

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2018

חלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2017

חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

חלק ג' - דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2018

חלק ד' – דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2018

חלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2017

עדכונים לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017

פרויקט במתחם "המשולש הגדול" ברמת גן

הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
מתחם "המשולש הגדול" ברמת גן	שם הפרויקט
רמת גן	מיקום הפרויקט
פרויקט להקמת 530 יח"ד בארבעה שלבים : שלב א' – מגרשים 202,203 – שני בניינים של 118 יח"ד כל אחד – הקמתו הסתיימה וכל יח"ד נמכרו ונמסר עד לסוף שנת 2017. שלב ב' – מגרש 204 - בניין של 120 יח"ד שהקמתו החלה בשנת 2016. שלב ג' – מגרש 205 – בניין של 120 יח"ד (שמהם 22 יח"ד שייכות לבעלי המקרקעין) שהקמתו החלה במהלך שנת 2017. שלב ד' – מגרשים 101-102 ו- 301-302 – זכויות בניה לכ- 50 יח"ד בבניינים נמוכים.	תיאור קצר של הפרויקט
33.3%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט מוחזק בחלקים שווים ע"י החברה, אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ ואזורים בניין (1965) בע"מ.	מבנה האחזקה בפרויקט
אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ ואזורים בניין (1965) בע"מ.	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי עסקי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
05/2015, 03/2008 (מגרש 205)	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
108-דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
12/2021	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
05/2013	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)
12/2021	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
שלב א' : בחודש אוגוסט 2013, התקשרו החברה וקבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "אשטרום"), בהסכם עם היזמים בפרויקט על-פיו יבנו החברה ואשטרום עבור היזמים שני מגדלים בפרויקט הכוללים יחד 236 יחידות דיור (שלב א'). בתמורה להקמת המגדלים האמורים, היו זכאיות החברה ואשטרום לתשלום כולל מאת היזמים בסך של 185 מיליון ש"ח (חלק החברה 92.5 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש פברואר 2013. הקמת שלב זה הסתיים בשנת 2017. שלב ב' ו'ג' : בחודש מרס, 2017 התקשרה החברה עם היזמים בהסכם על פיו תבנה החברה 240 יחידות דיור בשני בנייני בתמורה לסך של 196,000 אלפי ש"ח (חלק החברה) בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש אוקטובר 2015.	הסכמים עם קבלני ביצוע
שלב א' : 11/2013 שלב ב' : 06/2016 שלב ג' : 09/2017.	מועד התחלת עבודות הקמה
בעלות וכן עסקאות קומבינציה תמורות ושירותי בניה.	זכויות משפטיות בקרקע

פרטים	סעיף
<p>היזמים התקשרו ביחס ל-530 יחידות דיור כדלקמן :</p> <p>[א] ביחס ל-130 יח"ד התקשרו היזמים בעסקת מזומן, לפיה ירכשו היזמים את יחידות דיור מבעלי קרקע שונים.</p> <p>[ב] עסקת תקבולים לפיה ירכשו היזמים כ-302 יח"ד מבעלי קרקע שונים בתמורה ל-43% מתקבולי היזמים בגין מכירת יח"ד אלה לרוכשים פוטנציאליים. חלקם של היזמים יהיה 57% מתקבולי המכירה</p> <p>[ג] עסקת קומבינציה בעין, על-פיה יקימו היזמים על הקרקע כ-70 יח"ד כאשר 57% מתוכן תהיינה שייכות ליזמים ;</p> <p>[ד] היזמים יבנו עבור בעלי הקרקע כ-8 יח"ד במחיר עלות, כהגדרתו בהסכם המכר, וכן את מלוא השטח המסחרי במחיר עלות + 5% ואילו היזמים יהיו הבעלים של 50% בחברה אשר תעניק שירותי ניהול לשטח המסחרי.</p> <p>[ה] ביחס ל-120 יחידות דיור נוספות התקשרו היזמים בחודש מאי, 2015 עם בעלי קרקע שונים כדלקמן : עסקת תקבולים לפיה ירכשו היזמים 60% מהזכויות מבעלי קרקע שונים בתמורה ל-43% מתקבולי היזמים בגין מכירת יח"ד אלה לרוכשים פוטנציאליים. חלקם של היזמים יהיה 57% מתקבולי המכירה.</p> <p>עסקת קומבינציה בעין, על-פיה יקימו היזמים על הקרקע כ-48 יח"ד כאשר 54.75% מתוכן תהיינה שייכות ליזמים ;</p>	<p>הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)</p>
--	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
מבוצעות במקביל עבודות פיתוח תשתיות וכבישים במתחם התוכנית ע"י הרשות המקומית.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
--	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרויקט (הנתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט 33.3%)²

מצב תכנוני לפרויקט (מתחם "המשולש הגדול" ברמת גן) ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
בנטרול 22 יח"ד בעלי הקרקע	268	33,689	יחידות דיור
--	--	--	שטחי מסחר
--	--	--	זכויות בנייה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 ²	הנתונים לפי 33.3% החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט	עלויות שהושקעו
45,708	77,850	36,801	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ³	
10,299	10,908	18,100	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
49,171	61,550	15,214	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	
9,742	12,046	865	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
114,920	162,354	70,980	סה"כ עלות מצטברת	

¹ צוין, כי ההתקשרות המקורית הייתה ביחס ל-150 יחידות דיור מתוכן במהלך שנת 2013 נמכרו לצד שלישי שאינו קשור לחברה זכויות ביחס ל-120 יחידות דיור.

² ללא בניינים שבנייתם ושיווקם הסתיימה לפני מועד הדוח ובהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15 ולא כולל שירותי בנייה.

³ עלויות המקרקעין בגין עסקאות הקומבינציה.

114,920	162,354	70,980	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
56,852	24,710	53,180	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
11,373	10,765	6,807	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
111,005	98,625	67,999	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
19,842	17,538	5,582	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
199,072	151,638	133,568	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
33%	40%	30%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	
12/2021	12/2021	12/2021	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט (נתונים בגין 100% חלק החברה 33%)

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017		
49	53	41	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,751	6,496	4,797	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)	
18,833	20,745	21,012	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
--	--	--	שטחי מסחר	
132	185	71	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
15,465	21,961	8,480	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)	
18,029	18,544	20,158	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
--	--	--	שטחי מסחר	
338,409	349,377	247,933	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט (בגין חלק החברה בלבד – 33%)
92,938	128,577	56,891	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
26.2%	39.5%	23%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
200	244	197	יחידות דיור (#)	
25,358	30,658	25,209	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
84,870	98,186	46,137		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (בגין חלק החברה בלבד – 33%)
8	10	8		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 33.3%
23,570	19,486	עד ליום האחרון של שנת 2017
18,763	13,092	שנת 2018
8,735	16,832	שנת 2019
5,823	7,481	שנת 2020
56,891	56,891	סה"כ

רווחיות גולמית בפרויקט (באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 ²	הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 33.3%
338,409	349,377	247,933	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
313,992	313,992	204,548	עלויות פרויקט צפויות
24,417	35,385	43,385	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	--	3,199	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
24,417	35,385	40,186	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
7.2%	10.1%	17.5%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
19,294	19,919	22,713	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 3%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 3%	השפעת עלייה של 5%	הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 33.3%
(9,552)	(5,731)	40,186	5,731	9,552	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
6,678	4,007	40,186	(4,007)	(6,678)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (הנתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 33.3%) – באלפי ש"ח

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2017
מוצג כהלוואות לזמן קצר	----
מוצג כהלוואות לזמן ארוך	----
מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2016
מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-----
מוסד מלווה:	בנק מזרחי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	03/16 – 04/2014, שלב ב' –
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	1,052,822
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	898,494
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	פריים + 1%
מועדי פירעון קרן וריבית:	מתחדש במסגרת הסכם הליווי לפרעון סופי במועד סיום הסכם הליווי.
תניות פיננסיות מרכזיות:	הון עצמי בסך של 62.5 מיליון ש"ח והפחתת ההון העצמי לסך של 50 מיליון ש"ח בכפוף לעמידה בדרישת המכירות המוקדמות (חלק החברה 33.3% מהסכומים כאמור). החברה עמדה בהתניות אלו.
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	(1) מימון הפרויקט מותנה, בין היתר, העמדת הון עצמי, בעמידה בלוחות זמנים, בתנאי מכירות מוקדמות שנקבעו ובטוחות כאמור בהסכם הליווי. (2) התחייבות להקמת הפרויקט בהתאם ללוחות זמנים כפי שנקבעו ע"י הבנק המלווה (3) שיעור ההחזקה הכולל של קבוצת פייגלין וקבוצת בן אברהם בחברה לא יפחת מ-51%. (4) הגבלות נוספות בקשר עם: ייחוד המימון והכנסות הפרויקט לצרכי הפרויקט ובחשבוני הפרויקט בלבד, בקשר עם התקשרויות עם צדדים שלישיים ובקשר עם העברת זכויות לצדדים שלישיים.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא נקבעו תנאים, עם זאת ככלל, בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
ביטחונות:	<p>1. משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט.</p> <p>2. שעבוד הפרויקט, שעבוד חשבון הפרויקט, שעבוד והמחאה על הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, שעבוד פוליסת הביטוח, שעבוד זכויות מרשויות המס בק"ע הפרויקט.</p>

שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (אלפי ש"ח) 31.12.2017 חלק החברה	פירוט	סוג	
48,061	<p>1. משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט.</p> <p>2. שעבוד הפרויקט, שעבוד חשבון הפרויקט, שעבוד והמחאה על הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, שעבוד פוליסת הביטוח, שעבוד זכויות מרשויות המס בק"ע הפרויקט.</p>	דרגה ראשונה	שעבודים
--	--	דרגה שנייה	
--	--	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

בפרויקט

40,186	רווח גולמי צפוי:
(7,043)	התאמות לעודפים, סה"כ:
33,143	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
12/2021	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

פרויקט לב גני תקוה

הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
מתחם "לב גני תקוה" גני תקוה	שם הפרויקט מיקום הפרויקט תיאור קצר של הפרויקט
פרויקט של 250 יח"ד וכ- 8,800 מ"ר שטחי מסחר	
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט מוחזק בחלקים שווים ע"י החברה ואשדר חברה לבניה בע"מ.	מבנה האחזקה בפרויקט
אשדר חברה לבניה בע"מ	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי עסקי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
שנת 2002 ושנת 2007.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ-11.4 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
10/2021	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
10/2016	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)
10/2021	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
בחודש אוגוסט, 2017 התקשרה החברה ושותפתה בהסכם עם אשטרום הנדסה ובנין בע"מ (להלן: "אשטרום") על פיו תבנה אשטרום את הפרויקט, כנגד תמורה בסך של 275,200 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש נובמבר 2016.	הסכמים עם קבלני ביצוע
2017	מועד התחלת עבודות הקמה
בעלות וכן עסקאות קומבינציה.	זכויות משפטיות בקרקע
(1) בחודש דצמבר 2002, התקשרו החברה ואשדר בהסכם קומבינציה, ובתוספות לו מחודשים דצמבר 2005, מרץ 2008 ויוני 2008 (להלן: "הסכם הקומבינציה"), ביחס לתכנון, בניה ושיווק של פרויקט למגורים בשטח כולל של 8,094 מ"ר. בתוספות להסכמים שנחתמו בחודש מאי ויולי, 2016 הוסדרו כל המחלקות עם בעלי הקרקע, בין היתר, נקבע כי בעלי הקרקע יהיו זכאים ל- 65 יח"ד. (2) בחודש פברואר 2007, התקשרו החברה ואשדר בהסכם קומבינציה נוסף ביחס לתכנון, בניה ושיווק של פרויקט למגורים בשטח כולל לשטח של כ-3,310 מ"ר. בהתאם להסכם הקומבינציה בגין הקמת הפרויקט יהיו זכאים הבעלים בקרקע ל-10 יחידות דיור, ל-156 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע וכן לתמורה כספית בסך של כ-802 אלפי דולר ארה"ב (כ-3,358 אלפי ש"ח), נטו. יתרת הזכויות בפרויקט יתחלקו בין החברה ואשדר, בחלקים שווים, ביניהן. במהלך שנת 2014 רכשו החברה ואשדר את הזכויות במרכז המסחרי בסך של 6 מיליון ש"ח כך שכל הזכויות בשטח המסחרי שייכות לחברה ולאשדר.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
--	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
--	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
--	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרויקט (הנתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט 50%)

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
בנטרול 75 יחיד בעלי קרקע	175	22,582	יחידות דיור
--	--	8,800	שטחי מסחר
--	--	--	זכויות בנייה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	הנתונים לפי 50% החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט
8,422	17,584	50,689	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁵
--	1,682	15,704	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
8,034	7,774	15,547	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
5,141	6,985	1,382	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
21,597	34,025	83,322	סה"כ עלות מצטברת
21,597	34,025	83,322	סה"כ עלות מצטברת בספרים
42,267	33,105	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
24,226	24,486	16,556	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
115,911	114,229	100,364	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
6,951	5,107	6,169	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
189,355	176,927	123,089	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
8%	10%	21%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)
10/2021	10/2021	10/2021	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט (נתונים בגין 100% חלק החברה 50%)

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	
--	--	29	יחידות דיור (#)
--	--	3,734	יחידות דיור (מ"ר)
--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)
--	--	15,051	יחידות דיור
--	--	--	שטחי מסחר
--	--	29	יחידות דיור (#)
--	--	3,734	יחידות דיור (מ"ר)
--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)
--	--	15,051	יחידות דיור

⁴ בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15.

--	--	--	שטחי מסחר	במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
250,733	250,733	250,733	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט (בגין חלק החברה בלבד – 50%)
--	--	28,373	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
--	--	11.3	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
175	175	146	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
22,582	22,582	18,848	יחידות דיור (מ"ר)	
8,800	8,800	8,800	שטחי מסחר (מ"ר)	
21,597	34,025	75,690		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (בגין חלק החברה בלבד – 50%)
--	--	5		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2017	4,465	9,535
שנת 2018	11,525	6,385
שנת 2019	9,178	4,232
שנת 2020	3,205	8,221
סה"כ	28,373	28,373

רווחיות גולמית בפרויקט (באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%	שנת 2017	שנת 2016	שנת 2015
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	250,733	250,733	250,733
עלויות פרויקט צפויות	206,410	210,952	210,952
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	44,323	39,781	39,781
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	836	--	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	43,487	39,781	39,781
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	17.3%	15.8%	15.8%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מסחר	16,671	16,671
	מגורים	14,431	14,431

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%	עלייה של 5%	עלייה של 3%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 3%	ירידה של 5%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	11,118	6,671	43,487	(6,671)	(11,118)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(6,154)	(3,693)	43,487	3,693	6,154

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (הנתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 50%) – באלפי ש"ח

ש"ח

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר	3,750
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	----
	31.12.2016	מוצג כהלוואות לזמן קצר	3,175
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-----
מוסד מלווה:	בנק מזרחי ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ		
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	07/2017		
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	639,810		

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
466,648	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים + 1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):
מתחדש במסגרת הסכם הליווי לפרעון סופי במועד סיום הסכם הליווי.	מועדי פירעון קרן וריבית:
הון עצמי בסך של 84.8 מיליון ש"ח והפחתת ההון העצמי לסך של 74.2 מיליון ש"ח בכפוף לעמידה בדרישת המכירות המוקדמות וביצוע משוקלל בסך של 40% (חלק החברה 50% מהסכומים כאמור). החברה עמדה בהתניות אלו.	תניות פיננסיות מרכזיות:
(1) מימון הפרויקט מותנה, בין היתר, העמדת הון עצמי, בעמידה בלוחות זמנים, בתנאי מכירות מוקדמות שנקבעו ובטוחות כאמור בהסכם הליווי. (2) התחייבות להקמת הפרויקט בהתאם ללוחות זמנים כפי שנקבעו ע"י הבנק המלווה (3) שיעור ההחזקה הכולל של קבוצת פייגלין וקבוצת בן אברהם בחברה לא יפחת מ-46%. (4) הגבלות נוספות בקשר עם: ייחוד המימון והכנסות הפרויקט לצרכי הפרויקט ובחשבון הפרויקט בלבד, בקשר עם התקשרויות עם צדדים שלישיים ובקשר עם העברת זכויות לצדדים שלישיים.	תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse (כך/לא):
לא נקבעו תנאים, עם זאת ככלל, בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
3. משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. 4. שעבוד הפרויקט, שעבוד חשבון הפרויקט, שעבוד והמחאה על הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, שעבוד פוליסת הביטוח, שעבוד זכויות מרשויות המס בק"ע הפרויקט.	ביטחונות:

שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח 31.12.2017 (אלפי ש"ח) חלק החברה	פירוט	סוג	
86,731	3. משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. 4. שעבוד הפרויקט, שעבוד חשבון הפרויקט, שעבוד והמחאה על הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, שעבוד פוליסת הביטוח, שעבוד זכויות מרשויות המס בק"ע הפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים
--	--	דרגה שנייה	
--	--	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט

44,323	רווח גולמי צפוי:
34,441	התאמות לעודפים, סה"כ:
78,764	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
10/2021	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא נקבעו תנאים	תנאים מתלים למשיכת עודפים

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2018

חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 30 בספטמבר 2018

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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 הנדליין בישראל (להלן: "תחום הייזום"); (2) ביצוע עבודות בנייה קבלניות בפרויקטים בתחום הנדליין 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 נדליין 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, גבעתיים 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 1,296 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. יצוין, כי החברה מבצעת במישרין עבודות בניה עבור עצמה רק במסגרת עסקאות אותם היא יוזמת עם שותפים נוספים. הפרויקטים מבוצעים בתל אביב, הוד השרון, בית שמש, באר יעקב, הרצליה, גני תקווה ורמת גן.

עדכון מכירת דירות

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק ²	חלק החברה בפרויקט	מכירת יח"ד 1-9/2018	מכירת יח"ד 1-9/2017	מכירת יח"ד לשנת 2017	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 30 בספטמבר, 2018	אחוז מכירות
נופיה - בית שמש	340	50%	15	25	31	293	86%
סבינוני גני תקווה	164	100%	27	22	35	97	59%
אמירי נוף ד' - אלפי מנשה	130	100%	7	20	29	110	85%
מכוש בכרמיאל	79	100%	--	7	7	79	100%
נווה צדק על הים	161	37.5%	1	1	2	151	94%
לב גני תקווה	175	50%	23	21	29	52	30%
שוק בצלאל בת"א	154	50%	3	9	10	150	97%
קרניצי החדשה ברמת גן	219	33%	18	32	42	89	41%
אכזיב נהריה	432	50%	24	6	21	275	64%
סה"כ	1,854	--	118	143	206	1,296	70%
סה"כ היקף כספי כולל (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח							
סה"כ היקף כספי חלק החברה (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח							
מחיר יח"ד ממוצעת (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח							
סה"כ היקף כספי כולל (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח							
סה"כ היקף כספי חלק החברה (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח							
מחיר יח"ד ממוצעת (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח							
סה"כ היקף כספי כולל (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח							

1 מתוכם 6 פרויקטים הכוללים יחידות דיור למגורים ושטחי מסחר.
2 לא כולל יחידות בעלי קרקע

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

ג. **אישור דירוג אגרות החוב של החברה.** ביום 31 בינואר 2018, הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") על מתן דירוג של Baa1 (באופן 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 מיידי 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.

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 תהיינה 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.

ו. **חלוקת דיבידנד:** ביום 29 במרס, 2018, ביום 28 במאי, 2018 וביום 29 באוגוסט, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח, בסך של 3,000 אלפי ש"ח ובסך של 5,800 אלפי ש"ח בהתאמה. הדיבידנד חולק בפועל ביום 17 באפריל 2018, ביום 14 ביוני 2018 וביום 12 בספטמבר, 2018 בהתאמה.

ז. **פרויקט למגורים בצור יצחק:** ביום 8 באפריל, 2018 נחתם בין החברה לבין עמותת חלוצי צור יצחק (להלן: "העמותה") הסכם מכר מותנה לפיו מכרה העמותה לחברה את מלוא יתרת זכויות הבניה במגרש 3004 בצור יצחק לצורך הקמת פרויקט של 60 יח"ד. החברה פועלת על מנת להגדיל את כמות היחידות, ככל הניתן בהתאם לתב"ע הקיימת. הסכם זה הותנה במספר תנאים מתלים הכוללים בין היתר את אישור הגורמים הבאים: הסכמת משב"ש, רמ"י וחברת ערים להסבת כל הזכויות לחברה.

במהלך חודש אוקטובר 2018 התקבלה הסכמה מותנית של משב"ש להעברת הזכויות, ובין היתר, נדרשה העמותה להסדיר את כל חובותיה לחברת ערים.

על פי הסכם המכר, התמורה בגין רכישת מלוא זכויות העמותה הינה בסך של 19,856,000 ש"ח בצירוף מע"מ. התמורה משולמת באופן הבא: סך של 4,936,000 ש"ח שולם לחברת שבטי ישראל כהחזר הלואה של העמותה, כנגד הסרת השעבוד והמשכון שהיה רשום לטובתה. סך של 10,961,090

ש"ח שולם לחברת ערים שהינה החברה שביצעה את עבודות הפיתוח במגרש, לשם הסדרת כל חובות העמותה אליה וכנגד קבלת אישור החברה להסבת הזכויות. סך של 369,755 ש"ח בגין קיזוז חוב העמותה לחברה. היתרה תשולם לחשבון נאמנות של עוה"ד של העמותה לשם הסדרת כל חובות העמותה והבטחת העברת הזכויות על שם החברה במשב"ש וברמ"י.

החברה צופה כי העסקה תושלם עד סוף שנת 2018.

ח. התקשרות בהסכם ביצוע בעיר תל אביב. בחודש יוני, 2018 התקשרה סיון בהסכם על פיו תבנה לקבוצת רכישה 169 יחידות דיור 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.

ט. אישור דירוג אגרות החוב של החברה. ביום 4 ביולי 2018 אישרה מידרוג דירוג Baa1 (באופק יציב) להנפקה של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה'). לדוח הדירוג ראה דיווח מיידי של החברה מיום 4 ביולי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-063823).

י. 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.

יא. 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, 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 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.

יב. הכרזת דיבידנד. ביום 29 באוגוסט, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,800 אלפי ש"ח.

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

שם הפרויקט	רבעון 3, 2018	רבעון 2, 2018	רבעון 1, 2018	עד 31.12.17
מספר חוזים – יח"ד	5	4	6	278
שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי מכר בתקופה (מ"ר)	709	552	783	34,385
מחיר ממוצע למ"ר מחוזים שנחתמו	12,237	11,567	12,990	10,012

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

פרויקט שוק בצלאל

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

שם הפרויקט	רבעון 3, 2018	רבעון 2, 2018	רבעון 1, 2018	עד 31.12.17
מספר חוזים – יח"ד	--	1	2	147
שטחים שנחתמו לגביהם הסכמי מכר בתקופה (מ"ר)	--	143	142	12,686
מחיר ממוצע למ"ר מחוזים שנחתמו	--	68,677	43,288	34,887

4. מצב כספי

נכסים שוטפים			
סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	הערות
מזומנים ושווי מזומנים	43,311	51,408	לפירוט השינויים ביתרות המזומנים ראו דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים.
השקעות לזמן קצר	114,666	117,461	ללא שינוי מהותי.
לקוחות	117,162	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	37,484	46,441	הקיטון נובע בעיקר מקיטון ביתרות מדיירים בחשבון הנאמנות, מקבלת החזרים ממוסדות המדינה ומקיטון ביתרות שותפים בעסקאות משותפות ומקוזה בחלקו ממיון הלוואות לבעלי מקרקעין מז"א לז"ק במקביל לסיווג פרויקט למלאי שוטף.
הכנסות לקבל	13,265	9,968	הגידול נובע מהפער שנוצר בין התקדמות הביצוע לביצוע

מעבודות בחו"ז הקמה			התשלומים בפועל.
מלאי בניינים ודירות למכירה	430,751	426,498	הגידול נובע בעיקרו ממסירת החזקה במגרש 205 במשולש הגדול ברמת גן ורישום ההתחייבות בגין קומביניציה, מיון שלב ב' של פרויקט סביוני גני תקווה לזמן קצר ומקוֹזז בחלקו ממעבר של הנדל"ן המסחרי לנדל"ן להשקעה לזמן ארוך.
סה"כ נכסים שוטפים	757,132	766,974	הרכוש השוטף של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2018 הסתכם לסך של 757,132 אלפי ש"ח, המהווים כ-79% 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.
נכסים בלתי שוטפים			
סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	הערות
מלאי מקרקעין לבניה	78,001	105,879	הקיטון נובע ממיון שלב ב' בפרויקט סביוני גני תקווה לזמן קצר בעקבות קבלת היתר בניה לשלב.
הלוואות	2,112	6,277	הקיטון נובע ממיון הלוואות לבעלי המקרקעין בגני תקווה לזמן קצר בהקבלה למיון הפרויקט לזמן קצר.
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	61,935	36,931	הגידול נובע בעיקרו מהשקעה בחברה מוחזקת (50%) המחזיקה בזכויות הבניה במגרש כורזין בגבעתיים ומרווח נטו בתקופה של החברות הכלולות אשר מקוֹזז בחלקו מדיבינדנד שחולק.
נדל"ן להשקעה	57,085	--	החל מיום 1 בינואר, 2018 החברה יישמה את החלטת דירקטוריון החברה לסיווג הנכסים המסחריים בנווה צדק ובשוק בצלאל בתל אביב כנכסים מניבים.
רכוש קבוע	3,966	5,016	הקיטון בסך הרכוש הקבוע נובע בעיקר מפחת התקופה ומקוֹזז בחלקו מרכישת רכוש קבוע במהלך השנה.
מסים נדחים	973	941	סעיף המיסים נדחים משקף את ההפרש במועד ההכרה ברווח לפי התקינה החשבונאית לעומת מועד ההכרה לצורכי מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	204,877	155,790	הרכוש הלא שוטף של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2018 הסתכם לסך של 204,877 אלפי ש"ח, המהווים כ-21% 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.
התחייבויות שוטפות			
סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	הערות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	172,140	171,433	העליה נובעת בעיקרה ממיון אגרות חוב (סדרה ד') לחלות שוטפת ומקוֹזז בחלקו מפירעון אשראי לזמן קצר בפרויקטים בליווי.
קבלנים וספקים	93,818	79,209	העלייה ביתרת הקבלנים והספקים בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בפעילות הביצוע של החברה.
זכאים ויתרות זכות	29,120	34,056	הקיטון נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות ריבית לשלם, מקיטון ביתרות עובדים ומוסדות שכר, ומקוֹזז בין היתר מגידול ביתרת שותפים בעסקאות משותפות.
מיסים לשלם	9,411	2,139	הגידול נובע בעיקר מחוסר הקבלה בין שיעור המקדמות שקבעה רשות המיסים לבין ההכרה ברווחים בפועל לצרכי מס.
הפרשות	5,158	6,213	אין שינוי מהותי. היתרה מורכבת מיצירת הפרשות השנה בניכוי תשלומים לתיקוני בדק ואחריות ששולמו השנה וכן

תשלומים לתביעות משפטיות.			
הגידול נובע בעיקר מהפרשים בין התקדמות הביצוע לקבלת התשלומים על ידי מזמיני העבודה.	3,191	7,416	התחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה
הקישון נובע בעקבות הכרה בהכנסה לפי התקדמות הביצוע, כמו כן, מתשלומים לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה תמורות ומקו"ז בחלקו מיצירת התחייבות בגין מגרש 205 במשולש הגדול ברמת גן.	138,362	119,553	התחייבויות לבעלי מקרקעין
הקישון נובע מזקיפת ההכנסות מחו"ז מכירה מחייבים כהכנסות לפי התקדמות הביצוע.	71,960	46,597	מקדמות מרוכשי דירות
ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2018 הסתכמו לסך של 483,213 אלפי ש"ח, המהווים כ-50% 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	483,213	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (אלפי ש"ח)	סעיף
ללא שינוי מהותי.	28,195	29,882	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ה') בסך של 84,295 אלפי ש"ח (ע.נ.) ומהנפקה פרטית בדרך של הרחבה אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 25,000 אלפי ש"ח ומקו"ז בחלקו מפירעון קרן של סדרות אגרות החוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד').	194,576	232,219	אגרות חוב
ראה הסבר לעיל בדבר מיסים נדחים בנכסים שוטפים.	5,335	174	מיסים נדחים
ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 בספטמבר 2018 הסתכמו לסך של 263,514 אלפי ש"ח, המהווים כ-27% 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	263,514	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 יישום של תקן בינלאומי (IFRS9) בקשר עם הלוואות לחברות כלולות בסך של 315 אלפי ש"ח ורווח בתקופה בסך של 33,563 אלפי ש"ח ומקו"ז בחלקו מדיבידנד בסך של 13,800 אלפי ש"ח שחולק בתקופה.	186,871	215,282	הון

סימני אזהרה

דירקטוריון החברה בחן את קיומם של סימני האזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וקבע, כי למרות קיומו של סימן האזהרה הרביעי, לפיו לחברה בדוחות המאוחדים והנפרדים, תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות. קביעה זו של דירקטוריון החברה נעשתה לאחר שדירקטוריון החברה בחן את:

1. היתרות הנזילות של החברה לרבות מסגרות אשראי בנקאי בלתי מנוצלות, תוך בחינת ההנחות ששימשו לבניית תזרים המזומנים של החברה ולאחר שבוצעו לתזרים האמור ניתוחי רגישות.
2. שחרורי העודפים הצפויים בפרויקטים של החברה (ההון העצמי המושקע והרווחים).
3. הפרויקטים הינם בליווי בנקאי סגור המאפשרים גישור של ההון החוזר בפרויקטים.

5. תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (פרט לנתוני רווח למניה)					
539,704	138,733	122,448	386,605	412,669	הכנסות
451,143	113,685	105,157	324,860	342,753	עלות ההכנסות
88,561	25,048	17,291	61,745	69,916	רווח גולמי
9,783	2,768	2,536	7,352	8,748	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
13,413	3,778	3,677	10,110	11,593	
--	--	--	--	54	
65,365	18,502	11,078	44,283	49,521	רווח תפעולי
(25,499)	(6,986)	(6,591)	(17,789)	(19,283)	הוצאות מימון הכנסות מימון
947	242	124	855	637	
(961)	4,301	2,797	5,742	9,286	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
39,852	16,059	7,408	33,091	40,161	רווח לפני מסים על ההכנסה
(8,553)	(3,273)	(485)	(7,003)	(6,598)	מסים על ההכנסה
31,299	12,786	6,923	26,088	33,563	רווח נקי

הסבר על התפתחות סעיפי דוח רווח או הפסד

הכנסות החברה במאוחד לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 (להלן: "תקופת הדוח") הסתכמו לסך של 412,669 אלפי ש"ח, לעומת סך של 386,605 אלפי ש"ח בתשעת 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 342,753 אלפי ש"ח, לעומת סך של 324,860 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בעלות ההכנסות הינה, בעיקרה, עקבית עם עלייה בהכנסות.

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם לסך של 69,916 אלפי ש"ח המהווה כ-17% מהמחזור לעומת סך של 61,745 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד אשר היווה כ-16% 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 8,748 אלפי ש"ח, לעומת סך של 7,352 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 11,593 אלפי ש"ח, לעומת סך של 10,110 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מגידול בתשלום הפרמיות לחברות הביטוח במקביל לגידול בפעילות החברה, 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 49,521 אלפי ש"ח, לעומת רווח תפעולי של 44,283 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח התפעולי נובע בעיקר מעליה ברווח הגולמי, ומקוֹזז בחלקו מגידול בהוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, כאמור לעיל.

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 19,283 אלפי ש"ח, לעומת סך של 17,789 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 שהונו לפרויקטים.

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 637 אלפי ש"ח, לעומת סך של 855 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 9,286 אלפי ש"ח, לעומת חלק הקבוצה ברווח חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו בסך של 5,742 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מגידול בשיעור הרווחיות של חברה מוחזקת.

הרווח בתקופת הדוח הסתכם לסך של 33,563 אלפי ש"ח, לעומת רווח בסך של 26,088 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ברווח הנקי נובעת מההסברים לעיל.

6. נזילות

יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה במאוחד ליום 30 בספטמבר 2018 הסתכמה לסך של 43,311 אלפי ש"ח, לעומת סך של 72,799 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2017 וסך של 51,408 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017.

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	<p>תזרים מזומנים של הקבוצה ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 23,045 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת בסך של 41,085 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 ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נבע בעיקר מירידה בזכאים בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין, מירידה במקדמות מרוכשי דירות, עליה בלקוחות ובהכנסות לקבל מעבודות בביצוע ומקוֹזז בחלקו מירידה במלאי בניינים, דירות ומקרקעין לבניה, עלייה בהתחייבויות לספקים וקבלני משנה ועלייה בהתחייבויות בגין עבודות בחוֹזי הקמה.</p>
תזרים מזומנים מפעילות השקעה	<p>תזרים מזומנים של הקבוצה ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח, הסתכם לסך של 12,967 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד אשר הסתכם לסך של 21,610 אלפי ש"ח. תזרים מזומנים בשנת 2017 אשר שימש לפעילות השקעה, הסתכם לסך של 30,732 אלפי ש"ח.</p> <p>תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח נבע בעיקר מהשקעה בחברה מוחזקת וממתן הלוואות לזמן קצר וזמן ארוך ומקוֹזז בחלקו ממשיכת פקדונות בתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לווי ומדיבידנד מחברה כלולות.</p>
תזרים מזומנים מפעילות מימון	<p>תזרים מזומנים של הקבוצה שנבע מפעילות מימון, הסתכם בתקופת הדוח לסך של 27,915 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של 59,036 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בשנת 2017 הסתכם לסך של</p>

<p>68,432 אלפי ש"ח.</p> <p>תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח מקורו בעיקר מהרחבת אגרות החוב (סדרה ד') בסך של 25 מיליון ש"ח, הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ- 83 מיליון ש"ח ומקבלת אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ומקוזז בחלקו מפירעון אגרות חוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד') ומדיבידנד ששולם לבעלי המניות.</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	30/09/18	חלות שוטפת	שערך	פירעון התקופה	קבלת מימון התקופה	31/12/17	
אשראי לזמן קצר							
69,576	77,142	--	17,655			59,487	אשראי לא צמוד בתאגידים בנקאיים
640	453	(423)	--	--	--	876	חלויות שוטפות של הלוואות לא צמודות
98,833	94,544	(16,526)	--	--	--	111,070	חלויות שוטפות של אג"ח לא צמוד (סדרה ג') ו-(סדרה ד')
אשראי לזמן ארוך							
29,052	29,882	423	(47)	(1,382)	2,693	28,195	הלוואות לא צמודות מתאגידים בנקאיים
179,154	232,219	16,526	(1,630)	(85,538)	108,285	194,576	אג"ח לא צמוד (סדרה ג') ו-(סדרה ד')
115,494	117,162	--	--	--	--	114,837	לקוחות
90,730	93,818	--	--	--	--	79,209	ספקים

8. גילוי ייעודי בקשר עם אשראי בר דיווח – אמות מידה פיננסיות³

תוצאות חישובה או ציון עמידה באמת המידה, לפי העניין ליום 30 בספטמבר 2018	אמת המידה הפיננסית
23.5% - עמידה באמת המידה	שיעור ההון העצמי (בתוספת מרכיב ההמרה) להיקף המאזן בניכוי מקדמות מרוכשי דירות לא יפחת מ-10%.
27.1% - 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.
27.1% - 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- 215 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- 215 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.
67% - 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 הלוואות בעלים) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
67% - 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 הלוואות 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

³ ציון, כי חלק מאמות המידה הכלולות בטבלה זו הינן חלק מהסכמי הלוואה/אשראי אשר זוהו כלא מהותיים לחברה, עם זאת הפרתן עלולה להביא להפרתו של הסכם הלוואה/אשראי שהינו מהותי לחברה.

25.8% - עמידה באמת המידה	של ההלוואה ביחס של פי 1.5. שיעור ההון העצמי המוחשי ⁴ 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. **מעקב שנתי מידרוג**: ביום 25 באוקטובר, 2018 אישררה מדרוג את הדירוג Baa1 באופק יציב ביחס לכל סדרות אגרות החוב של החברה שהינן במחזור.
- ב. **פרויקט דיור להשכרה בכרמיאל**: ביום 28 באוקטובר, 2018 קיבלה החברה הודעה מדירה להשכיר - הדירה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: **"דירה להשכיר"**) על זכייתה במכרז לרכישת זכויות חכירה לבנייה רוויה בכרמיאל, למטרת תכנון והקמת פרויקט מגורים הכולל 176 יח"ד לפחות, המורכב מ-100 דירות לפחות המיועדות להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים (להלן: **"דירות להשכרה"**), וכן 76 דירות, המיועדות למכירה בשוק החופשי (להלן: **"דירות למכירה"**). הדירות להשכרה יהיו ניתנות למכירה בשוק החופשי בתום תקופת השכירות המצוינת לעיל. כמו כן, הפרויקט כולל חזית מסחרית, הניתנת למכירה או להשכרה. בתמורה לזכויות האמורות תשלם החברה סך של כ-180 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-9 מיליון ש"ח. הקמת הפרויקט מותנית בקבלת היתר בניה ואישורים נוספים – לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 באוקטובר 2018 (אסמכתא 2018-01-101463).
- ג. **חלוקת דיבידנד**: ביום 29 בנובמבר, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,300 אלפי ש"ח אשר ישולם ביום 16 בדצמבר 2018.

חיים פייגלין
מנכ"ל ודירקטור

אבי בן אברהם
יו"ר הדירקטוריון

29 בנובמבר 2018

4

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 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

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2018

חלק ג' - דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2018



צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקרים)

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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
12-22	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 בספטמבר 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 בספטמבר 2018 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-13% וכ-13%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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 מבידור, 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.

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 בנובמבר 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 בנובמבר 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 בנובמבר 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 בנובמבר 2018 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 138' 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	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

51,408	72,799	43,311
117,461	107,733	114,666
114,837	101,043	117,162
46,441	46,216	37,484
361	356	493
9,968	8,245	13,265
426,498	421,427	430,751
766,974	757,819	757,132

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
מלאי בניינים ודירות למכירה

נכסים בלתי שוטפים

105,879	65,641	78,001
6,277	7,436	2,112
36,931	47,753	61,935
--	--	57,085
5,016	5,548	3,966
746	815	805
941	1,171	973
155,790	128,364	204,877

מלאי מקרקעין
הלוואות
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים
מסים נדחים

922,764	886,183	962,009
---------	---------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

171,433	178,243	172,140
79,209	83,548	93,818
34,056	29,388	29,120
2,139	5,227	9,411
6,213	5,892	5,158
3,191	5,400	7,416
138,362	111,267	119,553
71,960	74,930	46,597
506,563	493,895	483,213

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
קבלנים וספקים
זכאים ויתרות זכות
מסים שוטפים לשלם
הפרשות
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
התחייבויות לבעלי מקרקעין
מקדמות מרוכשי דירות

התחייבויות לא שוטפות

28,195	572	29,882
194,576	199,497	232,219
1,224	1,147	1,239
5,335	2,143	174
229,330	203,359	263,514

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

181	181	181
56,336	56,336	56,336
208	208	208
130,146	132,204	158,557
186,871	188,929	215,282

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון
יתרת רווח

922,764	886,183	962,009
---------	---------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

עדי פארי הרפז משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	אבי בן אברהם י"ר דירקטוריון	חיים פייגלין מנכ"ל ודירקטור	29 בנובמבר 2018 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	--------------------------------	--------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (פרט לנתוני רווח למניה)					
539,704	138,733	122,448	386,605	412,669	הכנסות
451,143	113,685	105,157	324,860	342,753	עלות ההכנסות
88,561	25,048	17,291	61,745	69,916	רווח גולמי
9,783	2,768	2,536	7,352	8,748	הוצאות מכירה ושיווק
13,413	3,778	3,677	10,110	11,593	הוצאות הנהלה וכלליות
--	--	--	--	54	הוצאות אחרות, נטו
65,365	18,502	11,078	44,283	49,521	רווח תפעולי
(25,499)	(6,986)	(6,591)	(17,789)	(19,283)	הוצאות מימון
947	242	124	855	637	הכנסות מימון
(961)	4,301	2,797	5,742	9,286	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
39,852	16,059	7,408	33,091	40,161	רווח לפני מסים על ההכנסה
(8,553)	(3,273)	(485)	(7,003)	(6,598)	מסים על ההכנסה
31,299	12,786	6,923	26,088	33,563	רווח נקי
<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>					
1.729	0.706	0.382	1.441	1.854	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2017	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
31,299	12,786	6,923	26,088	33,563	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	12,786	6,923	26,088	33,563	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**
--	--	--	33,563	33,563	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(13,800)	(13,800)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
<u>181</u>	<u>56,336</u>	<u>208</u>	<u>158,557</u>	<u>215,282</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 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*
--	--	--	26,088	26,088	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(9,400)	(9,400)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
<u>181</u>	<u>56,336</u>	<u>208</u>	<u>132,204</u>	<u>188,929</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017</u>
181	56,336	208	157,434	214,159	<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2018</u>
--	--	--	6,923	6,923	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(5,800)	(5,800)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
<u>181</u>	<u>56,336</u>	<u>208</u>	<u>158,557</u>	<u>215,282</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018</u>
181	56,336	208	125,418	182,143	<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2017</u>
--	--	--	12,786	12,786	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(6,000)	(6,000)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
<u>181</u>	<u>56,336</u>	<u>208</u>	<u>132,204</u>	<u>188,929</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 מבוקר	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
31,299	12,786	6,923	26,088	33,563	רווח נקי
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
2,852	717	678	2,204	1,987	פחת
--	--	--	--	54	הפסד ממימוש רכוש קבוע
4,786	(550)	297	135	(6,489)	שינוי במסים נדחים, נטו
(23)	--	--	230	14	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
961	(4,301)	(2,797)	(5,742)	(9,286)	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
16,501	7,084	4,768	12,514	14,164	הוצאות מימון, נטו
25,077	2,950	2,946	9,341	444	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(53,281)	(26,381)	(865)	(39,487)	(2,325)	עלייה בלקוחות
11,690	(1,533)	1,004	8,519	10,814	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(9,015)	4,620	(1,355)	(7,292)	(3,297)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
(25,190)	8,078	7,465	(14,385)	9,942	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ומקרקעין לבניה
19,690	2,586	(2,150)	24,030	14,609	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים
(22,565)	(6,892)	(24,116)	(11,418)	(38,288)	ירידה בזכאים, בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין
(935)	(2,460)	(166)	1,274	4,225	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
(15,273)	(6,005)	(8,126)	(12,303)	(25,363)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(94,879)	(27,987)	(28,309)	(51,062)	(29,683)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(17,403)	(7,380)	(7,548)	(16,359)	(17,854)	ריבית ששולמה
86	181	1	224	18	ריבית שהתקבלה
(6,930)	(7,109)	(2,663)	(9,317)	(9,533)	מסים ששולמו, נטו
(24,247)	(14,308)	(10,210)	(25,452)	(27,369)	
(62,750)	(26,559)	(28,650)	(41,085)	(23,045)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>					
(93)	(39)	(200)	(88)	(698)	רכישת רכוש קבוע
--	--	--	--	83	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(482)	(74)	(163)	(442)	(436)	רכישת רכוש אחר
(5,000)	--	--	--	--	מקדמה ע"ח השקעה בעסקה משותפת משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזמן בנקאי, נטו
(30,319)	(39,680)	(64,335)	(20,591)	2,795	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
1,500	--	2,050	1,500	5,550	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
(3,332)	(6,100)	(125)	(7,436)	(17,185)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(7,927)	(239)	(168)	(7,694)	(938)	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
2,085	2,085	--	2,085	--	גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
12,836	22,948	21	11,056	(2,138)	
<u>(30,732)</u>	<u>(21,099)</u>	<u>(62,920)</u>	<u>(21,610)</u>	<u>(12,967)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
(16,400)	(6,000)	(5,800)	(9,400)	(13,800)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
18,320	(7,208)	(6,562)	26,325	17,657	קבלת הלוואות לזמן ארוך
27,730	--	151	--	2,693	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(4,316)	(329)	(153)	(987)	(1,382)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
99,560	99,560	83,165	99,560	108,285	פרעון אגרות חוב
(56,462)	--	--	(56,462)	(85,538)	
<u>68,432</u>	<u>86,023</u>	<u>70,801</u>	<u>59,036</u>	<u>27,915</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(25,050)	38,365	(20,769)	(3,659)	(8,097)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
76,458	34,434	64,080	76,458	51,408	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>51,408</u>	<u>72,799</u>	<u>43,311</u>	<u>72,799</u>	<u>43,311</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, מסחר ומשרדים בישראל, ביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן. כמו כן, החל מיום 1 בינואר, 2018 עוסקת החברה בהשכרת שטחי מסחר והפעלת חניונים. 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 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 בספטמבר, 2018 ולתקופות של תשעה 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 בהוגן 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. גרענת 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. גרענת 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 כגרענה 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 לפגיעתה.

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.
- ו. 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.
- ז. 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'), סדרה חדשה של החברה לא צמודה למדד או למטבע כלשהו בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שנושאות 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%.
- ח. ביום 26 באוגוסט, 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף, המחליף את תשקיף המדף שתוקפו הסתיים באוגוסט, 2018.
- ט. ביום 29 באוגוסט, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,800 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 26 בספטמבר, 2018.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

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

שוי הוגן	יתרה	
אלפי ש"ח		
20,702	20,306	התחייבויות פיננסיות:
230,344	225,492	אגרות חוב סדרה ג'
85,804	83,965	אגרות חוב סדרה ד'
		אגרות חוב סדרה ה'
336,850	329,763	סה"כ

באור 5: - מגזרים עסקייםא. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות 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 ההחלטות 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

מכירת דירות ומקרקעין	ביצוע עבודות בניה	אחר	התאמות	סה"כ		
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2018						
315,153	238,787	6,086	(147,357)	412,669	הכנסות מגזר	
41,237	24,007	(1,670)	(14,053)	49,521	תוצאות מגזר	
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017						
300,950	218,466	5,415	(138,226)	386,605	הכנסות מגזר	
41,468	10,784	(649)	(7,320)	44,283	תוצאות מגזר	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2018						
96,702	80,067	2,756	(57,077)	122,448	הכנסות מגזר	
8,281	9,919	(2,421)	(4,701)	11,078	תוצאות מגזר	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017						
121,006	73,314	1,814	(57,401)	138,733	הכנסות מגזר	
18,746	5,354	(1,138)	(4,460)	18,502	תוצאות מגזר	
לשנה הסתיימה ביום 31 דצמבר, 2017 (מבוקר)						
420,140	296,534	6,674	(183,644)	539,704	הכנסות מגזר	
53,451	14,513	(693)	(1,906)	65,365	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 לחברות מהותיות, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

סיון ביצוע בע"מ

<u>דוח על המצב הכספי:</u>			
<u>31 בדצמבר</u>	<u>30 בספטמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>		
	<u>אלפי ש"ח</u>		
159,423	150,300	175,543	נכסים שוטפים
4,157	4,420	4,082	נכסים לא שוטפים
(124,671)	(117,994)	(126,683)	התחייבויות שוטפות
<u>(470)</u>	<u>(1,431)</u>	<u>(590)</u>	התחייבויות לא שוטפות
38,439	35,295	52,352	סה"כ הון
50	50	50	שעור ההחזקה (%)
19,219	17,647	26,176	יתרת חשבון השקעה

<u>תוצאות הפעילות:</u>					
<u>לשנה</u>	<u>לתקופה של שלושה</u>		<u>לתקופה של תשעה</u>		
<u>שהסתיימה</u>	<u>חודשים שהסתיימה</u>		<u>חודשים שהסתיימה</u>		
<u>ביום</u>	<u>ביום</u>		<u>ביום</u>		
<u>31 בדצמבר</u>	<u>30 בספטמבר</u>	<u>2018</u>	<u>30 בספטמבר</u>	<u>2018</u>	
<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>		<u>בלתי מבוקר</u>		
	<u>אלפי ש"ח</u>				
325,733	76,650	110,189	235,225	287,943	הכנסות
10,811	4,530	11,253	7,637	23,913	רווח נקי
(30)	--	--	--	--	הפסד כולל אחר
<u>10,781</u>	<u>4,530</u>	<u>11,253</u>	<u>7,637</u>	<u>23,913</u>	סה"כ רווח כולל
50	50	50	50	50	שעור ההחזקה (%)
5,391	2,265	5,626	3,818	11,956	חלק החברה ברווח החברה בשליטה משותפת

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

קיבולים נכסים והשקעות שותפות רשומה

31 בדצמבר		30 בספטמבר		דוח על המצב הכספי:
2017	2017	2018	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר	
אלפי ש"ח				
113,839	129,344	2,937		נכסים שוטפים
167	581	104,067		נכסים לא שוטפים
(89,809)	(84,843)	(91,879)		התחייבויות שוטפות
24,197	45,080	15,125		סה"כ חשבונות שותפים
50	50	50		שעור ההחזקה (%)
5,435	7,540	6,386		התאמה
17,533	30,081	13,949		יתרת חשבון השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		תוצאות הפעילות:
	2017	2017	2018	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
45,863	38,648	2,598	43,339	7,666	הכנסות
(13,368)	3,623	(5,834)	3,305	(5,893)	רווח נקי (הפסד) וכולל
50	50	50	50	50	שעור ההחזקה (%)
203	203	--	203	--	התאמה
(6,481)	2,014	(2,917)	1,855	(2,946)	חלק החברה ברווח (הפסד) החברה בשליטה משותפת

באור 7: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 25 באוקטובר, 2018 אישרה מדרוג את הדירוג Baal באופן יציב לכל סדרות אג"ח היו שבמחזור נכון לאותו מועד.

באור 7: - אירועים לאחר תקופת הדיווח - המשך

- ב. ביום 28 באוקטובר, 2018 קיבלה החברה הודעה מדירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") על זכייתה במכרז לרכישת זכויות חכירה לבנייה רוויה בכרמיאל, למטרת תכנון והקמת פרויקט מגורים הכולל 176 יח"ד לפחות, המורכב מ-100 דירות לפחות המיועדות להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים (להלן: דירות להשכרה", וכן 76 דירות, המיועדות למכירה בשוק החופשי (להלן: "דירות למכירה"). הדירות להשכרה יהיו ניתנות למכירה בשוק החופשי בתום תקופת השכירות האמורה. כמו כן, כולל הפרויקט חזית מסחרית, הניתנת למכירה או להשכרה.
- בתמורה לזכויות האמורות תשלם החברה סך של כ- 180 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. הקמת הפרויקט מותנית בקבלת היתר בניה ואישורים נוספים.
- ג. ביום 29 בנובמבר, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,300 אלפי ש"ח.



צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 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**

מבוא

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 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר 2018 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-13% וכ-13%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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.

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 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.

מסקנה

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 בנובמבר 2018

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

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

נכסים שוטפים

46,698	68,665	39,656	מזומנים ושווי מזומנים
116,954	107,226	114,159	השקעות לזמן קצר
110,408	97,147	114,290	לקוחות
44,092	43,932	36,621	חייבים ויתרות חובה
9,968	8,245	13,265	הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה
426,623	421,302	430,990	מלאי בניינים ודירות למכירה
5,371	4,171	2,225	יתרות ח"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>760,114</u>	<u>750,688</u>	<u>751,206</u>	

נכסים בלתי שוטפים

105,879	65,641	78,001	מלאי מקרקעין
6,277	7,436	1,250	הלוואות
4,228	4,215	5,127	הלוואות לחברות מוחזקות
40,406	50,609	64,747	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות
2,085	2,211	2,232	מוחזקות, נטו
746	815	805	רכוש קבוע
--	--	57,085	נכסים בלתי מוחשיים
			נדל"ן להשקעה
<u>159,621</u>	<u>130,927</u>	<u>209,247</u>	

<u>919,735</u>	<u>881,615</u>	<u>960,453</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 בספטמבר	
31 בדצמבר	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

170,557	177,194	171,689	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
78,499	82,851	93,304	קבלנים וספקים
26,196	21,113	18,874	זכאים ויתרות זכות
2,139	5,227	9,390	מסים שוטפים לשלם
6,194	5,867	5,151	הפרשות
138,362	5,400	119,553	התחייבויות לבעלי מקרקעין
3,191	111,267	7,416	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
71,960	74,930	46,597	מקדמות מרוכשי דירות
7,080	6,250	10,052	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
504,178	490,099	482,026	

התחייבויות לא שוטפות

27,779	--	29,761	הלוואות מתאגידים בנקאיים
194,576	199,497	232,219	אגרות חוב
996	2,143	174	מסים נדחים
5,335	947	991	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
228,686	202,587	263,145	

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	132,204	158,557	יתרת רווח
186,871	188,929	215,282	סה"כ הון
919,735	881,615	960,453	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

29 בנובמבר 2018

עדי פארי הרפז משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	2017	2018	
אלפי ש"ח					
535,765	137,865	121,711	383,427	410,105	הכנסות
447,985	113,206	104,741	321,273	340,416	עלות ההכנסות
87,780	24,659	16,970	62,154	69,689	רווח גולמי
9,783	2,768	2,537	7,352	8,748	הוצאות מכירה ושיווק
12,625	3,575	3,476	9,536	11,007	הוצאות הנהלה וכלליות
--	--	--	--	54	הוצאות אחרות, נטו
65,372	18,316	10,957	45,266	49,880	רווח תפעולי
(24,997)	(6,951)	(6,566)	(17,333)	(19,197)	הוצאות מימון
1,035	253	148	932	668	הכנסות מימון
41,410	11,618	4,539	28,865	31,351	רווח לאחר הוצאות מימון
(940)	4,401	2,853	5,090	8,918	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
40,470	16,019	7,392	33,955	40,269	רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,171)	(3,233)	(469)	(7,867)	(6,706)	מסים על ההכנסה
31,299	12,786	6,923	26,088	33,563	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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
31 בדצמבר	12,786	6,923	26,088	33,563	רווח נקי
2017					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
31,030	12,786	6,923	26,088	33,563	סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

31,299	12,786	6,923	26,088	33,563	רווח נקי
--------	--------	-------	--------	--------	----------

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

940	(4,401)	(2,853)	(5,090)	(8,918)	הפסד (רווח) המיוחס לחברות מוחזקות, נטו
1,044	251	278	804	788	פחת והפחתות
--	--	--	--	54	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
4,743	(619)	288	337	(6,457)	שינוי במסים נדחים, נטו
(13)	--	--	198	(5)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
16,001	6,763	4,729	12,088	14,015	הוצאות מימון, נטו
22,715	1,994	2,442	8,337	(523)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(51,632)	(26,770)	(3,616)	(38,371)	(3,882)	עלייה בלקוחות
11,930	(2,255)	897	8,752	10,530	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(1,249)	6	2,740	(49)	2,077	ירידה (עלייה) ביתרות חייבים חברות מוחזקות
(9,015)	4,620	(1,355)	(7,292)	(3,297)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוץ הקמה
(25,387)	8,060	7,490	(14,332)	9,825	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ומקרקעין לבניה
(51)	(3,277)	(1,994)	(881)	2,972	עלייה (ירידה) ביתרות זכות חברות מוחזקות
19,599	2,496	(2,034)	23,951	14,805	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים
(26,715)	(9,992)	(20,218)	(19,556)	(43,269)	ירידה בזכאים ובהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין
(935)	(2,460)	(166)	1,275	4,225	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחוץ הקמה
(15,273)	(6,005)	(8,126)	(12,303)	(25,363)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(98,728)	(35,577)	(26,382)	(58,806)	(31,377)	

מזומנים ששולמו והתקבלו השנה עבור:

(16,860)	(6,938)	(7,524)	(15,880)	(17,733)	ריבית ששולמה
86	181	6	224	14	ריבית שהתקבלה
(5,202)	(2,117)	(3,746)	(4,022)	(6,948)	מסים ששולמו, נטו
(21,976)	(8,874)	(11,264)	(19,678)	(24,667)	

(66,690)	(29,671)	(28,281)	(44,059)	(23,004)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
					הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	2017	2018	2017	2018		
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח					
	(93)	(42)	(200)	(88)	(698)	רכישת רכוש קבוע
	(482)	(74)	(163)	(442)	(436)	רכישת רכוש אחר
	--	--	--	--	83	תמורה ממימוש רכוש קבוע
	1,500	--	2,050	1,500	5,550	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
	(5,000)	--	--	--	--	מקדמה ע"ח השקעה בעסקה משותפת
	(3,352)	(6,119)	(123)	(7,455)	(16,889)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
						משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים
						בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזמן בנקאי,
	(30,757)	(39,680)	(64,335)	(21,029)	2,795	נטו
	(7,927)	1,846	82	(5,609)	(688)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
	2,085	--	(250)	--	(250)	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
	13,406	23,402	19	11,565	(2,140)	גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
						מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
	(30,620)	(20,667)	(62,920)	(21,558)	(12,673)	לפעילות) השקעה
						<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
	(16,400)	(6,000)	(5,800)	(9,400)	(13,800)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
	18,320	(7,208)	(6,562)	26,324	17,657	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
						ואחרים, נטו
	99,560	99,560	83,165	99,560	108,285	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות
	27,730	--	--	(56,462)	(85,538)	הנפקה)
	(3,000)	--	151	--	2,693	פרעון אגרות חוב
	(56,462)	--	--	--	(662)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
						פרעון הלוואות לזמן ארוך
						מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
	69,748	86,352	70,954	60,022	28,635	לפעילות) מימון
	(27,562)	36,014	(20,247)	(5,595)	(7,042)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
						יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
	74,260	32,651	59,903	74,260	46,698	התקופה
						יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
	46,698	68,665	39,656	68,665	39,656	התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

באור 1: - כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצנת ליום 30 בספטמבר, 2018 ולתקופות של תשעה 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 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח - המשך

- ו. 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.ג.
- ז. 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).
- ח. 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%.
- ט. ביום 26 באוגוסט, 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף, המחליף את תשקיף המדף שתוקפו הסתיים באוגוסט, 2018.
- י. ביום 29 באוגוסט, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,800 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 26 בספטמבר, 2018.

באור 3: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

- א. ביום 25 באוקטובר, 2018 אישרה מדרוג את הדירוג Baa1 באופק יציב על כל סדרות אג"ח היו במחזור נכון לאותו מועד.
- ב. ביום 28 באוקטובר, 2018 קיבלה החברה הודעה מדירה להשכיר - הדירה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") על זכייתה במכרז לרכישת זכויות חכירה לבנייה רוויה בכרמיאל, למטרת תכנון והקמת פרויקט מגורים הכולל 176 יח"ד לפחות, המורכב מ-100 דירות לפחות המיועדות מהשכרה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים (להלן: "דירות להשכרה"), וכן 76 דירות, המיועדות למכירה בשוק החופשי (להלן: "דירות למכירה"). דירות להשכרה יהיו ניתנות למכירה בשוק החופשי בתום תקופת השכירות האמורה. כמו כן, כולל הפרויקט חזית מסחרית, הניתנת למכירה או להשכרה.
- בתמורה לזכויות האמורות תשלם החברה סך של כ- 180 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. הקמת הפרויקט מותנית בקבלת היתר בניה ואישורים נוספים.
- ג. ביום 29 בנובמבר, 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,300 אלפי ש"ח

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2018

חלק ד' – דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

מצורף בזאת דוח רבעון שלישי 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, משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי;

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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 שלישי 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 בספטמבר 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 בנובמבר 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 השלישי 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 בספטמבר 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 בנובמבר 2018

עדי פארי הרפז, משנה למנכ"ל כספים

ופיתוח עסקי

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקרים)

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2018 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים 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, 25 בנובמבר 2018.

צ.זימרון ר"ח	Z. Zimran C.P.A. (Isr)
א.גולדברג ר"ח	A. Goldberg C.P.A. (Isr)
א.אומסי ר"ח	A. Omessi C.P.A. (Isr)
א.לרנר ר"ח	E. Lerner C.P.A. (Isr)
א.יוסף ר"ח	A. Yosef C.P.A. (Isr)
א.כהן ר"ח	E. Cohen C.P.A. (Isr)



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

יועצים: Consultants:

א.ליכטר ר"ח	E. Lichter C.P.A. (Isr)
----------------	----------------------------

מייסדים: Founders: 25 בנובמבר, 2018

י.שורץ ר"ח	J. Schwartz C.P.A. (Isr)
ד.פורת ר"ח	D. Porat C.P.A. (Isr)
ג.דובשני ר"ח	G. Duvshani C.P.A. (Isr)

לכבוד

סיון ביצוע 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:

דוח סקירה מיום 25 בנובמבר 2018 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה 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	ליום 30 בספטמבר	
	2017	2018
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח	
86,675	74,114	94,226
25,893	25,697	25,986
7,532	8,495	7,603
7,836	9,025	4,903
459	--	520
2,824	3,960	--
28,204	29,009	42,305
159,423	150,300	175,543
1,050	1,000	1,401
3,107	3,420	2,681
4,157	4,420	4,082
163,580	154,720	179,625

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לזמן קצר
מיסים שוטפים לקבל
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	85,349	96,580
3,191	3,829	3,171
--	--	2,501
11,089	12,729	15,256
13,837	16,087	9,175
<u>124,671</u>	<u>117,994</u>	<u>126,683</u>

קבלנים וספקים
זכאים ויתרות זכות
מיסים שוטפים לשלם
הפרשות
מקדמות ממזמיני עבודה בחוזי הקמה

התחייבויות בלתי שוטפות

288	253	287
182	1,178	303
<u>470</u>	<u>1,431</u>	<u>590</u>

התחייבויות בשל הטבות לעובדים
מסים נדחים

הון

1	1	1
38,438	35,294	52,351
<u>38,439</u>	<u>35,295</u>	<u>52,352</u>
<u>163,580</u>	<u>154,720</u>	<u>179,625</u>

הון המניות
יתרת רווח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

25 בנובמבר 2018			
דוד אמור	חיים פייגלין	סיון ברקוביץ	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	דירקטור	מנכ"ל ודירקטור	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
325,733	76,650	110,189	235,225	287,943	הכנסות מביצוע עבודות
304,282	68,672	94,153	219,795	251,483	עלות העבודות שבוצעו
21,451	7,978	16,036	15,430	36,460	רווח גולמי
7,286	1,970	1,799	5,269	5,565	הוצאות הנהלה וכלליות
32	32	--	32	--	הכנסות אחרות
14,133	5,976	14,237	10,129	30,895	רווח תפעולי
(186)	(49)	(54)	(130)	(145)	הוצאות מימון
315	54	360	92	268	הכנסות מימון
14,262	5,981	14,543	10,091	31,018	רווח לפני מסים על ההכנסה
3,451	1,451	3,290	2,454	7,105	מסים על ההכנסה
10,811	4,530	11,253	7,637	23,913	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	4,530	11,253	7,637	23,913	סה"כ רווח כולל
					<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
10,811	4,530	11,253	7,637	23,913	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סיון ביצוע בע"מ

דוחות על השינויים בהון

סה"כ	יתרת רווח בלתי מבוקר אלפי ש"ח	הון המניות	
38,439	38,438	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)</u>
(10,000)	(10,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
23,913	23,913	--	סה"כ רווח כולל
<u>52,352</u>	<u>52,351</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018</u>
30,658	30,657	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2017 (מבוקר)</u>
(3,000)	(3,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
7,637	7,637	--	סה"כ רווח כולל
<u>35,295</u>	<u>35,294</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017</u>
44,099	44,098	1	<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2018</u>
(3,000)	(3,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
11,253	11,253	--	סה"כ רווח כולל
<u>52,352</u>	<u>52,351</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018</u>
30,765	30,764	1	<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2017</u>
4,530	4,530	--	סה"כ רווח כולל
<u>35,295</u>	<u>35,294</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2017	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

10,811	4,530	11,253	7,637	23,913
--------	-------	--------	-------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

1,497	386	317	1,156	954
(58)	409	255	929	121
32	32	--	32	--
(9)	--	(21)	--	(61)
3	--	--	7	(1)
(238)	(41)	(180)	(42)	(17)

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

1,227	786	371	2,082	996
-------	-----	-----	-------	-----

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(1,356)	(1,844)	83	(2,319)	(71)
(3,662)	(859)	7,010	(5,987)	5,757
37,297	14,771	(11,898)	36,492	(14,101)
1,392	(2,832)	(951)	(9,813)	26
708	(1,203)	7,576	2,986	6,648
8,221	(2,373)	(5,528)	10,471	(4,662)

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (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

42,600	5,660	(3,708)	31,830	(6,403)
--------	-------	---------	--------	---------

54,638	10,976	7,916	41,549	18,506
--------	--------	-------	--------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 2018		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 2018		
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
(397)	--	(507)	(369)	(528)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
122	122	--	122	--	רכישת רכוש קבוע
(1,050)	--	--	(1,000)	(351)	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(450)	--	--	--	--	השקעה בחברה אחרת
(10,494)	(10,494)	--	(10,494)	--	מתן הלוואה לזמן קצר
754	(1)	(1,884)	754	(76)	רכישת ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן
(11,515)	(10,373)	(2,391)	(10,987)	(955)	דרך רווח והפסד
					משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים, נטו
					<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</u>
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(3,000)	--	(3,000)	(3,000)	(10,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(3,000)	--	(3,000)	(3,000)	(10,000)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
40,123	603	2,525	27,562	7,551	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
46,552	73,511	91,701	46,552	86,675	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
86,675	74,114	94,226	74,114	94,226	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					<u>נספח א' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים</u>
					<u>מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:</u>
--	--	--	--	1	ריבית
4,232	1,269	1,269	3,385	3,385	מסים על ההכנסה
					<u>מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:</u>
37	4	143	27	157	ריבית
--	--	1,860	--	1,860	מסים על ההכנסה

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 בספטמבר, 2018 ולתקופות של תשעה 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 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 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 חוזיים 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.

ד. 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.

ה. ביום 2 בספטמבר 2018, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 3,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 3 בספטמבר 2018.