

אלמוגים החזקות מצגת שוק ההון – מאי 2023

נכון לדוחות כספיים 31 במרס, 2023

מידע צופה פני עתיד

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 הראשון לשנת 2023 שפורסם ביום 16.5.2023 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 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 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 – 8.5 מיליארד ₪

רווח גולמי צפוי מצבר פרויקטים שטרם הוכרו- 1.6 מיליארד ₪

הון עצמי- 237 מיליון ₪

רווח נקי לרבעון- 12 מיליון ₪

דגשים לתקופת הדוח

- גידול של כ-30% בהון העצמי ביחס לרבעון מקביל שנה קודמת.
- נפרעה קרן אג"ח מגובות בעודפים בסך כולל של כ-50 מ' ₪.
- יתרת קרן אג"ח מגובות בעודפים למועד הדוח עומדת על כ-45 מ' ₪
- עד סוף שנת 2023 תסתיים בנייתן של 385 יח"ד בפרויקטים:
אלמוגים אור ים, אלמוגי HILLLS, אלמוגים פרדסיה ורובינא הרצליה
אחוז המכירות בהם למועד הדוח 95%, יתרת עודפים- 144 מ' ₪.
- עד סוף שנת 2023 תתחיל החברה בשיווק ובביצוע של 930 יח"ד להלן:
ונציה אילת שלב א' – 138 יח"ד
אלומה יבנה – 273 יח"ד (פינוי בינוי, 209 יח"ד לשיווק)
אור ים 2 – 208 יח"ד (מהן 90 יח"ד במסגרת מחיר מופחת)
רחובות – 311 יח"ד

אסטרטגיה עסקית

- מקסום רווחיות של פרויקטים, הנובע מייזום וביצוע עצמי, לרבות תכנון, שיווק ומכירות in-house. ידע צבור ומעורבות בכל שרשרת הערך
- איתור עסקאות/ קרקעות לרבות באמצעות רשת קשרים רבת שנים, תוך דגש על פוטנציאל השבחה אפשרי
- המשך צמיחה רציפה ומבוקרת ביזום למגורים והתמקדות באזור השרון והמרכז
- הגדלת הפעילות בתחום התחדשות עירונית במתחמי פינוי בינוי, לרבות באמצעות שיתופי פעולה ו/או רכישת חברות
- מעורבות סלקטיבית בפרויקטים של "מחיר מופחת", באזורי ביקוש בלבד
- הרחבת פעילות בתחום הנדל"ן המניב בסינרגיה עם פעילות המגורים, תוך ניצול חוזקות החברה בייזום ובניה

ריכוז פרויקטים בביצוע במיליוני ש"ח

הפרויקט	עיר	סוג פרויקט	מס' יח"ד (1)	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)
אלמוגי HILLS	חיפה	מחיר למשתכן (60%)	60	55	92%	1	90%	Q2/2023	113	18	16%	13	5	29	
אלמוגים אור ים	אור עקיבא	מחיר למשתכן (60%)	253	245	97%	-	94%	Q2/2023	338	82	24%	73	9	77	
אלמוגים פרדסיה - שלב ב'	פרדסיה	שוק חופשי	24	24	100%	-	73%	Q3/2023	76	15	20%	11	4	6	
רובינא (הירוקה(1)	הרצליה	שוק חופשי	48	42	88%	-	76%	Q4/2023	87	28	32%	17	11	30	
עמק הכרמל - Reserve - שלב א'	נשר	שוק חופשי	181	152	84%	3	60%	Q2/2024	238	58	24%	26	32	80	
עמק הכרמל - Reserve - שלב ב'	נשר	שוק חופשי	188	55	29%	2	5%	Q4/2025	273	82	30%	1	81	76	
נווה צדק - הרב קוק (1)	תל אביב	שוק חופשי	15	-	-	-	15%	Q4/2025	221	85	39%	-	85	129	
(1) Landmark Residence	בלגרד	חול	139	58	42%	5	10%	Q1/2025	18	6	33%	-	6	9	
סך הכל			908	631	70%	11			1,364	374	27%	141	233	436	

(1) מס' יח"ד מוצג לפי 100%, נתונים פיננסיים לפי חלקה של החברה : נווה צדק 40%, הרצליה 50%, Landmark Residence 10%.
 (2) לאחר ניכוי סכומי עודפים ששחררו לטובת פרעונות קרן וריבית אגרות חוב (סדרות ה' ו'ו')

ריכוז פרויקטים בתכנון ורישוי במיליוני ₪

פרויקט	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
ונציה שלב א' (2)	אילת	שוק חופשי	138	50%	התקבל היתר חפירה ודיפון והיתר בתנאים	2023	2025	203	74	36%
אור ים 2 (2)	אור עקיבא	מחיר מופחת (40%)	208	100%	בשלבי רישוי מתקדמים	2023	2025	365	52	14%
אלמוגים רחובות	רחובות	שוק חופשי	311	100%	בשלבי רישוי מתקדמים	2023	2026	740	103	14%
SUMA	בלגרד	ח"ל	100	33%	בשלבי רישוי	2023	2025	38	9	25%
תל השומר (2)	רמת גן	מחיר מופחת (42%)	157	50%	בשלבי רישוי	2024	2026	192	32	17%
הנרקיסים (3)	ראשון לציון	מחיר מטרה (80%)	76	100%	בשלבי תכנון	2024	2025	155	24	15%
נווה זוהר (2)	ים המלח	יזמות- השבחה	70	50%	תב"ע הופקדה להתנגדויות	2024	2025	85	28	32%
ונציה שלב ב'	אילת	יזמות- השבחה	95 + 70 חדרי מלון + 1,200 מר מסחר	50%	אישור פרה-רולינג מועדה מחוזית, לרבות מלונאות	2025	2027	120	30	25%
זאגרב	קרואטיה	ח"ל	270	33%	בשלבי תכנון	2025	2027	118	35	29%
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	2029	309	46	15%
סה"כ			2,313					2,703	486	18%

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

(2) כולל צפי להגדלת מספר יח"ד בעיקר עקב הקלת שבס

(3) לאחרונה נמסר לחברה מטעם רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") כי צפוי לחול עיכוב במסירת החזקה בקרקע בשל גילוי זיהום בקרקע והצורך לטפל בהסרתו. הואיל ומדובר בעיכוב משמעותי החברה התבקשה לעדכן את רמ"י מה הפיצוי שיתבקש על ידיה במקרה של עיכוב כאמור, ולחילופין – אם ברצונה לבטל את ההתקשרות לרכישת הקרקע. לתאריך הדוח, החברה עודנה בוחנת את החלופות השונות ושוקלת את צעדיה בעניין זה

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	50%(2)	100%	התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון, והיתר מלא בתנאים	2023	2027	250	80	32%
TOMORROW	תל אביב	315	219	50%	92%	התב"ע אושרה, בתכנית עיצוב	2024	2026	240	76	32%
מתחם דניאל	בת ים	243	169	100%	70%	בשלבי רישוי, תמ"א 38/2 / חלופת שקד	2024	2027	258	39	15%
קרית שלום	תל אביב	176	92	100%	42%	בשלבי תכנון תב"ע	2025	2027	205	24	12%
עמק הכרמל ד'	נשר	510	442	100%	54%	בשלבי רישוי תב"ע	2025	2028	700	100	14%
קריית אליעזר	חיפה	690	530	100%	74%	בשלבי תכנון תב"ע	2025	2028	1,112	183	16%
מתחם חי טייב	אור עקיבא	290	232	100%	62%	בשלבי תכנון תב"ע	2026	2029	416	62	15%
מתחם דקר	בת ים	545	379	100%	20%	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%
מתחם דגניה	חיפה	630	490	50%	40%	בשלבי תכנון תב"ע	2026	2029	409	64	16%
מתחם ברזילי	בת ים	230	146	100%	טרם	בחירה ע"י נציגות דיירים, במו"מ על חוזה פינוי-בינוי	2026	2029	414	65	16%
סה"כ		4,042	2,992						5,052	841	

(1) מס' יח"ד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה
 (2) חלק החברה לאחר תאריך מאזן הינו 60%. ראה גם באור 6.ג. לדוחות הכספיים

נכסים נוספים

- שדרת מסחר – עמק הכרמל, נשר – 20.2 מיליון ₪ - מוצג בדוח הכספי בסעיף הנכסים 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
- דירות להשכרה- בתי אלמוג, אילת- 13.3 מיליון ₪- מוצג בדוח הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה ומלאי
18 דירות בבעלות החברה.
ניהול והשכרה של כ-700 יחידות דיור נוספות המושכרות לבתי מלון.
שעבוד- כן
- בנייני משרדים ומסחר- בתי אלמוג, אילת- 4.3 מיליון ₪- מוצג בדוח הכספי בסעיף רכוש קבוע
בנין המשמש למשרדים, מסחר וברכת שחיה וכן חדר חשמל
שעבוד- לא

תחזית רווח גולמי במיליוני ₪

תקופה	Q2-Q4.2023	2024	2025	2026	2027-2030
רווח גולמי חזוי	87	246	310	335	583

תשלומי אג"ח מול עודפים במיליוני ₪

נזילות עודפת משמעותית בשנים הקרובות לשירות החוב

תשלומי קרן וריבית	4-12.2023	2024	2025	2026	2027
עודפים מפרויקטים ללא שעבוד*	164	254	396	516	86
תשלומי קרן וריבית	55	135	74	49	15

תודה רבה!

לפרטים נוספים:

מיכל גור, מנכ"לית

michalg@almogim.co.il

050-5735053