

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 30 ביוני 2018

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2018 (החברה והחברות המוחזקות על ידה, להלן יחד: "הקבוצה").

כללי .1

עד ליום 1 בינואר 2018 עסקה החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות של החברה, בשני תחומי פעילות, כדלקמן: (1) ייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדלין בישראל (להלן: "תחום הייזום"); (2) ביצוע עבודות בנייה קבלניות בפרויקטים בתחום הנדלין בישראל, למגזר העסקי, הפרטי והציבורי (להלן: "תחום הביצוע"). החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2018 ובעקבות סיווג שלושה נכסים אשר בבעלות החברה המיועדים להשכרה ואשר סווגו עד לדוחות האמורים כמלאי (קניון "שער העיר" בפרויקט בית שמש, שטחי המסחר והחניון בפרויקט שוק בצלאל בתל אביב והחלק המסחרי והחניון בפרויקט העיר הלבנה בשכונת נווה צדק בתל אביב), לחברה תחום פעילות חדש של נדלין להשקעה.

למועד דוח זה, בתחום הייזום, מעורבת החברה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בפרויקטים בשלבי תכנון, פיתוח, הקמה ושיווק שונים בגני תקווה, תל אביב - יפו, בית שמש, רמת גן, אלפי מנשה ונהריה.

למועד פרסום דוח זה, נמצאים בשלבי ייזום תכנון וביצוע שונים 18 פרויקטים בהיקף כולל של 4,334 יחידות דיור ו-61,307 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים¹, אשר מתוכם מוצעים כיום למכירה 1,850 יחידות דיור וכ-977 מ"ר שטחי מסחר, מהם נמכרו 1,268 יחידות דיור ו-508 מ"ר שטחי מסחר.

כמו כן, למועד דוח זה, החברה פועלת, במישרין ובאמצעות חברה מוחזקת, בביצוע עבודות בנייה קבלניות בפרויקטים אשר מצויים בבעלות צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה. הפרויקטים מבוצעים בתל אביב, הוד השרון, בית שמש, באר יעקב, הרצליה, גני תקווה ורמת גן.

עדכון מכירת דירות

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק	חלק החברה בפרויקט	מכירת יח"ד, חציון 1, 2018	מכירת יח"ד, חציון 1, 2017	מכירת יח"ד לשנת 2017	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 30 ביוני, 2018	אחוז מכירות
נופיה - בית שמש	340	50%	10	16	31	288	85%
סבינוני גני תקווה	164	100%	19	17	35	89	54%
אמירי נוף ד' - אלפי מנשה	130	100%	6	11	29	109	84%
מכוש בכרמיאל	79	100%	--	4	7	79	100%
נווה צדק על הים	161	37.5%	--	--	2	150	93%
לב גני תקווה	175	50%	10	14	29	39	22%
שוק בצלאל בת"א	154	50%	3	5	10	150	97%
קרניצי החדשה ברמת גן	219	33%	15	23	42	90	41%
אכזיב נהריה	428	50%	20	7	21	274	64%
סה"כ	1,850	--	83	97	206	1,268	69%
סה"כ היקף כספי כולל (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח	172,192		192,652	421,232	2,524,871	--	--
סה"כ היקף כספי חלק החברה (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח	105,734		114,787	251,958	1,296,467	--	--
מחיר יח"ד ממוצעת (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח	2,075		1,986	2,045	1,991	--	--

¹ מתוכם 6 פרויקטים הכוללים יחידות דיור למגורים ושטחי מסחר.

בנוסף, למועד דוח זה, מעורבות החברה וחברה מוחזקת של החברה, בשלבים שונים של בדיקות עסקיות בקשר עם מספר פרויקטים של בניה אותם יוזמת החברה בישראל ובקשר עם מספר פרויקטים לביצוע עבודות בניה קבלניות בישראל, עבור צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה.

2. אירועים מהותיים שחלו בתקופת הדיווח

א. **תחום פעילות נדל"ן להשקעה.** כאמור החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2018 לחברה תחום פעילות חדש של נדל"ן להשקעה.

ב. **התקשרות בהסכם ביצוע של סיון ביצוע בע"מ (להלן: "סיון") בעיר נתניה.** בחודש ינואר, 2018 התקשרה סיון בהסכם על פיו תבנה לחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ 388 יחידות דיור בשני שלבים ובארבעה בניינים. בתמורה לבניית שלב א' בפרויקט תהיה סיון זכאית לתשלום בסך של 182.85 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בתמורה לבניית שלב ב' בפרויקט תהיה זכאית סיון לתשלום בסך של 168.65 מיליון ש"ח, כל הסכומים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש יולי 2017. בין היתר, בתנאי ההסכם נקבע, כי במידה ולא יינתן צו התחלת עבודה 150 יום ממועד חתימת ההסכם יהיו רשאים הצדדים לבטל את ההתקשרות, כמו כן, נקבע כי מועד צו התחלת עבודה לשלב ב' יינתן עד ל- 24 חודשים ממתן צו התחלת עבודה של שלב א', ככל שתנאי זה לא יתקיים החברה תהיה זכאית לביטול ההסכם הנוגע לשלב ב' ותהיה זכאית לפיצוי מוסכם בסך של 250 אלף ש"ח. סיון תספק למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים בסכום השווה ל- 5% מהתמורה.

ג. **אישרור דירוג אגרות החוב של החברה.** ביום 31 בינואר 2018, הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") על מתן דירוג של Baa1 (באופק יציב) להרחבה פרטית של סדרה קיימת בהיקף של עד 24 מיליון ש"ח ע.נ.

ד. **הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') על דרך של הרחבת סדרה.** ביום 31 בינואר, 2018 אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של עד 24 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה על דרך של הרחבת סדרה, אשר הונפקו למשקיע מוסדי במסגרת הנפקה פרטית במחיר של 105 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), ובתמורה כוללת (ברוטו) של עד 25,200 אלפי ש"ח.

ה. **התקשרות בכתב תיקון להסכם ליווי בנקאי בקשר עם פרויקט "סביוני גני תקווה".** בהמשך לדיווח מידי של החברה מיום 17 בפברואר 2016 אודות התקשרות החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לצורך מימון הקמתו של פרויקט למגורים בגני תקווה המכונה "סביוני גני תקווה" (אסמכתא: 2016-01-029455), ביום 2 בפברואר, 2018 התקשרה החברה עם התאגיד הבנקאי בתיקון להסכם הליווי כך שיחול גם ביחס למימון שלב ב' של הפרויקט במסגרתו יוקמו 80 דירות נוספות בשני בניינים, ובסך הכל 227 דירות (להלן: "הפרויקט").

על-פי כתב התיקון, יעניק התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי נוספות עד לסך כולל של 565,970 אלפי ש"ח כדלקמן: (1) מסגרות לערבויות חוק מכר בסך כולל של 395,800 אלפי ש"ח אשר תהינה צמודות למדד תשומות הבניה; (2) מסגרות אשראי כספי עד לסך כולל של 97,800 אלפי ש"ח; (3) ערבויות לטובת הבעלים בעסקאות קומבינציה עד לסך כולל של 158,170 אלפי ש"ח אשר מועד פירעונם הסופי יהיה ביום 31.12.2020; ו-(4) ערבויות לטובת מזמיני שירותי הבניה עד לסך כולל של 12,000 אלפי ש"ח אשר מועד פירעונם הסופי יהיה ביום 31.12.2020.

מסגרות האשראי, כאמור לעיל, תועמדנה לחברה על-ידי התאגיד הבנקאי בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים: (א) השקעת הון עצמי נוסף בפרויקט בסך של 5,000 אלפי ש"ח; (ב) קבלת היתר בניה להקמת שלב ב' של הפרויקט; (ג) תיקון השעבודים הקיימים כך שיכללו גם את שלב ב' של הפרויקט, רישום משכנתאות וביחס לחלק מהמקרקעין רישום שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה על פי הסכם רכישה עם רשות מקרקעי ישראל; (ד) התקשרות עם רוכשים בחוזה מכר למכירת דירות בפרויקט בסכום הקבוע בכתב התיקון.

ו. **חלוקת דיבידנד:** ביום 29 במרס, 2018 וביום 28 במאי, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח ובסך של 3,000 אלפי ש"ח בהתאמה. הדיבידנד חולק בפועל ביום 17 באפריל 2018 וביום 14 ביוני 2018, בהתאמה.

ז. התקשרות בהסכם ביצוע של סיון ביצוע בע"מ (להלן: "סיון") בעיר תל אביב. בחודש יוני, 2018 התקשרה סיון בהסכם על פיו תבנה לקבוצת רכישה 169 יחידות דוור בשני בניינים בשכונת כוכב הצפון בתל אביב. בתמורה תהיה סיון זכאית לתשלום בסך של 229.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כל הסכומים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש מרץ 2017. סיון תספק למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.

3. גילוי למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג')

להלן פרטים בקשר עם פרויקט בית שמש ופרויקט שוק בצלאל, אותם יוזמת החברה למועד זה ואשר עודפיהם (כהגדרת המונח "עודפים" בשטר הנאמנות בו התקשרה החברה עם הנאמן על אגרות החוב (סדרה ג') של החברה) משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). הנתונים המוצגים בטבלאות להלן, מתייחסים לכלל שלבי הפרויקטים:

פרויקט בית שמש

(הנתונים לפי 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט 50%)

שם הפרויקט	רבעון 2, 2018	רבעון 1, 2018	עד 31.12.17
בית שמש מגורים ומסחר	מספר חוזים – יח"ד	4	6
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי מכר (בתקופה מ"ר)	552	783
	מחיר ממוצע למ"ר מחוזים שנחתמו	11,567	12,990
			278
			34,385
			10,012

פרויקט שוק בצלאל

(הנתונים לפי 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט 50%)

שם הפרויקט	רבעון 2, 2018	רבעון 1, 2018	עד 31.12.17
בצלאל מגורים ומסחר	מספר חוזים – יח"ד	1	2
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי מכר (בתקופה מ"ר)	143	142
	מחיר ממוצע למ"ר מחוזים שנחתמו	68,677	43,288
			147
			12,686
			34,887

4. מצב כספי

נכסים שוטפים			
סעיף	יתרה ליום 30 ביוני 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	הערות
מזומנים ושווי מזומנים	64,080	51,408	קיים גידול הנובע ממשיכת מזומנים פנויים מפקדונות מעל שלושה חודשים ומקבלת תמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בסך של כ-25 מיליון ש"ח. לפירוט השינויים ביתרות המזומנים ראו דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים.
השקעות לזמן קצר	50,331	117,461	הקישון נובע ממשיכת המזומנים הפנויים לצורך פירעון אגרות חוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד') הרבעון.
לקוחות	116,297	114,837	ללא שינוי מהותי. בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15 (להלן: "התקן החדש" או "התקינה החשבונאית") וההכרה בהכנסה לפי התקדמות הביצוע, ככל שהתקדמות הביצוע מקדימה את ביצוע התשלומים בחוזי מכירה מחייבים, רושמת החברה בהתאם לתקן הכנסות לקבל מדיירים.
חייבים ויתרות חובה	38,281	46,441	הקישון נובע ביתרות מדיירים בחשבון הנאמנות, מקבלת החזרים ממוסדות המדינה ומקישון ביתרות שותפים בעסקאות משותפות.
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	11,910	9,968	הגידול נובע מהפער שנוצר בין התקדמות הביצוע לביצוע התשלומים בפועל.
מלאי בניינים	440,711	426,498	הגידול נובע בעיקרו ממסירת החזקה במגרש 205 במשולש

הגדול ברמת גן ורישום ההתחייבות בגין קומבינציה, מיון שלב ב' של פרויקט סביוני גני תקווה ומקווז בחלקו ממעבר של הנדל"ן המסחרי לנדל"ן להשקעה לזמן ארוך.			דירות למכירה
הרכוש השוטף של הקבוצה ליום 30 ביוני 2018 הסתכם לסך של 722,100 אלפי ש"ח, המהווים כ-78% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, לעומת הרכוש השוטף של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2017 שהסתכם לסך של 766,974 אלפי ש"ח, המהווים כ-83% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. הקיטון נובע מההסברים לעיל.	766,974	722,100	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2018 (אלפי ש"ח)	סעיף
הקיטון נובע ממיון שלב ב' בפרויקט סביוני גני תקווה לזמן קצר בעקבות קבלת היתר בניה לשלב.	105,879	75,495	מלאי מקרקעין לבניה
הקיטון נובע ממיון ההלוואות לבעלי המקרקעין בגני תקווה לזמן קצר בהקבלה למיון הפרויקט לזמן קצר.	6,277	2,096	הלוואות
הגידול נובע בעיקרו מהשקעה בחברה מוחזקת (50%) המחזיקה בזכויות הבניה במגרש כורזין בגבעתיים ומרווח בתקופה של החברות הכלולות אשר מקווז בחלקו מדיבינד שחולק.	36,931	61,064	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
החל מיום 1 בינואר, 2018 החברה יישמה את החלטת דירקטוריון החברה לסיווג הנכסים המסחריים בנווה צדק ובשוק בצלאל בתל אביב כנכסים מניבים.	--	57,085	נדל"ן להשקעה
הקיטון בסך הרכוש הקבוע נובע בעיקר מפחת התקופה ומקווז בחלקו מרכישת רכוש קבוע במהלך השנה.	5,016	4,304	רכוש קבוע
סעיף המיסים נדחים משקף את ההפרש במועד ההכרה ברווח לפי התקינה החשבונאית לעומת מועד ההכרה לצורכי מס.	941	1,096	מיסים נדחים
הרכוש הלא שוטף של הקבוצה ליום 30 ביוני 2018 הסתכם לסך של 201,921 אלפי ש"ח, המהווים כ-22% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 155,790 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 המהווים כ-17% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. הגידול נובע מההסברים לעיל.	155,790	201,921	סה"כ נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2018 (אלפי ש"ח)	סעיף
העליה נובעת בעיקרה ממיון אגרות חוב (סדרה ד') לחלות שוטפת ומקווז בחלקו מפירעון אשראי לזמן קצר בפרויקטים בליווי.	171,433	178,994	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
העליה ביתרת הקבלנים והספקים בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בפעילות הביצוע של החברה.	79,209	95,968	קבלנים וספקים
הגידול נובע בעיקר מיתרת שותפים בעסקאות משותפות.	34,056	40,847	זכאים ויתרות זכות
הגידול נובע בעיקר מחוסר הקבלה בין שיעור המקדמות שקבעה רשות המיסים לבין ההכרה ברווחים בפועל לצרכי מס.	2,139	11,067	מיסים לשלם
אין שינוי מהותי. היתרה מורכבת מיצירת הפרשות השנה בניכוי תשלומים לתיקוני בדק ואחריות ששולמו השנה וכן תשלומים לתביעות משפטיות.	6,213	6,066	הפרשות
הגידול נובע בעיקר מהפרשים בין התקדמות הביצוע לקבלת התשלומים על ידי מזמיני העבודה.	3,191	7,582	התחייבויות בגין עבודות בחווי הקמה
הקיטון נובע בעקבות הכרה בהכנסה לפי התקדמות הביצוע, כמו כן, מתשלומים לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה	138,362	134,215	התחייבויות לבעלי מקרקעין

תמורות ומקוזז בחלקו מיצירת התחייבות בגין מגרש 205 במשולש הגדול ברמת גן.			
הקיטון נובע מזקיפת ההכנסות מחוזי מכירה מחייבים כהכנסות לפי התקדמות הביצוע.	71,960	54,722	מקדמות מרוכשי דירות
ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2018 הסתכמו לסך של 529,461 אלפי ש"ח, המהווים כ-57% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 506,563 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 אשר היוו כ-55% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. השינוי נבע מהסעיפים לעיל.	506,563	529,461	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2018 (אלפי ש"ח)	סעיף
ללא שינוי מהותי.	28,195	29,803	הלוואות מתאידיים בנקאיים
הקיטון נובע בעיקרו מפירעון קרן של סדרות אגרות חוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד') מקוזז בחלקו מהנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 25 מיליון ש"ח.	194,576	149,359	אגרות חוב
ראה הסבר לעיל בדבר מיסים נדחים בנכסים שוטפים.	5,335	--	מיסים נדחים
ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 ביוני 2018 הסתכמו לסך של 180,401 אלפי ש"ח, המהווים כ-20% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 229,330 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 אשר היוו כ-25% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. השינוי נבע מהסעיפים לעיל.	229,330	180,401	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2018 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול בהון נובע מהשפעה מצטברת של יישום לראשונה של תקן בינלאומי (IAS40) של מעבר נכסים ממלאי לנדל"ן להשקעה בסך של 8,963 אלפי ש"ח, בניכוי השפעת יישמו של תקן בינלאומי (IFRS9) בקשר עם הלוואות לחברות כלולות בסך של 315 אלפי ש"ח ורווח בתקופה בסך של 26,640 אלפי ש"ח ומקוזז בחלקו מדיבידנד שחולק בתקופה.	186,871	214,159	הון

סימני אזהרה

דירקטוריון החברה בחן את קיומם של ארבעת סימני האזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וקבע, כי לא התקיימו סימני האזהרה האמורים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (פרט לנתוני רווח למניה)					
539,704	116,480	148,454	247,872	290,221	הכנסות
451,143	98,004	118,882	211,175	237,596	עלות ההכנסות
88,561	18,476	29,572	36,697	52,625	רווח גולמי
9,783	1,970	2,810	4,584	6,212	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
13,413	2,874	4,073	6,332	7,916	
--	--	--	--	54	
65,365	13,632	22,689	25,781	38,443	רווח תפעולי
(25,499)	(5,316)	(5,295)	(10,803)	(12,692)	הוצאות מימון
947	260	410	613	513	הכנסות מימון
(961)	1,456	4,032	1,441	6,489	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
39,852	10,032	21,836	17,032	32,753	רווח לפני מסים על ההכנסה
(8,553)	(2,050)	(4,206)	(3,730)	(6,113)	מסים על ההכנסה
31,299	7,982	17,630	13,302	26,640	רווח נקי

הסבר על התפתחות סעיפי דוח רווח או הפסד

הכנסות החברה במאוחד לששת החודשים הראשונים של שנת 2018 (להלן: "תקופת הדוח") הסתכמו לסך של 290,221 אלפי ש"ח, לעומת סך של 247,872 אלפי ש"ח בששת החודשים הראשונים של שנת 2017 (להלן: "התקופה המקבילה אשתקד"). העלייה בהכנסות נובעת מהתקדמות בביצוע פרויקטים בגין דירות שנמכרו וכן מעלייה בהכנסות בפרויקטים המבוצעים על ידי החברה.

בתקופת הדוח הסתכמה עלות ההכנסות של החברה במאוחד לסך של 237,596 אלפי ש"ח, לעומת סך של 211,175 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בעלות ההכנסות נובעת בעיקרה עקבית עם עלייה בהכנסות.

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם לסך של 52,625 אלפי ש"ח המהווה כ-18% מהמחזור לעומת סך של 36,697 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד אשר היווה כ-15% מהמחזור. העלייה ברווח הגולמי עקבית עם העלייה בהכנסות ובעלות ההכנסות. העלייה בשיעור הרווחיות נובע מהתקדמות במכירה בפרויקטים וגידול במחיר יח"ד בפרויקטים שהחברה מעורבת.

הוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 6,212 אלפי ש"ח, לעומת סך של 4,584 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מגידול בהוצאות התיווך המקבילות להכנסות החברה ומגידול בקמפיינים פרסום לפרויקטים היזמיים של החברה.

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 7,916 אלפי ש"ח, לעומת סך של 6,332 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר ממענק בשיקול דעת, חד פעמי, שניתן להנהלה הבכירה בחברה ומהפרשה למענק מדיד בגין שנת 2018 בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם לסך של 38,443 אלפי ש"ח, לעומת רווח תפעולי של 25,781 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח התפעולי נובע בעיקר מעליה ברווח הגולמי, ומקוּזוּ בחלקו מגידול בהוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, כאמור לעיל.

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 12,692 אלפי ש"ח, לעומת סך של 10,803 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהוצאות בגין עמלות בנקאיות ומריביות שלא הועמסו על המלאי. הוצאות המימון גדלו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר בשל קיטון בהוצאות מימון שהווננו לפרויקטים.

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 513 אלפי ש"ח, לעומת סך של 613 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון נבעו בעיקר מריבית על פיקדונות והלוואות שניתנו.

חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו בתקופת הדוח הסתכם לסך של 6,489 אלפי ש"ח, לעומת חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו בסך של 1,441 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מגידול בשיעור הרווחיות של חברה מוחזקת.

הרווח בתקופת הדוח הסתכם לסך של 26,640 אלפי ש"ח, לעומת רווח בסך של 13,302 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ברווח הנקי נובעת מההסברים לעיל.

6. ניזלות

יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה במאוחד ליום 30 ביוני 2018 הסתכמה לסך של 64,080 אלפי ש"ח, לעומת סך של 34,434 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2017 וסך של 51,408 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017.

<p>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת הדוח הסתכם לסך של 5,605 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של 14,526 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2017 הסתכם תזרים המזומנים ששימש מפעילות שוטפת לסך של 62,750 אלפי ש"ח.</p> <p>תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופת הדוח נבע בעיקר מירידה במלאי בניינים ודירות למכירה ומקרקעין לבניה, ירידה בחייבים ויתרות חובה, מעליה בהתחייבויות לקבלנים ולספקים, ומהרווח הנקי, ומקוּזוּ בחלקו בעיקר מירידה בזכאים בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין ומירידה במקדמות מרוכשי דירות.</p>	<p>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</p>
<p>תזרים מזומנים של הקבוצה שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח, הסתכם לסך של 49,953 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד אשר הסתכם לסך של 511 אלפי ש"ח. תזרים מזומנים בשנת 2017 אשר שימש לפעילות השקעה, הסתכם לסך של 30,732 אלפי ש"ח.</p> <p>תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבע בעיקר ממשרכת פקדונות בתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לווי ומדיבינדנד מחברה כלולה ומקוּזוּ בחלקו בהשקעה בחברה מוחזקת וממתן הלוואות לזמן קצר.</p>	<p>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</p>
<p>תזרים מזומנים של הקבוצה ששימש לפעילות מימון, הסתכם בתקופת הדוח לסך של 42,886 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך 26,987 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בשנת 2017 הסתכם לסך של 68,432 אלפי ש"ח.</p> <p>תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח שימש בעיקר לפרעון אגרות חוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד'), ומקוּזוּ בחלקו מהרחבת אגרות החוב (סדרה ד') בסך של 25 מיליון ש"ח ומקבלת אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים.</p>	<p>תזרים מזומנים מפעילות מימון</p>

7. מקורות מימון

כללי

פעילות הקבוצה בתחום הייזום נעשית באמצעות התקשרות עם בנקים בהסכמי ליווי פיננסי וממומנת מהון עצמי (בשיעור שנע בין 15% ל-30%), מתקבולים מרוכשי דירות (בשיעור שנע בין 35% ל-55%), ומאשראי בנקאי (בשיעור שנע בין 25% ל-35%). פעילות הקבוצה בתחום הביצוע ממומנת מתקבולים ממזמיני עבודות וכן מאשראי בנקאי. כמו כן החברה מממנת את פעילותה מכספים שמתקבלים במסגרת הנפקות הון ואגרות חוב לציבור.

אשראי ממוצע	30/06/18	חלות שוטפת	שערוך	פירעון התקופה	קבלת מימון התקופה	31/12/17	
אשראי לזמן קצר							
67,054	83,706	--		24,219		59,487	אשראי לא צמוד בתאגידים בנקאיים
702	533	(343)	--	--	--	876	חלויות שוטפות של הלוואות לא צמודות
100,262	94,755	(16,315)	--	--	--	111,070	חלויות שוטפות של אג"ח לא צמוד (סדרה ג') ו-(סדרה ד')
אשראי לזמן ארוך							
28,775	29,803	343	(49)	(1,228)	2,542	28,195	הלוואות לא צמודות מתאגידים בנקאיים
164,548	149,359	16,315	(1,114)	(85,538)	25,120	194,576	אג"ח לא צמוד (סדרה ג') ו-(סדרה ד')
114,937	116,297	--	--	--	--	114,837	לקוחות
89,700	95,968	--	--	--	--	79,209	ספקים

8. גילוי ייעודי בקשר עם אשׂראי בר דיווח – אמות מידה פיננסיות²

תוצאות חישובה או ציון עמידה באמת המידה, לפי העניין ליום 30 ביוני 2018	אמת המידה הפיננסית
24.6% - עמידה באמת המידה	שיעור ההון העצמי (בתוספת מרכיב ההמרה) להיקף המאזן בניכוי מקדמות מרוכשי דירות לא יפחת מ-10%.
29.1% - עמידה באמת המידה	שיעור ההון העצמי להיקף המאזן בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה לא יפחת מ-14%. "הון עצמי" לעניין זה הינו - הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה ככל שיונפק על ידי החברה.
29.1% - עמידה באמת המידה	שיעור ההון העצמי להיקף המאזן בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה לא יפחת מ-16%. "הון עצמי" לעניין זה הינו - הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה ככל שיונפק על ידי החברה.
הון עצמי – כ- 214 מיליון ש"ח – עמידה באמת המידה	ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-70 מיליון ש"ח. "הון עצמי" לעניין זה הינו - הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה ככל שיונפק על ידי החברה.
הון עצמי – כ- 214 מיליון ש"ח – עמידה באמת המידה	ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח. "הון עצמי" לעניין זה הינו - הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה ככל שיונפק על ידי החברה.
61.5% - עמידה באמת המידה	יחס החוב הפיננסי ל-CAP על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על שיעור של 86%. "החוב הפיננסי" משמעו – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה ובתוספת חוב לבעלי שליטה על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה. "CAP" משמעו – החוב הפיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואת בעלים) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
61.5% - עמידה באמת המידה	יחס החוב הפיננסי ל-CAP על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על שיעור של 82%. "החוב הפיננסי" משמעו – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה ובתוספת חוב לבעלי שליטה על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה. "CAP" משמעו – החוב הפיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואת בעלים) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
100% מנכסי החברה משויכים לפעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל – עמידה באמת המידה.	לפחות 80% מסך נכסי החברה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משויכים לפעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל.
100% מנכסי החברה משויכים לפעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל – עמידה באמת המידה.	לפחות 90% מסך נכסי החברה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משויכים לפעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל.
החברה עומדת באמת המידה זו.	שמירה על יחס עודפים חזוי מינימאלי בפרויקט אלפי מנשה ד', בהשוואה לגובה היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה ביחס של פי 2.5.

² יצוין, כי חלק מאמות המידה הכלולות בטבלה זו הינן חלק מהסכמי הלוואה/אשׂראי אשר זוהו כלא מהותיים לחברה עם זאת הפרתן עלולה להביא להפרתו של הסכם הלוואה/אשׂראי שהינו מהותי לחברה.

27.8% - עמידה באמת המידה	שיעור ההון העצמי המוחשי ³ להיקף המאזן בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה לא יפחת מ-15%.
ההון עצמי המוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות הסתכם לסך של 143 מיליון ש"ח – החברה עומדת באמת מידה זו.	ההון העצמי המוחשי ³ בניכוי השקעה בחברות קשורות לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח.

9. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

- א. **אישרור דירוג אגרות החוב של החברה.** ביום 4 ביולי 2018 אישרה מידרוג דירוג Baa1 (באופק יציב) להנפקה של סדרה ה' של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ.. לדוח הדירוג ראה דיווח מיידי של החברה מיום 4 ביולי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-063823).
- ב. **הנפקת אג"ח סדרה ה'.** ביום 25 ביולי 2018 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה של אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. בהתאם לתוצאות המכרז הציבורי שהתקיים בקשר עם ההנפקה האמורה, הנפיקה החברה 84,295,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 84,295 אלפי ש"ח. אגרות החוב נרשמו למסחר ביום 30 ביולי 2018.
- ג. **התקשרות בהסכם ביצוע של סיון ביצוע בע"מ (להלן: "סיון") בעיר רחובות.** בחודש יולי, 2018 התקשרה סיון בהסכם על פיו תבנה לחברת מגדלי מירב (1990) בע"מ, רוייה הספקת מים באר יעקב בע"מ ונווה יסמין בע"מ (להלן: "המזמין") 188 יחידות דיור בשני בניינים נוספים בפרויקט מגורים ברחובות בתמורה לבניית הפרויקט תהיה סיון זכאית לתשלום בסך של 146 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש פברואר 2018. סיון התחייבה להמציא למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים הידוע במועד מתן צו התחלת העבודה בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.
- ד. **הכרזת דיבידנד.** ביום 29 באוגוסט, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,800 אלפי ש"ח.

חיים פייגלין
מנכ"ל ודירקטור

אבי בן אברהם
יו"ר הדירקטוריון

29 באוגוסט 2018

³ **הון עצמי מוחשי** - הון עצמי, לרבות עודפים בלתי מחולקים וקרנות, בניכוי נכסים לא מוחשיים כגון: מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכד', בניכוי חייבים לחברה שהינם בעלי עניין בניכוי הוצאות נדחות, ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות כספיים קיימים בפועל של בעלי עניין וכמו כן בניכוי ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות כספיים בפועל שאינם לטובת פרויקטים בליווי פיננסי של חברות בנות ואו של חברות קשורות של החברה ובניכוי קרנות הון שנוצרו בעקבות שערוכי נכסים ורווחי שערוכים שטרם מומשו בניכוי מוניטין שהינו חלק מחשבון ההשקעה בחברות כלולות ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות.



צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקרים)

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2018
בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה
3	אישור רואה חשבון המבקר להסכמה מראש להכללה של דוח סקירה בהצעת מדף
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-20	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הנדון: דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של צ.מ.ח המרמן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של צ.מ.ח המרמן בע"מ וחברות הבנות (להלן: "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-17% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-12% וכ-13%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של הקבוצה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהמים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 29 באוגוסט 2018

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111

משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

29/08/2018

לכבוד
צ.מ.ח. המרמן בע"מ ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של צ.מ.ח. המרמן בע"מ מחודש אוגוסט 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף מדף מחודש אוגוסט 2018:

1. דוח סקירה מיום 29 באוגוסט 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 באוגוסט 2018 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

51,408	34,434	64,080	מזומנים ושווי מזומנים
117,461	68,053	50,331	השקעות לזמן קצר
114,837	74,662	116,297	לקוחות
46,441	67,936	38,281	חייבים ויתרות חובה
361	1,993	490	נכסי מסים שוטפים
9,968	12,865	11,910	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
426,498	431,729	440,711	מלאי בניינים ודירות למכירה
766,974	691,672	722,100	

נכסים בלתי שוטפים

105,879	62,560	75,495	מלאי מקרקעין
6,277	9,915	2,096	הלוואות
36,931	37,353	61,064	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
--	--	57,085	המאזני
5,016	6,123	4,304	נדל"ן להשקעה
746	844	781	רכוש קבוע
941	1,239	1,096	נכסים בלתי מוחשיים
			מסים נדחים
155,790	118,034	201,921	

922,764	809,706	924,021
---------	---------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 ביוני		
	31 בדצמבר	2017	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
171,433	160,833	178,994	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
79,209	80,962	95,968	קבלנים וספקים
34,056	36,999	40,847	זכאים ויתרות זכות
2,139	3,377	11,067	מסים שוטפים לשלם
6,213	4,929	6,066	הפרשות
3,191	7,860	7,582	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
138,362	122,137	134,215	התחייבויות לבעלי מקרקעין
71,960	80,935	54,722	מקדמות מרוכשי דירות
506,563	498,032	529,461	
התחייבויות לא שוטפות			
28,195	725	29,803	הלוואות מתאגידים בנקאיים
194,576	124,898	149,359	אגרות חוב
1,224	1,147	1,239	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
5,335	2,761	--	מסים נדחים
229,330	129,531	180,401	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
181	181	181	הון מניות
56,336	56,336	56,336	פרמיה על מניות
208	208	208	קרן הון
130,146	125,418	157,434	יתרת רווח
186,871	182,143	214,159	
922,764	809,706	924,021	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

29 באוגוסט 2018			
עדי פארי הרפז	אבי בן אברהם	חיים פייגלין	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל ודירקטור	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2017	2018	2017	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (פרט לנתוני רווח למניה)					
539,704	116,480	148,454	247,872	290,221	הכנסות
451,143	98,004	118,882	211,175	237,596	עלות ההכנסות
88,561	18,476	29,572	36,697	52,625	רווח גולמי
9,783	1,970	2,810	4,584	6,212	הוצאות מכירה ושיווק
13,413	2,874	4,073	6,332	7,916	הוצאות הנהלה וכלליות
--	--	--	--	54	הוצאות אחרות, נטו
65,365	13,632	22,689	25,781	38,443	רווח תפעולי
(25,499)	(5,316)	(5,295)	(10,803)	(12,692)	הוצאות מימון
947	260	410	613	513	הכנסות מימון
(961)	1,456	4,032	1,441	6,489	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
39,852	10,032	21,836	17,032	32,753	רווח לפני מסים על ההכנסה
(8,553)	(2,050)	(4,206)	(3,730)	(6,113)	מסים על ההכנסה
31,299	7,982	17,630	13,302	26,640	רווח נקי
<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>					
1.729	0.441	0.975	0.735	1.472	רווח נקי בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2017	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
31,299	7,982	17,630	13,302	26,640	רווח נקי
					הפסד כולל אחר (לאחר השפעת מס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן</u> <u>לרווח או הפסד:</u>
(254)	--	--	--	--	הפסד ממדידה מחדש בגין תכנית להטבה מוגדרת
(15)	--	--	--	--	חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(269)	--	--	--	--	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
31,030	7,982	17,630	13,302	26,640	סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון אלפי ש"ח בלתי מבוקר	יתרת רווח	סה"כ הון	
181	56,336	208	130,146	186,871	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)</u>
--	--	--	(315)	(315)	השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 9*
--	--	--	8,963	8,963	השפעת יישום לראשונה של תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 40**
--	--	--	26,640	26,640	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(8,000)	(8,000)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
<u>181</u>	<u>56,336</u>	<u>208</u>	<u>157,434</u>	<u>214,159</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2018</u>
181	56,336	208	84,043	140,768	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)</u>
--	--	--	31,473	31,473	השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15
--	--	--	13,302	13,302	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(3,400)	(3,400)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
<u>181</u>	<u>56,336</u>	<u>208</u>	<u>125,418</u>	<u>182,143</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2017</u>
181	56,336	208	142,804	199,529	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2018</u>
--	--	--	17,630	17,630	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(3,000)	(3,000)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
<u>181</u>	<u>56,336</u>	<u>208</u>	<u>157,434</u>	<u>214,159</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2018</u>
181	56,336	208	119,836	176,561	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2017</u>
--	--	--	7,982	7,982	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(2,400)	(2,400)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
<u>181</u>	<u>56,336</u>	<u>208</u>	<u>125,418</u>	<u>182,143</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2017</u>

* - ראה באור 2ב' בדבר אימוץ של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9.
 ** - ראה באור 2ג' בדבר אימוץ תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 40.
 הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ הון	
181	56,336	208	84,043	140,768	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2017</u>
			31,473	31,473	השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15
--	--	--	31,299	31,299	רווח נקי
--	--	--	(269)	(269)	הפסד כולל אחר
--	--	--	31,030	31,030	סה"כ רווח כולל
--	--	--	(16,400)	(16,400)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
181	56,336	208	130,146	186,871	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

31,299	7,982	17,630	13,302	26,640	רווח נקי
--------	-------	--------	--------	--------	----------

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

2,852	759	659	1,487	1,309	פחת
--	--	--	--	54	הפסד ממימוש רכוש קבוע
4,786	1,718	(4,073)	685	(6,786)	שינוי במסים נדחים, נטו
(23)	--	--	230	14	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
961	(1,456)	(4,032)	(1,441)	(6,489)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
16,501	2,592	3,814	5,430	9,396	הוצאות מימון, נטו
25,077	3,613	(3,902)	6,391	(2,502)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(53,281)	(16,314)	(2,619)	(13,106)	(1,460)	עלייה בלקוחות
11,690	(7,206)	3,803	10,052	9,810	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(9,015)	184	(2,894)	(11,912)	(1,942)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
(25,190)	(14,590)	7,082	(22,463)	2,477	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ומקרקעין לבניה
19,690	1,873	2,231	21,444	16,759	עלייה בהתחייבויות לקבלנים ולספקים
(22,565)	(14,730)	(17,542)	(4,526)	(14,172)	ירידה בזכאים, בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין
(935)	707	7,300	3,734	4,391	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(15,273)	12,944	(9,428)	(6,298)	(17,237)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
(94,879)	(37,132)	(12,105)	(23,075)	(1,374)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה
עבור:

(17,403)	(805)	(494)	(8,979)	(10,306)	ריבית ששולמה
86	1	6	43	17	ריבית שהתקבלה
(6,930)	(953)	(2,563)	(2,208)	(6,870)	מסים ששולמו, נטו
(24,247)	(1,757)	(3,051)	(11,144)	(17,159)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

(62,750)	(27,294)	(1,158)	(14,526)	5,605	
----------	----------	---------	----------	-------	--

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
(93)	(3)	(151)	(49)	(498)	רכישת רכוש קבוע
--	--	--	--	83	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(482)	(120)	(164)	(368)	(273)	רכישת רכוש אחר
(5,000)	--	--	--	--	מקדמה ע"ח השקעה בעסקה משותפת משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזמן בנקאי, נטו
(30,319)	40,535	(13,759)	19,089	67,130	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
1,500	1,500	--	1,500	3,500	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
(3,332)	(307)	(374)	(1,336)	(17,060)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(7,927)	(2,413)	(289)	(7,455)	(770)	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
2,085	--	--	--	--	גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
12,836	1,940	(37)	(11,892)	(2,159)	
<u>(30,732)</u>	<u>41,132</u>	<u>(14,774)</u>	<u>(511)</u>	<u>49,953</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
(16,400)	(3,400)	(8,000)	(3,400)	(8,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
18,320	11,070	25,739	33,533	24,219	קבלת הלוואות לזמן ארוך
27,730	--	2,542	--	2,542	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(4,316)	(329)	(899)	(658)	(1,229)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
99,560	--	--	--	25,120	פרעון אגרות חוב
(56,462)	(18,000)	--	(56,462)	(85,538)	
<u>68,432</u>	<u>(10,659)</u>	<u>19,382</u>	<u>(26,987)</u>	<u>(42,886)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(25,050)	3,179	3,450	(42,024)	12,672	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>76,458</u>	<u>31,255</u>	<u>60,630</u>	<u>76,458</u>	<u>51,408</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>51,408</u>	<u>34,434</u>	<u>64,080</u>	<u>34,434</u>	<u>64,080</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן – "החברה") הינה חברה הרשומה בישראל ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב החל משנת 2007.

החברה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות ועסקאות משותפות, עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים בישראל וכן ביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן. העבודות מבוצעות במישרין ע"י החברה או באמצעות תאגידים קשורים וכן במסגרת שותפויות עם צדדים נוספים.

החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, תשכ"ט-1969 ובהתאם, היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2018 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

ב. יישום לראשונה של תקן דיווח כספי IFRS 9

בחודש יולי 2014 פרסם ה-IASB את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 – מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן: "התקן") מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. התקן החדש מיושם למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. החברה מכירה בכל הפרש בין הערך בספרים הקודם לבין הערך בספרים במועד היישום לראשונה ביתרת הפתיחה של העודפים.

לפרטים אודות המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין מכשירים פיננסיים, ראה באור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

להלן המדיניות החשבונאית החדשה בדבר מכשירים פיננסיים, המיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת.

כמו כן, במועד ההכרה לראשונה ישות יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן.

נכסים פיננסיים המהווים השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. ירידת ערך מכשירים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את הפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשירי חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3. גרעית נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי הישות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחילת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

5. גרעית התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגרעיה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה נדרשת לעדכן את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים ייזקפו לרווח או הפסד.

בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

השפעת יישומו של התקן החדש על דוחותיה הכספיים של החברה הינה כדלקמן:

החברה בחנה את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לאחר שבחנה החברה את השפעת המודל החדש להכרה בהפסדי אשראי על נכסיה הפיננסיים, הגיעה החברה למסקנה כי יש להגדיל את יתרת ההפרשה לירידת ערך בגין מכשירי החוב הפיננסיים ליום 1 בינואר, 2018 בסך 409 אלפי ש"ח ולהקטין את יתרת התחייבות בגין מסים נדחים בסך 94 אלפי ש"ח כנגד קיטון ביתרת פתיחת עודפים של החברה לאותו המועד.

ג. יישום לראשונה של תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי כספי IAS 40

בחודש דצמבר 2016 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IAS 40 - נדל"ן להשקעה (להלן: "התיקונים"). התיקונים מבהירים ומספקים הנחיות יישום להוראות IAS 40 לגבי העברות מנדל"ן להשקעה או לנדל"ן להשקעה. עיקרי התיקונים הינם הקביעה כי רשימת האירועים המפורטת בתקן לגבי העברות נדל"ן להשקעה מהוות דוגמאות לראיות לשינוי בשימוש הנדל"ן ואינן מהוות רשימה סגורה. כמו כן, התיקונים מבהירים כי שינוי בכוונת ההנהלה, כשלעצמה, לא מספקת ראיה לשינוי בשימוש.

התיקונים מיושמים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך) החל מהתקופה בה התיקונים מיושמים לראשונה - 1 בינואר, 2018. כאשר קיים מידע זמין לתקופות קודמות, אזי ניתן ליישם את התיקונים למפרע. תיאומים למועד היישום לראשונה אם קיימים, ייקפו להון. החברה בחרה ליישם את התיקונים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך). השפעת יישום התיקונים על דוחותיה הכספיים של החברה הינה כדלקמן:

החברה סיווגה שני נכסים שבבעלותה (בחלקם היחסי) ונכס נוסף המוחזק ע"י חברה כלולה המיועדים להשכרה ממלאי לנדל"ן להשקעה. השפעת השינוי של הסיווג האמור ממלאי לנדל"ן להשקעה ליום 1 בינואר, 2018 הינה קיטון ביתרת המלאי בסך 44,211 אלפי ש"ח, גידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בסך 56,525 אלפי ש"ח, גידול ביתרת התחייבות בגין מסים נדחים בסך 2,832 אלפי ש"ח וקיטון בחשבון השקעה בחברות כלולות 519 אלפי ש"ח השפעת שינוי הסיווג האמור בסך 8,963 אלפי ש"ח נזקפה ליתרת הרווח.

ד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם - IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - "התקן"). בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקר השפעות התקן:

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים - IAS 17 חכירות.
- חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. בשלב זה אין בכוונת החברה לאמץ את התקן החדש באימוץ מוקדם.

התקן מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

1. יישום למפרע מלא - במקרה זה, השפעת יישום התקן לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה תחת גישה זו, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בכחירה אלא אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל שאז יש להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

2. גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש הריבית התוספתי של החוכר הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות-השימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:

- הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.
- הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם קיים, ייזקף ליתרת רווח.

החברה מעריכה כי תבחר בגישת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש, כאשר מדידת נכסי זכות השימוש תהיה שווה לסכום ההתחייבויות בגין חכירה כפי שיוצגו במועד המעבר.

להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בהתאם להחלטת הדירקטוריון, שלושה נכסים אשר בבעלות החברה המיועדים להשכרה ואשר סווגו עד כה כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה, סווגו החל מיום 1 בינואר, 2018 כנדל"ן להשקעה וזאת במסגרת פתיחת מגזר נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים. בדבר השפעה על הדוחות הכספיים של החברה ראה ביאור ג' לעיל.

ב. ביום 30 בנובמבר, 2017 התקשרו החברה יחד עם שותף נוסף (חלק החברה 50% להלן יחדיו: "הרוכשות") בהסכם עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "המוכרת") לרכישת מלוא החזקותיה של המוכרת בקבוצת אבן שהם בע"מ, חברה פרטית המחזיקה בזכויות חכירה במקרקעין בגוש 6156 חלקה 610 בשטח של כ- 8.1 דונם במתחם כורזין בגבעתיים (להלן: "אבן שהם" ו-"המקרקעין", בהתאמה). זכויות החכירה בהן מחזיקה "אבן שהם" מסתיימות ביום 21 במרס 2042. במועד תשלום דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל, תתקשר אבן שהם בהסכם חכירה חדש אשר יותאם לתב"ע החדשה החלה על המקרקעין ומאפשרת הקמת פרויקט משולב הכולל 2 קומות מסחר, 26 קומות משרדים, 5 קומות מגורים וחניון פרטי וציבורי. בתמורה למלוא הזכויות באבן שהם ישלמו הרוכשות סך כולל של כ-83.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ("בגין רכיב התמורה במזומן") באופן הבא: (1) סך של 37.7 מיליוני ש"ח במזומן בתוספת מע"מ, וכן תשלום נוסף בסך 9.5 מיליון ש"ח כפירעון הלוואת בעלים שהועמדה לאבן שהם מטעם המוכרת (להלן: "התמורה במזומן"). על פי הוראות ההסכם, במועד החתימה הרוכשות יפקידו בנאמנות 10 מיליון ש"ח מתוך התמורה במזומן, כאשר יתרת התמורה תשולם במועד השלמת העסקה. (2) במועד השלמת

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח - המשך

העסקה יכנסו הרוכשות לנעלי המוכרת לעניין הלוואה שנטלה אבן שוהם מבנק מממן בסך של כ-36.3 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח התקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים והושלמה העסקה.

ג. ביום 31 בינואר, 2018 במקביל לאישור מידרוג להנפקת אגרות חוב בסך של 24 מיליון ש"ח בדרך של הרחבת סדרה ד', אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של 24 מיליון ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ד') של החברה על דרך של הרחבת סדרה, אשר הונפקו למשקיע מוסדי במסגרת הנפקה פרטית במחיר של 105 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), ובתמורה כוללת (ברוטו) של עד 25,200 אלפי ש"ח.

ד. ביום 29 במרס, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 17 באפריל, 2018.

ה. ביום 28 במאי, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3,000 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 14 ביוני, 2018.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נכון ליום 30 ביוני, 2018.

יתרה		שווי הוגן		אלפי ש"ח	
	20,075	21,418			
אגרות חוב סדרה ג'			233,058		
אגרות חוב סדרה ד'					
	244,114	254,476			
					סה"כ

התחייבויות פיננסיות:

באור 5: - מגזרים עסקיים

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר מכירת דירות ומקרקעין - החברה בונה בישראל פרויקטים של דירות ושטחי מסחר המיועדים למכירה, אשר בחלקם הינם בשלבי בנייה סופיים, לרבות חלקה של החברה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

מגזר ביצוע עבודות בניה - ביצוע עבודות בניה למזמיני עבודה, הכולל את חלקה של החברה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

תוצאות המגזר מדווחות למקבל החלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרים עסקיים - המשך

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

סה"כ	התאמות	אחר	ביצוע עבודות בניה	מכירת דירות ומקרקעין	
					לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018
		בלתי מבוקר			הכנסות מגזר
		אלפי ש"ח			
290,221	(90,280)	3,330	158,720	218,451	הכנסות מגזר
38,443	(9,352)	751	14,088	32,956	תוצאות מגזר
					לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017
247,872	(80,825)	3,601	145,152	179,944	הכנסות מגזר
25,781	(2,860)	489	7,515	20,637	תוצאות מגזר
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018
148,454	(46,113)	1,683	79,603	113,281	הכנסות מגזר
22,689	(5,991)	968	8,467	19,245	תוצאות מגזר
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2017
116,480	(43,891)	1,954	76,600	81,817	הכנסות מגזר
13,632	(1,971)	230	5,776	9,597	תוצאות מגזר
					לשנה הסתיימה ביום 31 דצמבר, 2017 (מבוקר)
539,704	(183,644)	6,674	296,534	420,140	הכנסות מגזר
65,365	(1,906)	(693)	14,513	53,451	תוצאות מגזר

באור 6 - צירוף דוחות כספיים או מידע תמציתי של חברות ושותפויות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של החברה בשליטה משותפת סיון ביצוע בע"מ, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ב. צירוף מידע תמציתי לגבי חברות ושותפויות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

להלן מידע תמציתי ביחס לחברה מהותית, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

סיון ביצוע בע"מ

<u>דוח על המצב הכספי:</u>			
31 בדצמבר	30 ביוני		
2017	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
159,423	151,229	166,128	נכסים שוטפים
4,157	4,960	3,892	נכסים לא שוטפים
(124,671)	(124,402)	(125,586)	התחייבויות שוטפות
(470)	(1,022)	(335)	התחייבויות לא שוטפות
38,439	30,765	44,099	סה"כ הון
50	50	50	שעור ההחזקה (%)
19,220	15,382	22,050	יתרת חשבון השקעה

<u>תוצאות הפעילות:</u>					
לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
325,733	85,287	91,274	158,575	177,754	הכנסות
10,811	2,420	7,361	3,107	12,660	רווח נקי
(30)	--	--	--	--	הפסד כולל אחר
10,781	2,420	7,361	3,107	12,660	סה"כ רווח כולל
50	50	50	50	50	שעור ההחזקה (%)
5,391	1,210	3,681	1,553	6,330	חלק החברה ברווח החברה בשליטה משותפת

באור 7: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

- א. ביום 4 ביולי 2018 אישרה מדרוג את הדירוג Baa1 באופק יציב על כל סדרות אג"ח היו במחזור נכון לאותו מועד וכן קבעה אותו דירוג לסדרת אג"ח חדשה (סדרה ה') בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ.
- ב. ביום 25 ביולי, 2018 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף להנפקת עד 100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, לא צמודות למדד או למטבע כלשהו בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ה') שלא יעלה על שיעור של 5.15%. קרן אגרות החוב תיפרע בארבעה תשלומים שנתיים שווים שישולמו ביום 1 באוגוסט של אחת מהשנים 2020-2023 (כולל).
- על פי תוצאות המכרז הנפיקה החברה סך של 84,295,000 ש"ח ע"נ של אגרות חוב (סדרה ה'). התמורה (ברוטו) שהתקבלה מההנפקה הסתכמה לסך של 84,295 אלפי ש"ח והריבית השנתית שנקבעה הינה 5.15%.
- ג. ביום 26 באוגוסט, 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף.
- ד. ביום 29 באוגוסט, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,800 אלפי ש"ח.



צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקרים)

**הנדון: דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של צ.מ.ח המרמן בע"מ על מידע כספי ביניים
נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מ ב ו א

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים במידע הכספי הנפרד מהווים כ-13% מכלל הנכסים הכלולים במידע הכספי הנפרד ליום 30 ביוני 2018 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-12% וכ-13%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים של אותן פעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול במידע הכספי הביניים הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

ה י ק ר ה ס ק י ר ה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מ ס ק נ ה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**זיו האפט
רואי חשבון**

תל אביב, 29 באוגוסט 2018

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן – דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

46,698	32,651	59,903	מזומנים ושווי מזומנים
116,954	67,546	49,824	השקעות לזמן קצר
110,408	70,377	110,674	לקוחות
44,092	67,016	37,307	חייבים ויתרות חובה
9,968	12,865	11,910	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
426,623	431,587	440,977	מלאי בניינים ודירות למכירה
5,371	4,177	4,965	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
760,114	686,219	715,560	

נכסים בלתי שוטפים

105,879	62,560	75,496	מלאי מקרקעין
6,277	9,915	1,250	הלוואות
4,228	4,326	5,098	הלוואות לחברות מוחזקות
40,406	40,090	63,821	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
2,085	2,319	2,171	רכוש קבוע
746	844	781	נכסים בלתי מוחשיים
--	--	57,085	נדל"ן להשקעה
--	--	114	מסים נדחים
159,621	120,054	205,816	

<u>919,735</u>	<u>806,273</u>	<u>921,376</u>
----------------	----------------	----------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

170,557	159,608	178,461	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
78,499	80,355	95,338	קבלנים וספקים
26,196	26,827	27,798	זכאים ויתרות זכות
2,139	3,377	11,040	מסים שוטפים לשלם
6,194	4,898	6,055	הפרשות
138,362	122,137	134,215	התחייבויות לבעלי מקרקעין
3,191	7,860	7,582	התחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה
71,960	80,935	54,722	מקדמות מרוכשי דירות
7,080	9,527	12,046	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
504,178	495,524	527,257	

התחייבויות לא שוטפות

27,779	--	29,610	הלוואות מתאגידים בנקאיים
194,576	124,898	149,359	אגרות חוב
996	2,761	--	מסים נדחים
5,335	947	991	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
228,686	128,606	179,960	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

181	181	181	הון המניות
56,336	56,336	56,336	פרמיה על מניות
208	208	208	קרן הון
130,146	125,418	157,434	יתרת רווח
186,871	182,143	214,159	סה"כ הון
919,735	806,273	921,376	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

29 באוגוסט 2018

עדי פארי הרפז סמנכ"ל כספים	אבי בן אברהם יו"ר דירקטוריון	חיים פייגלין מנכ"ל ודירקטור	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	----------------------------

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2017	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
535,765	115,665	147,289	245,562	288,394	הכנסות
447,985	96,873	117,975	208,067	235,675	עלות ההכנסות
87,780	18,792	29,314	37,495	52,719	רווח גולמי
9,783	1,970	2,809	4,584	6,211	הוצאות מכירה ושיווק
12,625	2,689	3,866	5,961	7,531	הוצאות הנהלה וכלליות
--	--	--	--	54	הוצאות אחרות, נטו
65,372	14,133	22,639	26,950	38,923	רווח תפעולי
(24,997)	(4,927)	(5,301)	(10,382)	(12,631)	הוצאות מימון
1,035	283	416	679	520	הכנסות מימון
41,410	9,489	17,754	17,247	26,812	רווח לאחר הוצאות מימון
(940)	1,305	4,068	689	6,065	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
40,470	10,794	21,822	17,936	32,877	רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,171)	(2,812)	(4,192)	(4,634)	(6,237)	מסים על ההכנסה
31,299	7,982	17,630	13,302	26,640	רווח נקי המיוחס לחברה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
31,299	7,982	17,630	13,302	26,640	רווח נקי
					הפסד כולל אחר (לאחר השפעת מס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן</u> <u>לרווח או הפסד:</u>
(199)	--	--	--	--	הפסד ממדידה מחדש בגין תכנית להטבה מוגדרת
(70)	--	--	--	--	חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(269)	--	--	--	--	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
<u>31,030</u>	<u>7,982</u>	<u>17,630</u>	<u>13,302</u>	<u>26,640</u>	סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח נקי	26,640	13,302	17,630	7,982	31,299
----------	--------	--------	--------	-------	--------

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

רווח המיוחס לחברות מוחזקות, נטו	(6,065)	(689)	(4,068)	(1,305)	940
פחת והפחותות	510	553	261	288	1,044
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	54	--	--	--	--
שינוי במסים נדחים, נטו	(6,745)	956	(4,077)	1,845	4,743
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(5)	198	--	--	(13)
הוצאות מימון, נטו	9,286	5,325	3,722	2,550	16,001
	(2,965)	6,343	(4,162)	3,378	22,715

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עלייה בלקוחות	(266)	(11,601)	(1,677)	(15,297)	(51,632)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	9,633	11,007	3,804	(6,539)	11,930
ירידה (עלייה) ביתרות חייבים חברות מוחזקות	(663)	(55)	(716)	431	(1,249)
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	(1,942)	(11,912)	(2,894)	184	(9,015)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ומקרקעין לבניה	2,335	(22,392)	7,256	(14,824)	(25,387)
עלייה (ירידה) ביתרות זכות חברות מוחזקות	4,966	2,396	(1,222)	1,594	(51)
עלייה בהתחייבויות לקבלנים ולספקים	16,839	21,455	1,819	1,923	19,599
עלייה (ירידה) בזכאים ובהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין	(23,051)	(9,564)	(18,898)	(18,946)	(26,715)
עלייה בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	4,391	3,735	7,300	707	(935)
עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות	(17,237)	(6,298)	(9,428)	12,944	(15,273)
	(4,995)	(23,229)	(14,656)	(37,823)	(98,728)

מזומנים ששולמו והתקבלו השנה עבור:

ריבית ששולמה	(10,209)	(8,942)	(407)	(788)	(16,860)
ריבית שהתקבלה	8	43	--	(785)	86
מסים ששולמו, נטו	(3,202)	(1,905)	180	1	(5,202)
	(13,403)	(10,804)	(227)	(1,572)	(21,976)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת	5,277	(14,388)	(1,415)	(28,035)	(66,690)
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.					

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(93)	--	(151)	(46)	(498)	רכישת רכוש קבוע
(482)	(120)	(164)	(368)	(273)	רכישת רכוש אחר
--	--	--	--	83	תמורה ממימוש רכוש קבוע
1,500	1,500	--	1,500	3,500	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
(5,000)	--	--	--	--	מקדמה ע"ח השקעה בעסקה משותפת
(3,352)	(303)	(375)	(1,336)	(16,766)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
					משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים
					בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזמן בנקאי,
(30,757)	40,535	(13,759)	18,651	67,130	נטו
(7,927)	(2,414)	(289)	(7,455)	(770)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
2,085	--	--	--	--	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
13,406	1,991	(37)	(11,837)	(2,159)	גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
(30,620)	41,189	(14,775)	(891)	50,247	לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(16,400)	(3,400)	(8,000)	(3,400)	(8,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
18,320	11,070	25,739	33,532	24,219	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
					ואחרים, נטו
99,560	--	--	--	25,120	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות
27,730	(18,000)	--	(56,462)	(85,538)	הנפקה)
(3,000)	--	2,542	--	2,542	פרעון אגרות חוב
(56,462)	--	(662)	--	(662)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
					פרעון הלוואות לזמן ארוך
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
69,748	(10,330)	19,619	(26,330)	(42,319)	לפעילות) מימון
(27,562)	2,824	3,429	(41,609)	13,205	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
74,260	29,827	56,474	74,260	46,698	התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
46,698	32,651	59,903	32,651	59,903	התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

באור 1: - כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2018 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בהתאם להחלטת הדירקטוריון, שלושה נכסים אשר בבעלות החברה המיועדים להשכרה ואשר סווגו עד כה כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה, יסווגו החל מיום 1 בינואר, 2018 כנדל"ן להשקעה וזאת במסגרת פתיחת מגזר נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים. בדבר השפעה על הדוחות הכספיים של החברה ראה ביאור ג' המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. ביום 30 בנובמבר, 2017 התקשרו החברה יחד עם שותף נוסף (חלק החברה 50% להלן יחדיו: הרוכשות) בהסכם עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "המוכרת") לרכישת מלוא החזקותיה של המוכרת בקבוצת אבן שהם בע"מ, חברה פרטית המחזיקה בזכויות חכירה במקרקעין בגוש 6156 חלקה 610 בשטח של כ-8.1 דונם במתחם כורזין בגבעתיים (להלן: "אבן שהם" ו-"המקרקעין", בהתאמה). זכויות החכירה בהן מחזיקה "אבן שהם" מסתיימות ביום 21 במרס 2042. במועד תשלום דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל, תתקשר אבן שהם בהסכם חכירה חדש אשר יותאם לתב"ע החדשה החלה על המקרקעין ומאפשרת הקמת פרויקט משולב הכולל 2 קומות מסחר, 26 קומות משרדים, 5 קומות מגורים וחניון פרטי וציבורי. בתמורה למלוא הזכויות באבן שהם ישלמו הרוכשות סך כולל של כ-83.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ("בגין רכיב התמורה במזומן") באופן הבא: (1) סך של 37.7 מיליוני ש"ח במזומן בתוספת מע"מ, וכן תשלום נוסף בסך 9.5 מיליון ש"ח כפירעון הלוואת בעלים שהועמדה לאבן שהם מטעם המוכרת (להלן: "התמורה במזומן"). על פי הוראות ההסכם, במועד החתימה הרוכשות יפקידו בנאמנות 10 מיליון ש"ח מתוך התמורה במזומן, כאשר יתרת התמורה תשולם במועד השלמת העסקה. (2) במועד השלמת העסקה יכנסו הרוכשות לנעלי המוכרת לעניין הלוואה שנטלה אבן שהם מבנק מממן בסך של כ-36.3 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח התקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים והושלמה העסקה.

ג. ביום 31 בינואר, 2018 במקביל לאישור מידרוג להנפקת אגרות חוב בסך של 24 מיליון ש"ח בדרך של הרחבת סדרה ד', אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של 24 מיליון ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה ד') של החברה על דרך של הרחבת סדרה, אשר הונפקו למשקיע מוסדי במסגרת הנפקה פרטית במחיר של 105 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), ובתמורה כוללת (ברוטו) של עד 25,200 אלפי ש"ח.

ד. ביום 29 במרס, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח, אשר שולם, ביום 17 באפריל, 2018.

ה. ביום 28 במאי, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3,000 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 14 ביוני, 2018.

באור 3: - אירועים לאחר מועד הדיווח

- א. ביום 4 ביולי 2018 אישרה מדרוג את הדירוג Baa1 באופק יציב על כל סדרות אג"ח היו במחזור נכון לאותו מועד וכן קבעה אותו דירוג לסדרת אג"ח חדשה (סדרה ה') בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ.
- ב. ביום 25 ביולי, 2018 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף להנפקת עד 100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, לא צמודות למדד או למטבע כלשהו בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ה') שלא יעלה על שיעור של 5.15%. קרן אגרות החוב תיפרע בארבעה תשלומים שנתיים שווים שישולמו ביום 1 באוגוסט של אחת מהשנים 2020-2023 (כולל).
- על פי תוצאות המכרז הנפיקה החברה סך של 84,295,000 ש"ח ע"נ של אגרות חוב (סדרה ה'). התמורה (ברוטו) שהתקבלה מההנפקה הסתכמה לסך של 84,295 אלפי ש"ח והריבית השנתית שנקבעה הינה 5.15%.
- ג. ביום 26 באוגוסט, 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף.
- ד. ביום 29 באוגוסט, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,800 אלפי ש"ח.

מצורף בזאת דוח רבעון שני של שנת 2018 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים פייגלין, מנהל כללי;
2. עדי פארי הרפז, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (להלן – הדוח רבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות הדוחות:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים פייגלין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2018 (להלן – הדוחות);
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2018) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 29 באוגוסט 2018

חיים פייגלין, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עדי פארי הרפז, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2018 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2018) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 29 באוגוסט 2018

עדי פארי הרפז, סמנכ"ל כספים

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקרים)

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2018

ה ת ו כ ן

עמוד

2	דוח סקירה
3	אישור רואה חשבון המבקר להסכמה מראש להכללה של דוח סקירה בהצעת מדף
4-5	דוחות על המצב הכספי
6	דוחות על הרווח הכולל
7	דוחות על השינויים בהון
8-9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-14	באורים לדוחות הכספיים ביניים



שורץ, לרנר, דובשני ושות'

רואי חשבון

SCHWARTZ, LERNER, DUVSHANI & Co.
Certified Public Accountants (Isr.)

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סיון ביצוע בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של סיון ביצוע בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 30 ביוני 2018 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

שורץ, לרנר, דובשני ושות'
רואי חשבון

חיפה, 26 באוגוסט 2018.



שורץ, לרנר, דובשני ושות'

רואי חשבון

SCHWARTZ, LERNER, DUVSHANI & Co.
Certified Public Accountants (Isr.)

לכבוד

סיון ביצוע בע"מ ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של צ.מ.ח. המרמון בע"מ מחודש אוגוסט 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף מדף מחודש אוגוסט 2018:

דוח סקירה מיום 26 באוגוסט 2018 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

אנו נותנים את הסכמתנו להכללת מכתב זה בתשקיף המדף שבנדון.

בכבוד רב,

שורץ, לרנר, דובשני ושות'

רואי חשבון

סיון ביצוע בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
86,675	73,511	91,701
25,893	15,161	23,922
7,532	6,651	7,686
7,836	8,394	11,121
459	--	499
2,824	3,732	792
28,204	43,780	30,407
159,423	151,229	166,128
1,050	1,000	1,401
3,107	3,960	2,491
4,157	4,960	3,892
163,580	156,189	170,020

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לזמן קצר
נכסי מסים שוטפים
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה

נכסים בלתי שוטפים

השקעה בחברות אחרות
רכוש קבוע

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סיון ביצוע בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

96,554	88,181	97,531
3,191	3,088	3,711
11,089	14,673	9,641
13,837	18,460	14,703
124,671	124,402	125,586

קבלנים וספקים
זכאים ויתרות זכות
הפרשות
מקדמות ממזמיני עבודה בחוזי הקמה

התחייבויות בלתי שוטפות

288	253	287
182	769	48
470	1,022	335

התחייבויות בשל הטבות לעובדים
מסים נדחים

הון

1	1	1
38,438	30,764	44,098
38,439	30,765	44,099
163,580	156,189	170,020

הון המניות
יתרת רווח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

26 באוגוסט 2018

עדי פארי הרפז סמנכ"ל כספים	חיים פייגלין דירקטור	סיון ברקוביץ סמנכ"ל ודירקטור	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------------	-------------------------	---------------------------------	----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
325,733	85,287	91,274	158,575	177,754	הכנסות מביצוע עבודות
304,282	80,479	79,741	151,123	157,330	עלות העבודות שבוצעו
21,451	4,808	11,533	7,452	20,424	רווח גולמי
7,286	1,597	1,893	3,299	3,766	הוצאות הנהלה וכלליות
32	--	--	--	--	הכנסות אחרות
14,133	3,211	9,640	4,153	16,658	רווח תפעולי
(186)	(38)	(94)	(81)	(255)	הוצאות מימון
315	16	39	38	72	הכנסות מימון
14,262	3,189	9,585	4,110	16,475	רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,451)	(769)	(2,224)	(1,003)	(3,815)	מסים על ההכנסה
10,811	2,420	7,361	3,107	12,660	רווח נקי
<u>הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס)</u>					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
(30)	--	--	--	--	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו ממס
10,781	2,420	7,361	3,107	12,660	סה"כ רווח כולל
<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>					
10,811	2,420	7,361	3,107	12,660	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ	יתרת רווח בלתי מבוקר אלפי ש"ח	הון המניות	
38,439	38,438	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)</u>
(7,000)	(7,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
12,660	12,660	--	סה"כ רווח כולל
<u>44,099</u>	<u>44,098</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2018</u>
30,658	30,657	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)</u>
(3,000)	(3,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
3,107	3,107	--	סה"כ רווח כולל
<u>30,765</u>	<u>30,764</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2017</u>
36,738	36,737	1	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2018</u>
7,361	7,361	--	סה"כ רווח כולל
<u>44,099</u>	<u>44,098</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2018</u>
31,345	31,344	1	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2017</u>
(3,000)	(3,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
2,420	2,420	--	סה"כ רווח כולל
<u>30,765</u>	<u>30,764</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2017</u>
סה"כ	יתרת רווח אלפי ש"ח מבוקר	הון המניות	
30,658	30,657	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2017</u>
(3,000)	(3,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
10,811	10,811	--	רווח נקי
(30)	(30)	--	הפסד כולל אחר
10,781	10,781	--	סה"כ רווח כולל
<u>38,439</u>	<u>38,438</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

10,811	2,420	7,631	3,107	12,660
--------	-------	-------	-------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

1,497	386	319	770	637
(58)	286	(436)	520	(134)
32	--	--	--	--
(9)	--	(21)	--	(40)
3	--	--	7	(1)
(238)	(1)	52	(1)	163
1,227	671	(86)	1,296	625

פחת
שינוי במסים נדחים, נטו
רווח הון ממימוש רכוש קבוע
ריבית בגין הלוואה שניתנה
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים הנמדדים
בשווי ההוגן דרך רווח והפסד, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(1,356)	2,866	328	(475)	(154)
(3,662)	(6,649)	(1,370)	(5,128)	(1,253)
37,297	10,366	(3,731)	21,721	(2,203)
1,392	636	8,063	(6,981)	977
708	3,729	(1,481)	4,189	(928)
8,221	2,386	(2,365)	12,844	866
42,600	13,334	(556)	26,170	(2,695)
54,638	16,425	6,719	30,573	10,590

ירידה (עלייה) בלקוחות
עלייה בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי
ביצוע
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים
עלייה (ירידה) בזכאים ובהפרשות
עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות בחוזי
הקמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
(397)	(369)	(5)	(369)	(21)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
122	--	--	--	--	רכישת רכוש קבוע
(1,050)	(1,000)	(351)	(1,000)	(351)	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(450)	--	--	--	--	השקעה בחברה אחרת
(10,494)	--	--	--	--	מתן הלוואה לזמן קצר
754	(2,262)	789	755	1,808	רכישת ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
					משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים, נטו
(11,515)	(3,631)	433	(614)	1,436	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>					
(3,000)	(3,000)	--	(3,000)	(7,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(3,000)	(3,000)	--	(3,000)	(7,000)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
40,123	9,794	7,152	26,959	5,026	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
46,552	63,717	84,549	46,552	86,675	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
86,675	73,511	91,701	73,511	91,701	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<u>נספח א' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים</u>					
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:					
--	--	--	--	1	ריבית
4,232	1,269	1,269	2,116	2,116	מסים על ההכנסה
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:					
37	7	3	23	14	ריבית

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

א. סיון ביצוע בע"מ (להלן – "החברה") הינה חברה הרשומה בישראל. המען הרשמי של החברה הינו רחוב התעשייה 47, נשר. החברה עוסקת בביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן.

החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ובהתאם, היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2018 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

א. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים למעט המפורט בסעיף ב' להלן:

ב. יישום לראשונה של תקן דיווח כספי IFRS 9

בחודש יולי 2014 פרסם ה- IASB את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 – מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה.

IFRS 9 (להלן: "התקן") מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. ליישום לראשונה של IFRS 9 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

לפרטים אודות המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין מכשירים פיננסיים, ראה באור 2'ג' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

להלן המדיניות החשבונאית החדשה בדבר מכשירים פיננסיים, המיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים הווגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הווגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ב. יישום לראשונה של תקן דיווח כספי IFRS 9 - המשך

להלן המדיניות החשבונאית החדשה בדבר מכשירים פיננסיים, המיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 (המשך):

1. נכסים פיננסיים (המשך)

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת. כמו כן, במועד ההכרה לראשונה ישות יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אשר המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן.

נכסים פיננסיים המהווים השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. ירידת ערך מכשירים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ג. יישום לראשונה של תקן דיווח כספי 9 IFRS - המשך

להלן המדיניות החשבונאית החדשה בדבר מכשירים פיננסיים, המיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 (המשך):

3. גרעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי הישות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחילת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

5. גרעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגרעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה נדרשת לעדכן את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים יזקפו לרווח או הפסד. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום - IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - "התקן"). בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקר השפעות התקן:

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים- IAS 17 חכירות.
- חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-שימוש.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן יישם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. בשלב זה אין בכוונת החברה לאמץ את התקן החדש באימוץ מוקדם.

התקן מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

1. יישום למפרע מלא - במקרה זה, השפעת יישום התקן לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה תחת גישה זו, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה אלא אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל שאז יש להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

2. גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש הריבית התוספתי של החוכר הקיימת במועד יישום התקן לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות-שימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:

- הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.
- הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם קיים, ייזקף להון.

החברה מעריכה כי תבחר בגישת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש, כאשר מדידת נכסי זכות השימוש תהיה שווה לסכום ההתחייבויות בגין חכירה כפי שיוצגו במועד המעבר.

להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בחודש ינואר, 2018 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ 388 יחידות דיור בשני שלבים ובארבעה בניינים בפרויקט מגורים בעיר נתניה. בתמורה לבניית שלב א' בפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 182.85 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בתמורה לבניית שלב ב' בפרויקט תהיה זכאית החברה לתשלום בסך של 168.65 מיליון ש"ח, כל הסכומים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש יולי 2017.

בין היתר, בתנאי ההסכם נקבע, כי במידה ולא יינתן צו התחלת עבודה 150 יום ממועד חתימת ההסכם יהיו רשאים הצדדים לבטל את ההתקשרות, כמו כן, נקבע כי מועד צו התחלת עבודה לשלב ב' יינתן עד ל- 24 חודשים ממתן צו התחלת עבודה של שלב א', ככל שתנאי זה לא יתקיים החברה תהיה זכאית לביטול ההסכם הנוגע לשלב ב' ותהיה זכאית לפיצוי מוסכם בסך של 250 אלף ש"ח.

החברה תספק למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבניה למגורים בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.

ב. ביום 25 בפברואר 2018, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 7,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 26 בפברואר 2018.

ג. בחודש יוני, 2018 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לקבוצת רכישה 169 יחידות דיור בשני בניינים בשכונת כוכב הצפון בתל אביב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 229.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כל הסכומים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש מרץ 2017. החברה תספק למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבניה למגורים בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.

באור 4: - ארועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

בחודש יולי, 2018 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לחברת מגדלי מירב (1990) בע"מ, רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ ונווה יסמין בע"מ (להלן: "המזמין") 188 יחידות דיור בשני בניינים נוספים בפרויקט מגורים ברחובות בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 146 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש פברואר 2018.

החברה התחייבה להמציא למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבניה למגורים הידוע במועד מתן צו התחלת העבודה בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.