

# מצגת לשוק ההון

יולי 2018

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.

## הבהרה משפטית

---

## 3.2 מליארד ₪

החל משנת 1997 בנתה ומסרה החברה כ- 90 פרויקטים הכוללים 6,718 יח"ד וכ- 327,000 מ"ר שטחי מסחר, בהיקף כספי כולל של כ- 3.2 מיליארד ₪

## 1997

שנת הקמת צ.מ.ח המרמן באיחוד פעילויות שתי חברות ותיקות:  
צבי המרמן קבלן בניין בע"מ (נוסדה ב- 1961)  
צ.מ.ח תשתית ופיתוח בע"מ (נוסדה ב- 1969)

## הנהלת החברה

בן אברהם אבי, יו"ר דירקטוריון  
פייגלין חיים, מנכ"ל  
בן אברהם רן, משנה למנכ"ל  
פארי הרפז עדי, סמנכ"ל כספים  
לוזון מוטי, סמנכ"ל תפעול ומנכ"ל חברה בת

## 290 עובדים

בחברה מועסקים כ- 290 עובדים

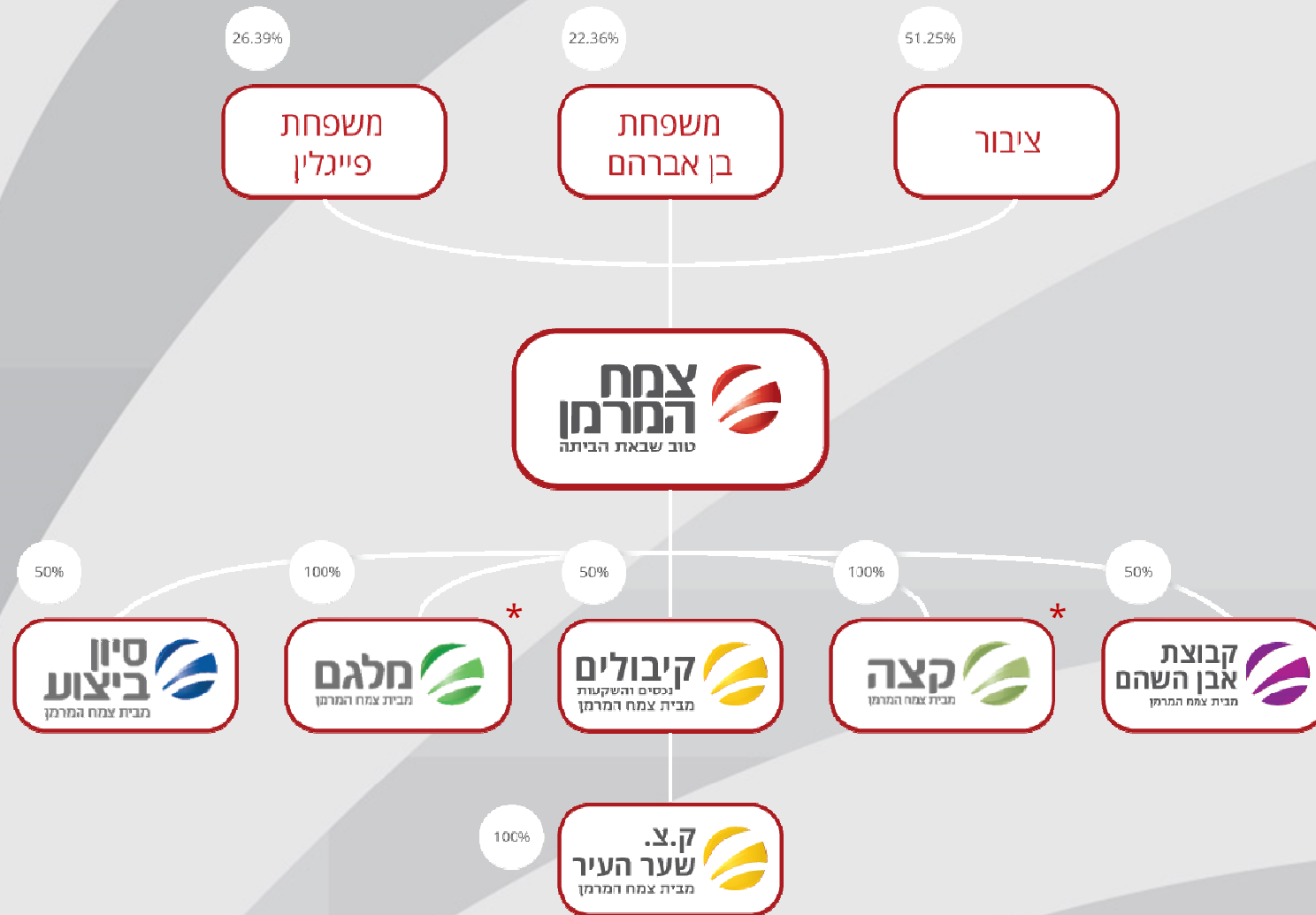
נעים מאוד!

שנות פירעון	יתרת ע.נ. ליום 31.03.2018 ולהיום במליוני ש"ח	תנאי הצמדה	תשואה שנתית ברוטו נכון ליום 02.07.18	שיעור ריבית	מועד הנפקה מקורי	מספר ני"ע	סדרת אג"ח
2019	20	שקלי	1.51%	8%	ינואר-13	1127653	אג"ח ג'
2019-2021	220.6	שקלי	3.36%	5.5%	פברואר-15	1134873	אגח ד'
	240.6						סה"כ



Baa1 דרוג

אופק יציב



## מבנה אחזקות

\* מוחזקות באמצעות חברות בנות (לא פעילות) בבעלות מלאה

## ייזום פרויקטים למגורים ומסחר

---

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

## נדל"ן להשקעה

---

ייזום ואחזקה של נכסים מניבים ביעוד למסחר, משרדים וחניונים

## ביצוע עבודות בניה קבלניות עבור צד ג'

---

במגזר הפרטי - בנייני מגורים

במגזר העסקי - מבני משרדים, מסחר, הייטק ומפעלים

במגזר הציבורי - מבני ציבור ואחרים

## תחומי פעילות

---

## לחברה צבר פרויקטים ביזום ובביצוע לאחרים

19	פרויקטים ברחבי הארץ
4,052	מס' יח"ד (לא כולל יח"ד בעלי קרקע)
44,977 מ"ר	שטחי מסחר ומשרדים
4.07 מיליארד ש"ח	היקף כספי כולל
2.6 מיליארד ש"ח	הכנסות שטרם הוכרו
373 מיליון ש"ח	רווח גולמי שטרם הוכר
194 מיליון ש"ח	הון מושקע

## צבר פרויקטים

---

White City  
Tel Aviv luxury living



# פרויקטים בייזום נווה צדק 1, תל אביב

תחילת שיווק: 2008 / מועד סיום: 2016-2019

93%

שיעור מכירות

161

מס' יח"ד

150

יח"ד שנמכרו

150

יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד

97%

שיעור ביצוע משוקלל

243,367

סה"כ הכנסות

181,157

מתוכן הכנסות שהוכרו

43,985

סה"כ רווח גולמי

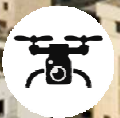
13,535

רווח גולמי שטרם הוכר

18%

שיעור רווח גולמי

\* בשותפות עם חברת נווה צדק על הים קורפ. חלק החברה - 37.5%





# פרויקטים בייזום אמירי נוף ד', אלפי מנשה

תחילת שיווק: 2015 / מועד סיום: 2017-2019

81%

שיעור מכירות

66%

שיעור ביצוע משוקלל

14%

שיעור רווח גולמי

130

מס' יח"ד

105

יח"ד שנמכרו

109 + 2 ז"ד

יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד

166,069

סה"כ הכנסות

94,467

מתוקן הכנסות שהוכרו

23,549

סה"כ רווח גולמי

11,332

רווח גולמי שטרם הוכר



# פרויקטים בייזום בצלאל, תל אביב

תחילת שיווק: 2011 / מועד סיום: 2018

**97%**

שיעור מכירות

**98%**

שיעור ביצוע משוקלל

**28%**

שיעור רווח גולמי

מס' יח"ד 154

יח"ד שנמכרו 149

יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד 150

סה"כ הכנסות 261,719

מתוכן הכנסות שהוכרו 234,021

סה"כ רווח גולמי 73,168

רווח גולמי שטרם הוכר 8,271

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





קרניצי  
החדשה

# פרויקטים בייזום קרניצי החדשה, רמת גן

תחילת שיווק: 2016 / מועד סיום: 2019-2020

29%

שיעור מכירות

27%

שיעור ביצוע משוקלל

17%

שיעור רווח גולמי

273

מס' יח"ד

79

יח"ד שנמכרו

90 + 3 ז"ד

יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד

251,061

סה"כ הכנסות

28,803

מתוקן הכנסות שהוכרו

42,728

סה"כ רווח גולמי

37,339

רווח גולמי שטרם הוכר

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



# פרויקטים בייזום סביוני גני תקווה

תחילת שיווק: 2016 / מועד סיום: 2020

**49%**

שיעור מכירות

**39%**

שיעור ביצוע משוקלל

**16%**

שיעור רווח גולמי

מס' יח"ד 164

יח"ד שנמכרו 81

יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד 89 + 4 ז"ד

סה"כ הכנסות 438,142

מתוקן הכנסות שהוכרו 140,501

סה"כ רווח גולמי 69,665

רווח גולמי שטרם הוכר 52,452

\* השיווק בשיתוף עם אפריקה ישראל מגורים





# פרויקטים בייזום אכזיב, נהריה

תחילת שיווק: 2015 / מועד סיום: 2019-2022

36%

שיעור מכירות

31%

שיעור ביצוע משוקלל

16%

שיעור רווח גולמי

745

מס' יח"ד

266

יח"ד שנמכרו

275 + 3 ז"ד

יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד

469,682

סה"כ הכנסות

90,720

מתוכן הכנסות שהוכרו

74,187

סה"כ רווח גולמי

60,085

רווח גולמי שטרם הוכר

\* בשותפות עם חברת אלקטרה מגורים, חלק החברה - 50%





# פרויקטים בייזום נופיה, בית שמש

תחילת שיווק: 2011 / מועד סיום: 2016-2018

**84%**

שיעור מכירות

340

מס' יח"ד

284

יח"ד שנמכרו

288 + 2 ז"ד

יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד

**97%**

שיעור ביצוע משוקלל

225,248

סה"כ הכנסות

171,941

מתוקן הכנסות שהוכרו

35,786

סה"כ רווח גולמי

**16%**

שיעור רווח גולמי

9,990

רווח גולמי שטרם הוכר

\* בשותפות עם תוחלת נכסים והשקעות, חלק החברה - 50%







לב גני תקווה



# פרויקטים ביזום לב, גני תקווה

תחילת שיווק: 2017 / מועד סיום: 2021

**19%**

שיעור מכירות מגורים

**16%**

שיעור ביצוע משוקלל

**17%**

שיעור רווח גולמי

מס' יח"ד / מ"ר	175 יח"ד ו-8,800 מ"ר מסחר
יח"ד שנמכרו	34
יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד	39 + 4 ז"ד
סה"כ הכנסות	251,699
מתוקן הכנסות שהוכרו	8,438
סה"כ רווח גולמי	42,675
רווח גולמי שטרם הוכר	40,769

\* בשותפות עם חברת אשדר, חלק החברה 50%







EST. 1995  
**ANDROMEDA**  
 REBORN



**צמח  
 המרמו**  
 טוב שבאת הביתה

## פרויקטים ביזום אנדרומדה, יפו

תחילת שיווק: 2018 / מועד סיום: 2021

**0%**  
 שיעור מכירות

**0%**  
 שיעור ביצוע משוקלל

**16%**  
 שיעור רווח גולמי

55	מס' יח"ד
--	יח"ד שנמכרו
--	יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד
97,768	סה"כ הכנסות
--	מתוכן הכנסות שהוכרו
15,656	סה"כ רווח גולמי
15,656	רווח גולמי שטרם הוכר

\* בשותפות עם חברת קרסו נדל"ן, ש. וולודינגר, חלק החברה 33%



# פרויקטים בייזום מתחם כורזין, גבעתיים

תחילת שיווק: 2018 / מועד סיום: 2023

**0%**

שיעור מכירות

**0%**

שיעור ביצוע משוקלל

**18%**

שיעור רווח גולמי

מס' יח"ד / מ"ר 46 יח"ד  
32,200 מ"ר משרדים ומסחר

יח"ד שנמכרו

--

יח"ד שנמכרו נכון להיום כולל ז"ד

--

סה"כ הכנסות

305,882

מתוכן הכנסות שהוכרו

--

סה"כ רווח גולמי

54,125

רווח גולמי שטרם הוכר

54,125

\* בשותפות עם אלפא נידורים, חלק החברה 50%





רחובות עלית  
רחובות  
282 יח"ד



יצחקי במושבה  
באר יעקב  
153 יח"ד



הרצליה הילס  
600 יח"ד



חוות גורדון  
תל אביב  
169 יח"ד



סביוני נתניה  
נתניה  
388 יח"ד



פארק TLV  
תל אביב  
286 יח"ד

## פרויקטים בביצוע





נווה צדק 1, תל אביב  
מסחר וחניון



בצלאל, תל אביב  
מסחר וחניון



נופיה, בית שמש  
מסחר

נדל"ן להשקעה



שם הפרויקט	חלק החברה	שנת השלמת שיווק	יח"ד	מ"ר	יח"ד / מ"ר שנמכרו	הכנסות גולמי	% רווח גולמי	הכנסות מחוזים	% ביצוע משוקלל	הכנסות שהוכרו	עלויות שהוכרו	הכנסות שטרם הוכרו	עלויות שטרם הוכרו	רווח גולמי שטרם הוכרו	% רווח גולמי שטרם הוכרו	הון מושקע
נווה צדק על הים - ת"א	37.5%	2019	161	--	150	243,367	18%	183,391	97%	181,157	150,708	62,210	48,675	13,535	22%	19,500
אמירי נוף ד' - אלפי מנשה	100%	2019	130	--	105	166,069	14%	129,822	66%	94,467	82,250	71,602	60,270	11,332	16%	14,500
בצלאל - ת"א	50%	2018	154	--	149	261,719	28%	237,617	98%	234,021	169,124	27,698	19,427	8,271	-30%	-
קרניצי החדשה - ר"ג	33%	2020	273	--	79	251,061	17%	75,334	27%	28,803	23,415	222,258	184,918	37,339	17%	1,800
סביוני גני תקווה	100%	2020	164	--	81	438,142	16%	230,467	39%	140,501	123,288	297,641	245,189	52,452	18%	53,340
אמזיב - נהריה	50%	2022	745	--	266	469,682	16%	166,461	31%	90,720	76,618	378,962	318,876	60,085	16%	13,900
נופיה - בית שמש	50%	2018	340	--	284	225,248	16%	178,802	97%	171,941	146,145	53,307	43,317	9,990	19%	2,500
לב גני תקווה	50%	2021	175	8,800	34 יח"ד	251,699	17%	34,514	16%	8,438	6,532	243,261	202,493	40,769	17%	43,074
אלפי מנשה מסחר	100%	2018	--	977	510	9,990	1%	7,224	74%	5,346	5,258	4,644	4,616	28	1%	2,500
אנדומדה - יפו	33.3%	2021	55	--	--	97,768	16%	--	--	--	--	97,768	82,112	15,656	16%	16,500
כרזין גבעתיים	50.0%	2023	46	32,200	--	305,882	18%	--	--	--	--	305,882	251,757	54,125	18%	11,250
נווה צדק 2 - ת"א	37.5%	2022	25	--	--	33,912	28%	--	--	--	--	33,912	24,497	9,415	28%	14,800
פרויקטים בביצוע	--	--	1,784	3,000	ל"ר	1,318,140	8%	--	--	545,162	500,026	772,978	712,891	60,086	8%	--
<b>סה"כ</b>			<b>4,052</b>	<b>44,977</b>	<b>1,148 יח"ד+510 מ"ר</b>	<b>4,072,678</b>		<b>1,243,632</b>		<b>590,277</b>	<b>4,072,678</b>	<b>2,572,122</b>	<b>2,199,038</b>	<b>373,084</b>	<b>15%</b>	<b>193,664</b>

## ריכוז פרויקטים

## בייזום ובביצוע

סה"כ הון מושקע בפרויקטים בייזום: כ - 194 מליון ש"ח.

סה"כ רווח גולמי שטרם הוכרו לפרויקטים בייזום ובביצוע למגורים כ - 373 מליון ש"ח.

שם הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	שנת השלמת שיווק	מועד צפוי להשלמת הבניה	מ"ר	% תפוסה שוכרים / חוזים חתומים	שווי התחייבויות בספרים בגין הנכס	NOI מייצג*	% תשואה מתואם
נווה צדק על הים - מסחר וחניון	37.5%	2019	2018	533	33%	9,500	641	6.7%
בצלאל - מסחר וחניון	50%	2018	2018	2,237	58%	47,025	3,174	6.7%
קניון שער העיר בית שמש	40%	2018	2017	13,560	87%	54,300	3,692	6.8%

(\*) NOI מייצג מבוסס על תפוסה מלאה, סיום תקופת ההרצה ומשקלל בתוכו שינויים בדמי השכירות בהתאם להסכמים החתומים.

ריכוז פרויקטים

נדל"ן להשקעה

### נכסים (באלפי ש"ח)

### התחייבויות והון (באלפי ש"ח)

153,627	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל ליווי בנקאי)	60,630	מזומנים ופיקדונות
93,923	קבלנים וספקים	36,572	השקעות לזמן קצר
180,788	התחייבויות וזכאים אחרים	155,834	לקוחות וחייבים
64,150	מקדמות מרוכשי דירות	426,977	מלאי בניינים למכירה והכנסות לקבל מעבודות בביצוע

### סה"כ רכוש שוטף

**680,013**

### סה"כ התחייבויות שוטפות

**492,488**

28,328	התחייבויות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	75,642	מלאי מקרקעין, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
149,708	אגרות חוב	56,657	השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזנים
3,963	מסים נדחים	985	מסים נדחים
1,239	התחייבויות בשל הטבות לעובדים	56,525	נדל"ן להשקעה
199,529	הון עצמי	5,433	רכוש קבוע ואחר

### סה"כ נכסים

**875,255**

### סה"כ התחייבויות והון

**875,255**

## תמצית נתוני מאזן

### ליום 31 במרס 2018

**שנת 2016**

**שנת 2017**

**רבעון 1 2018**

**באלפי ש"ח**

439,272      539,704      141,767      סך הכנסות

(393,700)      (451,143)      (118,714)      סך עלות ההכנסות

**45,572**      **88,561**      **23,053**      **רווח גולמי**

(10,785)      (9,783)      (3,402)      הוצאות מכירה ושיווק

(11,996)      (13,413)      (3,897)      הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות

(5,454)      (24,552)      (7,294)      הוצאות מימון נטו

1,927      (961)      2,457      חלק ברווחי חברות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני, נטו

(5,547)      (8,553)      (1,907)      מיסים על הכנסה

**13,717**      **31,299**      **9,010**      **רווח נקי**

**רווח והפסד**

**ליום 31 במרס 2018**

תודה רבה!

---