

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

24 במרץ 2021

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 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.
- 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 7 - שווי החברה בבורסה, מדדים וכן השינוי התקופתי במחיר המניה ותשואת הדיבידנד.
2. שקפים 8,9,11 - תצוגה גרפית של נתונים פיננסיים.
3. שקף 17 - קיבוץ נתונים.
4. שקף 20, 23, 32, 34 - מספר בניינים ומספר יח"ד כולל.
5. שקף 25, 28, 29, 30, 31 - צפי להוצאת היתר ראשון.
6. שקף 36, 38 - כל השקף.

בכבוד רב,

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



בונים את ישראל
כבר למעלה משלושה עשורים

מצגת משקיעים

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 ונחוות 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 - 1.35 מיליארד ₪
- דירוג A1
- נסחרת בת"א 90
- שיעורי רווח מהגבוהים בענף
- החזקת קרקעות זמינות למכירה בהיקף רחב, המגלמות השבחה משמעותית

לאן אנחנו הולכים

- 22,965 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 גיאוגרפית רחבה
- ייזום וביצוע עצמי לפרויקטים

כרטיס ביקור



פרויקטים בתכנון**



פרויקטים בביצוע

22,965

יח"ד בפרויקטים בארץ
בשלבי ביצוע ותכנון שונים*



עתודות קרקע



התחדשות עירונית-
פינוי בינוי ותמ"א 38

* הנתונים המוצגים בשקף זה הינם נכון ליום 31.12.2020. הנתונים כוללים את חלק השותפים. חלק החברה הינו 20,768 יח"ד, מתוכן 1,799 יח"ד בביצוע, 1,253 יח"ד בתכנון, 10,648 יח"ד עתודות קרקע ו- 7,068 יח"ד התחדשות עירונית (כולל חלקם של בעלי הזכויות בקרקע).

** פרויקטים בתכנון הינם פרויקטים שהחברה צופה שביצועם יחל במהלך 2021.

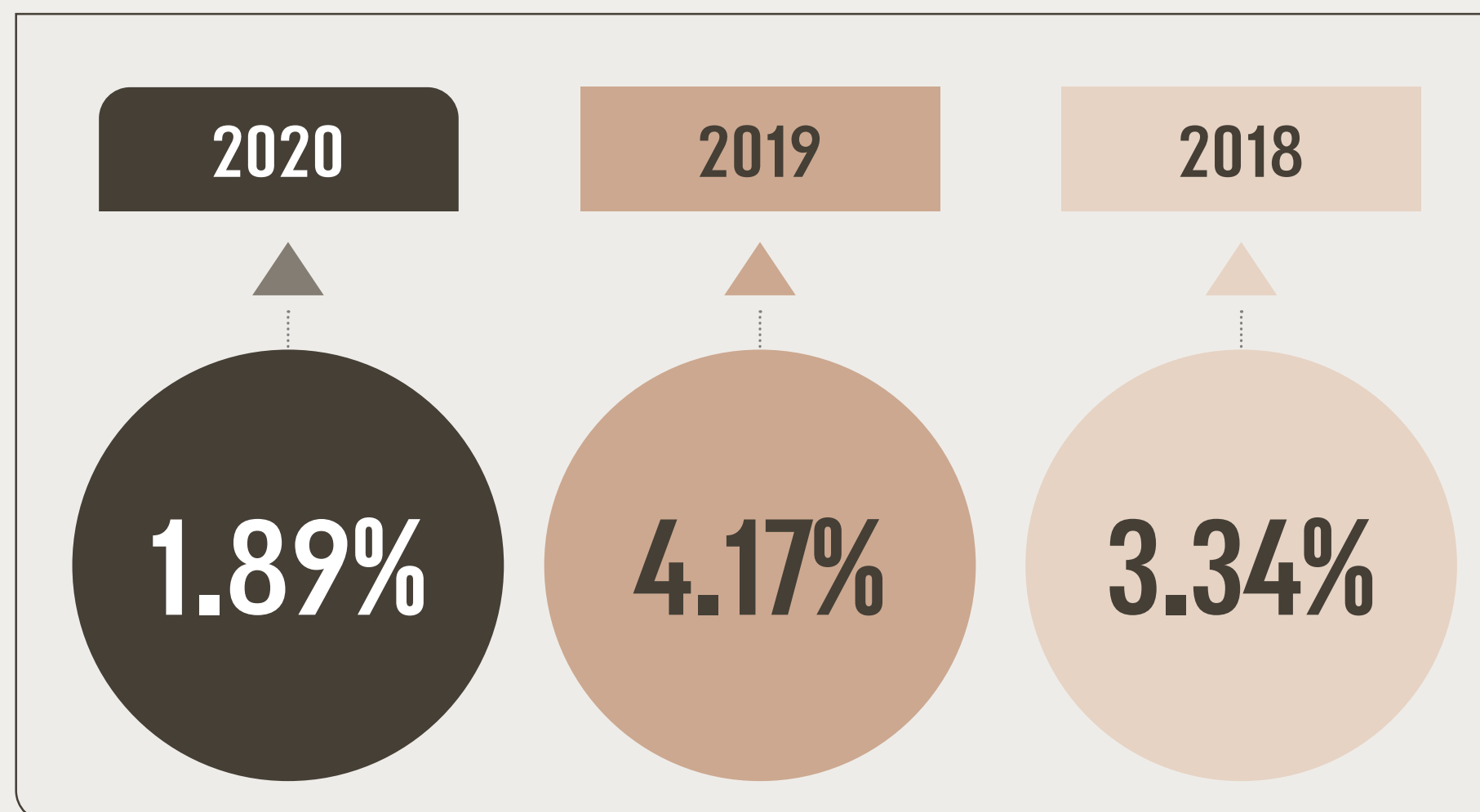
דמרי בשוק ההון

מדיניות חלוקת דיבידנד של
1/3 מהרווח הנקי
(בכפוף לתזרים המזומנים)

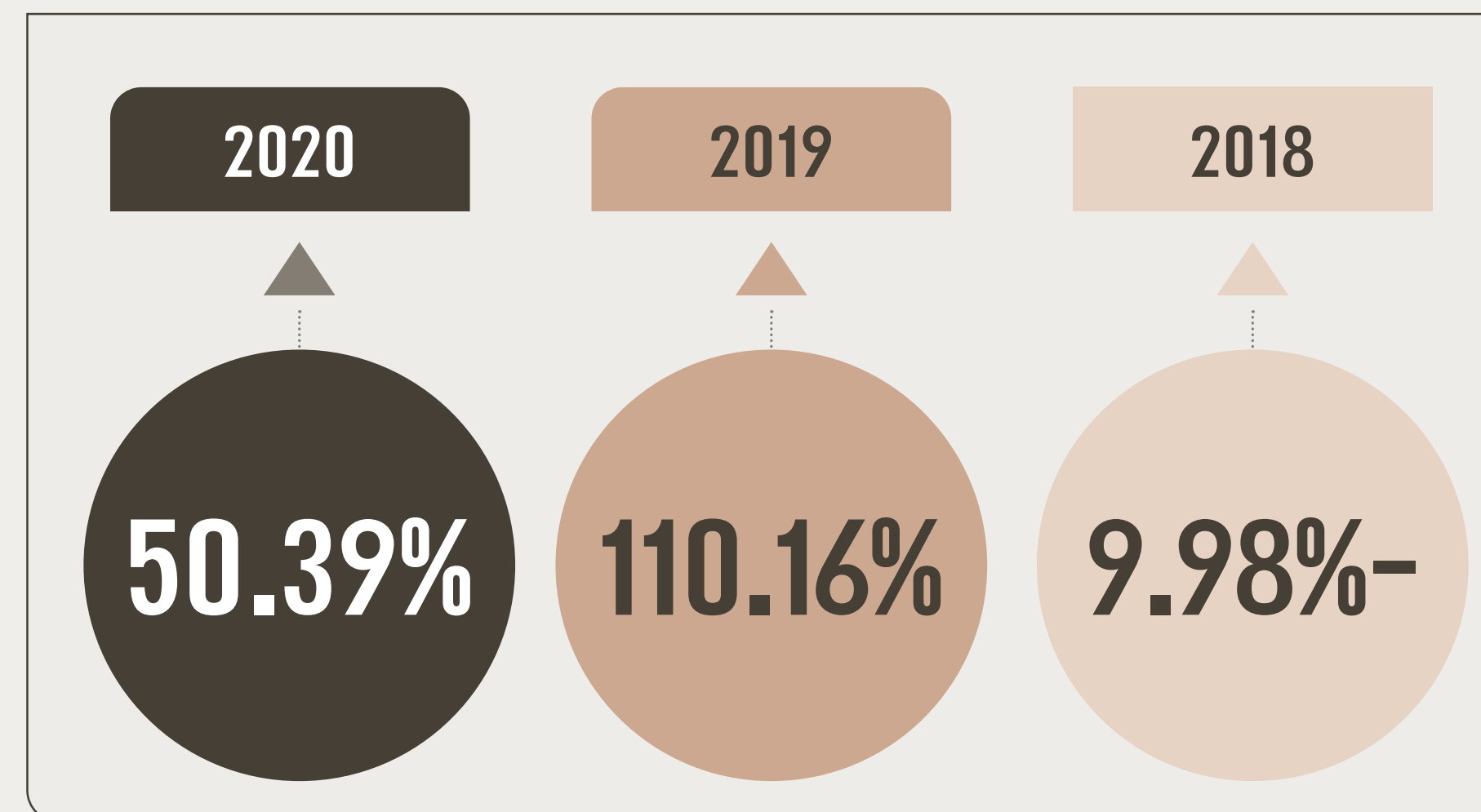
סדרות אג"ח החברה מדורגות
בדירוג A1
(אופק דירוג יציב)

מניית החברה נכללת במדד ת"א 90
נסחרת בשווי 3.25 מיליארד ש"ח
(נכון ליום 22/03/2021)

תשואת דיבידנד

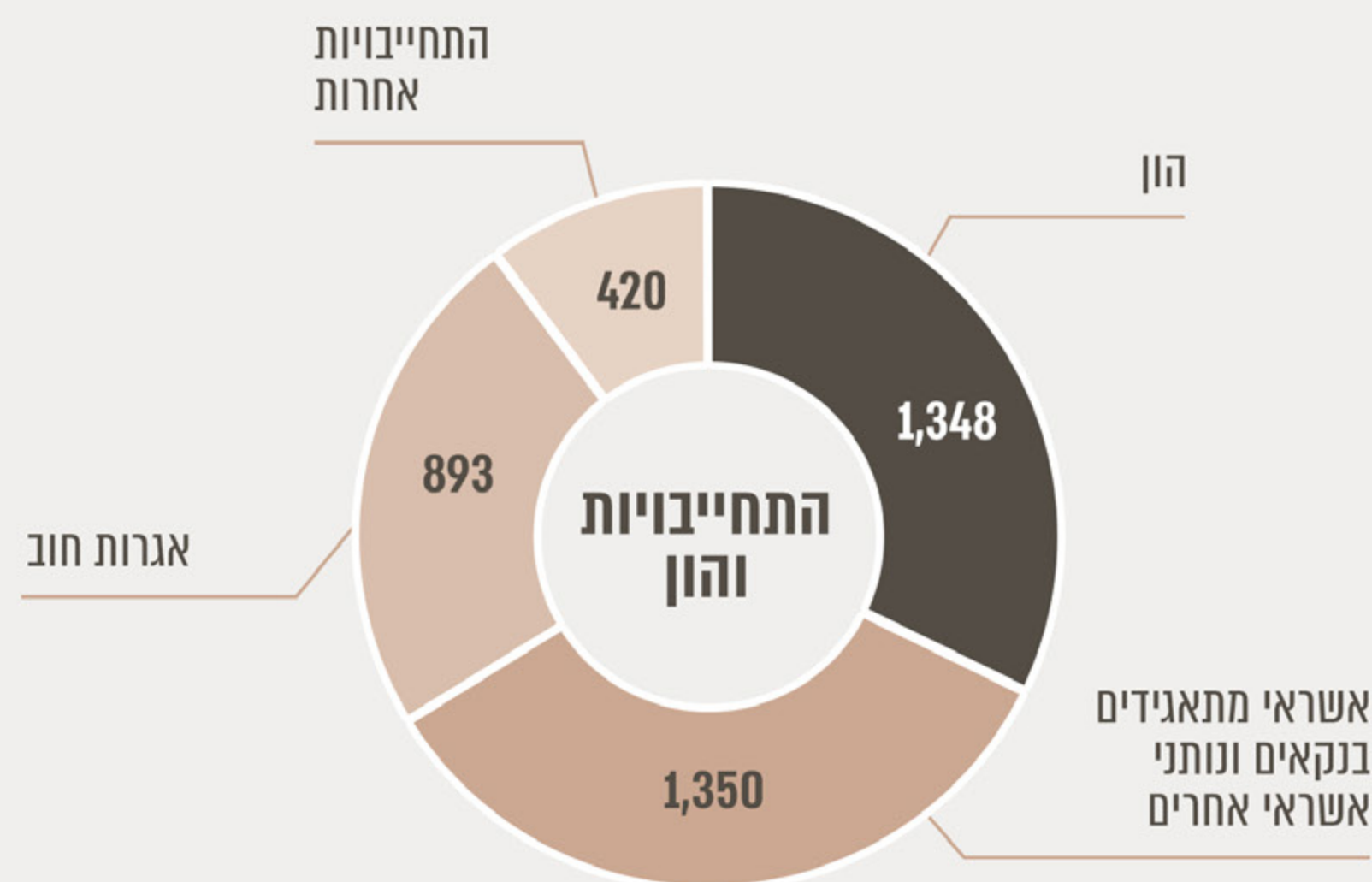


שינוי תקופתי במחיר המניה

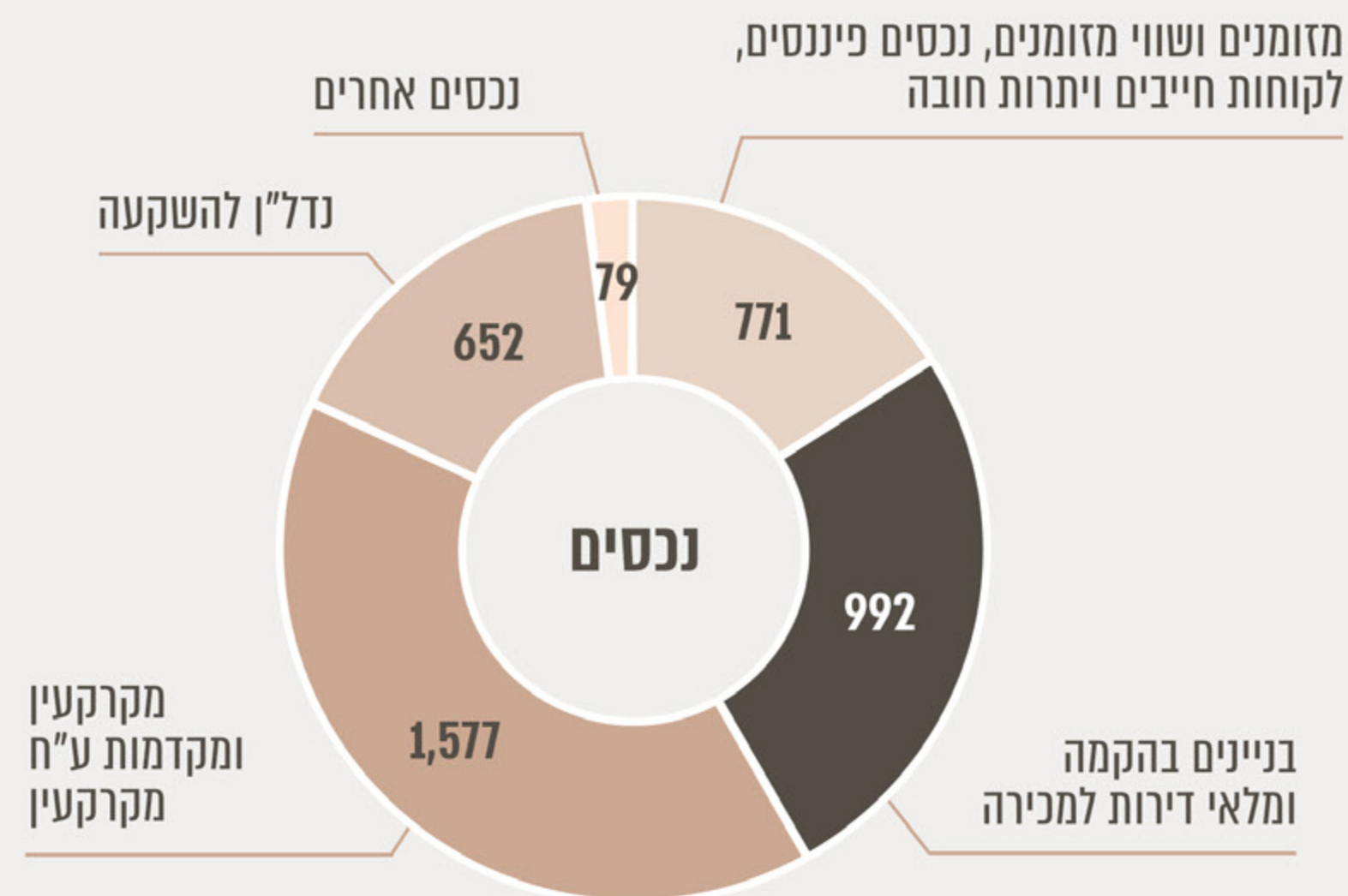


עפ"י נתוני החברה המפורסמים באתר מאי"ה ועפ"י נתוני אתר bizportal.

נתונים פיננסיים עיקריים | 31/12/2020 (מיליוני ש"ח)



סה"כ התחייבויות והון | 4,011



סה"כ נכסים | 4,011

עיקרי דוח תזרים מזומנים

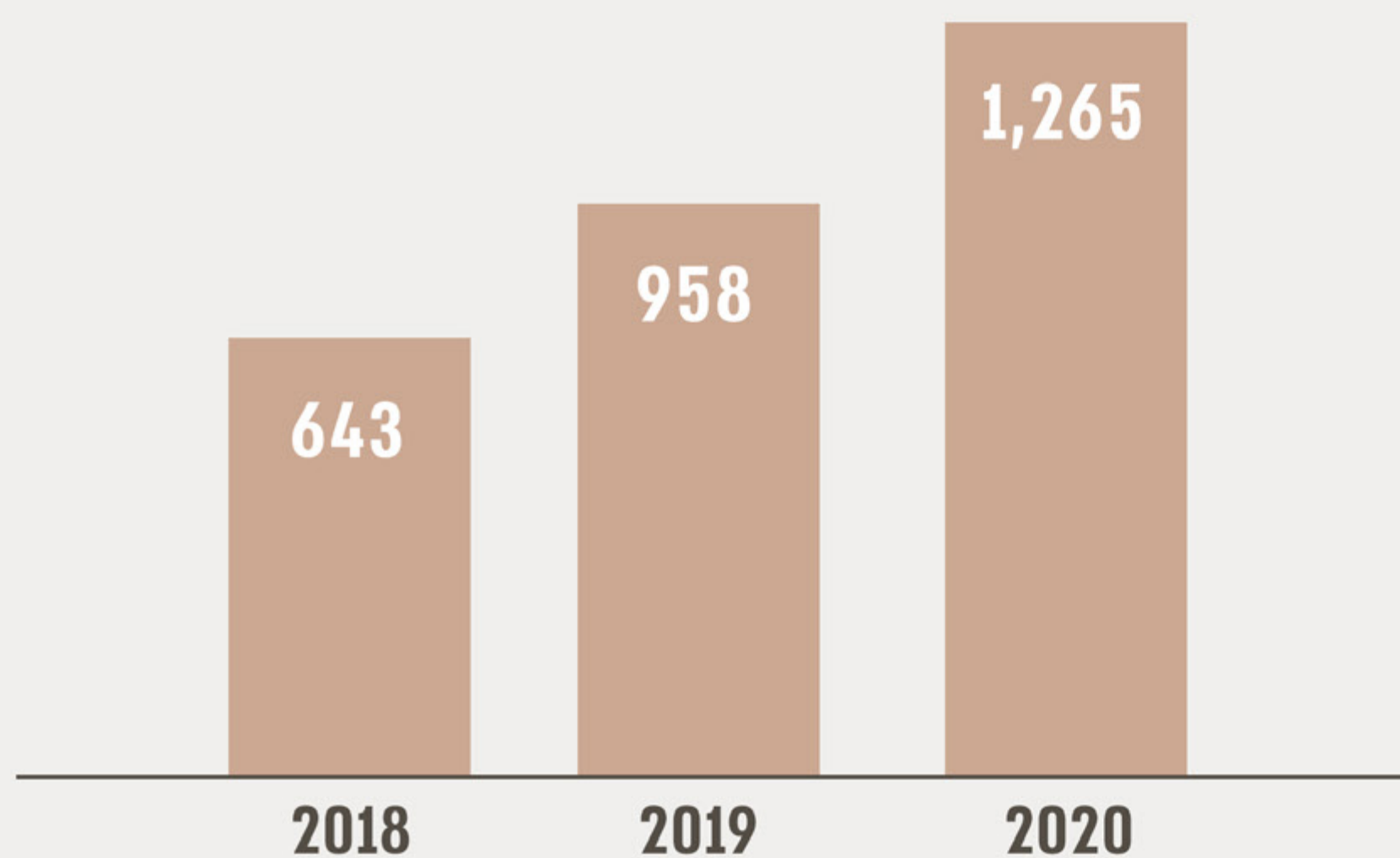
(276)	פעילות שוטפת
(183)	פעילות השקעה
521	פעילות מימון
62	גידול במזומנים ושווי מזומנים לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

עיקרי דוח רווח והפסד

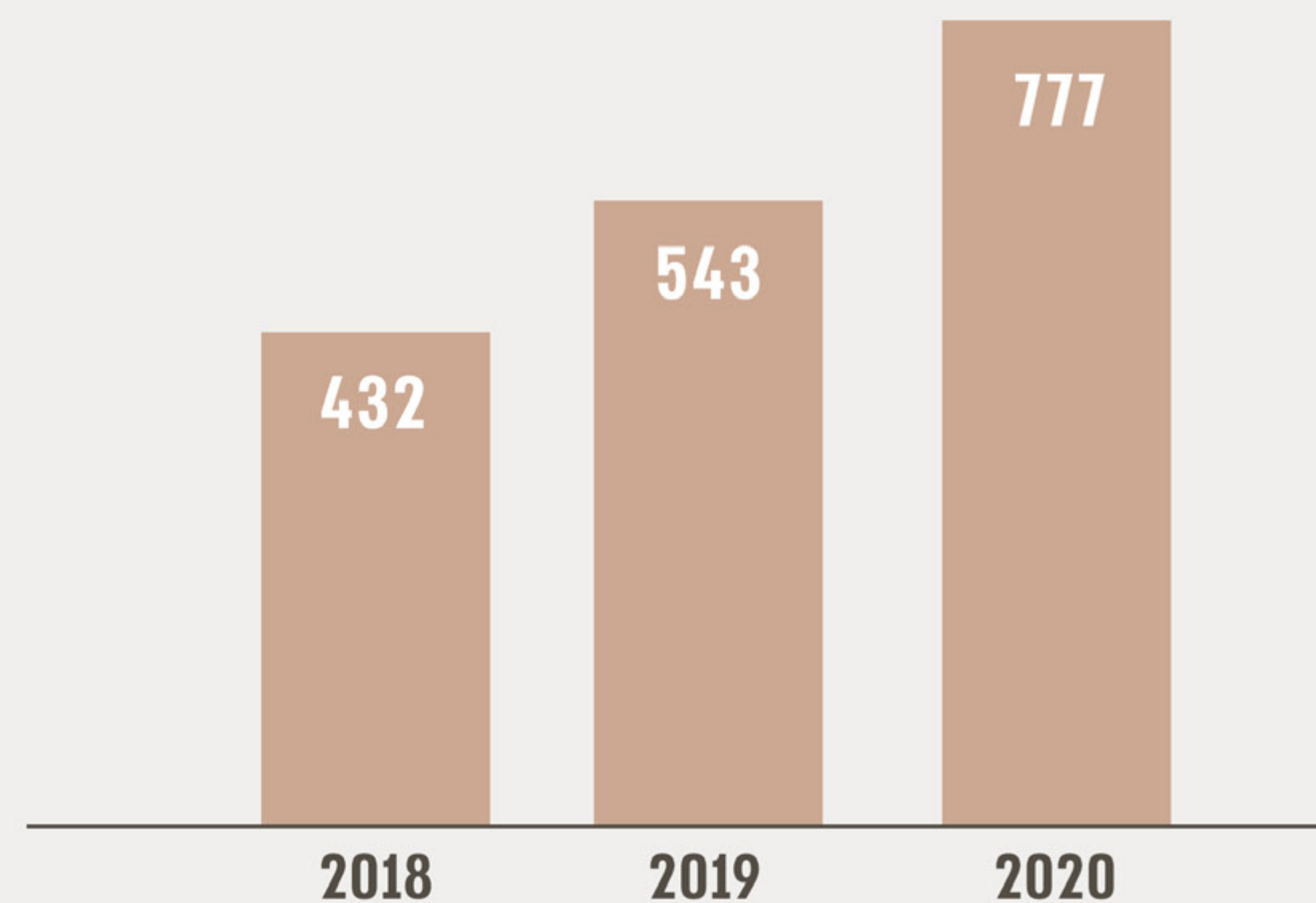
	2018	2019	2020
הכנסות	1,028	971	1,104
רווח גולמי	313	258	320
% רווח גולמי	30.4%	26.6%	28.9%
רווח תפעולי	232	217	243
רווח נקי	153	139	150

מכירות

מכירות במיליוני ש"ח



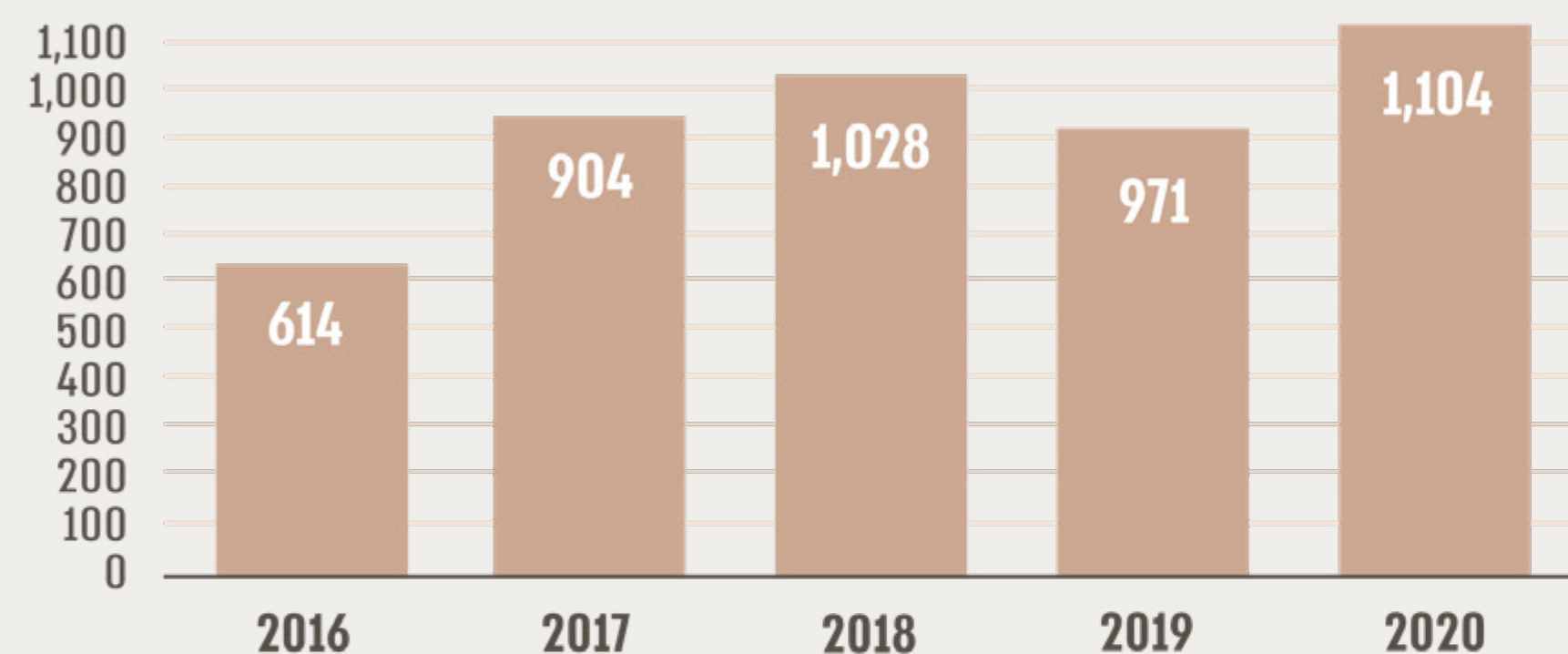
מכירות יחידות בארץ



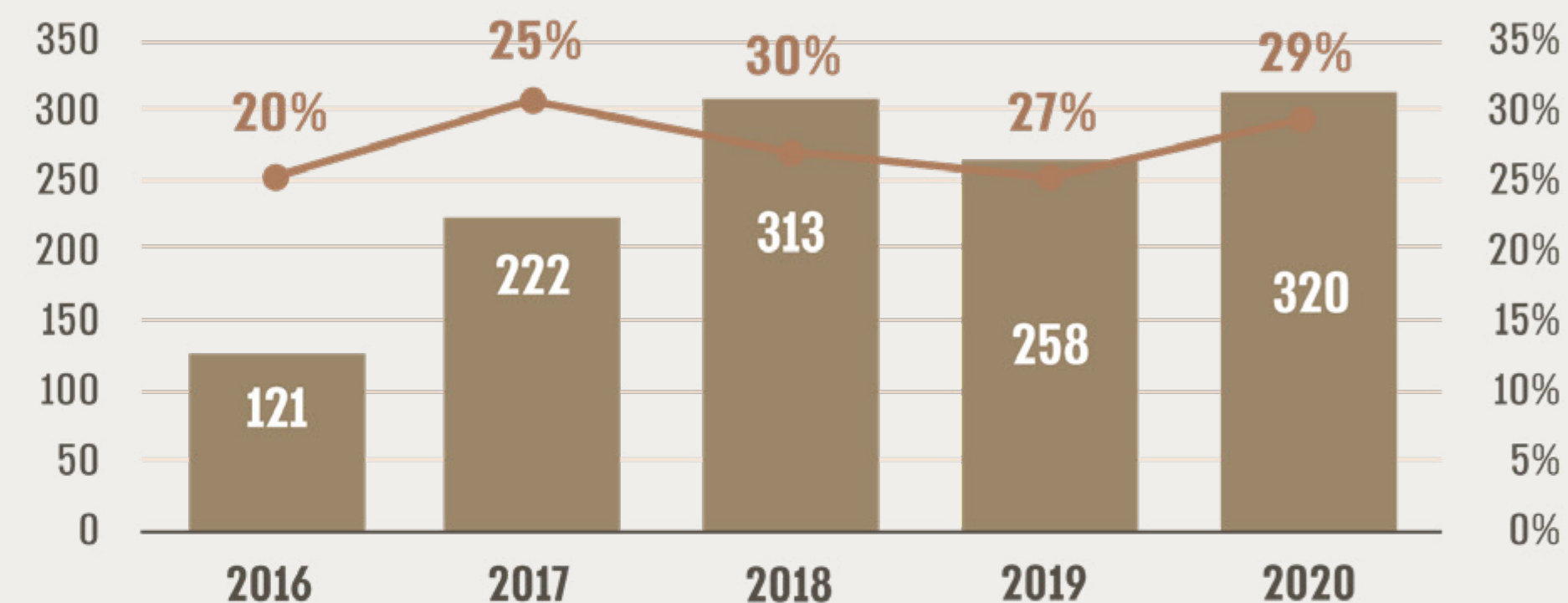
* הנתונים כוללים חלק שותפים.

הכנסות ורווחיות

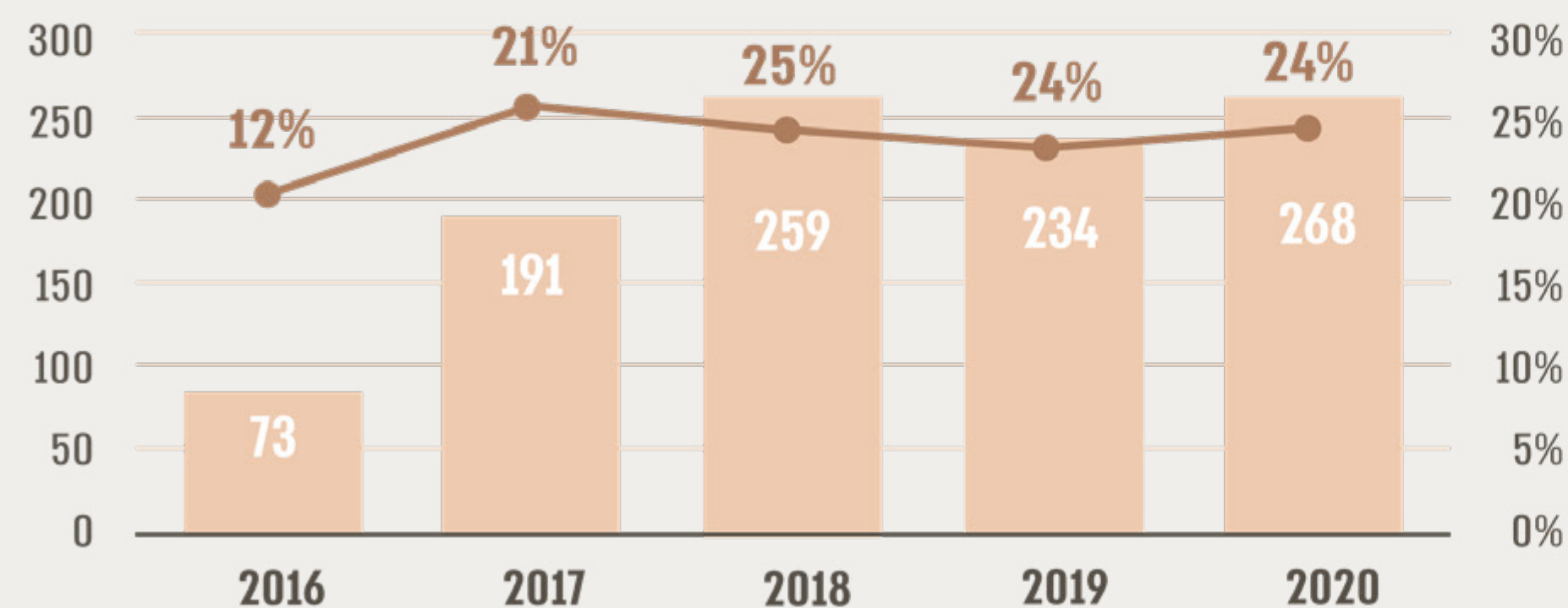
מחזור הכנסות (מיליוני ש"ח)



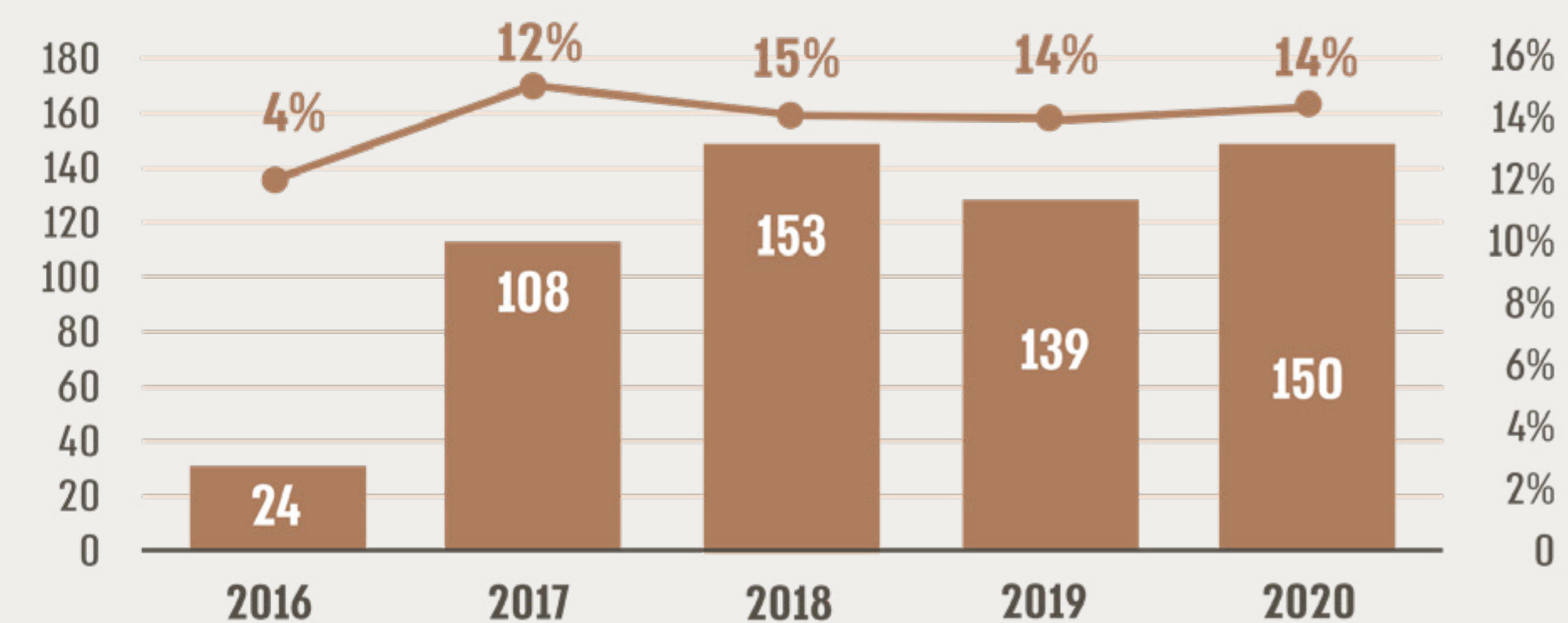
רווח גולמי ושיעורו (מיליוני ש"ח)



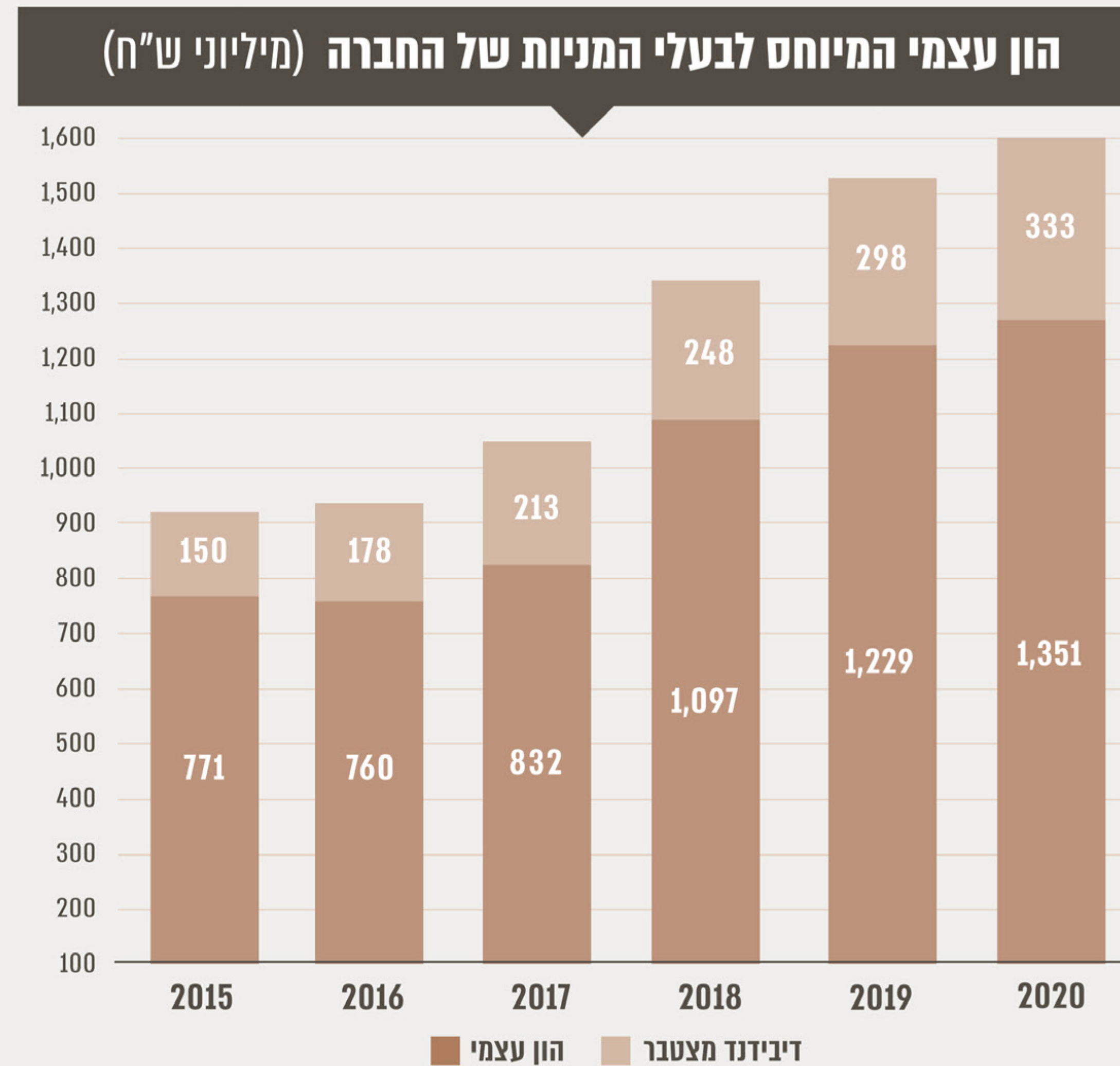
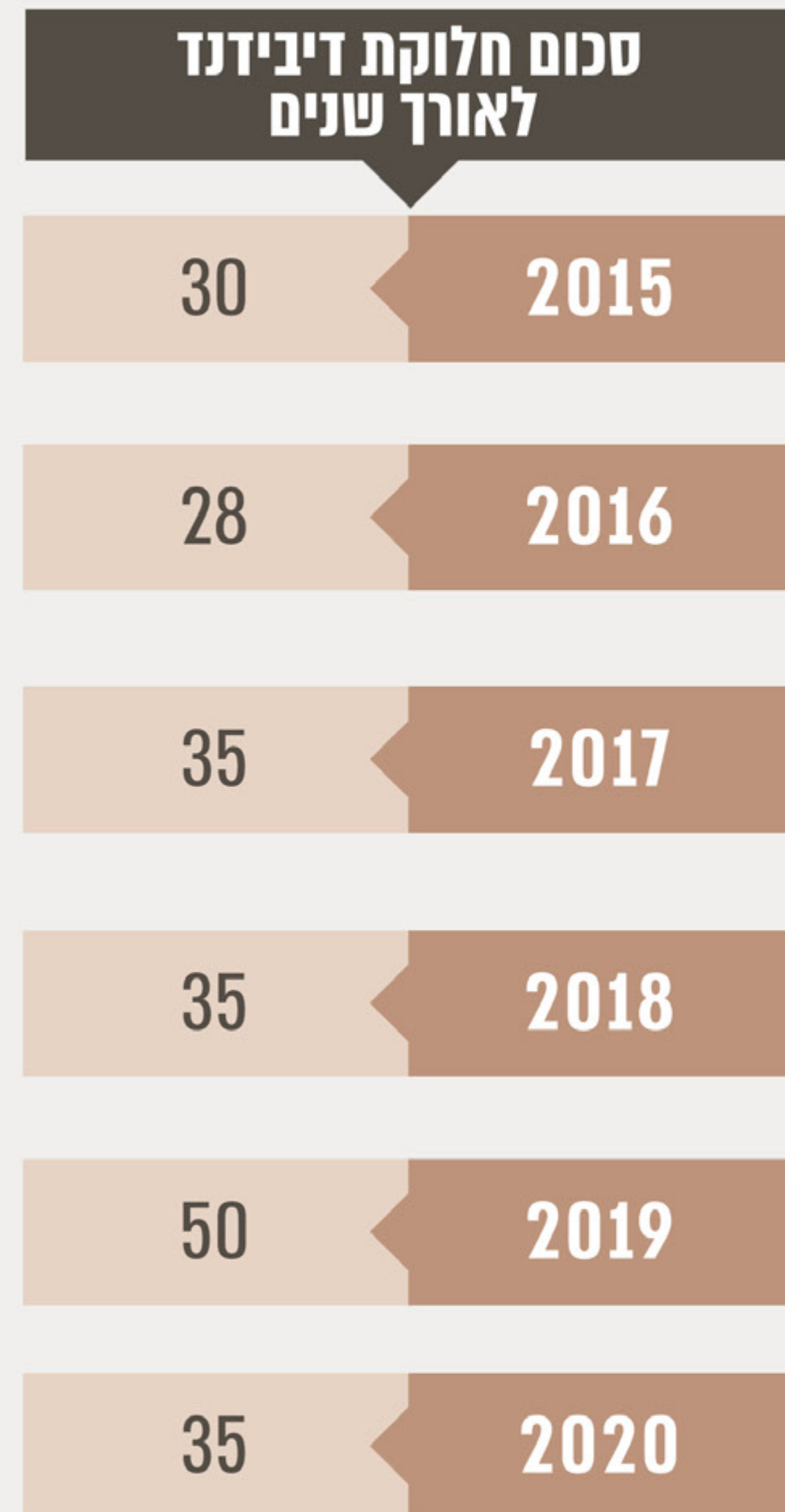
EBITDA (מיליוני ש"ח)



רווח נקי (מיליוני ש"ח)



הון עצמי ודיבידנד



* דיבידנד מצטבר מתייחס לדיבידנד שחולק החל משנת 2010

פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.12.2020



פרויקטים בתכנון (1,339 יח"ד)

- 27 יח"ד | אנטיגונוס, תל אביב
- 108 יח"ד | מגרש 14, גבעת שמואל
- 326 יח"ד | עיר היין, אשקלון
- 109 יח"ד | מרינה, אשקלון
- 414 יח"ד | רמות יורם מתחם 1, נתיבות
- 60 יח"ד | מיתר
- 145 יח"ד | שכונת הפארק, באר שבע
- 150 יח"ד | שלום אש פינני בינוי, פתח תקווה

פרויקטים בביצוע (2,037 יח"ד)

- 140 יח"ד | חריש 3 שלב ג-ד
- 118 יח"ד | מגרש 1016 בניינים 2+3, נתניה
- 60 יח"ד | מגרש 1008 בניין 1, נתניה
- 144 יח"ד | גבעתיים, פינני בינוי
- 60 יח"ד | ממילא, ירושלים
- 119 יח"ד | דמרי טאוור, אשדוד
- 185 יח"ד | Harmony שלב א', אשדוד
- 112 יח"ד | ברנע מג' 507-508, אשקלון
- 204 יח"ד | כרמי גת בניינים 1-3, קריית גת
- 82 יח"ד | כרמי גת צפון, קריית גת
- 312 יח"ד | מגרש 701-703, נתיבות
- 69 יח"ד | אפיקי דמרי בנייה רוויה, אופקים
- 272 יח"ד | קריית גנים שלב ב', באר שבע
- 48 יח"ד | VILLA 48 קוטג'ים, אופקים
- 112 יח"ד | פסגות דמרי מגרש 601, אשקלון

(1) כולל חלק שותפים

(2) לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה בדוחות התקופתיים לשנת 2020

פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.12.2020

עתודות קרקע (11,940 יח"ד)



- מגרשים 3-4, קריית ביאליק
- חדרה עסקת מזומן
- חדרה עסקת תמורות
- מגרש 1, נתניה
- עיר ימים מגרש 1008 בניין 2, נתניה
- בבלי מגרש 4, תל אביב
- בבלי מגרשים 5+6, תל אביב
- סלמה שלבים, תל אביב
- גבעת שמואל מגרש 15B
- בת ים משרדים ומגורים
- מע"ר אשדוד

323 יח"ד

כ-2,300 יח"ד

כ-2,300 יח"ד

174 יח"ד

68 יח"ד

298 יח"ד

66 יח"ד

מגורים, מסחר ותעסוקה

81 יח"ד

280 יח"ד

835 יח"ד

- מרינה אשדוד
- מרינה מגרש 1, אשקלון
- כרמי גת צפון
- שכונת המוסיקה, שדרות
- אופקים
- אפיקי הנחל אופקים
- מיתר
- האורגים, באר שבע
- קרית גנים, באר שבע
- שכונת הפארק, באר שבע
- שכונת הפארק מגרשים
- 641, 631, באר שבע

54 יח"ד

218 יח"ד

342 יח"ד

326 יח"ד

568 יח"ד

1,017 יח"ד

120 יח"ד

530 יח"ד

1,756 יח"ד

145 יח"ד

139 יח"ד



פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.12.2020

התחדשות עירונית (7,128 יח"ד)



סה"כ יחידות	יחידות לפיני	
600 יח"ד	158 יח"ד	פתח תקוה
499 יח"ד	96 יח"ד	הרב שאולי, אשדוד
144 יח"ד	36 יח"ד	שלב ב', גבעתיים
808 יח"ד	184 יח"ד	אור יהודה
553 יח"ד	138 יח"ד	נתניה
234 יח"ד	84 יח"ד	בת ים
573 יח"ד	112 יח"ד	אחד העם, אשדוד
1,108 יח"ד	240 יח"ד	אח"י אילת, אשדוד
672 יח"ד	156 יח"ד	אדמונד פלג חיפה
532 יח"ד	76 יח"ד	בני עיי"ש
485 יח"ד	80 יח"ד	טירת הכרמל
420 יח"ד	81 יח"ד	הגפן ירושלים
500 יח"ד	72 יח"ד	רמת אשכול אשקלון



ראה סעיף 4.1.6 לפרק תיאור עסקי החברה בדוחות התקופתיים לשנת 2020

פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.12.2020

תמ"א 38 (521 יח"ד)



תל אביב

גבעתיים

סה"כ יחידות | יחידות לפינוי

46 יח"ד | 24 יח"ד

26 יח"ד | 17 יח"ד

42 יח"ד | 22 יח"ד

29 יח"ד | 12 יח"ד

34 יח"ד | 16 יח"ד

52 יח"ד | 26 יח"ד

51 יח"ד | 22 יח"ד

פראנקל ת"א

ארבע ארצות ת"א

וייצמן ת"א

הכנסת הגדולה 1 ת"א

הכנסת הגדולה 2 ת"א

צירלסון ת"א

סמטת נחל גבעתיים

סה"כ יחידות | יחידות לפינוי

39 יח"ד | 23 יח"ד

39 יח"ד | 21 יח"ד

27 יח"ד | 16 יח"ד

28 יח"ד | 15 יח"ד

27 יח"ד | 14 יח"ד

24 יח"ד | 8 יח"ד

36 יח"ד | 17 יח"ד

21 יח"ד | 11 יח"ד

בן סרוק א ת"א

בן סרוק ב ת"א

פינלס א ת"א

פינלס ב ת"א

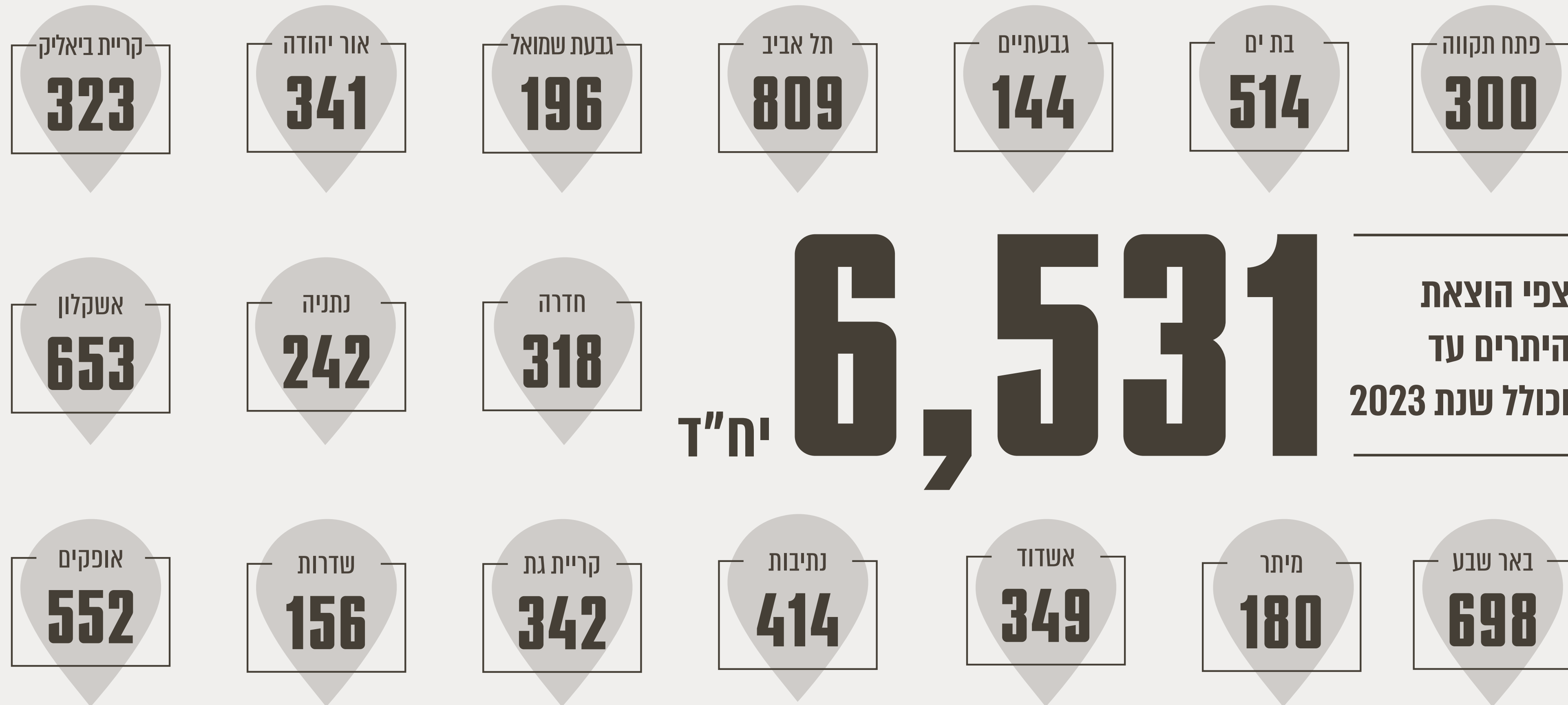
פינלס ג ת"א

משה שרת א' ת"א

משה שרת ב' ת"א

יהודה גור ת"א

לאן אנחנו הולכים ב-3 שנים הקרובות



ראה הבהרות והסתייגויות בדוח הדירקטוריון של החברה בדוחות התקופתיים לשנת 2020.

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 31/12/2020 במיליוני ש"ח

עודפים	רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי שהוכר מתוך סך רווח גולמי צפוי*	סך רווח גולמי צפוי	עלויות צפויות	הכנסות צפויות	יחידות שנמכרו	מספר יחידות, גמורות, בביצוע ובתכנון	
207	57	31.8%		57	122	179		142	דירות גמורות
1,413	580	29%	242	822	2,014	2,836	777	2,037	מלאי בביצוע
118	99	70%	8	107	46	153	119	269	קרקעות בשיווק
	316	20%		316	1,190	1,488	7	1,339	מלאי בתכנון
1,738	1,052		250	1,302	3,372	4,656	903	3,787	סה"כ

* המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים 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 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 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 4.1.12 בפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי לשנת 2020. העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.

פרויקטים נבחרים למגורים





פרויקטים נבחרים

בביצוע



נתניה | דמרי ספיריט

(מגרש 1016)



תאור כללי

3	170
מס' בניינים	מס' יחידות כולל

בניינים 2+3

2021-2022	45	118
מועד אכלוס משוער	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.20	מס' יחידות - בניינים 2+3

26%	84,148	326,919
שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)

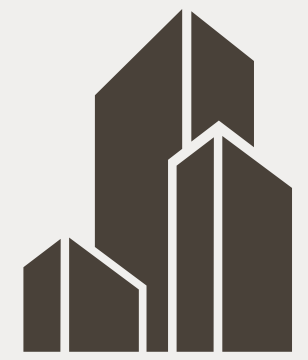
דגשים נוספים

בבניין הראשון נמכרו 48 דירות מתוך 52 דירות, ובנייתו הסתיימה בשנת 2019.



גבעתיים | IM רח' ערבי נחל

פרויקט פינוי בינוי



תאור כללי

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

שלב א'

47	107	144
מספר יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.20	מס' יחידות לשיווק	מס' יחידות- שלב א'

2023	34%	57,058	168,086
מועד אכלוס משוער	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)

דגשים נוספים

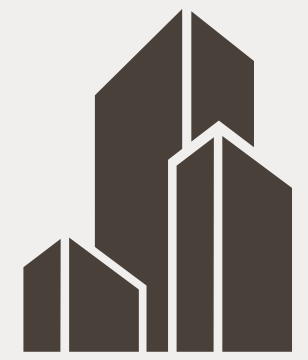
הנתונים הכספיים משקפים את חלק החברה בלבד.

למידע נוסף ראה סעיף 4.1.6 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2020.



אשדוד | HARMONY הרב שאולי

פרויקט פיננסי בינוי



תאור כללי

4	152	684
מספר בניינים	מס' יחידות לפיננסי	מס' יחידות

בניין 1

2025	50	129	185
מועד אכלוס משוער	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.20	מס' יחידות לשיווק	בניין 1

16%	38,159	242,236
שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)



באר שבע | סנטרל פארק 17



תאור כללי

50%	17	2,300
חלק החברה	מס' בניינים	סך יחידות כולל בפרויקט
		בניינים 3+4
2022	19	272
מועד אכלוס משוער	מס' יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.20	בניינים 3 ו-4
26%	43,763	166,940
שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)

דגשים נוספים

בבניינים שאוכלסו נמכרו 193 דירות מתוך 272 דירות.

הנתונים הכספיים הינם לפי חלק החברה.



פרויקטים נבחרים

בתכנון, עתודות קרקע והתחדשות עירונית



82% חלק החברה בעסקת התמורות	50% במזומן ו-50% בעסקת תמורות אופן ביצוע הרכישה	72,409 עלות בספרים (אש"ח) ליום 31/12/2020	2010 שנת רכישה
---------------------------------------	---	---	--------------------------

חטיבה מרכזית

2022 צפי להוצאת היתר ראשון	תב"ע לקראת הפקדה סטטוס תכנוני	62.7% חלק החברה בתב"ע	22,800 שטחי מסחר ותעסוקה מתוכננים (מ"ר)	4,480 מס' יחידות מתוכננות
--------------------------------------	---	---------------------------------	---	-------------------------------------

חטיבה דרומית

החברה החלה בהליכי תכנון עירוני סטטוס תכנוני	62.7% חלק החברה בתב"ע	3,100 מס' יחידות מתוכננות
---	---------------------------------	-------------------------------------

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עיסקי החברה ליום 31/12/2020



פתח תקווה

פרויקט פיננסי בינוי




תאור הפרויקט


תב"ע בתוקף	50%	80%	5	210	750
חלק החברה	סטטוס תכנוני	שיעור חתימות ליום 31/12/20	מס' בניינים	מס' יחידות לפיני	מס' יחידות לבניה

בניין 1

2021	106	150
צפי להוצאת היתר ראשון	יחידות לשיווק	מס' יחידות לבניה
25%	26,090	105,995
שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה פרק 4.1.6 בפרק תיאור עיסקי החברה ליום 31/12/2020. 

הנתונים הכספיים הינם לפי חלק החברה. 



גבעת שמואל | מגדל שמואל

מגרש 14 

2024 מועד אכלוס משוער	2021 תחילת בניה	7 מספר יחידות שנמכרו נכון ליום 31.12.20	108 מס' יחידות
19% שיעור הרווח הגולמי	46,294 רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	248,566 סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	



100%

חלק החברה

190,706

עלות בספרים (אש"ח)
ליום 31/12/2020

2020

שנת רכישה

2022

צפי להוצאת
היתר ראשון

298

יחידות דיור מתוכננות

דגשים נוספים

≡ לפרטים אודות הזכויות במגרשים 5 ו-6 ראה סעיף 4.1.5 בפרק תיאור עסקי החברה בדוחות התקופתיים לשנת 2020.

≡ אופן ביצוע הרכישה- תשלום במזומן ועוד 26% מהתמורות וסכום נוסף לצד ג'



**תב"ע
בתוקף**

סטטוס תכנוני

970

מסחר מתוכנן
(מ"ר)

184

מס' יחידות לפיננסי

808

מס' יחידות לבניה

2022

צפי להוצאת היתר
ראשון

100%

חלק החברה

82%

שיעור חתימות
ליום 31/12/20

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה פרק 4.1.6 בפרק תיאור עיסקי החברה ליום 31/12/2020



100%

חלק החברה

127,069

עלות בספרים (אש"ח)
ליום 31/12/2020

2020

שנת רכישה

2023

צפי להוצאת היתר
ראשון

17,389

תעסוקה מתוכנן
(מ"ר)

1,240

מסחר מתוכנן
(מ"ר)

280

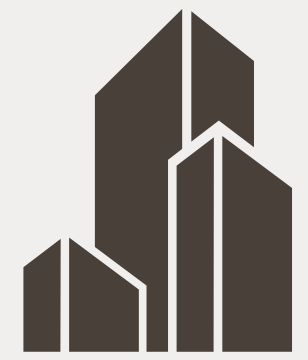
יחידות דיור
מתוכננות

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה פרק 4.1.5 בפרק תיאור עיסקי החברה ליום 31/12/2020 



אשדוד | מע"ר דרום



100%

חלק החברה

50,107

עלות בספרים (אש"ח)
ליום 31/12/2020

2005

שנת רכישה

2022

צפי להוצאת היתר
ראשון

13,000

מסחר ותעסוקה
מתוכנן (מ"ר)

16,800

דזור מיוחד
מתוכנן (מ"ר)

835

יחידות דזור
מתוכננות

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה פרק 4.15 בפרק תיאור עיסקי החברה ליום 31/12/2020



אשקלון | מרינה

מגרש 1



תאור כללי

3

מס' בניינים

327

מס' יחידות כולל

בניין 1

2025

מועד אכלוס משוער

2021

צפי להוצאת היתר ראשון

109

בניין 1

36%

שיעור הרווח הגולמי

60,552

רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)

166,165

סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)



אופקים | אפיקי דמרי

תאור כללי

3,550	218	350	2003
מסחר ותעסוקה מתוכנן (מ"ר)	יחידות דיור מתוכננות	מס' מגרשים צמודי קרקע	שנת רכישה

מגרשים בשיווק

153,478	119	269
הכנסות צפויות ממכירת כלל המגרשים נכון ל-31/12/2020	מס' מגרשים צמודי קרקע שנמכרו	מס' מגרשים צמודי קרקע לשיווק

99,863	7,976	93,150
רווח גולמי שטרם הוכר נכון ל-31/12/2020 (אש"ח)	רווח גולמי שהוכר נכון ל-31/12/2020 (אש"ח)	שווי מגרשים שטרם נמכרו נכון ל-31/12/2020 (אש"ח)

דגשים נוספים

לפרטים נוספים ראה פרק 4.15 בפרק תיאור עיסקי החברה ליום 31/12/2020

גנצ'ה, רומניה

תאור הפרויקט

8,000	1,800	380	344	2,524
שטחי מסחר ותעסוקה (מ"ר)	עתודות קרקע	יחידות בתכנון	יחידות שבנייתן הסתיימה	מס' יחידות כולל

בניינים שבנייתם הסתיימה

6,794	41,012	177
רווח גולמי שטרם הוכר	הכנסות צפויות מדירות שטרם נמסרו	מלאי לא מכור ביחידות

בניינים בתכנון

16%	15,001	93,112
שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות



לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 בפרק תיאור עיסקי החברה בדוחות התקופתיים לשנת 2020 

נכסים מניבים





נפר סבא הירוקה | דמרי סנטר

מרכז מסחרי שכונתי



90%

שיעור תפוסה נכון
ליום 24/03/21

73%

שיעור תפוסה
ליום 31.12.2020

7,475

שטח להשכרה (מ"ר)

3,162

NOI ליום 31.12.20
(אש"ח)

100%

שיעור החזקה

דגשים אודות הפרויקט

החברה קיבלה היתר לבניית משרדים בהיקף של כ-4,000

מ"ר בשלוש קומות מעל קומת המסחר וצפויה להתחיל

בהקמתם במהלך רבעון 2 של 2021



באר שבע | סינמה סיטי



88%

שיעור תפוסה
ליום 31.12.2020

33,815

שטח להשכרה (מ"ר)

2019

מועד פתיחה

27,696

NOI מייצג*

80%

שיעור החזקה

*NOI מייצג הוא ללא גירעון תפעולי. הערכת השווי מניחה שב- 3 השנים הקרובות יהיה גירעון תפעולי לחברת הניהול של המתחם בסך של כ- 1,612 אלפי ש"ח לשנה.

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 תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי 

לשנת 2020.



דימונה | דמרי סנטר

בהקמה 

47,000

יתרה להשלמה נכון ליום
31.12.2020 * (אש"ח)

72,000

השקעה מצטברת נכון
ליום 31.12.2020 (אש"ח)

119,000

עלות הקמה
כולל קרקע* (אש"ח)

**2021-
2022**

מועד מסירה משוער

8,000

שטח עיקרי למשרדים
(מ"ר)

8,100

שטח עיקרי למסחר
(מ"ר)

* מידע בדבר עלות הקמה צפויה ויתרה להשלמה הינו מידע צופה פני עתיד



תודה!