

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

14 בספטמבר 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 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.
- 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 2 - כל השקף הנוגע לדירוג דן אנד ברדסטריט.
 2. שקף 4 - ניתן מידע לגבי בניה ואכלוס של מעל 12,000 יח"ד.
 3. שקפים 7-11 - עודכנה עמודת מספר היחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה ליום 31.08.2016.
 4. שקף 13 - עודכנו שורה ראשונה, שתי שורות לפני השורה האחרונה וכן כותרת עמודות שלישית ורביעית בטבלה המוצגת.
 5. שקף 17 - עודכנו גרפים של מכירות דיור ביחידות ובמיליוני ש"ח.
 6. שקף 18 - עודכנו נתוני EBITDA ושיעורי רווחיות.
 7. שקף 19 - עודכנו נתונים בגרף התפתחות ההון העצמי ודיבידנד מצטבר.

8. שקף 20 – עודכנו נתונים כדלקמן: יחס הון למאזן בניכוי מקדמות, CAP, CAP נטו, חוב ל-CAP ו-חוב ל-CAP נטו.
9. שקף 21 – עודכנו נתונים בדבר שיעורי רווחיות מההכנסות.
10. שקפים 23-35 –
- ניתנו פרטים לגבי מספר פרויקטים נבחרים. הפרטים לקוחים מתוך נתונים לגבי פרויקטים האמורים בטבלאות שבעמ' 9-11 (פרויקטים בביצוע ובשלבי תכנון מתקדמים) וכן לגבי הפרויקטים בטבלה שבעמ' 15 (פרויקטים בתהליכים מתקדמים של פינוי בינוי). עודכן מלל בעמוד 24.
- כמו כן, בעמודים 28 ו-31 הובאו פרטים בדבר שיעורי חתימה וסטטוס תב"ע.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
ע"י אביב סגס, סמנכ"ל



מצגת חברה 09/2016

DUN'S 100 לשנת 2016 דירוג נדל"ן

דירוג 2015	מספר מועסקים	חוב/ CAP	סה"כ מלאי מקרקעין	ייזום מסך ההכנסות	הכנסות מייזום	שם חברה	דירוג 2016
2	214	0.65	2,207.7	97%	974.3	י.ח. דמרי	1
3	73	0.63	1,609.9	99%	892.8	אשדר	2
1	8,194	0.79	3,016.8	16%	807.9	שיכון ובינוי	3
4	57	0.63	2,568.7	92%	685.8	אפריקה ישראל מגורים	4
5	92	0.62	2,575.1	99%	637.5		
	300	0.42	653.1				

להיות ראשונים. זה להיות לפני כולם. זה להוביל. זה לא לוותר. זה לשאוף קדימה. זה ליזום. זה להיות מספר אחת.
י.ח. דמרי. מקום ראשון בייזום נדל"ן בישראל לשנת 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 12,000 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 30 ביוני 2016 הון עצמי מיוחס לבעלי המניות הסתכם לסך של כ- 752 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 המאופיין 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 עד ליום 31.08.16	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
			(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(%)
נתניה- דמרי סנטרל א	2015	70	61	63	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	280	61	10	107,759	81,452	26,307	
נתיבות- ניצני דמרי א	2014	72	72	72	1	0	829	566	263	32%
נתיבות- נווה חורש ב	2014	36	36	36	1	0	1,009	749	260	26%
באר שבע- דמרי גארדנס א	2014	55	54	55	1	1	1,458	1,143	315	22%
באר שבע- מגדלי סוקולוב ב	2014	102	99	99	7	3	10,453	5,963	4,490	43%
נתניה- השמורה שלב ב	2014	71	62	65	17	9	47,127	30,112	17,015	36%
פרויקטים שהסתיימו בשנת 2014	2014	336	323	327	27	13	60,876	38,533	22,343	
פרויקטים שבנייתם הסתיימה לפני 31/12/2013					18	14	39,830	20,975	18,855	
סה"כ					106	37	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 שלגביהן נחתמו חוזי רכישה ליום 31.12.15	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה עד ליום 31.08.16	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה עד ליום 31.12.15	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה עד ליום 31.12.15	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה עד ליום 31.12.15	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה עד ליום 31.12.15	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה עד ליום 31.12.15	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה עד ליום 31.12.15	מס' יחידות שלגביהן נחתמו חוזי רכישה עד ליום 31.12.15
מרניה מגרש 14 - שלב ב' - אשדוד	2016	10	7	10	29%	8,693	21,740	13,779	30,433	4,689
דמרי גארדנס שלב ב' - ב"ש	2016	60	54	60	24%	21,577	70,111	66,114	91,688	63,399
דמרי גארדנס שלב ג' - ב"ש	2016	31	3	44	24%	16,865	53,562	30,821	70,427	2,705
דמרי מגדל רגר - ב"ש	2016	66	56	92	32%	39,291	83,061	50,855	122,352	36,703
אביבי דמרי א' - ב"ש	2016	55	53	55	28%	16,032	41,162	24,256	57,194	41,457
דמרי בחריש 1 - חריש	2016	101	96	110	28%	28,478	71,998	52,494	100,476	40,144
דמרי הילס ב' - מודיעין	2016	57	53	57	17%	15,905	76,300	57,983	92,205	48,877
אגמים קוטג'ים - נתניה	2016	20	20	20	16%	6,806	34,985	28,527	41,791	16,740
דמרי סנטרל ב' - נתניה	2016	69	54	70	25%	37,072	114,206	112,391	151,278	86,619
ניצני דמרי ב' - נתיבות	2016	63	29	72	28%	17,390	45,257	29,661	62,647	13,793
נווה חורש 304 - נתיבות	2016	32	29	32	15%	3,887	21,763	19,066	25,650	18,213
גנצ'ה - בוקרשט ⁽⁴⁾	2016	0	0	95	17%	3,703	17,771	14,048	21,474	-
סה"כ בשנת 2016	2016	564	454	717		215,699	651,916	499,995	867,615	373,339

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 עד ליום 31.08.16	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	49	29,419	66,994	27,604	50,945	16,049	24%
דמרי בברנע ב' - אשקלון	2017	56	19	36	5,472	70,693	26,382	51,733	18,960	27%
מדורגי הפארק - אשקלון	2017	54	44	52	12,404	53,417	10,958	37,872	15,545	29%
אביבי דמרי ב' - ב"ש	2017	55	36	46	24,100	58,997	15,641	39,272	19,725	33%
דמרי בחריש 2 א' - חריש	2017	66	15	46	139	68,741	11,931	49,390	19,351	28%
השמורה שלב ג' - נתניה	2017	69	14	36	7,406	179,020	96,608	128,729	50,291	28%
קדמת דמרי ב' - נתניה	2017	118	55	73	23,952	185,842	67,274	143,555	42,287	23%
דמרי במערב 737 - נתיבות	2017	32	0	21	-	25,769	10,938	21,284	4,485	17%
שדרות דמרי - שדרות	2017	28	19	27	8,656	22,119	7,087	18,221	3,898	18%
ממילא שלב א' - ירושלים ⁽⁵⁾	2017	38	3	4	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	11	607	17,604	4,826	15,126	2,478	14%
סה"כ בשנת 2017	2017	606	254	405	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	-	18	-	70,187	10,188	50,040	20,147	29%
דמרי בברנע ג' - אשקלון	2018	56	-	5	-	70,406	20,181	53,650	16,756	24%
מתחם 26465 - אופקים	2018	42	-	23	-	40,274	2,363	30,624	9,650	24%
מגרש 503 - שדרות	2018	38	2	31	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	2	77	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 עד ליום 31.08.16	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	70	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	-	13	-	110,598	18,491	87,895	22,703	21%
קרית גנים- ב"ש ⁽⁷⁾	2019	272	-	51	-	160,778	12,511	139,361	21,417	13%
סה"כ בשנת 2019	2019	1,014	28	134	10,954	1,129,027	254,582	885,448	243,579	
דמרי טאוורס מגרש 2- אשדוד ⁽³⁾	2020	119	-	11	-	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	-	11	-	601,659	183,367	470,020	131,639	
סה"כ	סכום כולל	2,946	738	1,191	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). התוכנית הופקדה וממתינה לפרסום ברשומות.
4. בפרויקט גנצ'ה בוקרשט - החברה טרם החלה בשיוק הפרויקט. בהתאם לנוהג המקומי, ניתן להתחיל בהליך השיוק 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 מטר"ה. למידע נוסף בדבר פרויקטים ב"מחיר מטר"ה 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"), במכרז 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 בתיאור 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 מהמצוין 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 שיסתיימו 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.



שם	מספר יחידות דיור כולל יחידות עם תב"ע מאושרת (1)	מס' יחידות בהליכי תכנון 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 (2) + (1)	עלות הקרקע (לא כולל פיתוח וכולל עלויות תכנון ומימון שהצטברו) באלפי ש"ח
אשקלון – מגרשים שונים	280	-	280	55,338
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 – האורגים	-	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	3,799	6,327	503,126
אשקלון – קרקע מותלת		300	300	49,000
סה"כ כולל קרקעות מותלות	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 שנחלת 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 נכון ליום 31/12/15 הוא 636 יחידות (300 יחידות מותנות ועוד 336 יחידות שטרם עברו לבעלות החברה).



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	

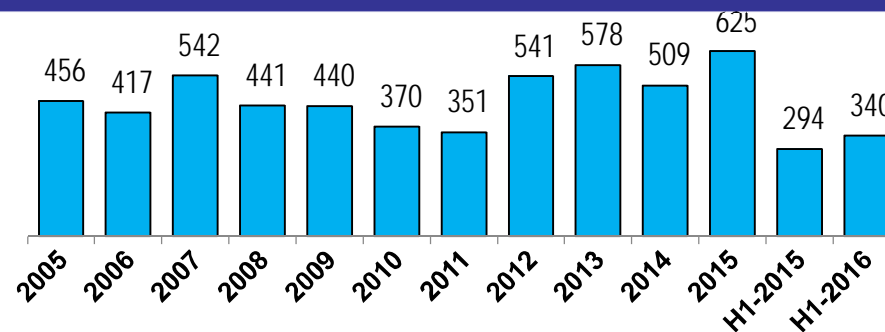


נתונים פיננסיים

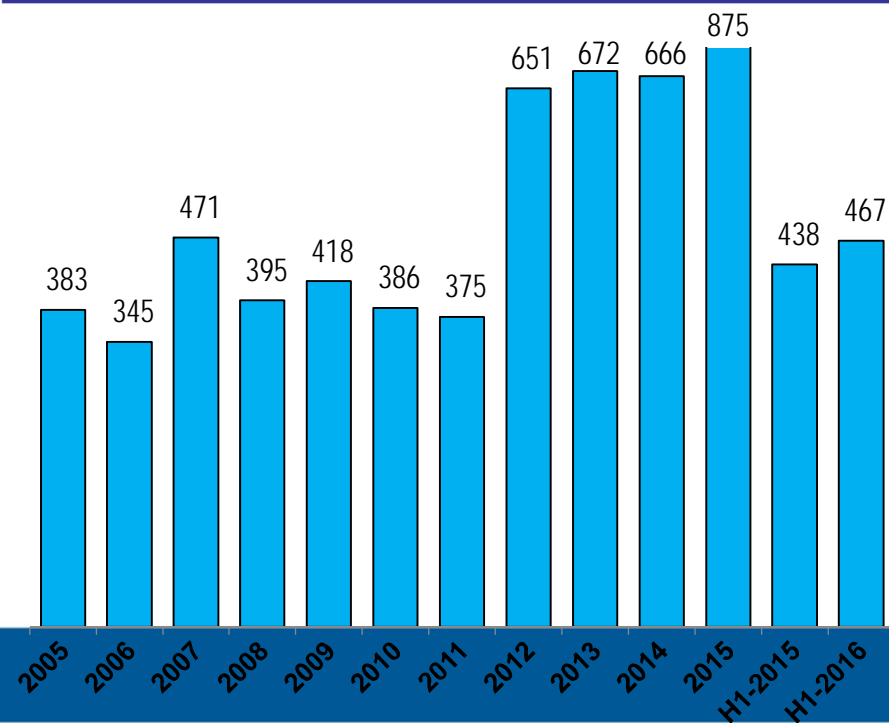


מכירות

מכירות יחידות דיור

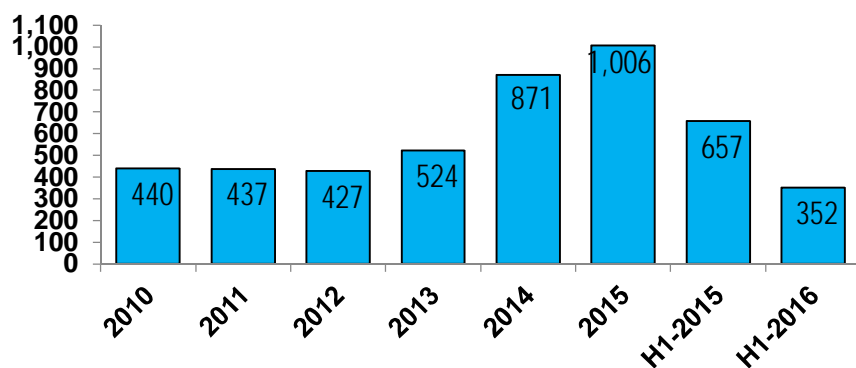


מכירות במיליוני שקלים

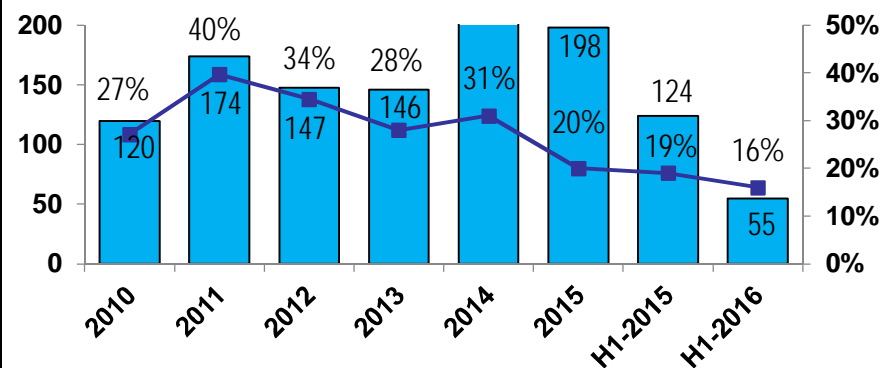


גידול במחזור ההכנסות בשנים האחרונות

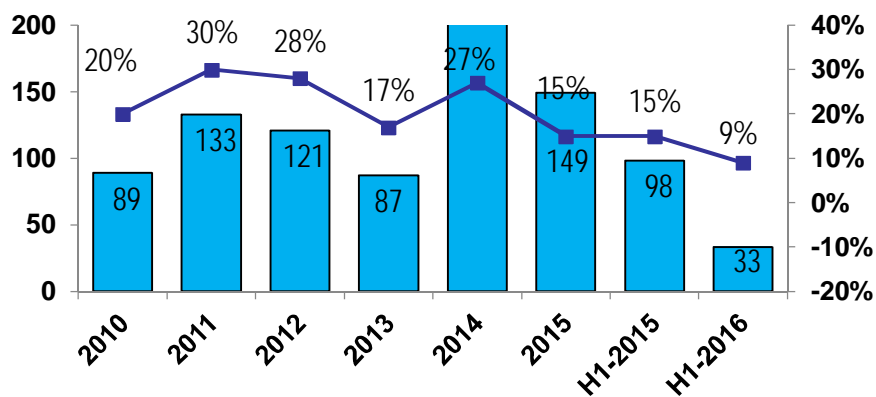
מחזור הכנסות (מיליוני ש"ח)



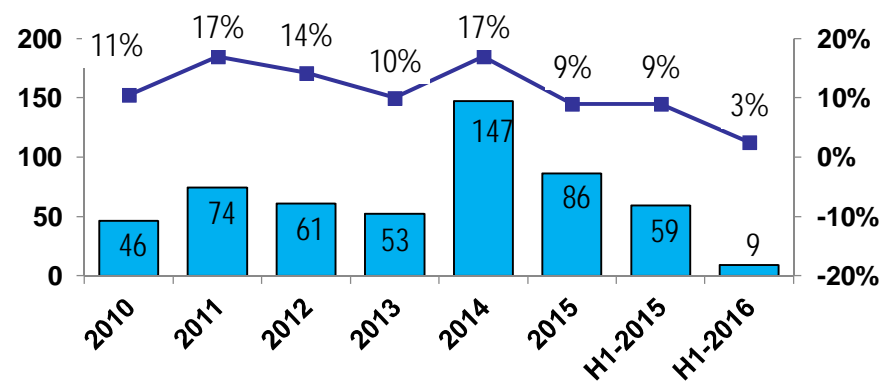
רווח גולמי ושיעורו (מיליוני ש"ח)



EBITDA (מיליוני ש"ח)



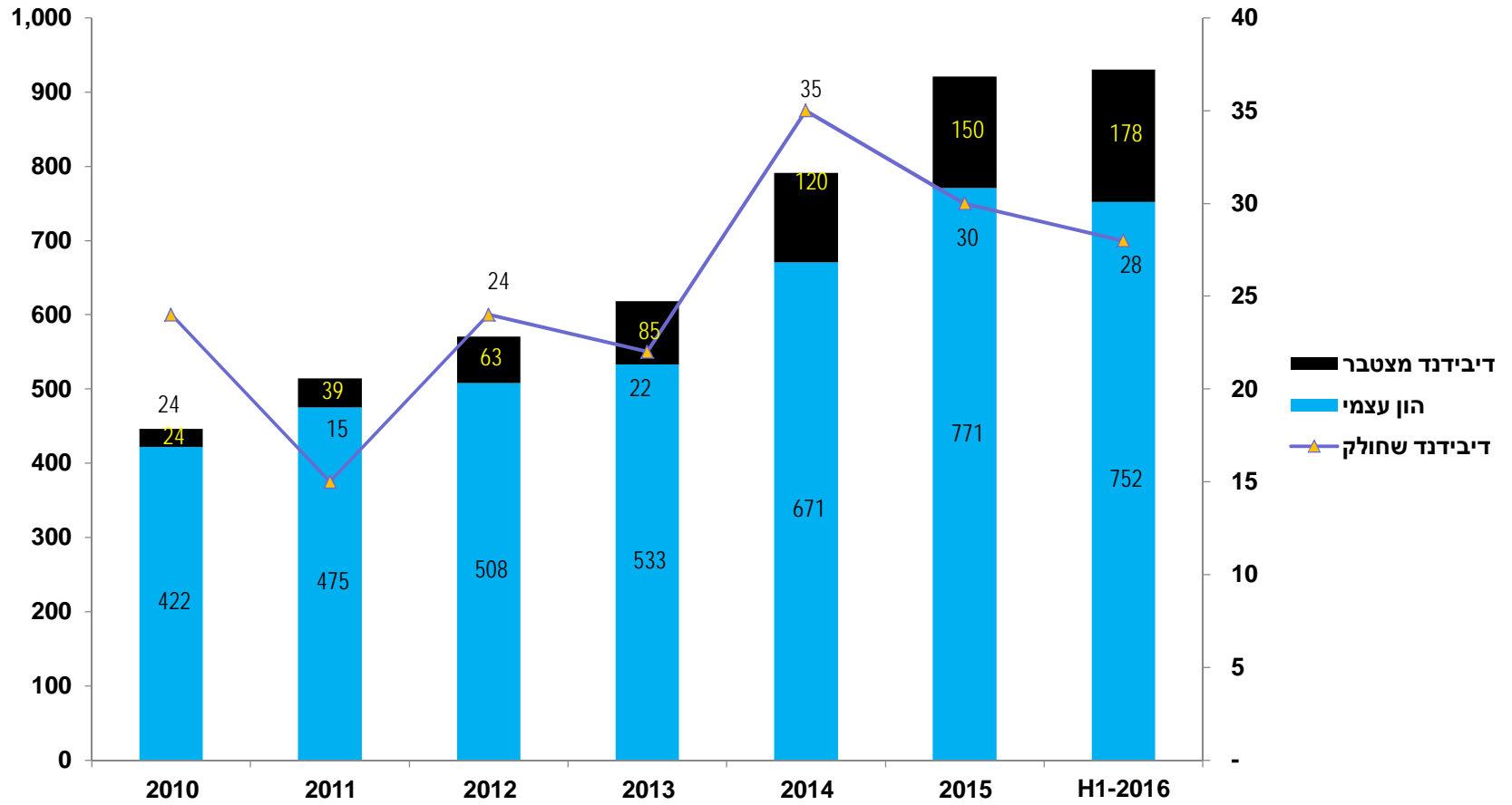
רווח נקי (מיליוני ש"ח)





התפתחות הונה העצמי של החברה וחלוקת דיבידנד לאורך שנים

הון עצמי (מיליוני ש"ח)





תמצית מאזן מאוחד ויחסים פיננסיים נבחרים

31.12.15	30.6.16	י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ מאוחד במיליוני שקלים
1,417	1,495	חוב פיננסי
1,359	1,378	חוב פיננסי נטו
778	758	הון עצמי
3,016	3,108	סך המאזן
32%	31%	יחס הון למאזן בניכוי מקדמות
2,196	2,252	CAP
2,138	2,135	נטו CAP
64.5%	66.4%	חוב ל- CAP
63.6%	64.5%	חוב נטו ל- CAP נטו

31.12.15	30.6.16	י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ מאוחד במיליוני שקלים
55	108	מזומנים ושווי מזומנים
87	69	פקדונות מוגבלים בשימוש
158	93	נכסים פיננסיים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ונכס מס שוטף
129	129	נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה
1,171	1,355	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,071	914	מקרקעין ומקדמות ע"ח מקרקעין
40	40	הלוואות, חייבים ויתרות חוב לזמן ארוך
37	39	רכוש קבוע, נטו
137	208	נדל"ן להשקעה
90	109	נדל"ן להשקעה בהקמה
41	44	נכסים אחרים
3,016	3,108	סך הנכסים
919	958	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
498	536	אגרות חוב
175	155	ספקים ונותני שירותים אחרים, זכאים ויתרות זכות
29	29	התחייבויות בגין נכסים המיועדים למכירה
581	636	מקדמות מלקוחות
36	36	התחייבויות אחרות
2,238	2,350	סך התחייבויות
778	758	סך ההון העצמי

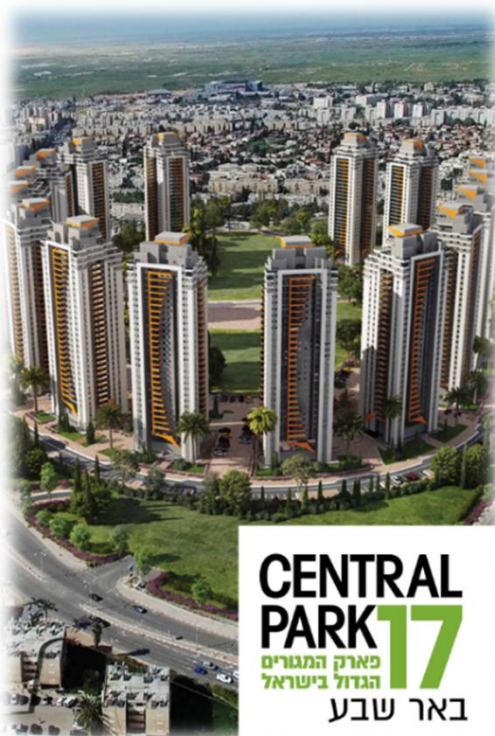


2012	2013	2014	2015	H1-2015	H1-2016	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מאוחד במיליוני שקלים
427	524	871	1,006	657	352	הכנסות
147	146	272	198	124	55	רווח גולמי
34.5%	27.9%	31.2%	19.7%	18.8%	15.7%	% מהכנסות
115	82	223	140	92	28	רווח מפעילות
26.9%	15.7%	25.6%	13.9%	14.1%	8.0%	% מהכנסות
33	23	23	24	13	11	הוצאות ריבית נטו
21	9	53	31	21	8	מיסים על הכנסה
61	53	147	86	59	9	רווח נקי
14.3%	10.1%	16.8%	8.5%	8.9%	2.5%	% מהכנסות



פרויקטים נבחרים

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*

25
שנות בנייה
ויצירה

י.ח.דמרי
בית חם ואוהב

אופקים - אופקים חדשים



1,405 יח"ד בייעוד למגורים, מסחר ומשרדים ודיור מוגן (זכויות החברה - 50%)



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

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



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.



פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יבנו 684 יחידות דיור. 152 יחידות ינתנו לבעלי דירות שיתפנו. שיעור חתימות הדיירים הינו כ-88%. התב"ע לפרויקט נמצאת בהפקדה. החברה מטפלת בהערות שונות שעלו במהלך תקופת ההפקדה.



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

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



פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יבנו 288 יחידות דיור. 72 יחידות ינתנו לבעלי דירות שיתפנו. חלק החברה בפרויקט – 50%.
כל הדיירים במבנים המתפנים חתמו על חוזים. קיימת תב"ע מאושרת לפרויקט.



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'

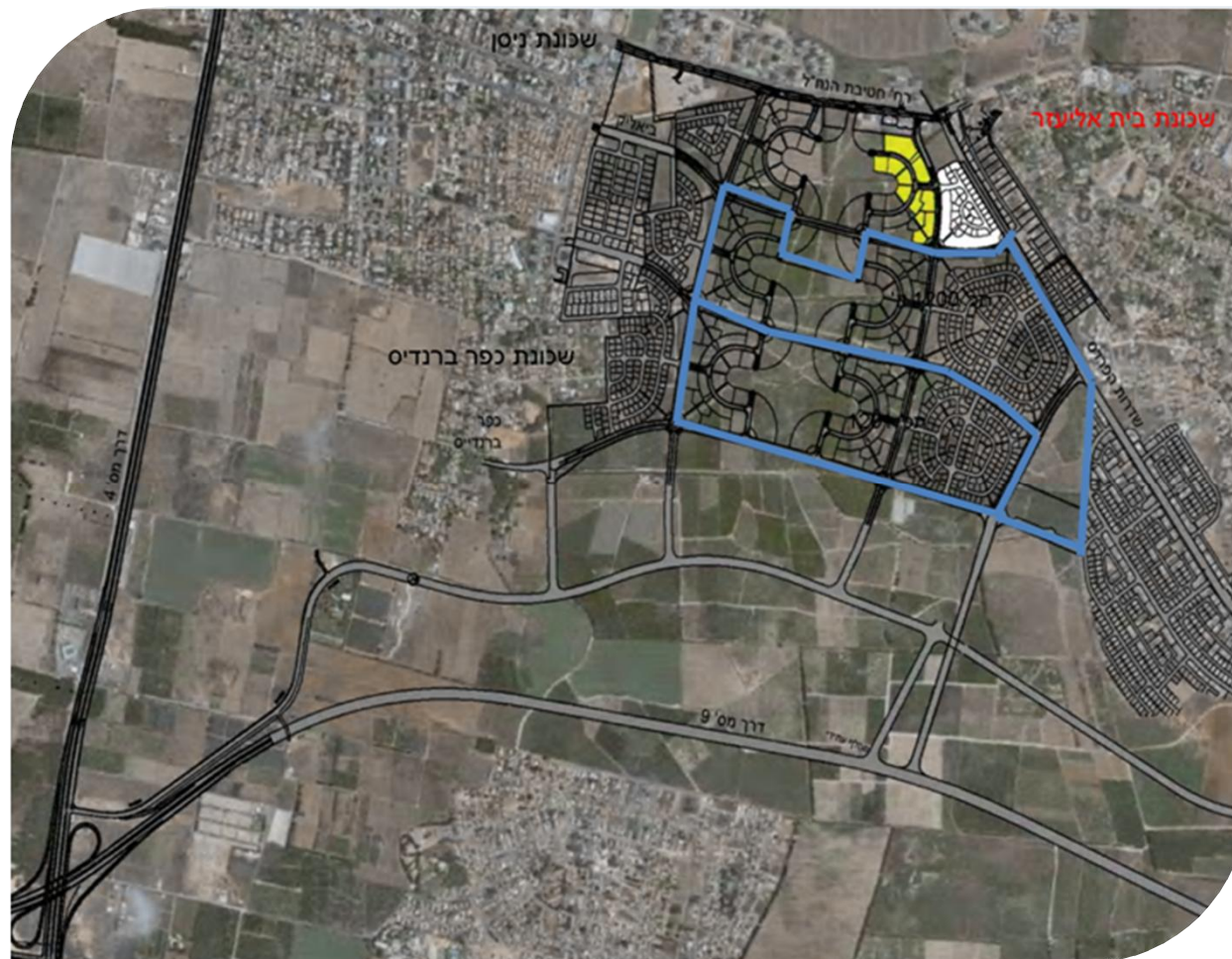
25
שנות בנייה
ויצירה

י.ח.דמרי
בית חם ואוהב

חריש - 242 יחידות דיור



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.