

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

18 באפריל 2016

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

- א. רצ"ב מצגת אשר בכוונת החברה להציג בפני משקיעים מוסדיים.
- ב. 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.
- ג. האסטרטגיה העסקית של החברה המוצגת במצגת נכונה למועד המצגת ועשויה להשתנות בעתיד בין היתר בהתחשב בתנאי השוק והחלטות דירקטוריון החברה.
- ד. 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.
- ה. קיימים נתונים אשר נכללים במצגת זו לראשונה בנוגע לפעילות החברה או שהוצגו בפילוח או ברמת פירוט שונים מאשר מופיע בדיווחי החברה. לעניין זה ראה:
1. שקף 3 – ניתן מידע לגבי בניה ואכלוס של מעל 10,000 יח"ד.
 2. שקפים 9-10 – לגבי פרויקטים דמרי וילאגו ודמרי בכפר- עודכן מספר היחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדו"ח הכספי ליום 31.12.2015.
 3. שקף 12 – כל השקף.
 4. שקף 13 – ניתן מידע בהערת שוליים מספר 7.
 5. שקף 16 – גרפים של מכירות דיור ביחידות ובמיליוני ש"ח.
 6. שקף 17 – ניתנו נתוני EBITDA ושיעורי רווחיות.
 7. שקף 18 – ניתנו נתונים בגרף התפתחות ההון העצמי ודיבידנד מצטבר.

8. שקף 19 – ניתנו נתונים כדלקמן: יחס הון למאזן בניכוי מקדמות, CAP, CAP נטו, חוב ל-CAP ו-חוב ל-CAP נטו.
9. שקף 20 – נתנו נתונים בדבר שיעורי רווחיות מההכנסות.
10. שקפים 22-34 – ניתנו פרטים לגבי מספר פרויקטים נבחרים. הפרטים לקוחים מתוך נתונים לגבי פרויקטים האמורים בטבלאות שבעמ' 8-10, פרויקטים בביצוע ובשלבי תכנון מתקדמים.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
ע"י שרון גיגי-מרקוס, מזכירת החברה



מצגת חברה 03/2016



רצ"ב מצגת אשר בכוונת החברה להציג בפני משקיעים מוסדיים, במסגרת בחינת אפשרות להנפיק מניות ו/או אופציות ו/או אגרות חוב לציבור. מובהר כי אין כל ודאות כי ההנפקה אכן תצא אל הפועל.

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.

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.



כרטיס ביקור

- אחת מחברות הנדל"ן למגורים הגדולות והוותיקות בישראל. פועלת מעל 25 שנים בבניית פרויקטים למגורים בפריסה ארצית נרחבת.
- בניה ואכלוס של מעל 10,000 יחידות דיור ברחבי הארץ.
- שיעורי רווחיות גבוהים בהשוואה לענף לאורך שנים
- נכון ליום 31 בדצמבר 2015 לחברה פרויקטים בארץ בשלבי ביצוע ותכנון, עתודות קרקע, פרויקטים מותלים ופרויקטים בהתחדשות עירונית בהיקף כולל של 13,831 יח"ד (חלק החברה 10,796 יח"ד). מתוכן 2,142 יח"ד בפרויקטים של התחדשות עירונית (חלק החברה 1,214 יח"ד).
- נכון ליום 31 בדצמבר 2015 הון עצמי מיוחס לבעלי המניות הסתכם לסך של כ- 771 מיליון ש"ח.
- מדיניות חלוקת דיבידנד של שליש מהרווח הנקי, בכפוף למצב תזרים המזומנים.
- מניית החברה נכללת במדד יתר 50.
- סדרות אג"ח החברה הקיימות מדורגות בדירוג A2 (אופק יציב)



אסטרטגיה עסקית ומודל תפעולי

- מיקוד עסקי בייזום נדל"ן למגורים בישראל
- פניה לקהל יעד בעיקר בטווחי מחירים שבין 850-1,600 אלפי ש"ח המאופייין בביקוש קשיח
- רכישה והשבחת קרקעות על בסיס ניסיון רב שנים
- היקף פעילות רחב בפיזור גיאוגרפי
- ביצוע עצמי - הגדלת שיעור הרווח בפרויקט בהשוואה לעבודה עם קבלני מפתח
- ביצוע פרויקטים רב שלביים - הגדלת שיעור הרווח בפרויקט על פני זמן
- החזקת מלאי קרקעות בהיקף המספיק למספר שנים של עבודה. מאפשר גמישות תכנונית, ביצועית ושיווקית על מנת להתמודד עם צרכי השוק ורמות הביקוש ומהווה תחליף ליתרות מזומנים בעת הצורך
- שמירה על איתנות וגמישות פיננסית



סקירת פעילות

שם הפרויקט	מועד סיום בניה	מס' יחידות בפרויקט	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה ליום 31.12.15	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח הכספי ליום 31/12/2015	מס' יחידות שטרם נמכרו ליום 31.12.15	מס' יחידות שטרם נמסרו נכון ליום 31.12.15	סך הכנסות צפויות שטרם הוכרו נכון ליום 31.12.15 ⁽²⁾⁽¹⁾	סך עלויות שנצברו שטרם הוכרו נכון ליום 31.12.15 ⁽¹⁾	סך רווח גולמי צפוי שלא הוכר ⁽²⁾	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי שטרם נמסרו
נתניה- דמרי סנטרל א	2015	70	61	66	14	9	33,199	22,390	10,809	33%
נתניה- אגמים שלב ב	2015	44	44	44	1	0	2,287	1,499	788	35%
נתניה- אגמים שלב ג	2015	43	43	43	33	0	49,423	40,020	9,403	19%
בני עייש- דמרי בכפר	2015	16	16	16	7	0	9,591	8,896	695	7%
אשדוד- דמרי ברובע החדש ב	2015	74	73	74	5	1	12,479	7,961	4,518	36%
שדרות- שדרות דמרי ב	2015	40	40	40	1	0	780	686	94	12%
פרויקטים שהסתיימו בשנת 2015	2015	287	277	283	61	10	107,759	81,452	26,307	
נתיבות- ניצני דמרי א	2014	72	0	0	1	0	829	566	263	32%
נתיבות- נווה חורש ב	2014	36	0	1	1	0	1,009	749	260	26%
באר שבע- דמרי גארדנס א	2014	55	0	1	1	1	1,458	1,143	315	22%
באר שבע- מגדלי סוקולוב ב	2014	102	9	0	7	3	10,453	5,963	4,490	43%
נתניה- השמורה שלב ב	2014	71	18	0	17	9	47,127	30,112	17,015	36%
פרויקטים שהסתיימו בשנת 2014	2014	336	27	2	27	13	60,876	38,533	22,343	
פרויקטים שבנייתם הסתיימה לפני 31/12/2013										
סה"כ					42	27	208,465	140,960	67,505	



1. בנוסף לפרויקטים המופיעים בטבלה, ישנם מספר שטחים מסחריים המהווים חלק מפרויקטים למגורים המשלבים מסחר בהיקף נמוך, המסווגים בסעיף מלאי דירות בדוח הכספי המסתכמים לעלות בסך של כ-23,247 אלפי ₪.
2. המידע האמור בדבר יתרת הכנסות צפויות ורווח גולמי צפוי הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה בהתחשב בחלקה מהפרויקטים, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקטים האמורים ובכלל. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.13 בדוח הכספי של החברה, בפרק תיאור עסקי החברה לשנת 2015.

נתונים אודות פרויקטים בביצוע ובשלבי תכנון מתקדמים

שם הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי (2)	מס' יחידות	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה ליום 31.12.15	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח הכספי ליום 31/12/2015	מקדמות נכון ל- 31.12.15 (אלפי ₪)	סך הכנסות צפויות (1) (אלפי ₪)	עלויות שנצברו נכון ל 31.12.15 (אלפי ₪)	סך עלויות צפויות (1) (אלפי ₪)	רווח גולמי צפוי (1) (אלפי ₪)	שיעור רווחיות גולמית צפויה
מרינה מגרש 14 - שלב ב' - אשדוד	2016	10	7	9	4,689	30,433	13,779	21,740	8,693	29%
דמרי גארדנס שלב ב' - ב"ש	2016	60	54	60	63,399	91,688	66,114	70,111	21,577	24%
דמרי גארדנס שלב ג' - ב"ש	2016	44	3	11	2,705	70,427	30,821	53,562	16,865	24%
דמרי מגדל רגר - ב"ש	2016	92	56	64	36,703	122,352	50,855	83,061	39,291	32%
אביבי דמרי א' - ב"ש	2016	55	53	54	41,457	57,194	24,256	41,162	16,032	28%
דמרי בחריש 1 - חריש	2016	110	96	98	40,144	100,476	52,494	71,998	28,478	28%
דמרי הילס ב' - מודיעין	2016	57	53	56	48,877	92,205	57,983	76,300	15,905	17%
אגמים קוטג'ים - נתניה	2016	20	20	20	16,740	41,791	28,527	34,985	6,806	16%
דמרי סנטרל ב' - נתניה	2016	70	54	57	86,619	151,278	112,391	114,206	37,072	25%
ניצני דמרי ב' - נתיבות	2016	72	29	36	13,793	62,647	29,661	45,257	17,390	28%
נווה חורש 304 - נתיבות	2016	32	29	32	18,213	25,650	19,066	21,763	3,887	15%
גנצ'ה - בוקרשט ⁽⁴⁾	2016	95	0	0	-	21,474	14,048	17,771	3,703	17%
סה"כ בשנת 2016	2016	717	454	497	373,339	867,615	499,995	651,916	215,699	

נתונים אודות פרויקטים בביצוע ובשלבי תכנון מתקדמים

שם הפרויקט	מועד סיום (בניה צפוי (2))	מס' יחידות	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה ליום 31.12.15	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח הכספי ליום 31/12/2015	מקדמות נכון ל- 31.12.15 (אלפי ₪)	סך הכנסות צפויות (1) (אלפי ₪)	עלויות שנצברו נכון ל 31.12.15 (אלפי ₪)	סך עלויות צפויות (1) (אלפי ₪)	רווח גולמי צפוי (1) (אלפי ₪)	שיעור רווחיות גולמית צפויה
דמרי בברנע א' - אשקלון	2017	56	42	48	29,419	66,994	27,604	50,945	16,049	24%
דמרי בברנע ב' - אשקלון	2017	56	19	25	5,472	70,693	26,382	51,733	18,960	27%
מדורגי הפארק - אשקלון	2017	54	44	45	12,404	53,417	10,958	37,872	15,545	29%
אביבי דמרי ב' - ב"ש	2017	55	36	38	24,100	58,997	15,641	39,272	19,725	33%
דמרי בחריש 2 א' - חריש	2017	66	15	27	139	68,741	11,931	49,390	19,351	28%
השמורה שלב ג' - נתניה	2017	69	14	19	7,406	179,020	96,608	128,729	50,291	28%
קדמת דמרי ב' - נתניה	2017	118	55	67	23,952	185,842	67,274	143,555	42,287	23%
דמרי במערב 737 - נתיבות	2017	32	0	6	-	25,769	10,938	21,284	4,485	17%
שדרות דמרי - שדרות	2017	28	19	25	8,656	22,119	7,087	18,221	3,898	18%
ממילא שלב א' - ירושלים ⁽⁵⁾	2017	38	3	3	2,135	234,076	90,412	115,906	118,170	50%
ממילא שלב ב' - ירושלים ⁽⁵⁾	2017	22	4	4	1,710	77,511	31,968	48,592	28,919	37%
דמרי בכפר ב'	2017	12	3	6	607	17,604	4,826	15,126	2,478	14%
סה"כ בשנת 2017	2017	606	254	313	116,000	1,060,783	401,629	720,625	340,158	
קדמת דמרי א' - נתניה	2018	72	-	-	-	114,555	29,676	87,961	26,594	23%
דמרי בחריש 2 ב' - חריש	2018	66	-	-	-	70,187	10,188	50,040	20,147	29%
דמרי בברנע ג' - אשקלון	2018	56	-	-	-	70,406	20,181	53,650	16,756	24%
מתחם 26465 - אופקים	2018	42	-	-	-	40,274	2,363	30,624	9,650	24%
מגרש 503 - שדרות	2018	38	2	10	21	30,113	2,442	23,335	6,778	23%
נווה נוי מגרש 302 - נתיבות	2018	52	-	-	-	41,860	2,770	32,271	9,589	23%
סה"כ בשנת 2018	2018	326	0	10	21	367,395	67,620	277,881	89,514	

פרויקט
בתכנון
מתקדם

פרויקט
בתכנון
מתקדם

שם הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי (2)	מס' יחידות	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזה רכישה ליום 31.12.15	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזה רכישה מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח הכספי ליום 31/12/2015	מקדמות נכון ל- 31.12.15	סך הכנסות (צפויות (1))	עלויות שנצברו נכון ל- 31.12.15	סך עלויות (צפויות (1))	רווח גולמי (צפוי (1))	שיעור רווחיות גולמית צפויה
דמרי וילאגו- נתניה	2019	213	28	49	10,954	382,937	128,076	293,197	89,740	23%
מגרשים בשדרות- שדרות	2019	76	-	-	-	67,462	4,479	51,228	16,234	24%
ראש העין ⁽⁶⁾	2019	341	-	-	-	407,252	91,025	313,767	93,485	23%
מדורגי הפארק ב'- אשקלון	2019	112	-	-	-	110,598	18,491	87,895	22,703	21%
קרית גנים- ב"ש ⁽⁷⁾	2019	272	-	-	-	160,778	12,511	139,361	21,417	13%
סה"כ בשנת 2019	2019	1,014	28	49	10,954	1,129,027	254,582	885,448	243,579	
דמרי טאוורס מגרש 2- אשדוד ⁽³⁾	2020	119	-	4	-	233,479	47,520	172,417	61,062	26%
עיר ימים מגרש 1016- נתניה	2020 ואילך	164	-	-	-	368,180	135,847	297,603	70,577	19%
סה"כ בשנת 2020 ואילך	2020 ואילך	283	-	4	-	601,659	183,367	470,020	131,639	
סה"כ	סכום כולל	2,946	738	867	500,314	4,026,479	1,407,193	3,005,890	1,020,589	



1. המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו 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 באותו הפרויקט 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 ושיעורו בפועל 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 4.1.13 בפרק תיאור עסקי החברה בדוחות הכספיים לשנת 2015. העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.
2. מידע בדבר מועד צפוי לתחילת אכלוס הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עשוי להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.
3. בפרויקט דמרי טאוורס מגרש 2 באשדוד - על פי תב"ע קיימת, הזכויות למגורים הן לבניית 60 יח"ד קטנות, בשטח המשקף זכויות לבניית 27 יח"ד בשטח של 132 מ"ר כל אחת. החברה פועלת לשינוי תב"ע בסמכות מחוזית באמצעות ניווד חלק מזכויות למשרדים ומסחר לטובת המגורים וכן לתוספת זכויות וקומות, כך שבסוף הליך התכנון תהיינה בפרויקט 119 יחידות דיור וכן יחידות למסחר ומשרדים (ראו מידע בדבר המשרדים בפרויקט בתיאור תחום פעילות נדל"ן מניב). להערכת החברה ההסתברות לאישור התכנון החדש היא טובה. החברה מסתמכת בהערכתה על כך שהתוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ונמצאת בשלבי דיון מתקדמים בועדה המחוזית. עם זאת, יובהר כי מתן אישורים כאמור אינו נמצא בשליטת החברה. היה ולא יאושרו בקשות החברה להגדלת מספר היחידות כלל, הרווחיות מהפרויקט תהא נמוכה משמעותית מזו המוצגת.
4. בפרויקט גנצ'ה בוקרשט - החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט. בהתאם לנוהג המקומי, ניתן להתחיל בהליך השיווק לאחר גמר בניית השלד ורישום היחידות בפנקסי המקרקעין על שם המשתכנים.
5. פרויקט ממילא - ירושלים - זכויות החברה בפרויקט הינן 51.15%. הנתונים הכספיים המוצגים לעיל משקפים את חלק החברה בלבד. מספר יחידות הדיור כולל גם את חלקו של השותף. לפרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.8 בפרק תיאור עסקי החברה בדוחות הכספיים לשנת 2015.
6. פרויקט ראש העין - הפרויקט כולל 341 יח"ד, מתוכן כ- 205 יח"ד ב"מחיר מטרה". למידע נוסף בדבר פרויקטים ב"מחיר מטרה" ראה סעיף 3.2.1 בפרק תיאור עסקי החברה בדוחות הכספיים לשנת 2015.
7. פרויקט קרית גנים ב"ש - ביום 16 בספטמבר 2014 קיבלה החברה הודעה על זכייתה, יחד עם אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ ("אזורים"), במרכז שפורסם על-ידי עיריית באר שבע ורשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות הבעלות בחטיבת קרקע בבאר שבע בשטח כולל של כ-67 דונם ובהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן להקים עליהם 2,000 יחידות דיור בבנייה לגובה. על חלק מן המקרקעין (כ-600 יח"ד) ניתן לבנות באופן מיידי ואילו על חלק נוסף מן המקרקעין ניתן יהיה לבנות החל ממועד מסירת החזקה בהם הצפוי לחול בחודש יוני 2017 או במועד מאוחר יותר, על פי הודעת עיריית באר שבע. לפרטים נוספים ראה ביאור 26 ו' (התקשרויות) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31/12/2015. תיאור בדבר חלק המקרקעין שאינו זמין לבניה בשלב זה מפורט בטבלת עתודות הקרקע. יצוין כי העלויות / ההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.
8. **יובהר כי מועד זקיפת ההכנסות, העלויות והרווח הצפויים מהפרויקטים בדוחות הכספיים של החברה יהא שונה מהמצויין בטבלאות לעיל, שכן רישומם מותנה במכירת הדירות ומסירתן עד לתום השנה.**
9. יש לקרוא טבלה זו ביחד עם פרק תיאור עסקי החברה בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2015 סעיף 4 והפניותיו.
10. **לעניין נתונים בדבר פרויקטים שישתיימו בשנת 2020 ואילך, הנתונים אינם סופיים ועשויים להשתנות.** פרויקטים נוספים אשר יחלו בביצוע במהלך השנים הקרובות עשויים להסתיים בשנים אלו. במקרה זה נתוני ההכנסות, העלויות והרווח של פרויקטים אלו יצטרפו לנתונים המובאים בטבלה.

25
שנות בנייה
ויצירה

שם	מספר יחידות דיור כולל יחידות עם תב"ע מאושרת (1)	מס' יחידות בהליכי תכנון, קרקעות מותלות וקרקעות שהליך רכישתן טרם הסתיים (2)	מספר יחידות דיור כולל יחידות עם תב"ע מאושרת, יחידות בהליכי תכנון, קרקעות מותלות וקרקעות שהליך רכישתן טרם הסתיים (1) + (2)	עלות הקרקע (לא כולל פיתוח וכולל עלויות תכנון ומימון שהצטברו) באלפי ש"ח
אשקלון – מגרשים שונים	280	300	580	104,338
אשדוד – מגרשים שונים ⁽⁴⁾	135	54	189	57,315
נתיבות – מגרשים שונים	48	28	76	4,000
נתניה – עיר ימים	128		128	100,400
נתניה – קדמת דמרי 2	140		140	47,932
אופקים – אפיקי דמרי	⁽³⁾ 702		⁽³⁾ 702	4,209
אופקים – מגרשים נוספים	74	14	88	752
באר שבע – האורנים	-	480	480	14,092
באר שבע – קריית גנים ⁽²⁾	783	95	878	83,262
קריית גת	238	33	271	54,213
חדרה ⁽¹⁾	-	2,775	2,775	70,007
חריש	-	252	252	8,329
שדרות	-	68	68	3,277
סה"כ	2,528	4,099	6,627	552,126



1. מספר היחידות המוצג הנו הערכת החברה לחלקה בפרויקט. ראה גם הערת שוליים מס' 43 בסעיף 4 בפרק תיאור עסקי החברה ליום 31/12/2015.
2. משקף את חלק החברה בזכויות בקרקע.
3. בטבלה לא נכללה קרקע בנחלת בנימין בתל אביב. פרטים לגביה מובאים בהערת שוליים מס' 45 בפרק תיאור עסקי החברה ליום 31/12/2015 בסעיף 4.
4. מספר היחידות כולל 135 יחידות במע"ר אשדוד. למיטב ידיעת החברה זכויותיה של החברה במקרקעין עשויות לגדול בכ-600-550 יח"ד בהתאם לתכנית האב שמקדמת עיריית אשדוד, זאת בכפוף להכנת תב"ע, תשלום היטלי השבחה ומילוי כל תנאי נוסף, כפי שתקבע תכנית האב, ככל שתקבע וככל שתאושר. ראה גם הערת שוליים 40 לסעיף 4 בפרק תיאור עסקי החברה בדוחות הכספיים לשנת 2015.
5. יש לקרוא טבלה זו ביחד עם פרק תיאור עסקי החברה בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2015 סעיף 4 והפניותיו.
6. מספר היחידות המוצג – חלק מהיחידות נמצאות בהליכי תכנון ואין כל וודאות שמוסדות התכנון יאשרו את מספר היחידות שביקשה החברה.
7. בטבלה זו נכללו גם קרקעות שטרם עברו לבעלות החברה וקרקעות מותנות. היקף היחידות של קרקעות אלו הוא 636 יחידות.



מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מאושרת	כמות יח"ד מבוקשת
פתח תקוה	50%	202 יח"ד ו- 8 חנויות	750	
אשדוד	100%	152		684
בת ים	100%	116		420
גבעתיים	50%	72	288	

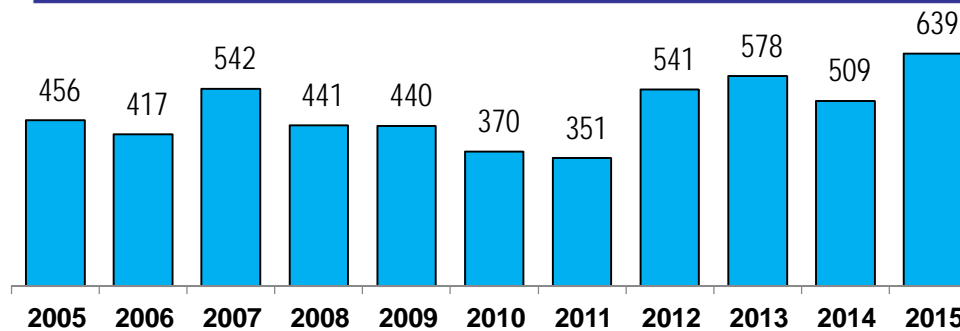


נתונים פיננסיים

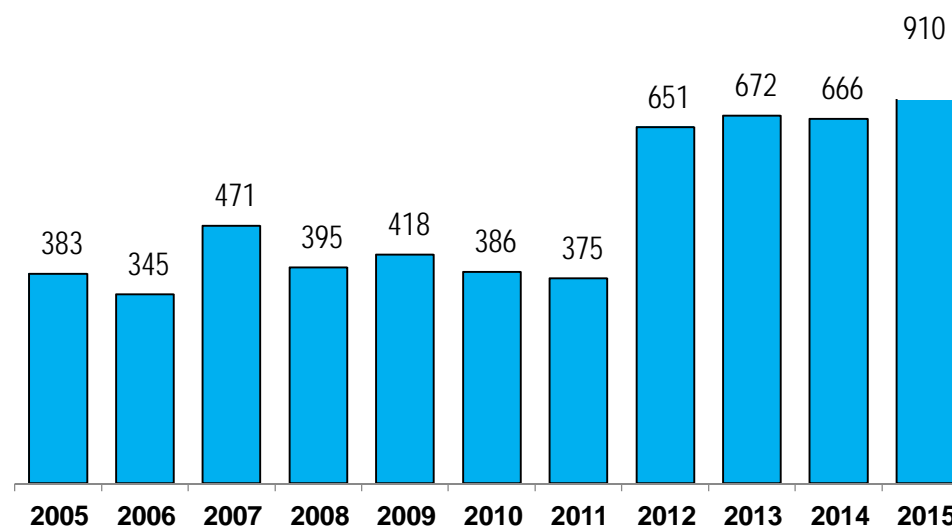


מכירות

מכירות יחידות דיור

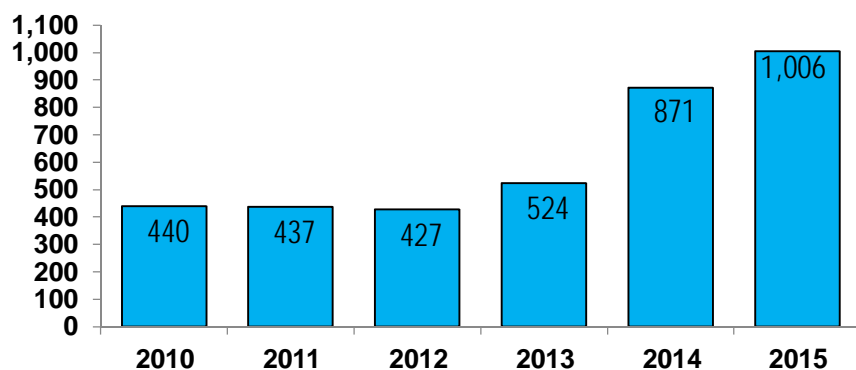


מכירות במיליוני שקלים

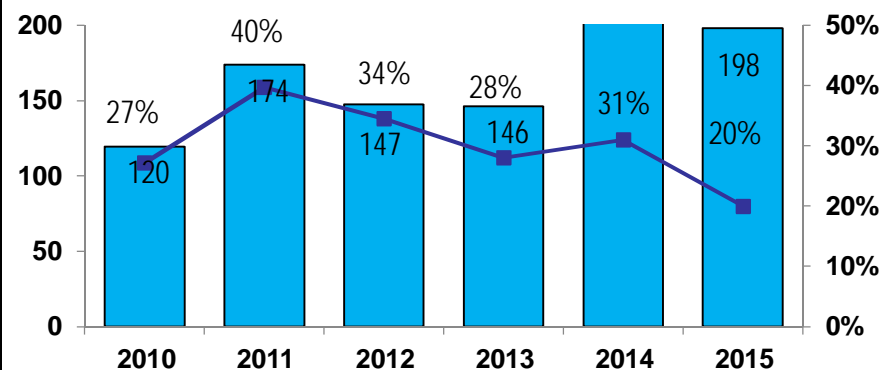


יציבות בנתוני ההכנסות, שיעורי רווחיות גבוהים לאורך שנים

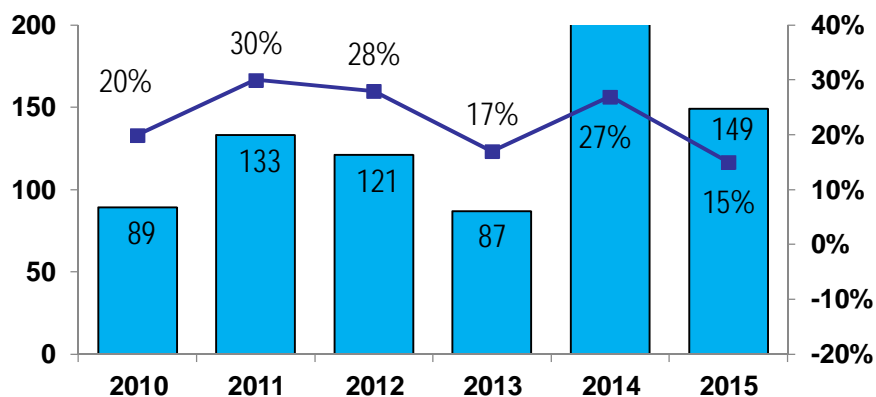
מחזור הכנסות (מיליוני ש"ח)



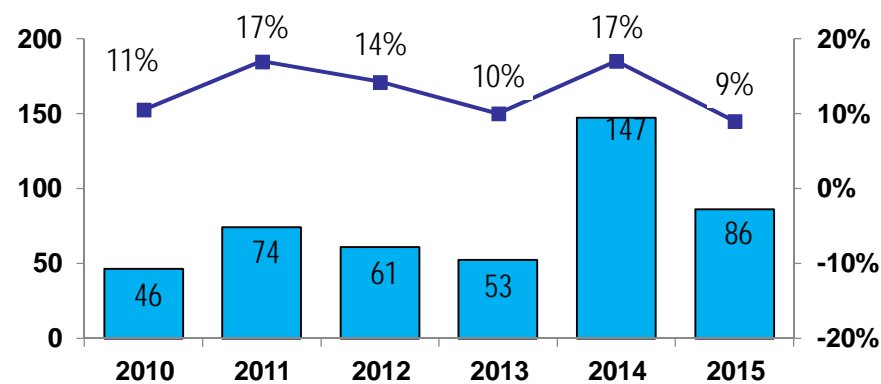
רווח גולמי ושיעורו (מיליוני ש"ח)



EBITDA (מיליוני ש"ח)



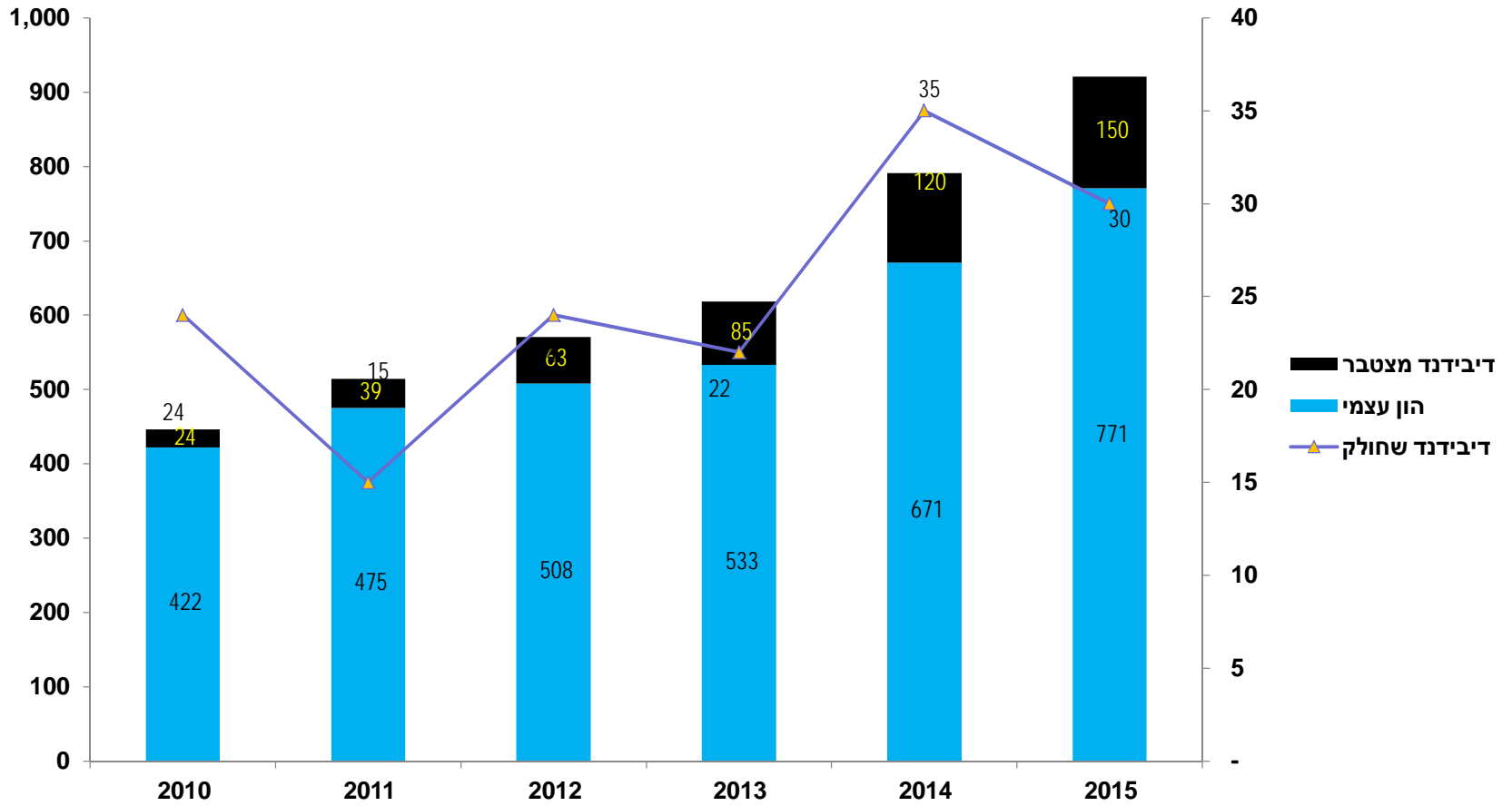
רווח נקי (מיליוני ש"ח)





התפתחות הונה העצמי של החברה וחלוקת דיבידנד לאורך שנים

הון עצמי (מיליוני ש"ח)





תמצית מאזן מאוחד ויחסים פיננסיים נבחרים

31.12.14	31.12.15	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מאוחד במיליוני שקלים
1,366	1,417	חוב פיננסי
1,352	1,359	חוב פיננסי נטו
677	778	הון עצמי
3,013	3,016	סך המאזן
30%	32%	יחס הון למאזן בניכוי מקדמות
2,043	2,196	CAP
2,029	2,138	נטו CAP
66.9%	64.5%	חוב ל- CAP
66.6%	63.6%	חוב נטו ל- CAP נטו

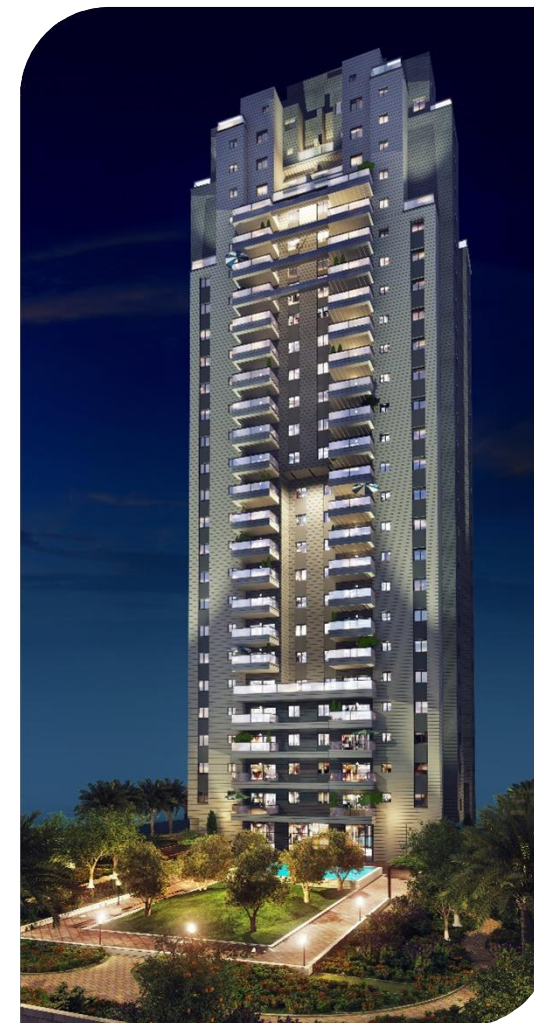
31.12.14	31.12.15	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מאוחד במיליוני שקלים
14	55	מזומנים ושווי מזומנים
59	87	פקדונות מוגבלים בשימוש
174	158	נכסים פיננסיים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה
37	129	נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה
1,351	1,171	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,061	1,071	מקרקעין ומקדמות ע"ח מקרקעין
29	40	הלוואות, חייבים ויתרות חוב לזמן ארוך
33	37	רכוש קבוע, נטו
80	137	נדל"ן להשקעה
126	90	נדל"ן להשקעה בהקמה
49	41	נכסים אחרים
3,013	3,016	סך הנכסים
1,041	919	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
326	498	אגרות חוב
148	175	ספקים ונותני שירותים אחרים, זכאים ויתרות זכות
14	29	התחייבויות בגין נכסים המיועדים למכירה
745	581	מקדמות מלקוחות
62	36	התחייבויות אחרות
2,336	2,238	סך התחייבויות
677	778	סך ההון העצמי



2012	2013	2014	2015	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מאוחד במיליוני שקלים
427	524	871	1,006	הכנסות
147	146	272	198	רווח גולמי
34.5%	27.9%	31.2%	19.7%	% מהכנסות
115	82	223	140	רווח מפעילות
26.9%	15.7%	25.6%	13.9%	% מהכנסות
33	23	23	24	הוצאות ריבית נטו
21	9	53	31	מיסים על הכנסה
61	53	147	86	רווח נקי
14.3%	10.1%	16.8%	8.5%	% מהכנסות



פרויקטים נבחרים

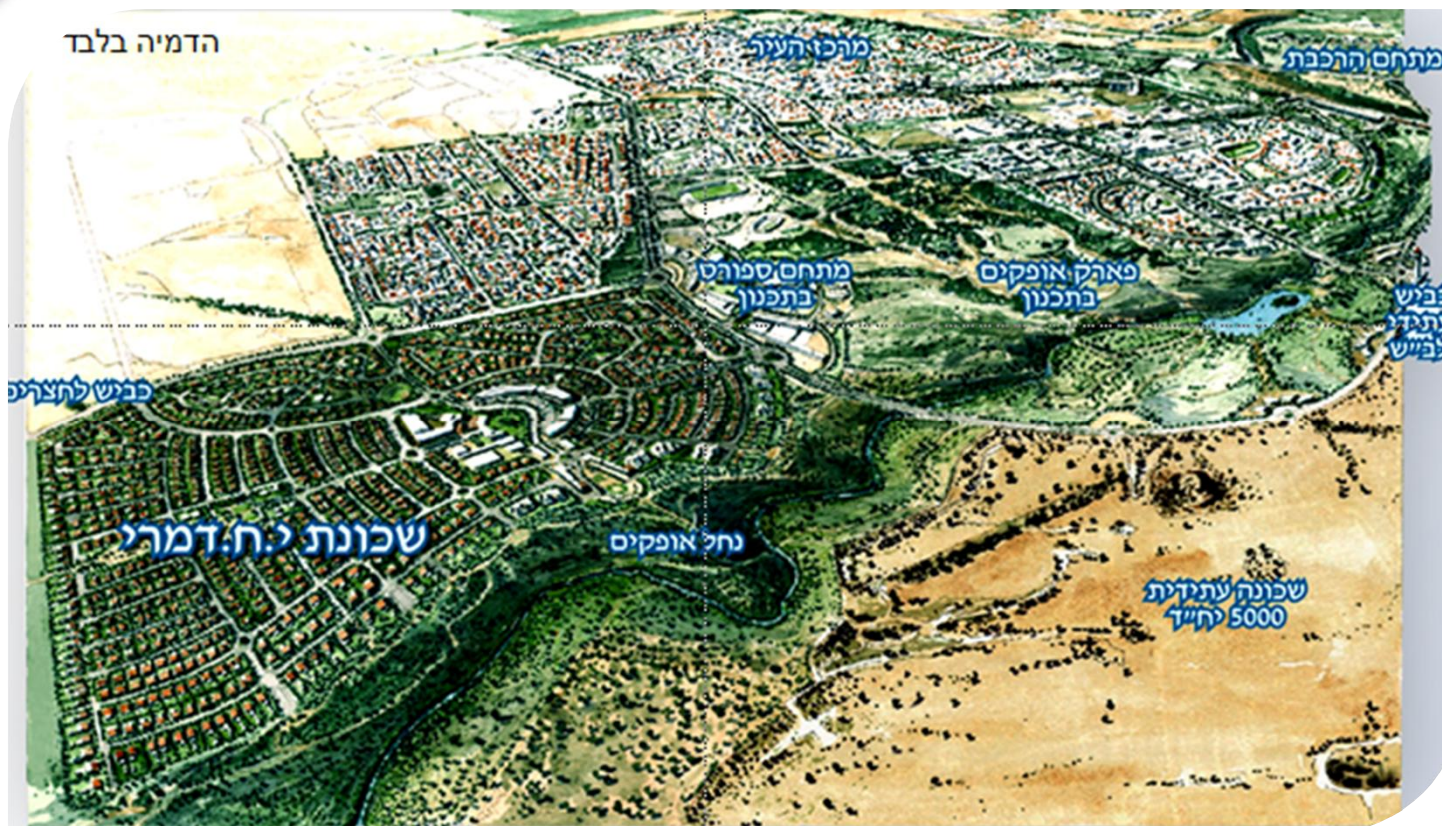


מועד אכלוס משוער	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ₪)	מס' יחידות
2016	32%	39,291	122,352	92

בשלהי שנת 2014 רכשה החברה ביחד עם חברת אזורים קרקע לבניית 2,000 יחידות דיור בבאר שבע. עלות הקרקע כולל פיתוח הסתכמה לסך 385 מיליון ₪. חלק החברה הינו 1,000 יחידות דיור (50%). ניתן לבנות באופן מיידי על חלק מהקרקע כ-600 יחידות דיור.



מועד אכלוס משוער	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ₪)	מס' יחידות	
2019	13%	21,417	160,778	272	שלב א*



1,405 יח"ד ביעוד למגורים, מסחר ומשרדים ודירור מוגן (זכויות החברה - 50%, טרם התבצעה חלוקה עם ממ"ל)



מועד אכלוס משוער	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ₪)	מס' יחידות
2017-2018	25%	51,765	208,093	168



משרדים	
סה"כ שטח	12,200 מ"ר
תמורה שנתית צפויה	6,000 אלפי ₪

מועד אכלוס משוער	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ₪)	מס' יחידות	מגורים
2020	26%	61,062	233,479	119	



על פי התכניות המאושרות החלות על המקרקעין, החברה בנתה 152 יח"ד. למיטב ידיעת החברה, זכויותיה של החברה במקרקעין עשויות לגדול בכ- 550 עד כ- 600 יח"ד בהתאם לתכנית אב שמקדמת עיריית אשדוד, זאת בכפוף להכנת תב"ע, תשלום היטלי השבחה ומילוי כל תנאי נוסף, כפי שתקבע תכנית האב, ככל שתקבע וככל שתאושר.



מועד אכלוס משוער	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ₪)	מס' יחידות
2017	47%	147,089	311,587	60



מועד אכלוס משוער	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ₪)	מס' יחידות	
2017	28%	50,291	179,020	69	שלב ג'

25
שנות בנייה
ויצירה



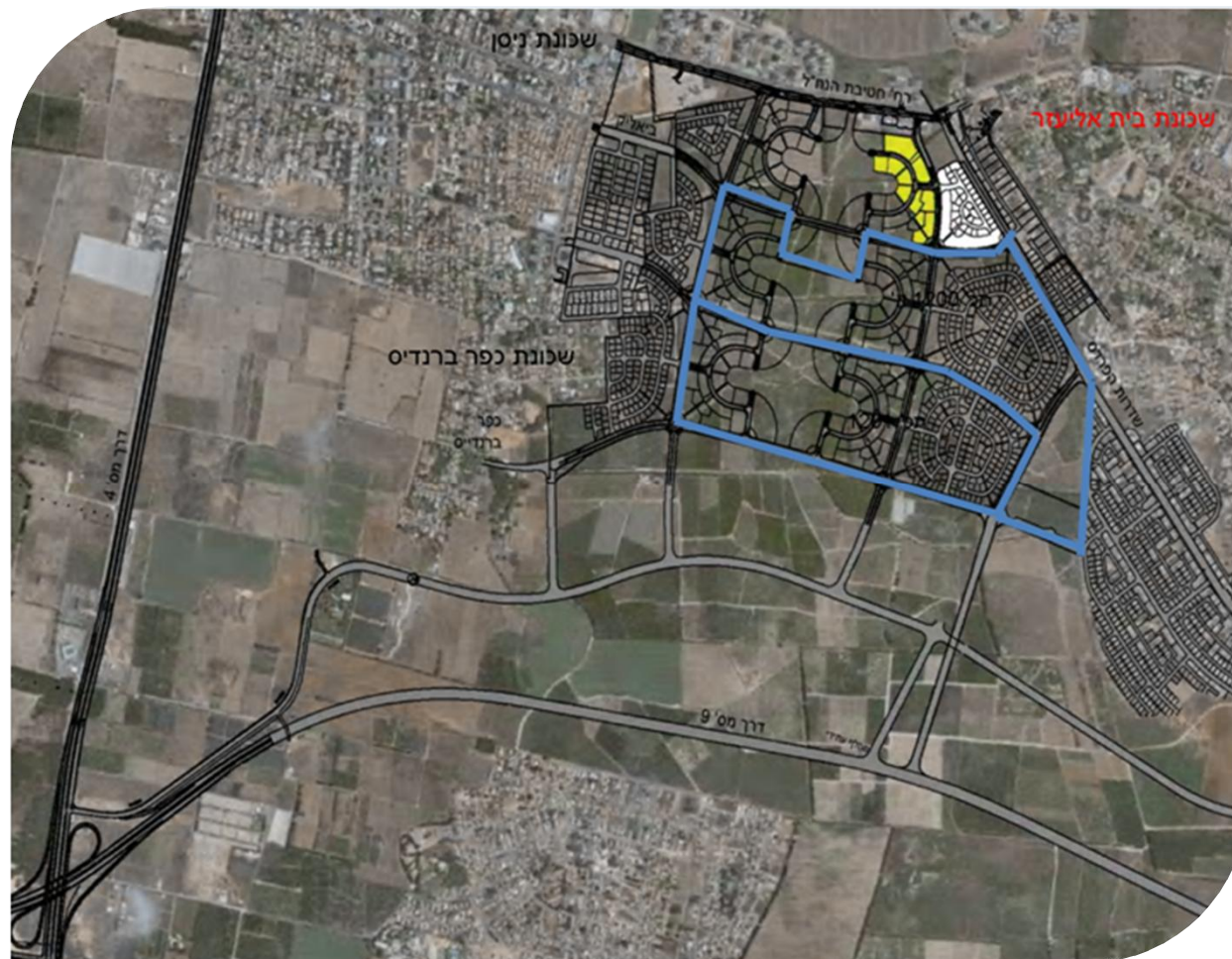
מועד אכלוס משוער	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ₪)	מס' יחידות
2019	23%	89,740	382,937	213



מועד אכלוס משוער	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ₪)	מס' יחידות	
2017-2018	23%	68,881	300,397	190	שלבים א'+ב'



מועד אכלוס משוער	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ₪)	מס' יחידות
2016-2018	28%	67,976	239,404	242



כ- 3,000 יחידות דיור: 1,500 יח"ד בעסקת מזומן ו- 1,500 יח"ד בעסקת קומבינציה



הפרויקט מוקם בשותפות עם חברה בבעלות האחים אדרי. חלק החברה בפרויקט הוא 2/3. נחתם הסכם שכירות מול סינמה סיטי לקומת בתי הקולנוע. ראה סעיף 4.2 בפרק תיאור החברה בדוחות הכספיים לשנת 2015.