

23.8.20

### הודעה לעיתונות

## אלמוגים החזקות מסכמת את המחצית הראשונה של 2020:

ההכנסות הסתכמו בכ-64 מיליון שקל; רווח גולמי של כ-16.5 מיליון שקל

הון עצמי של כ-133 מיליון שקל המהווה כ-21% מסך מאזן של כ-623 מיליון שקל

## במהלך המחצית הראשונה של 2020 נמכרו 46 יח"ד בכ-59.8 מיליון שקל בפרויקטים השונים

חברת הנדל"ן אלמוגים החזקות בע"מ, בשליטת (כ-75%) מריו זוזל ועמי בר-משיח ובניהולה של מיכל גור פרסמה את דו"חותיה הכספיים למחצית הראשונה של שנת 2020.

במהלך המחצית נמכרו 46 דירות בתמורה לכ-59.8 מיליון שקל בפרויקטים שונים בישראל. מתוך דירות אלה, נמכרו כ-24 דירות בשוק החופשי בשווי כולל של כ-35.9 מיליון שקל ו-22 דירות במסלול 'מחיר למשתכן' בשווי כולל של כ-23.9 מיליון שקל. לאחר תקופת הדו"ח נחתמו 10 חוזים נוספים למכירת דירות.

בנוסף, במהלך המחצית הראשונה של 2020 נמכרו בפרויקט השגרירות בבלגרד 13 דירות ו-24 חניות בשווי כולל של כ-2.8 מיליון יורו. עד לתאריך פרסום הדוחות נחתמו בפרויקט חוזים למכירת 171 דירות מתוך 226 דירות ו-196 חניות בשווי כולל של כ-33 מיליון יורו. חלקה של החברה בפרויקט האמור הוא 28%.

סך הכנסות החברה שהוכרו במחצית הראשונה הסתכמו בכ-64 מיליון שקל, לעומת הכרה בהכנסות של כ-76 מיליון שקל במחצית המקבילה אשתקד. הכנסות החברה ממכירת דירות במחצית הראשונה הסתכמו לכ-57 מיליון שקל, לעומת כ-67 מיליון שקל במחצית המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי הסתכם בכ-16.5 מיליון שקל (כ-26% מההכנסות), לעומת כ-17.6 מיליון שקל (כ-23% מההכנסות) במחצית המקבילה אשתקד. הרווח הנקי הסתכם בכ-2.8 מיליון שקל, לעומת רווח נקי של כ-4.2 מיליון שקל בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הכולל הסתכם בכ-3.1 מיליון שקל במחצית הראשונה לעומת כ-4.3 מיליון שקל במחצית המקבילה אשתקד.

**פרויקטים למגורים בניצוג** - לחברה שלושה פרויקטים בשלבי ביצוע שונים: אלמוגים פרדסיה, KMR בלגראד ואלמוג נתניה, הכוללים 530 יח"ד. עד ה-30.6.2020 נמכרו כ-360 יח"ד בפרויקטים אלו ואחרי תאריך הדו"ח נמכרו 11 יח"ד נוספות. **ההכנסות הכוללות מהפרויקטים הן כ-545 מיליון שקל. הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים הינו כ-92.3 מיליון שקל, מתוכו הוכרו עד תאריך הדו"ח כ-5.6 מיליון שקל.**

**פרויקטים למגורים שהסתיימו** - לחברה מלאי דירות בפרויקטים שהסתיימו: הבית הלבן, עמק הכרמל א', ב' ו-ד' ועפולה, מסך יח"ד בפרויקטים אלה, 662 יח"ד, נמכרו עד תאריך הדוח 630 יח"ד. **יתרת הדירות במלאי הסתכמה בכ-32 יח"ד בסוף המחצית הראשונה והתזרים נטו הצפוי מהדירות אלה עומד על כ-24 מיליון שקל. אחרי תאריך הדו"ח נמכרו 5 יח"ד נוספות.**

**פרויקטים למגורים בתכנון** - לחברה שמונה פרויקטים בתכנון: עמק הכרמל ג', הרצליה, נווה זוהר, חיפה אלמוג Hills, אלמוגים באור ים, ונציה אילת, אלכסנדר בלגרד והשחף יבנה הכוללים 1,329 יחידות דור. **ההכנסות הצפויות מפרויקטים אלה מסתכמות בכ-1.2 מיליארד שקל, והרווח הגולמי הצפוי מסתכם בכ-213 מיליון שקל.**

**נדל"ץ מניב** - מלבד פרויקטים למגורים, לחברה יש כ-4 פרויקטים מניבים קיימים, בתי אלמוג אילת, בניין ברחוב לבונטין בחיפה, בניין ברחוב הרצליה בחיפה ושדרת הכרמל א' בנשר, **המניבים NOI שנתי של כ-2 מיליון שקל, ושני פרויקטים מניבים עתידיים, שדרות המסחר עמק הכרמל ב' ובת גלים שצפויים להניב NOI שנתי של כ-מיליון שקל נוספים.**

סך המאזן של החברה ליום 30 ביוני 2020 הסתכם לכ- 622.9 מיליון שקל לעומת כ-571 מיליון שקל בסוף שנת 2019, ההון העצמי של החברה הסתכם בכ-133 מיליון שקל בסוף המחצית הראשונה של 2020, המהווה כ-21% מסך המאזן, לעומת כ-95 מיליון שקל בסוף שנת 2019 אשר היוו כ-17% מסך המאזן לאותו מועד, **גידול של כ-38 מיליון שקל** כאשר כ-35 מיליון שקל מתוכם נבעו מהנפקת מניות החברה לציבור וכ-3 מיליון שקל מהרווח הכולל. ההון החוזר של החברה הסתכם בכ-180 מיליון שקל בסוף המחצית הראשונה לעומת כ-150 מיליון שקל בסוף 2019.

**נגיף הקורונה** – התפשטות נגיף הקורונה במדינות רבות ברחבי העולם ובכללן בישראל העולם יצרה אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות. בהתאם להשלכות הפוטנציאליות על עסקי החברה, החברה ביצעה מספר פעולות בכדי למזער את הנוזקים העסקיים, ובכלל זה צמצום כוח אדם, הטבות והלוואות בהתאם לזכאות. החברה ביצעה בחינה למספר מצגים חשבונאיים, בכדי לוודא הצגה נאותה בדוחות הכספיים: בחינה שערכי מלאי דירות גמורות אינם נמוכים משווי השוק, בחינת שווי נכסי נדל"ן להשקעה ובחינת עמידה באמות מידה פיננסיות.

**הנפקת מניות ראשונה לציבור** - ב-9 בפברואר 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף של החברה להנפקה ולרישום למסחר לראשונה של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה הנפיקה 9.3 מיליון מניות המהוות 25% מההון המונפק והנפרע של החברה בתמורה לכ-37 מיליון שקל.

**פירעון מוקדם – סדרה ג'** - בחודש פברואר 2019 שילמה החברה סך של כ-12.8 מיליון שקל בגין קרן וריבית של אגרות החוב סדרה ג'. עם ביצוע תשלום זה שוחררו משעבוד נכסי הנדל"ן להשקעה בחיפה (לבונטין והרצליה), ובטל השעבוד על עודפי פרויקט עמק הכרמל שלב ב' לטובת מחזיקי הסדרה. לאחר תאריך הדו"ח, בחודש פברואר 2020, ביצעה החברה פדיון מוקדם של הסדרה לאחר תשלום של כ-19 מיליון שקל, ובהתאם לכך הוסר השעבוד על עודפי פרויקט היי-2 הבית הלבן.

**ליווי לפרויקט ונציה באילת** – ב-12 בפברואר 2020, הועמד ליווי לשלב הקרקע לפרויקט ונציה באילת המבוצע כעסקה משותפת של החברה ושל חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ. בהתאם לכך השלימו החברות את תשלום התמורה בגין קרקע והוצי פיתוח בסך כולל של כ-76.9 מיליון שקל. חלקה של החברה בפרויקט הוא 50%.

**הסכם ליווי פרויקט פרדסיה – שלב שני** - ב-31 במרץ 2020 נחתם הסכם ליווי בין החברה לבנק מזרחי ביחס לשלב השני של פרויקט פרדסיה (קרי, הסכם ליווי להקמת 24 דירות מתוך כולל 48 הדירות בפרויקט פרדסיה). בהתאם להסכם, יועמדו לחברה למטרת מימון הפרויקט מסגרות אשראי שונות: מסגרת ערבויות חוק מכר של עד כ-60 מיליון שקל, ומסגרת הלוואות של עד כ-10 מיליון שקל למימון עלויות הבניה. ההסכם גם כולל מסגרת אשראי של כ-21 מיליון שקל אשר כבר הוענקה לחברה בשלב רכישת הקרקע.

**החלטת ועדה – יישובי הברון** – ב-7 ביוני 2020 נמסר לחברה שהתקבלה החלטת הוועדה לתכנון ובניה - יישובי הברון המאשרת את בקשת החברה להיתר בניה לפרויקט אלמוגים באור ים ולפיה, בין היתר, אושרה הוספת 33 יח"ד במסגרת 'הקלת שבס' כך שהפרויקט יכלול 253 יח"ד. לאור החלטת הוועדה, החברה רשאית להתחיל בתהליך מכירת הדירות המיועדות לזכאי תכנית "מחיר למשתכן" בפרויקט.

**היטל השבחה בגין פרויקט עמק הכרמל ג' -** בחודש יולי 2020 התקבלה שומה על היטל השבחה בגין הקרקע בעמק הכרמל שלב ג' בסך של כ-28.5 מיליון שקל מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מורדות הכרמל". הודעת השומה משקפת שווי קרקע של כ-103.2 מיליון שקל. יצוין כי עלות הקרקע בספרי החברה ליום 30.6.2020 עומד על סך של כ-28 מיליון שקל והינה מסווגת כחלק מסעיף מלאי בניינים להקמה. החברה ביקשה למנות שמאי מכריע וקיבלה אישור על המינוי, ובמקביל עורכת שומה נגדית באמצעות שמאית מטעמה.

**היתר בנייה לפרויקט אלמוג Hills והוספת 15 יח"ד** - בחודש יולי 2020 נמסר לחברה שהתקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה המאשרת את בקשת החברה הבת להיתר בניה בפרויקט "אלמוג Hills", ולפיה, בין היתר, אושרה הוספת 15 יח"ד במסגרת 'הקלת שבס' כך שהפרויקט יכלול 60 יח"ד. לאור החלטת הוועדה כאמור, החברה רשאית להתחיל בתהליך מכירת הדירות המיועדות לזכאי תכנית "מחיר למשתכן" בפרויקט.

**היתר בנייה לפרויקט רובינא הירוקה והוספת 8 יח"ד -** בחודש אוגוסט 2020 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה המאשרת את בקשת החברה הבת ביחד עם השותף יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ להיתר בניה לפרויקט "רובינא הירוקה" ולפיה, בין היתר, אושרה הוספת 8 יח"ד ו-780 מ"ר במסגרת הקלת 'שבס-כחלוף' כך שהפרויקט יכלול סה"כ 48 יח"ד.

**רכישת פרויקט פיננו ביבנה -** ביולי 2020 התקשרה החברה הבת במזכר עקרונות לביצוע עסקה משותפת בפרויקט 'פיננו ביננו' ביבנה לרכישת 51% ממניות השליטה של צד שלישי בחברה המשותפת ו-50% מהרווחים בפרויקט. למועד הדוח, השותף קידם והגיש לאישור הוועדה המקומית יבנה, במעמדה כועדה עצמאית מיוחדת, תכנית בניין עיר לפיה ייבנו במקום 64 יחידות דיור הקיימות במקרקעין 273 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר וגני ילדים. נכון למועד הדוח התקשרה החברה המשותפת עם כ-85% מבעלי הזכויות הקיימים במקרקעין בהסכם עקרונות לביצוע הפרויקט. במסגרת מזכר העקרונות הוסכם כי החברה תנהל את ביצוע הפרויקט וכי הצדדים יעניקו שירותי ניהול לפרויקט במתכונת שהוסכמה ביניהם. הצדדים יעמידו את ההון העצמי הנדרש לפרויקט בחלקים שווים.

### **אודות אלמוגים**

אלמוגים החזקות הינה מתברות ייזום הבניה למגורים והביצוע (עצמו) מהוותיקות בישראל. החברה נוסדה בשנת 1986 ע"י עמי בר משיח ומריו זוזל בוגרי הטכניון ובעלי ניסיון של מעל 33 שנים בשוק הנדל"ן. החברה פועלת בכל שרשרת הערך – איתור וייזום פרויקטים, תכנון, שיווק ובנייה. החל משנת 2010 אגרות החוב של החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, והחברה השלימה הנפקת מניות ראשונה לציבור ב-2020. החברה עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים: ייזום והקמת פרויקטים למגורים וייזום, הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן המיועדים להשכרה לצרכי מגורים ואו מסחר. מאז הקמתה, החברה יזמה והקימה כ-3,500 יחידות דיור ועשרות אלפי מ"ר של נכסים מניבים בישראל. כיום מעורבת החברה בפרויקטים בהיקף כולל של מעל 1,800 יח"ד בשלבי ביצוע ותכנון שונים.

אתר החברה: <https://www.almogim.co.il/>

**לפרטים נוספים: ליאור גוטליב, קשרי משקיעים; 050-9200194; [lior@gotlive-ir.co.il](mailto:lior@gotlive-ir.co.il)**