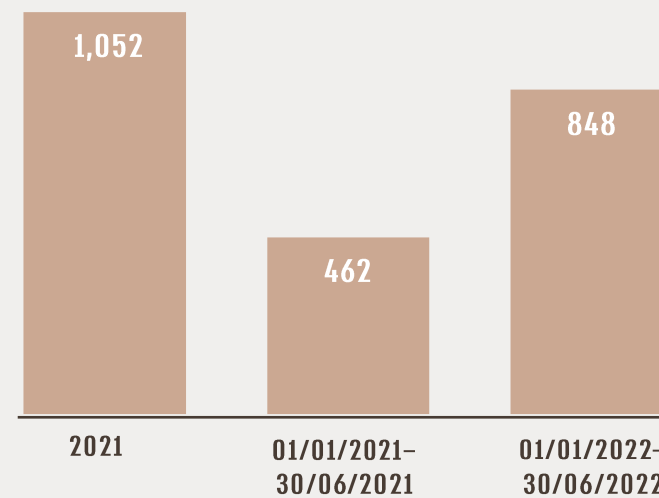
2021	1-6.2021	1-6.2022	
1,259	660	760	הכנסות
398	199	257	רווח גולמי
31.6%	30.1%	33.9%	% רווח גולמי
353	165	209	רווח תפעולי
232	106	137	רווח נקי

מכירות*

מכירות במיליוני ש"ח

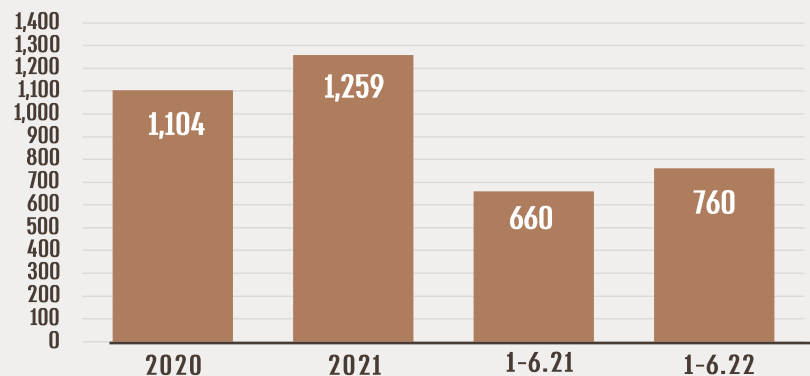


מכירות יחידות בארץ ובחו"ל

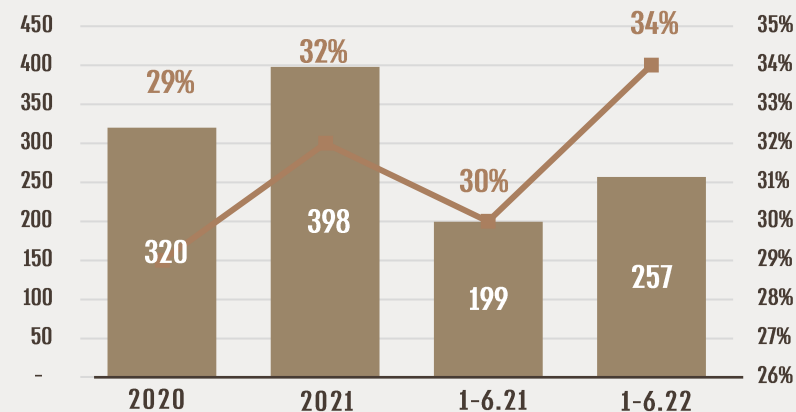


הכנסות ורווחיות

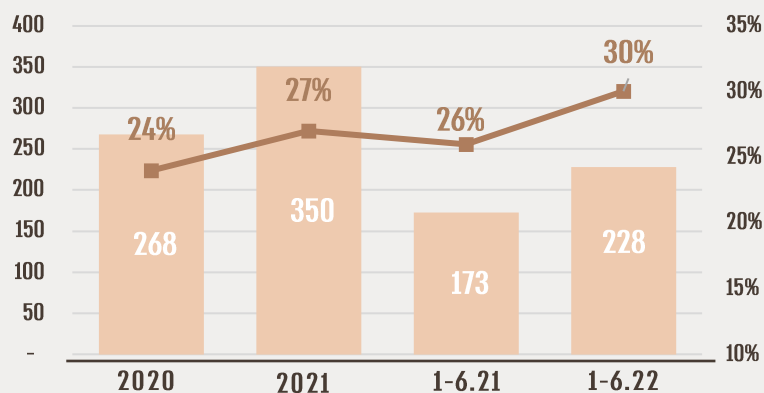
מחזור הכנסות (מיליוני ש"ח)



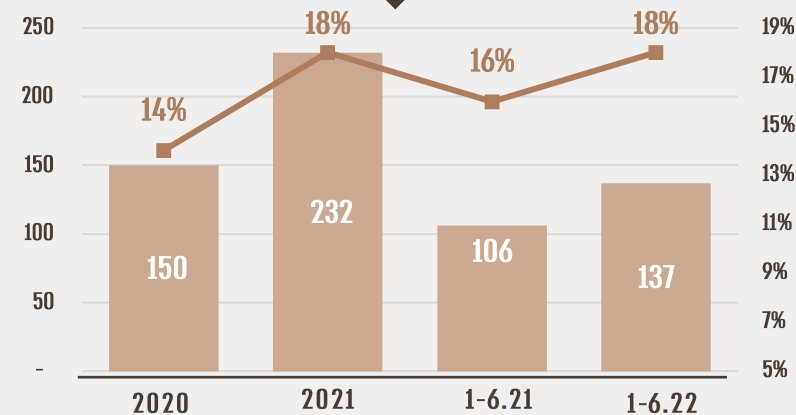
רווח גולמי ושיעורו (מיליוני ש"ח)



EBITDA (מיליוני ש"ח)



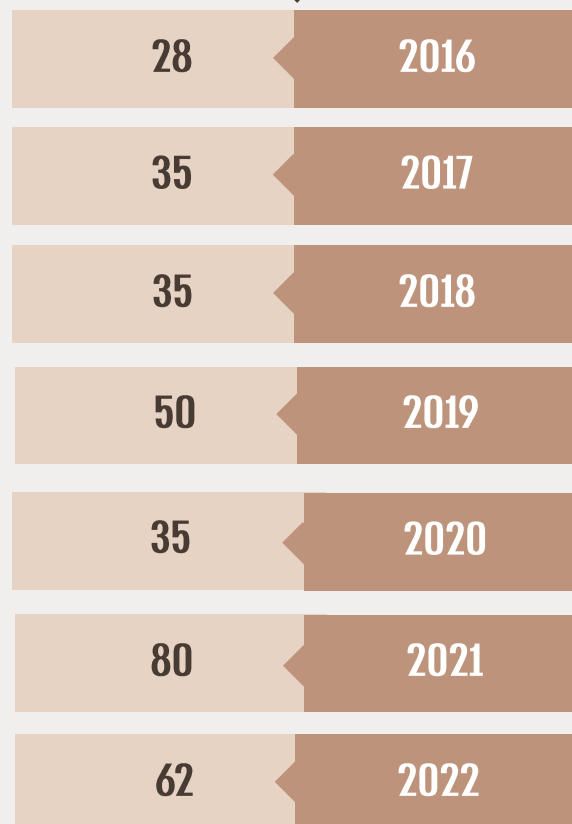
רווח נקי (מיליוני ש"ח)



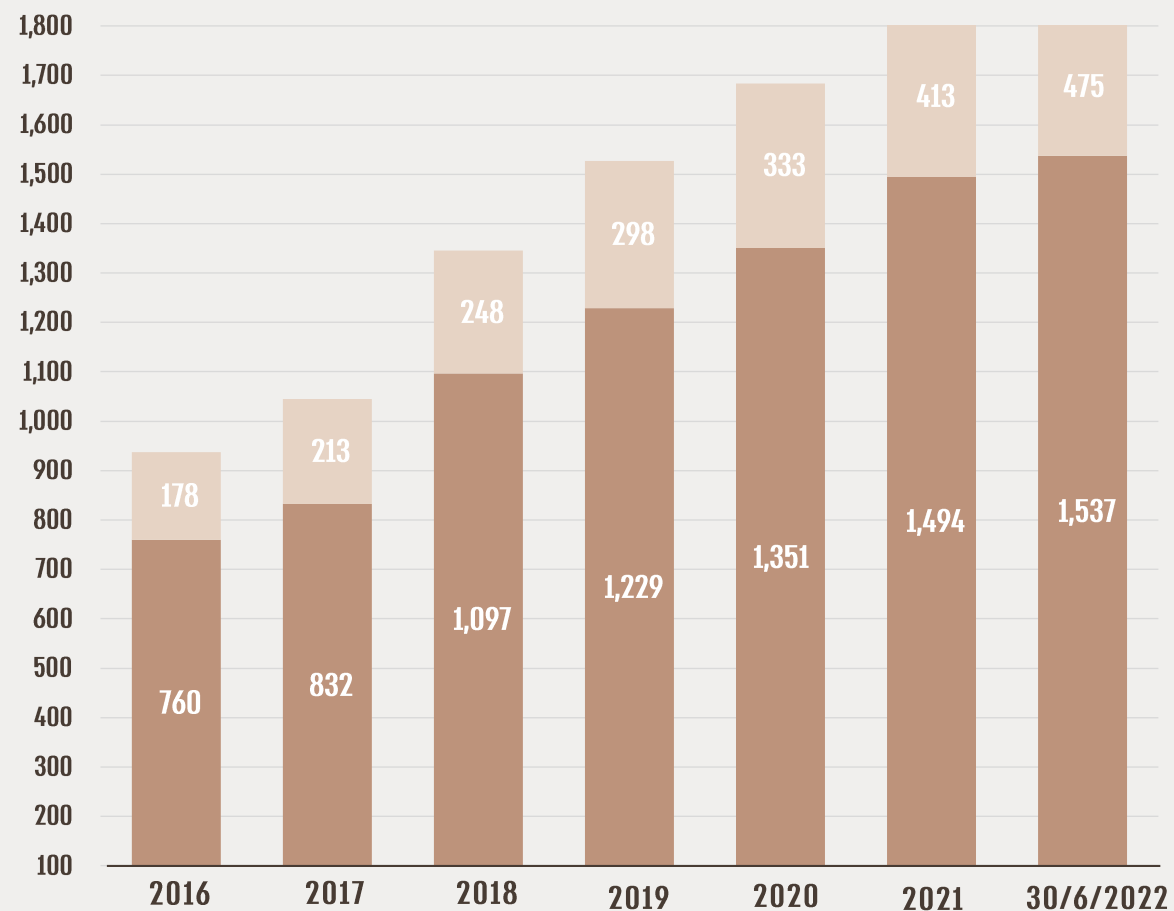
* כולל רווח ממימוש נדל"ן להשקעה בסך 10 מיליון ש"ח בשנת 2021.

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 30.06.2022



פרויקטים בתכנון (2,258 יח"ד)

24	משה שרת א', ת"א
36	משה שרת ב', ת"א
27	אנטיגונוס, תל אביב
81	מגרש 15, גבעת שמואל
150	פינוי בינוי שלב א', פתח תקווה
294	כרמי גת צפון
156	שכונת המוסיקה, שלב א', שדרות
654	אפיקי הנחל, אופקים
344	שלב א', אור יהודה
144	גבעתיים שלב ב', פינוי בינוי
68	מגרש 1008 שלב ב', עיר ימים
280	בבלי מגרש 4, תל אביב



פרויקטים בביצוע (3,073 יח"ד)

78	חריש 3 שלב ד'
61	מגרש 1016 בניין 3, נתניה
60	מגרש 1008 בניין 1, נתניה
108	מגרש 14, גבעת שמואל
144	גבעתיים שלב א', פינוי בינוי
330	קרית ביאליק
186	הרמוני שלב א', אשדוד
188	הרמוני שלב ב', אשדוד
327	מרינה, אשקלון
112	פסגות דמרי מגרש 601, אשקלון
180	מגרשים 15+16 עיר היין, אשקלון
146	מגרש 111 עיר היין, אשקלון
82	כרמי גת הזרע שלב א', קריית גת
48	כרמי גת צפון, קריית גת
414	רמות יורם, נתיבות
48	VILLA 48 קוטג'ים, אופקים
272	קריית גנים שלב ב', באר שבע
289	שכונת הפארק מגרשים 512, 514, 612, 621 באר שבע



כולל חלק שותפים



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

פרויקטים בישראל

נכון ליום 30.06.2022

עתודות קרקע (9,878 יח"ד)



חדרה עסקת מזומן
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 631+641, ב"ש
האורגים, ב"ש
קרית גנים, ב"ש
כוכב הים, נתניה

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

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

מגורים, מסחר ותעסוקה
מגורים, מסחר ותעסוקה
מגורים, מסחר ותעסוקה
מגורים, מסחר ותעסוקה



פרויקטים בישראל

נכון ליום 30.06.2022

התחדשות עירונית (10,708 יח"ד)



סה"כ יחידות

יחידות לפינטי

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

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

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



פרויקטים בישראל

נכון ליום 30.06.2022

תמ"א 38 (695 יח"ד)



סה"כ יחידות	יחידות לפיני	
39	23	בן סרוק א', ת"א
40	22	בן סרוק ב', ת"א
27	16	פינלס א', ת"א
28	15	פינלס ב', ת"א
29	14	פינלס ג', ת"א
44	26	דה האז, ת"א
29	12	זוהר, ת"א
46	24	פראנקל, ת"א
76	32	מונאש, ת"א
42	22	וייצמן, ת"א
29	12	הכנסת הגדולה 1, ת"א
34	16	הכנסת הגדולה 2, ת"א
52	26	צירלסון, ת"א
26	13	בארי, ת"א
24	15	רמז, ת"א
130	55	הגאולה / בן גוריון, הוד השרון

הוד השרון
תל אביב



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 מתוך סך רווח גולמי צפוי*	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 בפרוע עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, 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

96

מס' יחידות שנמכרו
נכון ליום 30.06.2022

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'

88	106	144
מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 30.06.2022	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

748	152	4
מס' יחידות כולל	מס' יחידות לפינוי	מס' בניינים

שלב א'

186	130	99	2025	264,396	51,451	*19%
בניינים 1+2 (יח"ד)	מס' יחידות לשיווק	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 30.6.2022	מועד אכלוס משוער	סה"כ הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור הרווח הגולמי הצפוי

שלב ב'

188	140	1	2026	308,461	86,302	31%
בניינים 3+4 (יח"ד)	מס' יחידות לשיווק	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 30.6.2022	מועד אכלוס משוער	סה"כ הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור הרווח הגולמי הצפוי

דגשים נוספים

* להערכת החברה לו היו נמסרות בשלב א' 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

בניין 4

2022

מועד אכלוס משוער

83

מס' יחידות שנמכרו
נכון ליום 30.06.22

136

מס' יחידות לשיווק

34%

שיעור הרווח
הגולמי הצפוי

31,039

רווח גולמי צפוי

91,739

סה"כ הכנסות צפויות

דגשים נוספים

הנתונים הכספיים הינם לפי חלק החברה.

החברה החליטה לייעד את בניין 3 וב-136 דירות לדיור להשכרה, לפי הוראת פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון, תשי"ט.



אשקלון | דמרי ימה מרינה



מגרש 1

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

תאור כללי

3

מס' בניינים

327

מס' יחידות כולל

3 בניינים

2026

מועד אכלוס משוער

82

מס' יחידות שנמכרו נכון
ליום 30.06.2022

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%

חלק החברה

תב"ע
בתוקף

סטטוס
תכנוני

85%

שיעור חתימות
ליום 31.12.21

5

מס' בניינים

210

מס' יחידות לפינוי

750

מס' יחידות לבניה

בניין 1

התקבל היתר

סטטוס תכנוני

106

יחידות לשיווק

150

מס' יחידות לבניה

25%

שיעור הרווח
הגולמי הצפוי

29,136

רווח גולמי צפוי

115,735

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

2023

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 'זכר עמוד 22 לדו"ח הדירקטוריון לרבעון שלישי 2021



אופקים | אפיקי הנחל



חב"ע
הופקדה

סטטוס תכנוני

654

יחידות דיור מתוכננות

2020

שנת רכישה

28%

שיעור הרווח הגולמי
הצפוי

198,967

רווח גולמי צפוי

703,161

סה"כ הכנסות צפויות



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

592

רווח גולמי שטרם
הוכר באש"ח
נכון ל-30.06.22

4,774

הכנסות צפויים מדירות
שטרם נמכרו באש"ח
נכון ל-30.06.22

20

מלאי לא מכור ביחידות
נכון ליום 30.06.22

בניינים בביצוע

24%

שיעור הרווח הגולמי
נכון ליום 30.06.22

25,023

רווח גולמי צפוי באש"ח
נכון ליום 30.06.22

103,101

הכנסות צפויים באש"ח
נכון ליום 30.06.22

דגשים נוספים

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

נכסים מניבים



נכר סבא הירוקה | דמרי סנטר

מרכז מסחרי שכונתי



90%

שיעור תפוסה נכון
ליום 30.6.22

7,475

שטח להשכרה (מ"ר)

7,567

NOI מייצג (באלפי ש"ח)
ל - 31.12.21*

2,155

NOI (באלפי ש"ח)
לתקופה 1-6.2022

דגשים אודות הפרויקט

החברה קבלה היתר לבניית משרדים בהיקף של כ-4,000 מ"ר בשלוש קומות מעל קומת המסחר.

ביצוע הפרויקט צפוי להסתיים ברבעון 4 2022.

נכון ליום 30.6.22 נחתמו חוזי שכירות לכ-41% מהשטח.

*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 30.6.22

33,815

שטח להשכרה (מ"ר)

2019

מועד פתיחה

27,276

NOI מייצג (באלפי ש"ח)
31.12.21 - *

4,111

NOI (באלפי ש"ח)
לתקופה 1-6.2022

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

5,073

NOI (באלפי ש"ח)
לתקופה 1-6.2022

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

26%

שיעור תפוסה משרדים
ליום 30.6.22

100%

שיעור תפוסה מסחר
ליום 30.6.22

*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