

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 31 במרס 2019

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס, 2019 (החברה והחברות המוחזקות על ידה, להלן יחד: "הקבוצה").

1. כללי

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות של החברה, בשלושה תחומי פעילות, כדלקמן: (1) ייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל (להלן: "תחום הייזום"); (2) ביצוע עבודות בנייה קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל, למגזר העסקי, הפרטי והציבורי (להלן: "תחום הביצוע"). (3) הקמת והשכרת שטחי מסחר, דירות למגורים וחניונים (להלן: נדל"ן 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, כרמיאל, הוד השרון, גבעתיים ונהריה.

למועד פרסום דוח זה, נמצאים בשלבי ייזום תכנון וביצוע שונים 21 פרויקטים בהיקף כולל של 4,802 יחידות דיור ו-41,977 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים¹, אשר מתוכם מוצעים כיום למכירה 1,777 יחידות דיור וכ-977 מ"ר שטחי מסחר, מהם נמכרו 1,324 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 1-3/2019	מכירת יח"ד 1-3/2018	מכירת יח"ד לשנת 2018	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 31 במרס, 2019	אחוז מכירות
נופיה - בית שמש	340	50%	6	6	21	305	90%
סביוני גני תקווה	164	100%	9	11	35	114	70%
אמירי נוף ד' - אלפי מנשה	130	100%	4	2	12	119	92%
נווה צדק על הים	163	37.5%	1	--	1	154	94%
לב גני תקווה	175	50%	15	5	31	75	42%
שוק בצלאל בת"א	154	50%	1	2	6	153	99%
קרניצי החדשה ברמת גן	219	33%	9	9	35	114	52%
אכזיב נהריה	432	50%	4	9	38	290	67%
סה"כ	1,777	--	49	44	179	1,324	74%
סה"כ היקף כספי כולל (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח			129,977	91,644	385,081		
סה"כ היקף כספי חלק החברה (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח			71,145	56,645	227,157		
מחיר יח"ד ממוצעת (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח			2,652	2,083	2,151		

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 בנייה קבלניות בישראל, עבור צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה.

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

א. הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ה') על דרך של הרחבת סדרה. ביום 20 בינואר, 2019 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 30,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה לחמישה משקיעים מסווגים במחיר של 98.75 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.נ. אגרות חוב ובהס"כ בתמורה לסך של 29,625 אלפי ש"ח (ברוטו).

ב. פרעון מלא של אגרות חוב סדרה ג'. ביום 1 בפברואר, 2019 נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה ג') של החברה על פי תנאיהן.

ג. משא ומתן על מכירת חלק מזכויות במקרקעין במתחם "כורזין" בגבעתיים: ביום 10 במרס, 2019, הודיעה החברה כי היא והשותף הנוסף שלה המחזיקים בזכויות חכירה בקרקע במתחם כורזין בגבעתיים (ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 3.12.2017 ו-3.1.2018, אסמכתאות בהתאמה, 107695-01-2017 ו-001756-01-2018), מנהלים משא ומתן עם צד שלישי למכירת 70% מהזכויות בקרקע לתעסוקה, מסחר וחניה ולמעט זכויות המגורים אשר יישארו בידי החברה והשותף. בכוונת הצדדים להתקשר בהסכם להקמה משותפת של הפרויקט.

ד. חלוקת דיבידנד: ביום 19 במרס, 2019, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4,200 אלפי ש"ח, הדיבידנד חולק בפועל ביום 4 באפריל 2019.

3. מצב כספי

נכסים שוטפים			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 במרס 2019 (אלפי ש"ח)	סעיף
לפירוט השינויים ביתרות המזומנים ראו דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים.	39,411	62,403	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון בהשקעות לזמן קצר נובע בעיקר מפרעון אגרות חוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד') במהלך הרבעון.	107,286	22,136	השקעות לזמן קצר
לא חל שינוי מהותי.	122,506	117,352	לקוחות והכנסות לקבל
הקיטון נובע בעיקר ממימוש מקדמה לרכישת זכויות בפרויקט בהוד השרון מקיטון בהוצאות מראש ומקיטון ביתרת מוסדות.	40,527	31,484	חייבים ויתרות חובה
הקיטון נובע מצמצום הפער שנוצר בין התקדמות הביצוע לביצוע התשלומים בפועל.	15,605	12,099	הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
הגידול נובע בעיקרו בשל מיון פרויקט "אנדרומדה" ביפו בסך של כ- 50 מיליון ₪ ממלאי לז"א למלאי שוטף בשל קבלת ארכה להיתר בניה ותחילת עבודות הבניה בפועל, מהתקדמות בעבודות הבניה ומקווז בחלקו מזקיפת עלויות לרווח והפסד בהתאם לתקינה החשבונאית.	427,363	454,738	מלאי בניינים ודירות למכירה
הרכוש השוטף של הקבוצה ליום 31 במרס 2019 הסתכם לסך של 700,377 אלפי ש"ח, המהווים כ-71.7% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, לעומת הרכוש השוטף של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018 שהסתכם לסך של 752,860 אלפי ש"ח, המהווים כ-76.8% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. הקיטון נובע מההסברים לעיל.	752,860	700,377	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 במרס 2019 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול נובע בעיקר מרכישת זכויות ומתכנון פרויקטים "עפרון" בהוד השרון "מכבי יפו" בתל אביב – יפו ומזכויות המגורים בכרמיאל במסגרת מכרז דירה להשכיר ומקווז בחלקו ממיון מלאי בפרויקט "אנדרומדה" למלאי שוטף,	101,014	128,951	מלאי מקרקעין לבניה

כאמור לעיל.			
הלוואות	889	879	לא חל שינוי מהותי.
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	72,269	65,945	הגידול נובע בעיקרו מהשקעה בחברה מוחזקת ומרווח נטו בתקופה של החברות הכלולות אשר מקוזז בחלקו מדיבידנד שחולק.
נדל"ן להשקעה	59,503	54,129	הגידול נובע מהשקעה בהקמת פרויקט דיור להשכרה בכרמיאל.
רכוש קבוע ורכוש אחר	11,323	4,278	הגידול בסך הרכוש הקבוע ורכוש אחר נובע בעיקר מהכרה לראשונה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירות בעקבות אימוץ תקן IFRS 16 בגין חכירות תפעוליות, בהן פועלת החברה כחוכר, כנדרש בתקן האמור ומרכישת רכוש קבוע ואחר במהלך השנה ומקוזז בחלקו מפחת התקופה.
מסים נדחים	3,307	872	סעיף המיסים הנדחים משקף את ההפרש במועד ההכרה ברווח לפי התקינה החשבונאית לעומת מועד ההכרה לצורכי מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	276,242	227,117	הרכוש הלא שוטף של הקבוצה ליום 31 במרס 2019 הסתכם לסך של 276,242 אלפי ש"ח, המהווים כ-28.3% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 227,117 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 המהווים כ-23.2% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. הגידול נובע מההסברים לעיל.
התחייבויות שוטפות			
סעיף	יתרה ליום 31 במרס 2019 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	הערות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	238,274	197,058	הגידול נובע בעיקרו ממיון הלוואות בפרויקט "אנדרומדה" ביפו לחלות שוטפת במקביל למיון מלאי בגין אותו פרויקט לנכסים שוטפים וכן מנטילת אשראי למימון הקמת פרויקטים שונים, בהם מעורבת החברה.
קבלנים וספקים	103,803	110,692	הקטון ביתרת הקבלנים והספקים בתקופת הדוח נובע בעיקר מקטון בפעילות הביצוע של החברה.
זכאים ויתרות זכות	34,129	32,932	לא חל שינוי מהותי.
מיסים לשלם	13,273	8,182	הגידול נובע בעיקר מחוסר הקבלה בין שיעור המקדמות שקבעה רשות המיסים לבין ההכרה ברווחים בפועל לצרכי מס.
הפרשות	8,959	5,348	הגידול נובע בעיקר מיצירת הפרשות השנה בגין בניינים שהקמתם הסתיימה ברבעון בבית שמש, גני תקווה ואלפי מנשה ומקוזז בחלקו מניכוי תשלומים לתיקוני בדק ואחריות ששולמו השנה וכן תשלומים לתביעות משפטיות.
התחייבויות מביצוע עבודות בניה	143	143	לא חל שינוי.
התחייבויות לבעלי מקרקעין	87,043	102,382	הקטון נובע בעקבות הכרה בהכנסה לפי התקדמות הביצוע, ומתשלומים לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה תמורות.
מקדמות מרוכשי דירות	23,526	31,415	הקטון נובע מזקיפת ההכנסות מחוזי מכירה מחייבים כהכנסות לפי התקדמות הביצוע.
סה"כ התחייבויות שוטפות	509,150	488,152	ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרס 2019 הסתכמו לסך של 509,150 אלפי ש"ח, המהווים כ-52.1% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 488,152 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 אשר היוו כ-49.8% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. השינוי נבע מהסעיפים לעיל.

התחייבויות לא שוטפות			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 במרס 2018 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול נובע בעיקרו מנטילת הלוואות חדשות לזמן ארוך למימון רכישת קרקעות בפרויקט בכרמיאל ובפרויקט בהוד השרון.	29,809	40,558	הלוואות מתאידיים בנקאיים
הקיסון נובע בעיקר מפירעון קרן של סדרות אגרות חוב (סדרה ד') ומקוזה בחלקו מהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ה') בסך של 28,709 אלפי ש"ח.	231,936	186,854	אגרות חוב
בעקבות אימוץ תקן IFRS 16 החברה הכירה בשנת 2019 לראשונה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירות - חכירות תפעוליות, בהן פועלת החברה כחוכר, כנדרש בתקן האמור.	--	6,375	התחייבויות בגין חכירות
ראה הסבר לעיל בדבר מיסים נדחים בנכסים שוטפים.	2,565	--	מיסים נדחים
ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 במרס 2019 הסתכמו לסך של 237,836 אלפי ש"ח, המהווים כ-24.1% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 265,596 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 אשר היוו כ-27.1% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. השינוי נבע מהסעיפים לעיל.	265,596	235,284	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 במרס 2019 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול בהון נובע מרווח בתקופה בסך 10,156 אלפי ש"ח ומקוזה בחלקו מדיבידנד בסך של 4,200 אלפי ש"ח.	226,229	232,185	הון

סימני אזהרה

דירקטוריון החברה בחן את קיומם של סימני האזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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.

4. תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2018	2019
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
547,301	141,767	128,624
447,986	118,714	106,075
99,315	23,053	22,549

הכנסות

עלות ההכנסות

רווח גולמי

3,110	--	--	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
11,895	3,402	3,369	הוצאות מכירה ושיווק
15,093	3,843	4,117	הוצאות הנהלה וכלליות
24	54	--	הוצאות אחרות, נטו
69,193	15,754	15,063	רווח תפעולי
(25,937)	(7,397)	(7,145)	הוצאות מימון
798	103	125	הכנסות מימון
13,090	2,457	3,822	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
57,144	10,917	11,865	רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,356)	(1,907)	(1,709)	מסים על ההכנסה
46,788	9,010	10,156	רווח נקי

הסבר על התפתחות סעיפי דוח רווח או הפסד

הכנסות החברה במאוחד לשלושת החודשים הראשונים של שנת 2019 (להלן: "תקופת הדוח") הסתכמו לסך של 128,624 אלפי ש"ח, לעומת סך של 141,767 אלפי ש"ח בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2018 (להלן: "התקופה המקבילה אשתקד"). הירידה בהכנסות נובעת בעיקר מירידה בהכנסות בפרויקטים המבוצעים על ידי החברה בעקבות סיומם של פרויקטים אשתקד.

בתקופת הדוח הסתכמה עלות ההכנסות של החברה במאוחד לסך של 106,075 אלפי ש"ח, לעומת סך של 118,714 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בעלות ההכנסות הינה, בעיקרה, עקבית עם הירידה בהכנסות.

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם לסך של 22,549 אלפי ש"ח המהווה כ-17.5% מהמחזור לעומת סך של 23,053 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד אשר היווה כ-16.3% מהמחזור. העלייה בשיעור הרווחיות נובעת מהתקדמות במכירה בפרויקטים המבוצעים ע"י החברה ובעקבות גידול מתמיד של מחירי הדירות והתייעלות בבעיצו.

הוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 3,369 אלפי ש"ח, לעומת סך של 3,402 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 4,117 אלפי ש"ח, לעומת סך של 3,843 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 2019 בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם לסך של 15,063 אלפי ש"ח, לעומת רווח תפעולי של 15,754 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח התפעולי נובעת בעיקר מירידה ברווח הגולמי ובהוצאות מכירה ושיווק, ומקווצת בחלקה מעלייה בהוצאות הנהלה וכלליות, כאמור לעיל.

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 7,145 אלפי ש"ח, לעומת סך של 7,397 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהוצאות בגין עמלות בנקאיות ומריביות שלא הועמסו על המלאי.

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 125 אלפי ש"ח, לעומת סך של 103 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 3,822 אלפי ש"ח, לעומת חלק הקבוצה ברווח חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו בסך של

2,457 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מגידול בשיעור הרווחיות של חברה מוחזקת.

הרווח בתקופת הדוח הסתכם לסך של 10,156 אלפי ש"ח, לעומת רווח בסך של 9,010 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ברווח הנקי נובעת מההסברים לעיל.

5. נזילות

יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה במאוחד ליום 31 במרס 2019 הסתכמה לסך של 62,403 אלפי ש"ח, לעומת סך של 60,630 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2018 וסך של 39,411 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

<p>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</p> <p>תזרים מזומנים של הקבוצה ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 61,964 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של 6,763 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2018 הסתכם תזרים המזומנים ששימש מפעילות שוטפת לסך של 59,159 אלפי ש"ח.</p> <p>תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נבע בעיקר מעליה במלאי בניינים, דירות ומקרקעין לבניה, ירידה בזכאים בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין, מירידה במקדמות מרוכשי דירות ומקוזה בחלקו מרווח התקופה, מירידה בחייבים ויתרות חובה בלקוחות והכנסות לקבל.</p>	
<p>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</p> <p>תזרים מזומנים של הקבוצה שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח, הסתכם לסך של 78,210 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד אשר הסתכם לסך של 64,727 אלפי ש"ח. תזרים מזומנים בשנת 2018 אשר שימש לפעילות השקעה, הסתכם לסך של 3,511 אלפי ש"ח.</p> <p>תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבע בעיקר ממשרכת פקדונות בתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזמן ומדידידנד מחברה כלולה ומקוזה בחלקו מהשקעה בחברה מוחזקת ומהשקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה.</p>	
<p>תזרים מזומנים מפעילות מימון</p> <p>תזרים מזומנים של הקבוצה שנבע מפעילות מימון, הסתכם בתקופת הדוח לסך של 6,746 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של 62,268 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בשנת 2018 הסתכם לסך של 50,673 אלפי ש"ח.</p> <p>תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח מקורו בעיקר מהרחבת אגרות החוב (סדרה ה'), מקבלת הלוואות לזמן ארוך לפרויקטים בהוד השרון ולכרמיאל במסגרת המכרז דירה להשכיר ומקבלת אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ומקוזה בחלקו מפירעון אגרות חוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד').</p>	

6. 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	31/03/19	חלות שוטפת	שערך	פירעון התקופה	קבלת מימון התקופה	31/12/18	
אשראי לזמן קצר							
118,026	133,696	--		31,340		102,356	אשראי לא צמוד

בתאגידים בנקאיים							
10,255	30,028	29,659	--	--	--	369	חלוקות שוטפות של הלוואות לא צמודות
81,144	74,550	(19,783)	--	--	--	94,333	חלוקות שוטפות של אג"ח לא צמוד (סדרה ג') ו-(סדרה ד')
אשראי לזמן ארוך							
35,184	40,558	(29,659)	3	(153)	40,558	29,809	הלוואות לא צמודות מתאגידים בנקאיים
174,117	186,454	19,783	(36)	(93,538)	28,709	231,936	אג"ח לא צמוד (סדרה ג') ו-(סדרה ד')
112,319	117,352	--	--	--	--	107,286	לקוחות
107,248	103,803	--	--	--	--	110,692	ספקים

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

תוצאות חישובה או ציון עמידה באמת המידה, לפי העניין ליום 31 במרס 2019	אמת המידה הפיננסית
26.8% - 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.
26.8% - 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- 232 מיליון ש"ח - עמידה באמת המידה	ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-70 מליון 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- 232 מיליון ש"ח - עמידה באמת המידה	ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-100 מליון 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.
66.7% - 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.
66.7% - 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

³ יצוין, 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.

	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 בפרויקטים בבנק לאומי, בהשוואה לגובה היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה ביחס של פי 1.5.
25.4% - עמידה באמת המידה	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 148 מיליון ש"ח – החברה עומדת באמת מידה זו.	ההון העצמי המוחשי ³ בניכוי השקעה בחברות קשורות לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח.

8. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

א. **חלוקת דיבידנד**: ביום 28 במאי, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3,250 אלפי ש"ח.

חיים פייגלין
מנכ"ל ודירקטור

אבי בן אברהם
יו"ר הדירקטוריון

28 במאי 2019

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 קיימים בפועל של בעלי עניין וכמו כן בניכוי ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות כספיים בפועל שאינם לטובת פרויקטים בליווי פיננסי של חברות בנות ואז של חברות קשורות של החברה ובניכוי קרנות הון שנוצרו בעקבות שערוכי נכסים ורווחי שערוכים שטרם מומשו בניכוי מוניטין שהינו חלק מחשבון ההשקעה בחברות כלולות ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות.



צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2019

(בלתי מבוקרים)

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2019
בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של החברה
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-18	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מ ב ו א

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 31 במרס 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-14% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2019 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-12% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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.

ה י ק פ ה ס ק י ר ה

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

מ ס ק נ ה

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

בנוסף לאמור בפסקה 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 ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 28 במאי 2019

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

28 במאי 2019

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 28 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

מודעין 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 **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il
BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

39,411	60,630	62,403	מזומנים ושווי מזומנים
107,286	36,572	22,136	השקעות לזמן קצר
122,506	113,678	117,352	לקוחות והכנסות לקבל
40,527	41,669	31,484	חייבים ויתרות חובה
162	487	165	נכסי מסים שוטפים
15,605	9,016	12,099	הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
427,363	417,961	454,738	מלאי בניינים ודירות למכירה
752,860	680,013	700,377	

נכסים לא שוטפים

101,014	73,563	128,951	מלאי מקרקעין
879	2,079	889	הלוואות
65,945	56,657	72,269	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
54,129	56,525	59,503	המאזני
3,497	4,691	10,634	נדל"ן להשקעה
781	742	689	רכוש קבוע
872	985	3,307	נכסים בלתי מוחשיים
			מסים נדחים
227,117	195,242	276,242	

979,977	875,255	976,619
---------	---------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2018	2019
2018	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

197,058	153,627	238,274	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
110,692	93,923	103,803	קבלנים וספקים
32,932	48,655	34,129	זכאים ויתרות זכות
8,182	4,530	13,273	מסים שוטפים לשלם
5,348	6,180	8,959	הפרשות
143	282	143	התחייבויות בגין ביצוע עבודות בניה
102,382	121,141	87,043	התחייבויות לבעלי מקרקעין
31,415	64,150	23,526	מקדמות מרוכשי דירות
488,152	492,488	509,150	

התחייבויות לא שוטפות

29,809	28,328	40,558	הלוואות מתאגידים בנקאיים
231,936	149,708	186,854	אגרות חוב
--	--	6,375	התחייבויות בגין חכירות
1,286	1,239	1,497	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
2,565	3,963	--	מסים נדחים
265,596	183,238	235,284	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

181	181	181	הון מניות
56,336	56,336	56,336	פרמיה על מניות
208	208	208	קרן הון
169,504	142,804	175,460	יתרת רווח
226,229	199,529	232,185	סה"כ הון
979,977	875,255	976,619	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

28 במאי 2019

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

לשנה	לתקופה של שלושה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		
ביום	ביום 31 במרס		
31 בדצמבר	2018	2019	
2018	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
(רווח למניה)	(פרט לנתוני רווח למניה)		
547,301	141,767	128,624	הכנסות
447,986	118,714	106,075	עלות ההכנסות
99,315	23,053	22,549	רווח גולמי
3,110	--	--	ירידת ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
11,895	3,402	3,369	
15,093	3,843	4,117	
24	54	--	
69,193	15,754	15,063	רווח תפעולי
(25,937)	(7,397)	(7,145)	הוצאות מימון הכנסות מימון
798	103	125	
13,090	2,457	3,822	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
57,144	10,917	11,865	רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,356)	(1,907)	(1,709)	מסים על ההכנסה
46,788	9,010	10,156	רווח נקי
			<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות</u> <u>החברה (בש"ח)</u>
2.585	0.498	0.561	רווח נקי בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח
46,788	9,010	10,156	רווח נקי
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח</u> <u>או הפסד:</u>
29	--	--	רווח ממדידה מחדש בגין תכנית להטבה מוגדרת
(7)	--	--	חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22	--	--	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
46,810	9,010	10,156	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	169,504	226,229	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)</u>
--	--	--	10,156	10,156	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(4,200)	(4,200)	דיבידנד שהוכרז
181	56,336	208	175,460	232,185	<u>יתרה ליום 31 במרס, 2019</u>
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
--	--	--	9,010	9,010	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(5,000)	(5,000)	דיבידנד שהוכרז
181	56,336	208	142,804	199,529	<u>יתרה ליום 31 במרס, 2018</u>
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון אלפי ש"ח מבוקר	יתרת רווח	סה"כ הון	
181	56,336	208	130,146	186,871	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018</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
--	--	--	46,788	46,788	רווח נקי
--	--	--	22	22	רווח כולל אחר
--	--	--	46,810	46,810	סה"כ רווח כולל
--	--	--	(16,100)	(16,100)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
181	56,336	208	169,504	226,229	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

46,788	9,010	10,156
--------	-------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

2,660	650	779
54	54	--
3,110	--	--
(4,006)	(2,713)	(4,999)
98	14	211
(13,090)	(2,457)	(3,822)
19,165	5,582	4,952
7,991	1,130	(2,879)

פחת והפחתות
הפסד ממימוש רכוש קבוע
ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
שינוי במסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי
מאזני, נטו
הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(7,669)	1,159	5,154
5,527	6,007	7,858
(5,637)	952	3,505
(6,251)	(4,754)	(54,999)
31,483	14,715	(6,889)
(56,194)	3,370	(2,895)
(3,048)	(2,909)	--
(40,545)	(7,809)	(7,889)
(82,334)	10,731	(56,155)

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
עלייה במלאי בניינים ודירות למכירה ומקרקעין לבניה
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים
עלייה (ירידה) בזכאים, בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי
מקרקעין
ירידה במקדמות בגין ביצוע עבודות בניה
ירידה במקדמות מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(18,846)	(9,812)	(11,300)
58	11	27
(12,816)	(4,307)	(1,813)
(31,604)	(14,108)	(13,086)
(59,159)	6,763	(61,964)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(752)	(347)	(126)	רכישת רכוש קבוע
83	83	--	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(562)	(109)	(43)	רכישת רכוש אחר
(154)	--	(5,375)	השקעה בהקמת נדל"ן להשקעה
			משיכת פקדונות מתאגידים בנקאיים ומזומנים
10,175	80,889	85,150	בחשבונות לזמן קצר, נטו
5,550	3,500	5,000	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
(17,398)	(16,686)	(7,500)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
(1,310)	(481)	--	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
--	--	1,141	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
857	(2,122)	(37)	מתן הלוואות לזמן קצר, נטו
<u>(3,511)</u>	<u>64,727</u>	<u>78,210</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(16,100)	--	--	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
42,868	(1,520)	31,340	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
2,693	--	40,558	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(1,535)	(330)	(154)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
--	--	(169)	פרעון התחייבויות בגין חכירות
108,285	25,120	28,709	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(85,538)	(85,538)	(93,538)	פרעון אגרות חוב
<u>50,673</u>	<u>(62,268)</u>	<u>6,746</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(11,997)	9,222	22,992	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>51,408</u>	<u>51,408</u>	<u>39,411</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>39,411</u>	<u>60,630</u>	<u>62,403</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(א) פעילויות מהותיות שאינן במזומן

--	5,000	4,200	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
--	--	6,548	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

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

החברה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות ועסקאות משותפות, עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים בישראל, ביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן ויוזמת ומפתחת נדל"ן להשקעה. 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 31 במרס, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאיתא. 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 ומיידים), 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. חכירות

כמפורט בבאור ג' בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 - חכירות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות מתוארת בסעיף יח' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב- IAS 17:

הקבוצה כחוכר - חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

הקבוצה כמחכיר - חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגים כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס. תקבולי חכירה מותנים נזקפים לדוח רווח או הפסד כהכנסה במועד שבו לחברה זכאות לקבלם.

המדיניות החשבונאית שמושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בשימוש בנכס מזהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר (רכבים של העובדים ומבנה הנהלה) היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה של רכבים בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם הכלולים באותה עסקה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החוכר. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

2. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

3. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהווים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

4. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

5. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות

בחודש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 - חכירות (להלן - "התקן"). התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן - "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

להלן עיקר השפעות התקן:

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן שבוטל- IAS 17 חכירות. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

- התקן כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הישן, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. כמתאפשר על פי התקן בחרה החברה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע חלקי כאשר יתרת נכסי זכות השימוש הינה בגובה יתרת ההתחייבות בגין חכירה. לפיכך לא הייתה השפעה על יתרת העודפים למועד המעבר.

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן החברה מהווה חוכר. על פי התקן, כאמור בבאור 2' לעיל, למעט חריגים, מכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכר ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהן לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

להלן נתונים המתייחסים ליישום לראשונה של התקן ליום 1 בינואר 2019 בגין חוזי חכירה אשר בתוקף במועד היישום לראשונה:

דוח מאוחד על המצב הכספי:

כפי שמוצג בדוחות אלה בהתאם ל-IFRS 16	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
			<u>ליום 1 בינואר, 2019</u>
			<u>נכסים שוטפים:</u>
40,436	(91)	40,527	חייבים ויתרות חובה
			<u>נכסים לא שוטפים:</u>
1,108	1,108	--	נכסי זכות שימוש – מוצג ברכוש קבוע
			<u>התחייבויות שוטפות:</u>
551	551	--	חלות שוטפת של התחייבויות בגין חכירות - מוצג בזכאים
			<u>התחייבויות לא שוטפות:</u>
466	466	--	התחייבויות בגין חכירות
226,229	--	226,229	הון

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

במדידת ההתחייבויות בגין חכירות, החברה היוונה תשלומי חכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספת הנומינלי ליום 1 בינואר 2019. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש למדידת ההתחייבות בגין חכירה הינו 3%.

להלן הקלות אשר יושמו בעת יישום לראשונה של התקן:

- החברה בחרה להשתמש בשיעור היוון יחיד עבור חוזי חכירה הכוללים מאפיינים דומים.
- החברה בחרה שלא להכיר ביתרת התחייבות בגין חכירה ויתרת נכס זכות שימוש בגין חכירות אשר למועד היישום לראשונה תקופת החכירה הינה קצרה מ- 12 חודשים. חכירות אלו מטופלות כחכירות לטווח קצר.

IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות מיושמת לראשונה בדוחות הכספיים אלו.

ליישום הפרשנות לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

פרשנות בדבר טיפול חשבונאי בנושא היוון בעלויות אשראי

בחודש מרס 2019 פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (להלן - "IFRIC") פרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן (להלן - "הפרשנות"). בהתאם לפרשנות, לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן החל מהמועד שבו הנכס, נשוא העסקה, "מוכן למכירה".

המדיניות החשבונאית האמורה בפרשנות יושמה על ידי החברה החל ממועד יישום IFRS 15. אי לכך, לפרשנות האמורה לא הייתה השפעה על דוחותיה הכספיים.

תיקון ל- IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

באוקטובר 2017, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 11-2 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד.

התיקון מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלו. לאחר בחינת השלכות יישום התיקון, הגיעה החברה למסקנה כי ליישום אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. ביום 10 בינואר, 2019 אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של 30 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה על דרך של הרחבת סדרה, אשר, לאחר קבלת אישור מדרוג לשמירת הדירוג ברמה Baa1 אופק יציב להנפקה האמורה, הונפקו למשקיעים מוסדים במסגרת הנפקה פרטית במחיר של 98.75 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), ובתמורה כוללת (ברוטו) של 29,625 אלפי ש"ח.
- ב. ביום 19 במרס, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4,200 אלפי ש"ח, אשר שולם לאחר מועד הדיווח, ביום 4 באפריל, 2019.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נכון ליום 31 במרס, 2019.

שוי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח	
153,842	150,335
118,272	113,329
<u>272,114</u>	<u>263,664</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ד'
אגרות חוב סדרה ה'

סה"כ

יתרת אגרות החוב כוללת ריבית לשלם

באור 5: - מגזרים עסקיים

א. כללי

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

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

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

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

באור 5: - מגזרים עסקיים - המשך

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

מכירת דירות	ביצוע עבודות בניה	אחר*	התאמות	סה"כ		
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 מרס, 2019
103,149	78,504	2,493	(55,522)	128,624	הכנסות מגזר	
13,154	6,611	503	(5,205)	15,063	תוצאות מגזר	
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 מרס, 2018
105,170	79,117	1,647	(44,167)	141,767	הכנסות מגזר	
13,711	5,621	(217)	(3,361)	15,754	תוצאות מגזר	
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018
326,377	418,194	8,673	(205,943)	547,301	הכנסות	
31,801	62,486	(4,511)	(20,583)	69,193	רווח (הפסד) מגזרי	

* - מתייחס למתן שירותי עובדים זרים על ידי חברת מאוחדת לחברות שאינן מאוחדות באיחוד מלא בדוחות החברה וכן להכנסות משכירות מנכסים מניבים ומדמי ניהול.

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 המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

להלן מידע תמציתי ביחס לחברות, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

סיון ביצוע בע"מ

<u>דוח על המצב הכספי:</u>			
31 בדצמבר	31 במרס		
2018	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
192,369	155,023	193,073	נכסים שוטפים
5,557	3,855	7,628	נכסים לא שוטפים
(135,496)	(121,369)	(138,934)	התחייבויות שוטפות
(1,599)	(771)	(2,552)	התחייבויות לא שוטפות
60,831	36,738	59,215	סה"כ הון
50	50	50	שעור ההחזקה (%)
30,415	18,369	29,607	יתרת חשבון השקעה
<u>תוצאות הפעילות:</u>			
לשנה	לתקופה של שלושה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		
ביום 31	ביום 31 במרס		
בדצמבר	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
402,731	86,480	108,681	הכנסות
32,407	5,299	8,384	רווח נקי
(15)	--	--	הפסד כולל אחר
32,392	5,299	8,384	סה"כ רווח כולל
50	50	50	שעור ההחזקה (%)
16,196	2,649	4,192	חלק החברה ברווח החברה בשליטה משותפת

באור 7: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

ביום 28 במאי, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3,250 אלפי ש"ח.



צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס 2019

(בלתי מבוקרים)

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 ומידיים), התש"ל-1970

מ / א

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים במידע הכספי הנפרד מהווים כ-14% מכלל הנכסים הכלולים במידע הכספי הנפרד ליום 31 במרס 2019 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-12% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה 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 הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, 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 ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 28 במאי 2019

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38'ד

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 31 במרס, 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן – דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

צ.מ.ח. המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

36,486	56,474	60,392	מזומנים ושווי מזומנים
106,779	36,065	21,629	השקעות לזמן קצר
120,632	108,997	114,536	לקוחות והכנסות לקבל
40,079	40,693	30,742	חייבים ויתרות חובה
15,605	9,016	12,099	הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
427,363	418,253	454,738	מלאי בניינים ודירות למכירה
1,468	4,249	2,537	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>748,412</u>	<u>673,747</u>	<u>696,673</u>	

נכסים לא שוטפים

101,014	73,563	128,951	מלאי מקרקעין
--	1,250	--	הלוואות
5,157	5,069	5,179	הלוואות לחברות מוחזקות
69,361	59,378	75,703	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות
2,153	2,160	9,627	מוחזקות, נטו
781	742	689	רכוש קבוע
54,129	56,525	59,503	נכסים בלתי מוחשיים
--	--	2,440	נדל"ן להשקעה
			מסים נדחים
<u>232,595</u>	<u>198,687</u>	<u>282,092</u>	

<u>981,007</u>	<u>872,434</u>	<u>978,765</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 31 במרס	
31 בדצמבר	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

196,688	152,928	238,009	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
110,736	93,519	103,722	קבלנים וספקים
24,096	34,222	25,940	זכאים ויתרות זכות
8,147	4,504	13,242	מסים שוטפים לשלם
5,348	6,166	8,959	הפרשות
102,382	121,141	87,044	התחייבויות לבעלי מקרקעין
143	282	143	התחייבויות בגין ביצוע עבודות בניה
31,415	64,150	23,525	מקדמות מרוכשי דירות
10,525	13,268	10,976	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
489,480	490,180	511,560	

התחייבויות לא שוטפות

29,761	28,063	40,558	הלוואות מתאגידים בנקאיים
231,936	149,708	186,854	אגרות חוב
--	--	6,375	התחייבויות בגין חכירות
1,036	991	1,233	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
2,565	3,963	--	מסים נדחים
265,298	182,725	235,020	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

181	181	181	הון מניות
56,336	56,336	56,336	פרמיה על מניות
208	208	208	קרן הון
169,504	142,804	175,460	יתרת רווח
226,229	199,529	232,185	סה"כ הון
981,007	872,434	978,765	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

28 במאי 2019

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 31 במרס		
	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
544,027	141,105	127,997	הכנסות
445,813	117,700	105,669	עלות ההכנסות
98,214	23,405	22,328	רווח גולמי
3,110	--	--	ירידת ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
11,895	3,402	3,369	
14,320	3,665	3,964	
67	54	--	
68,822	16,284	14,995	רווח תפעולי
(25,865)	(7,330)	(7,115)	הוצאות מימון הכנסות מימון
845	104	137	
43,802	9,058	8,017	רווח לאחר הוצאות מימון
13,285	1,997	3,842	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
57,087	11,055	11,859	רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,299)	(2,045)	(1,703)	מסים על ההכנסה
46,788	9,010	10,156	רווח נקי המיוחס לחברה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		רווח נקי
	2018	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
46,788	9,010	10,156	
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
(11)	--	--	הפסד אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת חלק הקבוצה ברווח כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
33	--	--	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
22	--	--	
<u>46,810</u>	<u>9,010</u>	<u>10,156</u>	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

46,788	9,010	10,156	רווח נקי
--------	-------	--------	----------

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(13,285)	(1,997)	(3,842)	רווח המיוחס לחברות מוחזקות, נטו פחת והפחתות
1,070	249	440	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
54	54	--	ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
3,110	--	--	שינוי במסים נדחים, נטו
(4,063)	(2,668)	(5,005)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
26	(5)	197	הוצאות מימון, נטו
18,988	5,564	4,867	
5,900	1,197	(3,343)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(10,224)	1,411	6,096	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
4,497	5,829	8,155	ירידה בחייבים ויתרות חובה
2,834	53	(1,069)	ירידה (עלייה) ביתרות חייבים חברות מוחזקות
(5,637)	952	3,506	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
(6,127)	(4,921)	(54,999)	עלייה במלאי בניינים ודירות למכירה ומקרקעין לבניה
3,445	6,188	451	עלייה ביתרות זכות חברות מוחזקות
32,237	15,020	(7,014)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים
(60,606)	(4,153)	(2,528)	עלייה (ירידה) בזכאים, בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין
(3,048)	(2,909)	--	ירידה במקדמות ממזמיני עבודות בחוזי הקמה
(40,545)	(7,809)	(7,889)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(83,174)	9,661	(55,291)	

מזומנים ששולמו והתקבלו השנה עבור:

(18,713)	(9,802)	(11,226)	ריבית ששולמה
55	8	26	ריבית שהתקבלה
(9,402)	(3,382)	(1,532)	מסים ששולמו, נטו
(28,060)	(13,176)	(12,732)	
(58,546)	6,692	(61,210)	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 31 במרס	
2018	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(749)	(347)	(121)	רכישת רכוש קבוע
(562)	(109)	(43)	רכישת רכוש אחר
83	83	--	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(154)	--	(5,375)	השקעה בהקמת נדל"ן להשקעה
5,550	3,500	5,000	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
(17,102)	(16,391)	(7,500)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
10,175	80,889	85,150	משיכת פקדונות מתאגידים בנקאיים ומזומנים
(1,059)	(481)	--	בחשבונות לזמן ארוך, נטו
(250)	--	1,141	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
856	(2,122)	(37)	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
			מתן הלוואות לזמן קצר, נטו
(3,212)	65,022	78,215	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(16,100)	--	--	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
42,868	(1,520)	31,341	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
108,285	25,120	28,709	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
2,693	--	40,558	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(662)	--	--	פרעון הלוואות לזמן ארוך
--	--	(169)	פרעון התחייבויות בגין חכירות
(85,538)	(85,538)	(93,538)	פרעון אגרות חוב
51,546	(61,938)	6,901	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(10,212)	9,776	23,906	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
46,698	46,698	36,486	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
36,486	56,474	60,392	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(א) פעילויות מהותיות שאינן במזומן

--	5,000	4,200	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
--	--	6,548	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

באור 1: - כללי

- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31, 2019, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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, 2018 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 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בבאור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.
- ג. החברה יישמה לראשונה בדוחות כספיים אלה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 - חכירות. עיקרי השפעת התקן מפורטים בבאור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. ביום 10 בינואר, 2019 אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של 30 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה על דרך של הרחבת סדרה, אשר, לאחר קבלת אישור מדרוג לשמירת הדירוג ברמה Baa1 אופק יציב להנפקה האמורה, הונפקו למשקיעים מוסדים במסגרת הנפקה פרטית במחיר של 98.75 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), ובתמורה כוללת (ברוטו) של 29,625 אלפי ש"ח.
- ב. ביום 19 במרס, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 4,200 אלפי ש"ח, אשר שולם לאחר מועד הדיווח, ביום 4 באפריל, 2019.

באור 3: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

ביום 28 במאי, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3,250 אלפי ש"ח.

מצורף בזאת דוח רבעון ראשון של שנת 2019 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2018 היא אפקטיבית.

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 הראשון של שנת 2019 (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 התקופתי ליום 31 בדצמבר 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: 28 במאי 2019

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.מרמון בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2019 (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 התקופתי ליום 31 בדצמבר 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: 28 במאי 2019

עדי פארי הרפז, משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים ביניים
ליום 31 במרס 2019

(בלתי מבוקרים)

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרס, 2019 בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון
3	מכתב רואה חשבון בקשר לתשקיף מדף של צ.מ.ח המרמן בע"מ
4-5	דוחות על המצב הכספי
6	דוחות על הרווח הכולל
7	דוחות על השינויים בהון העצמי
8-9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-14	באורים לדוחות הכספיים



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 31 במרס 2019 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

שורץ, לרנר, דובשני ושות'
רואי חשבון

חיפה, 26 במאי 2019



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

26 במאי 2019

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 הדוח שלנו המפורט להלן בהקשר לתשקיף מדף מחודש אוגוסט 2018:

דוח סקירה מיום 26 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

שורץ, לרנר, דובשני ושות'
רואי חשבון

סיון ביצוע בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

112,654	84,549	121,947
25,415	24,763	25,875
7,700	8,014	7,089
4,678	8,162	12,223
751	478	741
--	2,381	--
41,171	26,676	25,198
192,369	155,023	193,073

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לזמן קצר
נכסי מסים שוטפים
הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה

נכסים בלתי שוטפים

1,451	1,050	1,451
4,106	2,805	6,177
5,557	3,855	7,628
197,926	158,878	200,701

השקעה בחברות אחרות
רכוש קבוע

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סיון ביצוע בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

התחייבויות שוטפות

108,216	89,468	107,623	קבלנים וספקים
4,727	3,818	6,251	זכאים ויתרות זכות הפרשות
13,392	11,015	14,938	מיסים לשלם
4,406	--	2,043	התחייבויות מביצוע עבודות בניה
4,755	17,068	8,079	

135,496 121,369 138,934

התחייבויות בלתי שוטפות

--	--	1,018	התחייבות בגין חכירה
312	287	320	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,287	484	1,214	מסים נדחים

1,599 771 2,552

הון

1	1	1	הון המניות
60,830	36,737	59,214	יתרת רווח

60,831 36,738 59,215

197,926 158,878 200,701

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

26 במאי 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים

דוד אמור
סמנכ"ל כספים

חיים פייגלין
דירקטור

סיון ברקוביץ
מנכ"ל ודירקטור

סיון ביצוע בע"מ

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 2019		
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			
402,731	86,480	108,681	הכנסות מביצוע עבודות
352,908	77,589	96,436	עלות העבודות שבוצעו
49,823	8,891	12,245	רווח גולמי
7,265	1,873	1,894	הוצאות הנהלה וכלליות
42,558	7,018	10,351	רווח תפעולי
(753) 333	(161) 33	(52) 496	הוצאות מימון הכנסות מימון
42,138	6,890	10,795	רווח לפני מסים על ההכנסה
9,731	1,591	2,411	מסים על הכנסה
32,407	5,299	8,384	רווח נקי
הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס)			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
(15)	--	--	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו ממס
32,392	5,299	8,384	סה"כ רווח כולל
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
32,407	5,299	8,384	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ	יתרת רווח אלפי ש"ח בלתי מבוקר	הון המניות	
60,831	60,830	1	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)
(10,000)	(10,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
8,384	8,384	--	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
<u>59,215</u>	<u>59,214</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס, 2019</u>
38,439	38,438	1	יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)
(7,000)	(7,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
5,299	5,299	--	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
<u>36,738</u>	<u>36,737</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס, 2018</u>
38,439	38,438	1	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
(10,000)	(10,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
32,407	32,407	--	רווח נקי
(15)	(15)	--	הפסד כולל אחר
<u>32,392</u>	<u>32,392</u>	<u>--</u>	סה"כ רווח כולל
<u>60,831</u>	<u>60,830</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

32,407	5,299	8,384
--------	-------	-------

רווח נקי

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

1,307	318	710
1,109	302	(73)
(42)	(19)	(19)
5	(1)	8
563	111	(452)
2,942	711	174

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(168)	(482)	611
5,982	117	(7,733)
(12,967)	1,528	15,973
10,196	(7,086)	(467)
8,245	553	(368)
(9,082)	3,231	3,324
2,206	(2,139)	11,340
37,555	3,871	19,898

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2018	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(840)	(16)	(356)	רכישת רכוש קבוע
(351)	--	--	השקעה בחברה אחרת
(300)	--	29	פרעון (מתן) הלוואה לזמן קצר
(85)	1,019	(8)	משיכה (השקעה) בפקדונות מתאימים בנקאיים, נטו
<u>(1,576)</u>	<u>1,003</u>	<u>(335)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

(10,000)	(7,000)	(10,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
--	--	(270)	פרעון התחייבות בגין חכירה
<u>(10,000)</u>	<u>(7,000)</u>	<u>(10,270)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
25,979	(2,126)	9,293	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>86,675</u>	<u>86,675</u>	<u>112,654</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>112,654</u>	<u>84,549</u>	<u>121,947</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעולה מהותית שלא במזומן

<u>1,466</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	רכישת רכוש קבוע באשראי
--------------	-----------	-----------	------------------------

נספח א'- מידע נוסף על תזרימי מזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

<u>11</u>	<u>1</u>	<u>17</u>	ריבית
<u>4,231</u>	<u>847</u>	<u>4,847</u>	מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

<u>229</u>	<u>11</u>	<u>2</u>	ריבית
<u>3,020</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	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 31 במרס, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 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 האמור להלן:

ב. חכירות

כמפורט בבאור ג'1 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 – חכירות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17:

החברה כחוכר1. חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לחברה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החכור נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים.

הנכס בחכירה מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה כנמוך שבהם.

2. חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. חכירות (המשך)

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

1. החברה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף). השפעת השינוי במדד בגין תשלומים שוטפים נזקפת לרווח או הפסד.

3. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

4. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות

בחודש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 – *חכירות* (להלן – "התקן"). התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן – "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

להלן עיקר השפעות התקן:

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן שבוטל- IAS 17 חכירות. 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.
- התקן כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הישן, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. כמתאפשר על פי התקן בחרה החברה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע חלקי כאשר:
יתרת נכסי זכות השימוש הינם בגובה יתרת ההתחייבות בגין חכירה.

בהתאם לגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן לראשונה, מחושבת תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה הקיימת במועד יישום התקן לראשונה.

לפירוט בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל ממועד האימוץ לראשונה של התקן, ראה באור 2ב' לעיל.

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן החברה מהווה חוכר. על פי התקן, כאמור בבאור 2ב' לעיל, למעט חריגים, מכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכר ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהן לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

1. יישום לראשונה של IFRS 16 – חכירות (המשך)

להלן נתונים המתייחסים ליישום לראשונה של התקן ליום 1 בינואר 2019 בגין חוזי חכירה אשר בתוקף במועד היישום לראשונה:

א. ריכוז השפעות היישום לראשונה של התקן על הדוחות הכספיים של החברה ביום 1 בינואר 2019:

כפי שמוצג בהתאם ל- IFRS 16	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
<u>ליום 1 בינואר, 2019</u>			
<u>נכסים שוטפים</u>			
4,489	(189)	4,678	חייבים ויתרות חובה
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
2,551	2,551	--	נכסי זכות שימוש – מוצג ברכוש קבוע
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
1,091	1,091	--	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה- מוצג בזכאים ויתרות זכות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
1,271	1,271	--	התחייבות בגין חכירה
60,830	--	60,830	יתרת רווח

ב. במדידת ההתחייבויות בגין חכירות, החברה היוונה תשלומי חכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי הנומינלי ליום 1 בינואר 2019. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש למדידת ההתחייבות בגין חכירה הינו 3%.

ג. הקלות אשר יושמו בעת יישום לראשונה של התקן:

1. החברה בחרה להשתמש בשיעור היוון יחיד עבור חוזי חכירה הכוללים מאפיינים דומים.

2. החברה בחרה שלא להכיר ביתרת התחייבות בגין חכירה ויתרת נכס זכות שימוש בגין חכירות אשר למועד היישום לראשונה תקופת החכירה הינה קצרה מ- 12 חודשים. חכירות אלו מטופלות כחכירות לטווח קצר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

2. IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה- IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות מיושמת לראשונה בדוחות הכספיים אלו.

ליישום הפרשנות לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

ביום 10 במארס 2019, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 10,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 11 במארס 2019.