<u>אלמוגים החזקות מצגת שוק ההון – נובמבר 2023</u>

נכון לדוחות כספיים 30 בספטמבר, 2023

<u>מידע צופה פני עתיד</u>

מצגת זו הוכנה על ידי אלמוגים החזקות בע"מ ("החברה") כמצגת כללית אודות החברה. המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף את הצורך לעיין בדוח התקופתי לשנת 2022 של החברה מיום 16.3.2023 שפורסם ביום 19.3.2023, בדוח הרבעוני לרבעון השלישי לשנת 2023 שפורסם ביום 12.11.2023 ובדיווחיה השוטפים של החברה, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה. ככל שקיימת סתירה בין האמור במצגת לאמור בדיווחיה של החברה הנדרשים על פי דין, יגבר האמור בדיווחים האמורים.

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 לסיכוני 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 מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטת השקעה.

כרטיס ביקור

שנת הקמה- 1986

יחידות דיור- 7,500

שנות ניסיון- מעל 37

עובדים בארץ- מעל 100

הכנסות צפויות מצבר פרויקטים שטרם הוכרו – 8.4 מיליארד ₪

רווח גולמי צפוי מצבר פרויקטים שטרם הוכר- 1.5 מיליארד ₪

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה- 239 מיליון ₪

רווח נקי בתשעה חודשים השנה- 13 מיליון ₪

דגשים לתקופת הדוח

- לאחר תאריך הדו"ח נחתם ההסכם למכירת מתחם מגורים לצעירים באילת.
  עד סוף 2023 תקבל החברה תזרים של 18 מיליון ₪ בגין העסקה..
- נפרעה קרן אג"ח בסך כולל של כ-92 מ' ₪, מתוכם קרן אג"ח (סדרה ו') כ-45 מ' ₪ בפירעון מוקדם
- בשנת 2023 מסתיימות בנייתן של 641 יח"ד בפרויקטים:
  אלמוגים נתניה, אלמוגים אור ים, אלמוגי HILLLS , אלמוגים פרדסיה ורובינא הרצליה
  אחוז המכירות בהם למועד הדוח 98%.
- לסוף שנת 2023 יכנסו/נכנסו לשיווק וביצוע 930 יח"ד :

ונציה שלב א' – 138 יח"ד- הבניה החלה ברבעון השלישי, נחתמו 70 הרשמות והחלה החתמת חוזים.

אור ים 2 – 208 יח"ד (מהן 90 יח"ד במסגרת מחיר מופחת).

רחובות – 311 יח"ד – נחתמו 28 הרשמות והחלה החתמת חוזים.

יבנה (פינוי בינוי) – 273 יח"ד לבניה, 209 יח"ד לשיווק - בתקופת הדו"ח נחתמו 38 חוזים, תחילת הבניה צפויה ברבעון 2 2024

ריכוז פרויקטים בביצוע במיליוני ש"ח

הפרויקט	עיר	סוג פרויקט	מס' יח"ד(1)	מס' יח"ד שנמכרו(1)	נמכרו באחוזים	נמכרו לאחר תאריך הדוח	אחוז ביצוע	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שהוכר	רווח גולמי שנותר להכרה	יתרת עודפים (2)
אלמוגים אור ים	אור עקיבא	מחיר למשתכן (60%)	253	247	98%	2	100%	הסתיים	340	81	24%	76	5	5
אלמוגי HILLS	חיפה	מחיר למשתכן (60%)	60	56	93%	-	93%	Q4/2023	113	15	14%	12	3	12
אלמוגים פרדסיה - שלב ב'	פרדסיה	שוק חופשי	24	24	100%	-	91%	Q4/2023	76	15	20%	13	2	2
רובינא הירוקה	הרצליה	שוק חופשי	48	44	92%	-	88%	Q1/2024	89	27	30%	19	8	13
עמק הכרמל Reserve - שלב א׳	נשר	שוק חופשי	181	162	90%	-	84%	Q2/2024	237	57	24%	39	18	78
עמק הכרמל Reserve- שלב ב׳	נשר	שוק חופשי	170	58	34%	2	21%	Q4/2025	255	70	27%	5	65	64
נווה צדק- הרב קוק (1)	תל אביב	שוק חופשי	18	2	11%	-	16%	Q2/2026	221	85	39%	-	85	125
ונציה שלב א'(3)	אילת	שוק חופשי	138	-	-	-	5%	Q4/2025	198	61	31%	-	61	74
Landmark Residence	בלגרד	חו"ל	121	83	69%	1	31%	Q1/2025	19	7	33%	-	7	10
סך הכל			1,013	676	66%	5			1,548	418		164	254	383

(1) מס' יח"ד מוצג לפי 100%, נתונים פיננסים לפי חלקה של החברה : נווה צדק 40%, הרצליה וונציה- 50%, Landmark Residence 10%.

(2) לאחר ניכוי סכומי עודפים ששוחררו

(3) נכון להיום ישנן 70 הרשמות בפרויקט

ריכוז פרויקטים בתכנון ורישוי במיליוני ₪

הפרויקט	עיר	סוג הפרויקט	מס' יח"ד לבנייה (1)	חלק החברה	סטטוס הפרויקט	תחילת בניה צפויה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
שמים וארץ (2)	רחובות	שוק חופשי	311	100%	התקבל היתר חפירה ודיפון והיתר מלא בתנאים	2023	2027	740	93	13%
עמק הכרמל - Reserve שלב ג׳	נשר	שוק חופשי	18	100%	אושר בוועדה מקומית, בשלבי אישור התב"ע במחוזית	2024	2026	20	5	25%
אור ים 2	אור עקיבא	מחיר מופחת (43%)	208	100%	התקבלה החלטת ועדה להיתר בתנאים	2024	2026	365	52	14%
תל השומר	רמת גן	מחיר מופחת (42%)	157	50%	בשלבי תכנון	2024	2026	192	32	17%
הנרקיסים (3)	ראשון לציון	מחיר מטרה (80%)	76	100%	בשלבי תכנון	2024	2026	155	24	15%
נווה זוהר (4)	ים המלח	יזמות-השבחה	70	50%	תב"ע הופקדה למתן תוקף	2025	2027	85	28	33%
ונציה שלב ב'	אילת	יזמות-השבחה	95 + 70חדרי מלון + 1,200 מ"ר מסחר	50%	אושר בוועדה מקומית, בשלבי אישור בוועדה מחוזית	2025	2027	114	38	33%
מבואות דרומיים	חיפה	מחיר מטרה (80%)	488	50%	בשלבי תכנון	2025	2027	378	53	14%
מתחם הרצל	תל אביב	יזמות-השבחה	330	20%	בתכנון מקדמי, לאישור תב"ע מחוזית	2026/7	2028	455	46	10%
SUMA	בלגרד, סרביה	חו"ל	100	33%	בשלבי רישוי	2023	2025	38	9	24%
Zagreb , מגורים	קרואטיה	חו"ל	270	33%	בתכנון מקדמי	2025	2027	118	35	30%
סה"כ			**2,193**					**2,670**	**418**	

(1) מס' יח"ד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה

(2) למועד פרסום הדוח נחתמו 28 בקשות רכישה והחברה החלה בהחתמת חוזים

(3) בחודש מאי 2023,קיבלה החברה הודעה מרמ"י לפיה יחול עיכוב במסירת החזקה בקרקע ביחס למועד במכרז עד ל- 1.7.2024, זאת בשל גילוי זיהום בקרקע ובקרקעות סמוכות אליה והצורך לטפל בהסרתם, ולפיכך באפשרות החברה לבטל את זכייתה במכרז עקב שינוי תנאיו. ביום 11.7.2023 השיבה החברה לרמ"י כי היא מבקשת לבטל את זכייתה בכפוף לקבלת פיצוי כספי בשל העלויות שנגרמו לה כתוצאה מכך. למועד דוח זה, הודיעה רמ"י כי בתוך כשבועיים תדון הרשות במתווה הפיצויים והביטול כמבוקש.

(4) הגדלה מ 34 ל 70 יח"ד. מותנה באישור מתן תוקף לתב"ע. כולל גם 35 יחידות נופש.

ריכוז פרויקטים בהתחדשות עירונית במיליוני ₪

הפרויקט	עיר	מס' יח"ד לבנייה(1)	מס' יח"ד לשיווק (1)	חלק החברה	שיעור חתימות	סטטוס הפרויקט	תחילת בניה צפויה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
ALUMA	יבנה	273	209	60%	100%	למועד הדוח נמכרו 38 דירות, התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון. והיתר מלא בתנאים	2024	2027	302	98	32%
TOMORROW	תל אביב	309	213	50%	92%	אושרה תכנית עיצוב	2024	2026	240	76	%32
מתחם דניאל	בת ים	243	169	100%	74%	בשלבי רישוי	2025	2027	258	39	15%
קרית שלום	תל אביב	176	92	100%	53%	בשלבי תכנון תב"ע	2025	2027	205	24	12%
עמק הכרמל ד'	נשר	408	340	100%	54%	בשלבי רישוי תב"ע	2025	2028	631	96	15%
קריית אליעזר	חיפה	690	530	100%	74%	בשלבי תכנון תב"ע	2025	2028	1,065	161	15%
מתחם חי טייב	אור עקיבא	290	232	100%	66%	בשלבי תכנון תב"ע	2026	2029	416	62	15%
מתחם דקר	בת ים	545	379	100%	36%	בשלבי תכנון תב"ע	2026	2029	848	117	14%
מעפילי אגוז	תל אביב	140	84	100%	67%	בשלבי תכנון תב"ע	2026	2029	200	31	16%

הפרויקט	עיר	מס' יח"ד לבנייה(1)	מס' יח"ד לשיווק (1)	חלק החברה	שיעור חתימות	סטטוס הפרויקט	תחילת בניה צפויה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
מתחם דגניה	חיפה	630	490	50%	72%	בשלבי תכנון תב"ע	2026	2029	409	64	16%
מתחם ברזילי	בת ים	230	146	100%	42%	בשלבי תכנון תב"ע	2026	2029	414	65	16%
סה"כ		**3,934**	**2,884**						**4,988**	**833**	

(1) מס' יח"ד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה

נכסים נוספים

- שדרת מסחר – עמק הכרמל, נשר – 20.2 מיליון ₪ - מוצג בדוח הכספי בסעיף נכסים המוחזקים למכירה, נטו
  כ-1,600 מ"ר מסחרי
  כ-1,000 מ"ר קרקע עם זכויות בניה
  שעבוד- לא
- מבנה מסחרי- בת גלים, חיפה- 7.3 מיליון ₪- מוצג בדוח הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה
  כ-200 מ"ר מסחרי. אושרה תב"ע למלון של 24 סוויטות
  שעבוד- כן

תחזית רווח גולמי במיליוני ₪

כ- 1,500 מיליון ₪ רווח גולמי צפוי מצבר פרויקטים שטרם הוכר

תקופה	Q4/2023	2024	2025	2026	2027-2030
רווח גולמי חזוי	13	236	333	381	542

תשלומי אג"ח מול עודפים במיליוני ₪

נזילות עודפת משמעותית בשנים הקרובות לשירות החוב

	Q4/2023	2024	2025	2026	2027
תשלומי קרן וריבית	28	112	74	49	15
עודפים מפרויקטים ללא שעבוד*	37	185	349	680	91

תודה רבה!

לפרטים נוספים:

מיכל גור, מנכ"לית

michalg@almogim.co.il

050-5735053