צמח המרמן

טוב שבאת הביתה

מצגת לשוק ההון

ספטמבר 2016

כללי

במצגת כלולות תוכניות לפעולות ו/או מהלכים ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה, המהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), לרבות תחזיות, מטרות עסקיות, הערכות ואומדנים, ולרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכן כל מידע אחר, בכל צורה בה הוא מובא, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. התממשותו ו/או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד כאמור תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית באזורי עסקיה של החברה, בגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה כגון אי קבלת אישורים נדרשים מרשויות שונות, הרעה במצב הכלכלי ו/או בשוק הנדל"ן בהם פועלת החברה ולרבות תנודות בכלכלה העולמית, בקצבי ייצור, בתנודות בביקושים ובהיצעים לתשומות ייצור שונות, בהשפעת שערי מטבע וכן נתונות להשפעת גורמים אחרים.

לפיכך, על אף שהחברה מאמינה שציפיותיה והערכותיה, כפי שמופיעות במצגת זו, הינן סבירות, הרי שאין כל וודאות כי יתממשו בעתיד והן עשויות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו.

- **הסכומים המוצגים במצגת הינם באלפי ש"ח.**
- **הסכומים המופיעים במצגת הינם חלק החברה בלבד.**

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

כרטיס ביקור

- צ.מ.ח המרמן נוסדה בשנת 1997, כתוצאה מאיחוד פעילויות של שתי חברות ותיקות:
  - צבי המרמן קבלן בניין בע"מ (נוסדה ב- 1961)
  - צ.מ.ח תשתית ופיתוח בע"מ (נוסדה ב- 1969)
- החל משנת 1997 בנתה ומסרה החברה כ- 80 פרויקטים הכוללים 5,516 יח"ד וכ- 327,000 מ"ר שטחי מסחר, בהיקף כספי כולל של כ- 2.6 מיליארד ₪
- בחברה מועסקים כ- 420 עובדים
- הנהלת החברה:
  - בן אברהם אבי – יו"ר דירקטוריון
  - פייגלין חיים – מנכ"ל
  - בן אברהם רן – משנה למנכ"ל
  - עדי פארי הרפז – סמנכ"ל כספים
  - מוטי לוזון – סמנכ"ל תפעול ומנכ"ל חברה נכדה

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

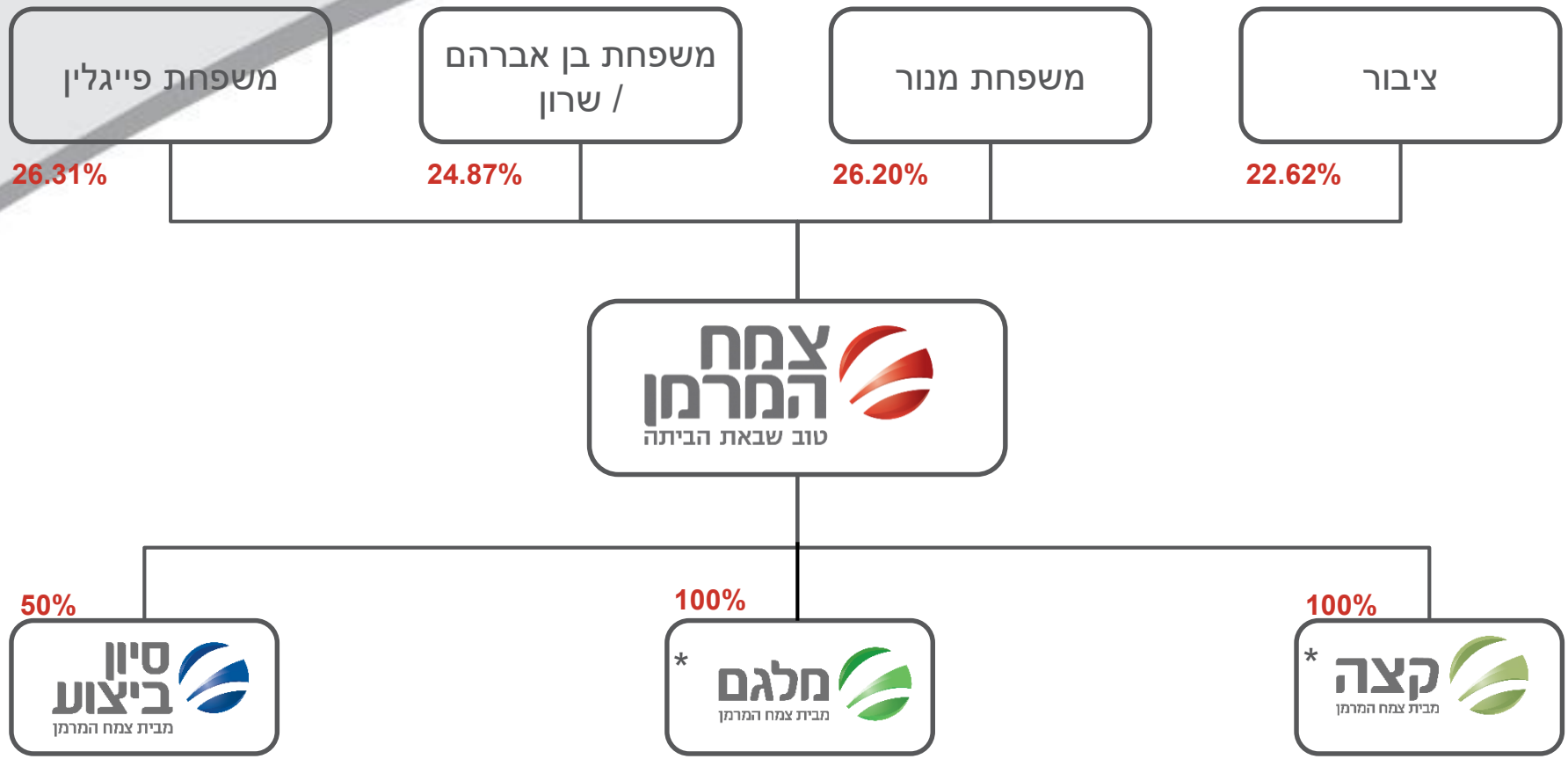
דרוג – Baa1 אופק יציב

סדרת אג"ח	מספר ני"ע	מועד הנפקה מקורית	ריבית שנתית קבועה	תנאי הצמדה	יתרת ע.נ. ליום 30.06.16 מליוני ₪	יתרת שנות פירעון האג"ח
אג"ח ב'	1119031	מאי-10	ממשלתית 0520+6.7%	שקלי	18	2017
אג"ח ג'	1127653	ינואר-13	8%	אינו צמוד	60	2017-2019
אגח ד'	1127654	פברואר-15	5.5%	אינו צמוד	115.9	2017-2021
				סה"כ	193.9	

מידרוג

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

מבנה אחזקות



* מוחזקות באמצעות חברות בנות (לא פעילות) בבעלות מלאה

תחומי פעילות

החברה עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים:

ייזום פרויקטים למגורים ומסחר:

- איתור ורכישת קרקעות, שינוי היעוד והשבחתן, הקמת הפרויקט כולל ביצועו שיווק ומכירת יח"ד ו/או שטחי מסחר

ביצוע עבודות בניה קבלניות עבור צד ג':

- במגזר הפרטי – בנייני מגורים
- במגזר העסקי – מבני משרדים, מסחר, הייטק ומפעלים
- במגזר הציבורי –מבני ציבור ואחרים

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

צבר פרויקטים

לחברה צבר פרויקטים רחב ומגוון ביזום ובביצוע לאחרים.

- 20 פרויקטים ברחבי הארץ
- 4,267 יח"ד וכ – 28 אלפי מ"ר שטחי מסחר ומשרדים
- סה"כ היקף כספי כולל של כ – 3.6 מיליארד ש"ח
- סה"כ הכנסות שטרם הוכרו בסך של כ – 2.87 מיליארד ש"ח
- סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר – כ – 404 מליון ש"ח

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

פרויקטים פעילים בייזום

פרויקט "נווה צדק 1" – תל אביב

נתוני פרויקט:

- תחילת שיווק 2008
- מועד סיום 2017

נתונים: 30/06/2016
יח"ד
164
יח"ד שנמכרו
148
יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד
151
הון מושקע בפרוייקט
22,000
סה"כ הכנסות
248,502
מתוכן בגין חוזים חתומים
171,219
רווח גולמי שטרם הוכר
25,459

* בשותפות עם חברת יורוקום נדלן וחברת נווה צדק על הים קורפ., חלק החברה – 25%

פרויקטים פעילים בייזום

פרויקט "נופיה ושער העיר" – בית שמש

נתוני פרויקט:

- תחילת שיווק 2011
- מועד סיום 2016-2018
- מועד סיום מסחר 2016

נתונים: 30/06/2016
יח"ד
340 + 14,925 מ"ר מסחר
יח"ד שנמכרו
213
יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד
245 יח"ד
הון מושקע בפרוייקט
33,500
סה"כ הכנסות
304,407
מתוכן בגין חוזים חתומים
128,186
רווח גולמי שטרם הוכר
31,640

* בשותפות עם תוחלת נכסים והשקעות, חלק החברה – 50%

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

פרויקטים פעילים בייזום

פרויקט "בצלאל" – תל אביב

נתוני פרויקט:

- תחילת שיווק 2011
- מועד סיום 2017

נתונים: 30/06/2016
יח"ד
153 + 2,237 מ"ר מסחר + חניון ציבורי
יח"ד שנמכרו
127
יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד
137 יח"ד
הון מושקע בפרוייקט
16,500
סה"כ הכנסות
301,536
מתוכן בגין חוזים חתומים
186,476
רווח גולמי שטרם הוכר
71,673

* בשותפות עם חברת קרסו נדל"ן, חלק החברה – 50%

פרויקטים פעילים בייזום

פרויקט "המשולש הגדול" – רמת גן
פרויקט "המשולש הגדול"ב' (בתכנון) – רמת גן

נתוני פרויקט:

- תחילת שיווק: 2013
- מועד סיום צפוי: 2020

נתונים: 30/06/2016
יח"ד
530
יח"ד שנמכרו
158
יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד
179
הון מושקע בפרוייקט
8,806
סה"כ הכנסות
347,466
מתוכן בגין חוזים חתומים
117,117
רווח גולמי שטרם הוכר
42,965

* בשותפות שווה עם חברת אזורים ואשדר, חלק החברה – 33%

פרויקטים פעילים בייזום

פרויקט "אמירי נוף ד'" – אלפי מנשה

נתוני פרויקט:

- תחילת שיווק: 2015
- מועד סיום צפוי: 2017-2019

נתונים: 30/06/2016
יח"ד
130
יח"ד שנמכרו
51
יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד
71
הון מושקע בפרוייקט
14,500
סה"כ הכנסות
161,525
מתוכן בגין חוזים חתומים
60,281
רווח גולמי שטרם הוכר
30,436

פרויקטים פעילים בייזום

פרויקט "כרמיאלה במכוש" – כרמיאל

נתוני פרויקט:

- תחילת שיווק: 2013
- מועד סיום צפוי: 2016

נתונים: 30/06/2016
יח"ד
79
יח"ד שנמכרו
70
יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד
72
הון מושקע בפרוייקט
9,450
סה"כ הכנסות
97,283
מתוכן בגין חוזים חתומים
83,765
רווח גולמי שטרם הוכר
15,869

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

פרויקטים פעילים בייזום

פרויקט "אגמים" – אשקלון

נתוני פרויקט:

- תחילת שיווק: 2014
- מועד סיום צפוי: 2016

נתונים: 30/06/2016
יח"ד
60
יח"ד שנמכרו
60
יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד
60
הון מושקע בפרוייקט
--
סה"כ הכנסות
55,208
מתוכן בגין חוזים חתומים
55,208
רווח גולמי שטרם הוכר
8,200

פרויקטים פעילים בייזום

פרויקט אכזיב - "נהריה"

נתוני פרויקט:

- תחילת שיווק: 2015
- מועד סיום צפוי: 2021

נתונים: 30/06/2016
יח"ד
745
יח"ד שנמכרו
245
יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד
258
הון מושקע בפרוייקט
8,200
סה"כ הכנסות
432,487
מתוכן בגין חוזים חתומים
150,774
רווח גולמי שטרם הוכר
59,018

* בשותפות שווה עם חברת אלקטרה מגורים, חלק החברה – 50%

סביוני גני תקווה

פרויקטים פעילים בייזום

פרויקט "גני תקווה 3" – גני תקווה

נתוני פרויקט:

- תחילת שיווק: 2016
- מועד סיום צפוי: 2019

נתונים: 30/06/2016
יח"ד
211
יח"ד שנמכרו
20
יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד
33
הון מושקע בפרוייקט
55,418
סה"כ הכנסות
322,473
מתוכן בגין חוזים חתומים
43,577
רווח גולמי שטרם הוכר
38,772

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

* השיווק בשיתוף עם אפריקה ישראל מגורים

פרויקטים פעילים בייזום

מס'	שם הפרויקט	תאור הפרויקט	סיום פרויקט צפוי	היקף חוזה	סה"כ מכירות דירות ל- 30/06/2016	אחוז מכירות ל- 30/06/2016	צבר	עלות גולמית של הצבר	רווח גולמי שטרם הוכר	% רווח גולמי שטרם הוכר
1	נווה צדק 1	מגורים - 163 יח"ד	2017	248,502	148	88%	128,230	102,770	25,459	20%
2	בית שמש	מגורים 340 יח"ד + 14,925 מ"ר מסחר	2016-2018	304,407	213	63%	258,545	226,906	31,640	12%
3	בצלאל	מגורים 153 יח"ד + ומסחר 2237 מ"ר	2017	301,536	127	83%	301,536	229,863	71,673	24%
4	המשולש הגדול בניינים 202- 204	מגורים – 356 יח"ד	2019	232,087	158	44%	232,087	198,898	33,189	14%
5	אמירי נוף ג'2	מגורים – 22 יח"ד	2016	27,112	19	86%	4,081	2,947	1,134	28%
6	כרמיאל מכוש	מגורים - 79 יח"ד	2016	97,283	70	89%	66,736	50,867	15,869	24%
7	אשקלון	מגורים - 60 יח"ד	2016	55,208	60	100%	52,451	44,251	8,200	16%
8	נהריה	מגורים - 745 יח"ד	2021	432,487	245	33%	432,487	373,470	59,018	14%
9	סביוני גני תקווה	מגורים – 211 יח"ד	2019	322,473	20	9%	322,473	283,700	38,772	12%
10	מרכז מסחרי אלפי מנשה	מסחר – 977 מ"ר	2017	10,006	218 מ"ר	22%	10,006	9,172	834	8%
11	אמירי נוף ד'	מסחר- 977 מ"ר	2017-2019	161,525	51	39%	161,525	131,089	30,436	19%
סה"כ				**2,192,626**	**1,111**		**1,970,157**	**1,653,933**	**316,224**	**16%**

- **סה"כ הון מושקע בפרויקטים הפעילים בייזום: כ – 171 מליון ₪.**
- **סה"כ רווח גולמי צפוי לפרויקטים פעילים בייזום: כ – 316 מליון ₪.**
- **סה"כ הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו: כ- 800 מליון ₪.**

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

פרויקטים בתהליך ייזום

פרוייקט "גני תקווה 2" – גני תקווה

נתוני פרויקט:

- תחילת שיווק: 2016
- מועד סיום צפוי: 2020

נתונים: 30/06/2016
יח"ד
250
מסחר
8,800
יח"ד שנמכרו
--
יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד
--
הון מושקע בפרוייקט
15,849
סה"כ הכנסות
245,946
מתוכן בגין חוזים חתומים
-
רווח גולמי שטרם הוכר
34,995

* עסקת קומבינציה ומזומן בשותפות עם חברת אשדר, חלק החברה 50%

פרויקטים בתהליך ייזום

מס'	שם הפרויקט	תאור הפרויקט	סיום פרויקט צפוי	היקף חוזה/צבר	עלות	רווח גולמי שטרם הוכר	% רווח גולמי שטרם הוכר
12	גני תקווה 2	מגורים – 250 יח"ד משרדים ומסחר כ - 8,800 מ"ר	2020	245,946	210,952	34,995	14%
13	נווה צדק 2	מגורים - 25 יח"ד	2021	22,608	16,331	6,277	28%
**	המשולש הגדול שלב ב' בנייו 205 וזכויות נוספות	מגורים – 174 יח"ד	2020	115,379	105,603	9,776	7%
	סה"כ			**383,933**	**332,885**	**51,048**	**13%**

- **סה"כ רווח גולמי צפוי מפרויקטים בתהליך ייזום: כ – 51 מיליון ש"ח**
- **סה"כ הון מושקע בפרויקטים בתהליך ייזום: כ – 18 מיליון ש"ח**

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

פרויקטים בביצוע

פרויקט "עיר ימים" – נתניה – 215 יח"ד

<u>נתוני פרויקט:</u>

מזמין: אזורים.

מבוצע בחברה כלולה,

חלק החברה: 50%

פרויקטים בביצוע

פרויקט "הוד השרון" – הוד השרון – 145 יח"ד

<u>נתוני פרויקט:</u>

מזמין: שיכון ובינוי.

מבוצע בחברה כלולה,

חלק החברה: 50%

פרויקטים בביצוע

פרויקט "יצחקי במושבה" – באר יעקב – 153 יח"ד

נתוני פרויקט:

מזמין: קבוצת מזרחי

מבוצע בחברה כלולה,

חלק החברה: 50%

פרויקטים בביצוע

פרויקט "פארק TLV" – תל אביב – 196 יח"ד

<u>נתוני פרויקט:</u>

מזמין: אלעד ישראל.

מבוצע בחברה כלולה,

חלק החברה: 50%

פרויקטים בביצוע

הגוש הגדול 133-136– ת"א – 84 יח"ד

<u>נתוני פרויקט:</u>

מזמין: קבוצת פרטיים.

מבוצע בחברה כלולה,

חלק החברה: 50%

פרויקטים בביצוע

הרצליה הילס – שלבים א'+ ב' – 600 יח"ד

<u>נתוני פרויקט:</u>

מזמין: אחים עופר ואזורים.

מבוצע בחברה כלולה,

חלק החברה: 50%

פרויקטים בביצוע

פרויקט "אזורים חוף בת ים" – בת ים – 165 יח"ד

נתוני פרויקט:

מזמין: אזורים.

מבוצע בחברה כלולה,

חלק החברה: 50%

פרויקטים בביצוע – ריכוז כספי

היקף חוזה במועד ההתקשרות	צבר	עלות	רווח גולמי שטרם הוכר	% רווח גולמי שטרם הוכר
1,022,181	511,598	475,164	36,434	7%

- סה"כ רווח גולמי צפוי שטרם הוכר לפרויקטים בביצוע: כ – 36 מיליון ₪

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

סיכום פרויקטים

מס'	שם הפרויקט	סיום פרויקט צפוי	היקף חוזה	הון עצמי מושקע	צבר	עלות כוללת	רווח גולמי שטרם הוכר	% רווח גולמי שטרם הוכר	יח"ד	מסחר ומשרדים צבר מ"ר
1	נווה צדק 1	2017	248,502	22,000	128,230	102,770	25,459	20%	164	476
2	בית שמש	2016-2018	304,407	33,500	258,545	226,906	31,639	12%	340	14,925
3	שוק בצלאל	2017	301,536	16,500	301,536	229,863	71,673	24%	153	2,237
4	המשולש הגדול -202 204	20119	232,087	8,806	232,087	198,898	33,189	14%	356	
**	המשולש הגדול ב'	2020	115,379	-	115,379	105,603	9,776	7%	174	
5	אמירי נוף ג'2	2016	27,112	-	4,081	2,947	1,134	28%	22	
6	כרמיאל מכוש	2016	97,283	9,450	66,736	50,867	15,869	24%	79	
7	אשקלון	2016	55,208	-	52,451	44,251	8,200	16%	60	
8	נהריה	2021	432,487	8,200	432,487	373,470	59,018	14%	745	
9	סביוני גני תקווה	2019	322,473	55,418	322,473	283,700	38,772	12%	211	
10	מסחרי אלפי מנשה	2017	10,006	2,187	10,006	9,172	834	8%		977
11	אמירי נוף ד'	2017-2019	161,525	14,500	161,525	131,089	30,436	19%	130	
12	גני תקווה 2	2020	245,946	15,849	245,946	210,952	34,995	14%	250	8,800
13	נווה צדק 2	2021	22,608	2,339	22,608	16,331	6,277	28%	25	250
14-20	פרויקטים בביצוע		1,022,180	-	511,598	475,164	36,434	7%	1,558	
סה"כ			**3,598,739**	**188,749**	**2,865,687**	**2,461,983**	**403,705**	**14%**	**4,267**	**27,665**

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

תמצית נתוני המאזן – ליום 30 ביוני 2016

נכסים באלפי ש"ח		התחיבויות באלפי ש"ח	
מזומנים ופיקדונות	59,255	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל ליווי בנקאי)	131,749
השקעות לזמן קצר	50,155	קבלנים וספקים	71,173
לקוחות וחייבים	48,885	התחייבויות וזכאים אחרים	147,087
מלאי בניינים למכירה והכנסות לקבל מעבודות בביצוע	719,707	מקדמות מרוכשי דירות	394,841
סה"כ רכוש שוטף	878,002	סה"כ התחייבויות שוטפות	744,850
מלאי מקרקעין, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	79,262	התחייבויות לזמן ארוך, אג"ח, תאגידים בנקאיים ואחרים	125,345
השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזנים	42,318	התחייבויות בגין חברות המטופלות לפי שווי המאזנים	--
רכוש קבוע ואחר	8,598	הון עצמי	137,985
סה"כ נכסים	1,008,180	סה"כ התחייבויות והון	1,008,180

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

עיקרי דוח רווח והפסד – ליום 30 ביוני 2016

באלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30/06/16	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30/06/15
סך הכנסות	220,289	84,283
סך עלות ההכנסות	(198,823)	(76,275)
רווח גולמי	21,466	8,008
הוצאות מכירה ושיווק	(5,340)	(3,660)
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,606)	(5,406)
הכנסות (הוצאות) מימון נטו	(2,647)	(906)
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו	11	(22)
חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזנים, נטו	1,789	2,277
חסכון מס (מיסים על הכנסה)	(2,554)	470
רווח נקי / הפסד	7,119	761

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה

תודה לכולם...

צמח המרמן
טוב שבאת הביתה