



מצגת שוק ההון

מאי 2022

נכון לדוחות 31.3.2022



הערות משפטיות



המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי לשנת 2021 של החברה, לדוח לרבעון הראשון לשנת 2022, ובדיווחיה השוטפים של החברה.

המצגת עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדוחות ובדיווחי החברה בעבר ו/או הוצג באופן, אפיון, עריכה, עיבוד, או פילוח שונים מהאופן בו מידע זה מוצג במצגת. יודגש כי תוצאות עבר אינן מעידות בהכרח על ביצועים עתידיים.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה, לרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכל מידע אחר המובא בכל דרך, המתייחס לאירועים ו/או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והידועים לחברה נכון למועד פרסום מצגת זו.

בנוסף, מידע צופה פני עתיד כאמור כולל את תחזיות החברה באשר למועדים צפויים לסיום הפרויקטים שבונה החברה, היקף ההכנסות הצפוי מן הפרויקטים, והעודפים הצפויים מן הפרויקטים, נתונים המתבססים בין היתר על הערכות החברה ותכניותיה, התקשרויותיה בקשר עם הפרויקטים כמו גם דוחות הבנק המלווה את הפרויקטים.

מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות ומידע כאמור הינו בלתי וודאי. התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע באופן חלקי או מלא מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובגורמים חיצוניים העשויים להשפיע על פעילות החברה. לפיכך קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו.

מצגת זו נועדה למסירת מידע בלבד והיא אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע. היא אינה באה במקום בדיקה עצמאית ויעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל לקוח והיא גם אינה מתימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטת השקעה.

פרויקט אלמוגים אור ים



כרטיס ביקור

רווח גולמי שטרם
הוכר

933 מ' ש"ח

פרויקטים
בתכנון ובביצוע*

כ-4,500 יח"ד

היקף הכנסות מצבר
הפרויקטים

כ-5.3 מיליארד ש"ח

שווי שוק

כ-300 מיליון ₪

הון עצמי

כ-184 מיליון ש"ח

* מס' יחידות הדיור כולל את חלק השותפים בפרויקטים המשותפים, יתר הנתונים כוללים את חלק החברה בלבד. בשקף זה, המידע אודות ההיקף הכספי הצפוי, היקף הפרויקטים בתכנון ובביצוע והרווח הגולמי הצפוי, הינו מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון של החברה בפעילותה כאמור בסעיף 10.10 לדוח התקופתי לשנת 2021 שפורסם ביום 31.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-034428) ו/או בשל שינויים באומדנים בהכנסות והעלויות, קצב הקמת הפרויקטים והערכת החברה להשלמתם, הפרות חוזיות ו/או דרישות רגולטוריות.

אסטרטגיה עסקית

מכירת נכסי נדלן
להשקעה בהיקף
קטן ובעלי תשומה
ניהולית גבוהה.

מעורבות
סלקטיבית
בפרויקטים של
"מחיר מופחת",
באזורי ביקוש
בלבד

הגדלת הפעילות
בתחום התחדשות
עירונית במתחמי
פינוי בינוי, לרבות
באמצעות שיתופי
פעולה ו/או רכישת
חברות.

המשך צמיחה
רציפה ומבוקרת
ביזום למגורים
והתמקדות באזור
השרון והמרכז

איתור עסקאות/
קרקעות לרבות
באמצעות רשת
קשרים רבת שנים,
תוך דגש על
פוטנציאל השבחה
אפשרי.

מקסום רווחיות של
פרויקטים, הנובע
מייזום וביצוע עצמי,
לרבות תכנון, שיווק
ומכירות in-house.
ידע צבור ומעורבות
בכל שרשרת הערך.

ריכוז פרויקטים בביצוע

תאריך מאזן 31.3.2022
נתונים במיליוני ש"ח

מס' יח"ד	נמכרו לתאריך מאזן	נמכרו לאחר תאריך מאזן	אחוז מכירה למועד המצגת	אחוז ביצוע לתאריך מאזן	סיום בניה צפוי*	סך הכנסות צפויות*	סך הכנסות שהוכרו לתאריך מאזן	רווח גולמי צפוי*	שיעור רווח גולמי צפוי*	סך הרווח שהוכר לתאריך מאזן	יתרת רווח להכרה*	יתרת עודפים לתאריך מאזן	
256	243	3	96%	92%	Q1-23	381.9	322.5	83.8	22%	68.7	15.1	90.8***	אלמוגים נתניה
60	49	-	82%	64%	Q4-22	112.6	49.2	23.7	21%	9.7	14.0	28***	חיפה- אלמוגי HILLS
253	214	10	89%	60%	Q3-23	327	144.2	74	23%	28.6	45.4	94	אלמוגים אור ים
24	23	1	100%	17%	Q4-22	74.4	11.6	18.7	25%	3.9	14.8	29.1	אלמוגים פרדסיה שלב ב'
181	107	7	63%	15%	Q2-24	221	19.4	43.6	20%	3.4	40.2	53	עמק הכרמל Reserve שלב א'
48	32	3	73%	24%	Q3-23	84.9	10.4	23.7	28%	2.7	21.0	32	רובינא הירוקה הרצליה**
822	668	24	84%			1,202	557	268	22%	117	151	326.9	סה"כ

ריכוז פרויקטים בתכנון, עתודות קרקע

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סטטוס לתאריך מאזן	מס' יח"ד	מס' יח"ד - חלק החברה	תאריך התחלה צפוי*	תאריך סיום סך הכנסות צפוי* צפוי*	רווח גולמי צפוי *
נווה צדק**	תל אביב	התקבל היתר בניה, החלו עבודות השימור	26	10	H1-2022	2024	221
עמק הכרמל Reserve שלב ב'	נשר	בשלבי רישוי, החל שיווק הפרויקט	188	188	H2-2022	2025	261
תל השומר**	רמת גן	בשלבי רישוי	***173	86	2023	2025	205
אור ים 2	אור עקיבא	בשלבי תכנון	***208	208	H2-2022	2025	340
ונציה**	אילת	שלב א' בשלבי רישוי. שלב ב' בשלבי תכנון להגדלת זכויות ע"י תב"ע מחוזית	***136	68	2023	2025-2026	140.7
נווה זוהר**	ים המלח	בשלבי אישור תב"ע מחוזית	***70	35	2023	2026	85
רח' הרצל**	תל אביב	בתכנון מקדמי לאישור תב"ע מחוזית	***330	66	2026	2029	309
DEPO	בלגרד	התקבל היתר בניה. בעבודות תשתית.	139	14	2022	2024	21.3
סה"כ			1,270	675			1,583
							354

*מידע צופה פני עתיד, ראה שקף מס' 2

** כמות הדירות מוצגת לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה: נווה זוהר, אילת-ונציה, רמת גן-תל השומר -50%, נווה צדק-40%, הרצל (תל אביב)-20%, בלגרד-אלכסנדרה-10%.

***כפוף לאישור ועדה מחוזית להגדלת מ' יח"ד מ-34 ל-70 בים המלח, אישור תב"ע בהרצל ואישור הקלת שבס מועדה מקומית באילת, אור ים 2 ורמת גן. באילת - לא כולל שלב ב' 80 יח"ד כפוף לאישור תב"ע מחוזית.

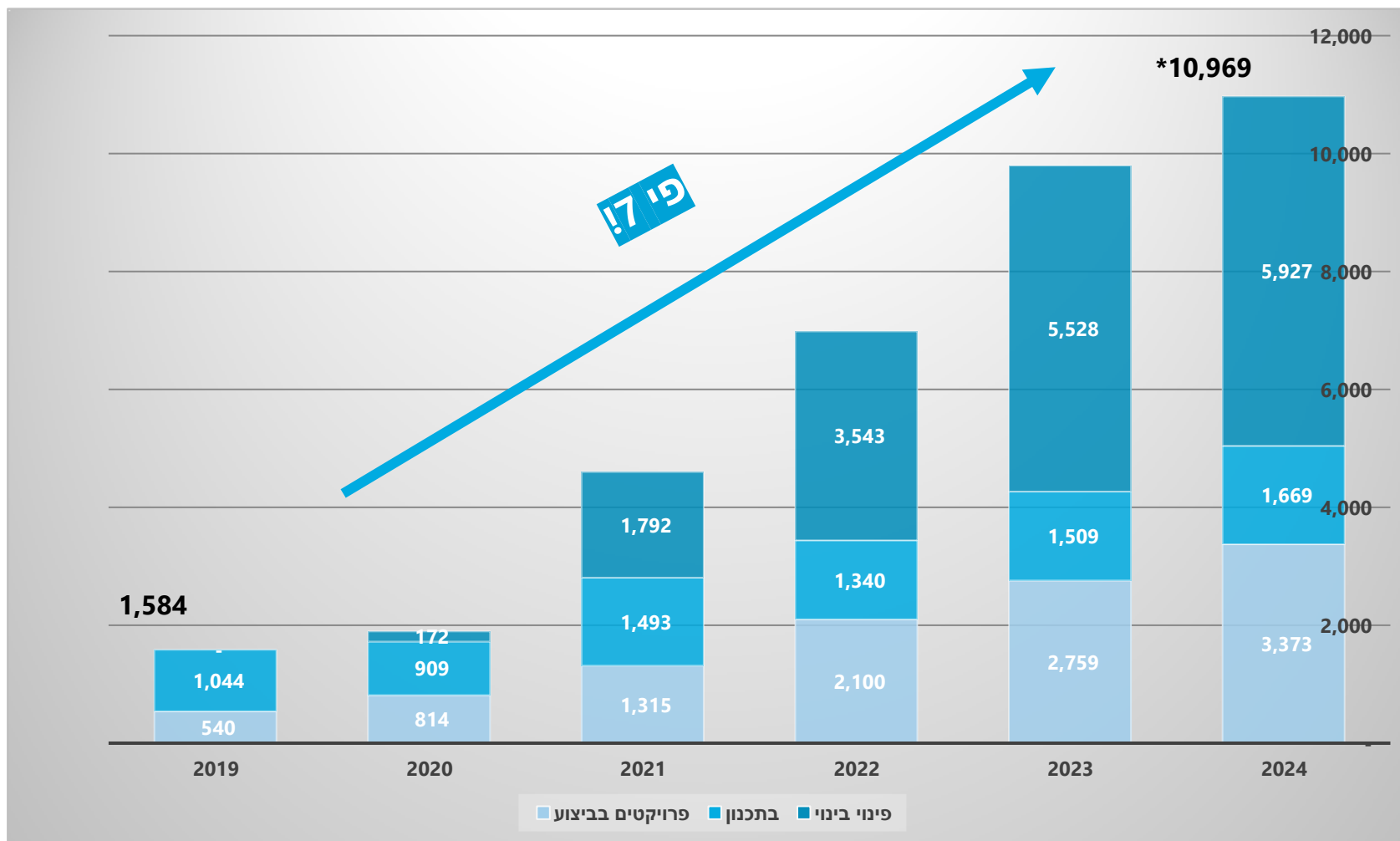
ריכוז פרויקטים פיננסיים

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סטטוס לתאריך מאזן	שיעור חתימות בעלי קרקע	מס' יח"ד הכולל	מס' יח"ד לשיווק	תאריך התחלה צפוי*	תאריך סיום צפוי*	סך הכנסות צפויות*	רווח גולמי צפוי*
השחף**	יבנה	בשלבי רישוי.	100%	273	209	2022	2025	231	62***
Tomorrow**	תל אביב	תב"ע אושרה-בתהליך לאישור תכנית עיצוב.	85%	315	219	2023	2025	221	41
מתחם 11 קרית אליעזר	חיפה	בשלבי תכנון תב"ע.	70%	640	480	2025	2027	892	136
עמק הכרמל שלב ד'	נשר	בשלבי תכנון תב"ע. לאחר פרה-רולינג מהמחוזית.	70% (Non-shop)	480	412	2025	2028	430	65
מתחם דניאל	בת ים	בשלבי תכנון, תמ"א 38/2. התקבלו כ-40% מהחתימות.	39%	243	171	2024	2027	258	40
קרית שלום	תל אביב	בשלבי תכנון תב"ע/תמ"א	טרם החל	172	84	2024	2027	160	23
מתחם חי-טייב	אור עקיבא	בשלבי תכנון תב"ע	טרם החל	290	232	2025	2028	371	61
סה"כ				2,413	1,807			2,563	428

תחזית צבר פרויקטים

במיליוני ₪

פרויקט השחק יבנה



*המידע צופה פני עתיד, ראה שקף מס' 2.

מלאי דירות, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

סיווג חשבונאי	הנכס	מיקום	תאור הנכס	ערך בספרים 31.3.2022
מלאי דירות בפרויקטים שהסתיימו	דירות מגורים שבנייתם הושלמה	עפולה ואילת	7 דירות מגורים	5
	מבנה מסחרי	בת גלים, חיפה	מבנה בן כ-200 מ"ר המושכר למסעדה	7
נדל"ן להשקעה*	שדרת מסחר	עמק הכרמל, נשר	כ-1,250 מ"ר מסחרי המחולק ל חנויות	15.3
	שטח מסחרי	עמק הכרמל, נשר	כ-350 מ"ר מסחרי בנוי	4.5
	נכס זכות שימוש IFRS16	בתי אלמוג, אילת	356 דירות להשכרה	60.8
	דירות להשכרה	בתי אלמוג, אילת	13 דירות להשכרה במתחם בתי אלמוג אילת	7.9
	בנייני משרדים ומסחר	בתי אלמוג, אילת	בנין המשמש למשרדים, מסחר, בריכת שחיה וחדר חשמל	4.0
רכוש קבוע	קומת משרדים וחניון	טירת הכרמל	כ-600 מ"ר וחניון תת קרקעי המשמש משרדי החברה	4.9
	סה"כ במיליוני ש"ח			109.4

פרויקט Tomorrow תל אביב

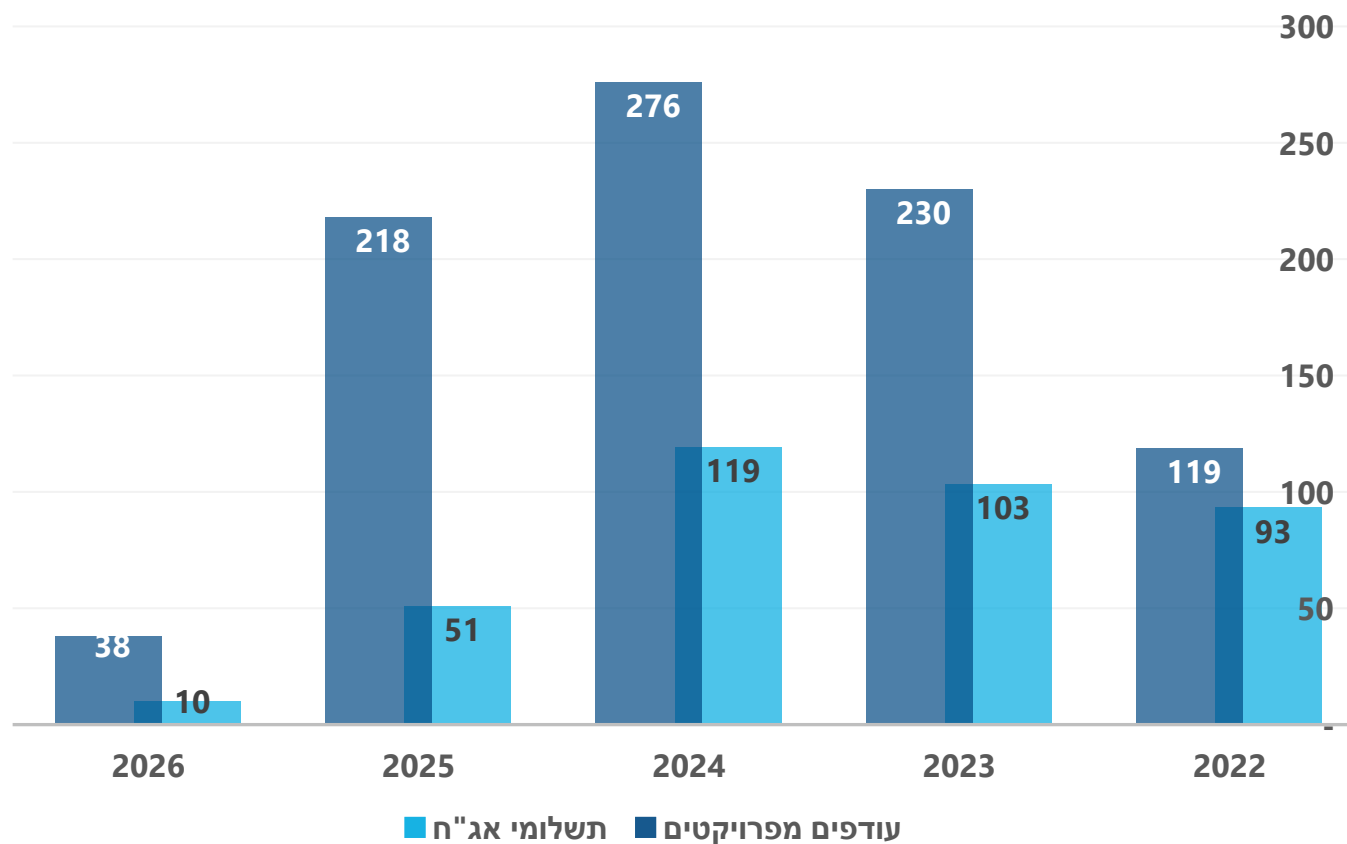


פרויקט תל השומר רמת גן



* כולל נכסים המוצגים בסעיף נכסים מוחזקים למכירה, בדוח על המצב הכספי.

תשלומי אג"ח ד-ח מול עודפים בפרויקטים*



*המידע אודות העודפים בפרויקטים הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון של החברה.

שירות החוב

במיליוני ₪

פרויקט ונציה אילת



פרויקט רוניא הירוקה הרצליה



התפתחות ההון העצמי של החברה

במיליוני ₪



31.12.2021 31.3.2021 31.3.2022

78	73	168
272	348	241
361	193	489
834	662	1,079

89	68	112
50	89	62
336	226	526
644	516	895

190	146	184
834	662	1,079
23%	22%	17%

מזומנים ושווי מזומנים, והשקעות לזמן קצר
מלאי דירות ובניינים בהקמה
נכסים לא שוטפים
סה"כ נכסים

אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות
אשראי בגין פרויקטים בביצוע
התחייבויות לא שוטפות
סה"כ התחייבויות

הון עצמי
סה"כ התחייבויות והון עצמי
אחוז הון עצמי למאזן

תמצית נתונים - מאזן

במיליוני ₪

לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		שיעור עליה לעומת תקופה מקבילה אשתקד
31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022	

421.8	70.4	140.8	100%
328.4	57.1	104.7	
93.4	13.3	36.1	171%
4.7	1.1	1.6	
73.5	10	30.1	201%
(24.5)	(4.4)	(7.6)	73%
(14.8)	(3.4)	(6.3)	85%
12.1	7.5	0.8	
58.2	12.8	18.0	41%

הכנסות

עלות המכירות

רווח גולמי

עלית ערך נדל"ן להשקעה

רווח תפעולי

הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות

הוצאות מימון, נטו

רווחי אקוויטי*

רווח נקי לתקופה

* חלק החברה (28%) ברווחי פרויקט חברה כלולה בבלגרד (KMR) בניכוי מס צפוי בחו"ל.

תמצית נתונים - רווח והפסד

במיליוני ₪



אלמוגים
יזום ובניה מאז 1986

לפרטים נוספים:
מיכל גור, מנכ"לית
michalg@almogim.co.il
050-5735053

