

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 30 ביוני 2019

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2019 (החברה והחברות המוחזקות על ידה, להלן יחד: "הקבוצה").

כללי 1.

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: "תחום הנדל"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 ותכנון וביצוע שונים, 21 פרויקטים בהיקף כולל של 4,840 יחידות דיור ו-43,214 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים¹, אשר מתוכם מוצעים כיום למכירה 1,832 יחידות דיור וכ-977 מ"ר שטחי מסחר, מהם נמכרו 1,367 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 בנייה 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.

בתחום הנדל"ן להשקעה, החברה מחזיקה (לבדה וביחד עם אחרים) בשלושה מרכזים מסחריים: בבית שמש - מרכז קניות ופנאי בסך של כ-15,000 מ"ר (מוחזק ע"י החברה בשיעור של 40%), ב"שוק בצלאלי" בתל אביב - מרכז מסחרי של כ-2,300 מ"ר וחניון ציבורי המשותף עם עיריית ת"א הכולל כ-348 מקומות חניה (חלק החברה 50% ובחניון חלק החברות השותפות עם עיריית ת"א הוא כ-217 מקומות חניה). כמו כן לחברה מרכז מסחרי בשטח של כ-550 מ"ר וחניון ציבורי של כ-97 מקומות חניה בשכונת נווה צדק בתל אביב. בנוסף החברה מקימה פרויקט לדיור להשכרה של 100 יח"ד בעיר כרמיאל במסגרת זכייתה במכרז של "דירה להשכיר".

עדכון מכירת דירות

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק ²	חלק החברה בפרויקט	מכירת יח"ד ³ 1-6/2019	מכירת יח"ד ³ 1-6/2018	מכירת יח"ד ³ לשנת 2018	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 30 ביוני, 2019	אחוז מכירות
נופיה - בית שמש	340	50%	11	10	21	310	91%
סבינוני גני תקווה	164	100%	20	19	35	125	76%
אמירי נוף ד' - אלפי מנשה	130	100%	4	6	12	118	91%
נווה צדק על הים	163	37.5%	1	--	1	154	94%
לב גני תקווה	175	50%	28	10	31	88	50%
שוק בצלאל בת"א	154	50%	1	3	6	153	99%
קרניצי החדשה ברמת גן	219	33%	18	15	35	123	56%
אכזיב נהריה	432	50%	9	20	38	291	67%
אנדרומדה ביפו	55	33%	5	--	--	5	9%
סה"כ	1,832	--	97	83	179	1,367	75%
סה"כ היקף כספי כולל (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח			254,334	172,192	385,081		
סה"כ היקף כספי חלק החברה (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח			136,576	105,734	227,157		
מחיר יח"ד ממוצעת (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח			2,622	2,075	2,151		

1 מתוכם 6 פרויקטים הכוללים יחידות דיור למגורים ושטחי מסחר.
2 לא כולל יחידות בעלי קרקע.
3 לא כולל ביטולי חוזים שבוטלו בהסכמת החברה.

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. **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. בכונת הצדדים להתקשר בהסכם להקמה משותפת של הפרויקט.

ב. **משא ומתן למכירת שטחי מסחר בפרויקט "לב גני תקווה"** – החברה והשותפה הנוספת שלה בפרויקט "לב גני תקווה" (חלק החברה 50%) מנהלות מו"מ עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה או לשותפתה) למכירת מלוא זכויותיהן במתחם המסחרי שיוקם בפרויקט. לפרטים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 4.4.2019 ו-19.8.2019 (אסמכתאות בהתאמה: 032896-01-2019 ו-2019-01-071553). **מובהר, כי התממשותו של המו"מ ו/או התמורה מהמכירה הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 וכי אין כל ודאות שהמו"מ יתגבש לעסקה. כמו כן, המידע האמור לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מן הצפוי, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה.**

ג. **פרויקט "מכבי יפו"** – בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 31.12.2018 בקשר עם זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב להקמת פרויקט מגורים אשר יכלול יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן וכן בשוק החופשי (אסמכתא 121126-01-2018), ביום 12 ביוני, 2019 השלימה החברה ושותפיה בפרויקט האמור ("היזמים") את רכישת הזכויות במגרשי המתחם המשויכים למסלול מחיר למשתכן וכן בוצע התשלום הראשון בשיעור של 25% מהתשלום הכולל ביחס למגרשים עליהם יוקמו יחידות הדיור המשויכות בפרויקט לשוק החופשי (על פי תנאי המכרז קיימת דחייה לביצוע התשלומים הנוספים). התמורה שולמה על ידי החברה מתוך אמצעי העצמיים וכן באמצעות הלוואות בנקאיות בסכום כולל של כ-70 מיליון ש"ח (חלק החברה וכולל הלוואה לתשלום המע"מ). היזמים התקשרו בחודש יוני 2019 עם מוסד בנקאי לצורך מימון רכישות המגרשים. ביחס למגרשי מחיר למשתכן הועמדה ליזמים מסגרת אשראי (לרבות ערבויות) בסך של 217,500 אלפי ש"ח (לרבות הלוואת גישור לצורך תשלום במע"מ). ביחס למגרשי השוק החופשי הועמדה ליזמים מסגרת אשראי (לרבות ערבויות) בסך של 36,500 אלפי ש"ח. שיעור הריבית ביחס לאשראיים האמורים נע בטווח של פריים + 0.8% לפריים + 1%. היזמים התחייבו להעמדת הון עצמי בסך של 27,470 אלפי ש"ח ביחס למגרשי מחיר למשתכן וסך של 15,300 אלפי ש"ח ביחס למגרשי השוק החופשי. במסגרת ההתקשרויות שועבדו זכויות היזמים במקרקעין וכן נרשמו שעבודים נוספים המקובלים בסוג עסקאות זה. ההסכמים כוללים מקרי הפרה אשר בהתקיימותם יהיה רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את הסכומים לפירעון מיידי או שלא להעמיד את האשראי שנותר.

ד. **חלוקת דיבידנד**: ביום 28 במאי, 2019, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3,250 אלפי ש"ח. הדיבידנד חולק בפועל ביום 20 ביוני 2019.

נכסים שוטפים			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (אלפי ש"ח)	סעיף
לפירוט השינויים ביתרות המזומנים ראו דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים.	39,411	41,649	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון בהשקעות לזמן קצר נובע בעיקר מפרעון אגרות חוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד') במהלך החציון.	107,286	36,258	השקעות לזמן קצר
לא חל שינוי מהותי.	122,506	119,964	לקוחות והכנסות לקבל
הגידול נובע בעיקר מגידול ביתרת מוסדות וביתרת שותפים בשותפויות בשליטה משותפת ומקוזז בחלקו ממימוש מקדמה לרכישת זכויות בפרויקט "עפרון" בהוד השרון.	40,527	44,971	חייבים ויתרות חובה
הקיטון נובע מצמצום הפער שנוצר בין התקדמות הביצוע לביצוע התשלומים בפועל.	15,605	12,318	הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
הקיטון נובע בעיקר מזקיפת עלויות לרווח והפסד בהתאם להתקדמות המכירות והביצוע בהתאם לתקינה החשבונאית ומקוזז בחלקו בשל מיון פרויקט "אנדרומדה" ביפו בסך של כ- 50 מיליון ש"ח ממלאי לא שוטף למלאי שוטף בשל קבלת ארכה להיתר בניה ותחילת עבודות הבניה בפועל.	427,363	411,694	מלאי בניינים ודירות למכירה
הרכוש השוטף של הקבוצה ליום 30 ביוני 2019 הסתכם לסך של 667,021 אלפי ש"ח, המהווים כ-65.8% 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	667,021	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול נובע בעיקר מרכישת זכויות ומהתקדמות בתכנון הפרויקטים "עפרון" בהוד השרון, "מכבי יפו" בתל אביב – יפו ומזכויות חלק המגורים בכרמיאל במסגרת מרכז דירה להשכיר ומקוזז בחלקו כאמור לעיל ממיון מלאי בפרויקט "אנדרומדה" למלאי שוטף, כאמור לעיל.	101,014	195,753	מלאי מקרקעין לבניה
לא חל שינוי מהותי.	879	900	הלוואות
הגידול נובע בעיקר מהשקעה בחברה מוחזקת ומרווח נטו בתקופה של החברות הכלולות אשר מקוזז בחלקו מדיבידנד שחולק.	65,945	75,793	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הגידול נובע מהשקעה בהקמת פרויקט דיור להשכרה בכרמיאל.	54,129	60,149	נדל"ן להשקעה
הגידול בסך הרכוש הקבוע והרכוש האחר 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.	4,278	13,535	רכוש קבוע ורכוש אחר
סעיף המיסים הנדחים משקף את ההפרש במועד ההכרה ברווח לפי התקינה החשבונאית לעומת מועד ההכרה לצורכי מס.	872	--	מיסים נדחים
הרכוש הבלתי שוטף של הקבוצה ליום 30 ביוני 2019 הסתכם לסך של 346,130 אלפי ש"ח, המהווים כ-34.2% 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.	227,117	346,130	סה"כ נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול נובע בעיקרו מקבלת הלוואות בפרויקט "מכבי יפו" וממיון הלוואות בפרויקט "אנדרומדה" ביפו לחלות שוטפת במקביל למיון מלאי בגין אותו פרויקט לנכסים שוטפים וכן מנטילת אשראי למימון הקמת פרויקטים שונים, בהם מעורבת החברה.	197,058	298,477	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
הקישון ביתרת הקבלנים והספקים בתקופת הדוח נובע בעיקר מקישון בפעילות הביצוע של החברה לצדדים שלישיים.	110,692	99,083	קבלנים וספקים
לא חל שינוי מהותי.	32,932	33,659	זכאים ויתרות זכות
לא חל שינוי מהותי.	8,182	8,550	מיסים לשלם
הגידול נובע בעיקר מיצירת הפרשות בגין בניינים שהקמתם הסתיימה התקופה: בבית שמש, גני תקווה ואלפי מנשה ומקווז בחלקו מניכוי תשלומים לתיקוני בדק ואחריות ששולמו השנה וכן תשלומים לתביעות משפטיות.	5,348	7,693	הפרשות
לא חל שינוי מהותי.	143	275	התחייבויות מביצוע עבודות בניה
הקישון נובע מהכרה בהכנסה לפי התקדמות הביצוע ומתשלומים לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה תמורות.	102,382	76,101	התחייבויות לבעלי מקרקעין
הקישון נובע מזקיפת ההכנסות מחוזי מכירה מחייבים כהכנסות לפי התקדמות הביצוע.	31,415	16,690	מקדמות מרוכשי דירות
ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2019 הסתכמו לסך של 540,528 אלפי ש"ח, המהווים כ-53.4% 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.	488,152	540,528	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול נובע בעיקרו מנטילת הלוואות חדשות לזמן ארוך למימון רכישת קרקעות בפרויקט להשכרה בכרמיאל ובפרויקט "עפרון" בהוד השרון.	29,809	40,558	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הקישון נובע בעיקר מפירעון קרן של אגרות חוב ומקווז בחלקו מהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ה') בסך של 28,709 אלפי ש"ח.	231,936	186,798	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.	--	7,743	התחייבויות בגין חכירות
ראה הסבר לעיל בדבר מיסים נדחים בנכסים שוטפים.	2,565	366	מיסים נדחים
ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 ביוני 2019 הסתכמו לסך של 236,962 אלפי ש"ח, המהווים כ-23.4% 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	236,962	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון			
הערות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול בהון נובע מרווח בתקופה בסך 16,882 אלפי ש"ח ומקווזו בחלקו מדיבידנד בסך של 7,450 אלפי ש"ח.	226,229	235,661	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:

- 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.
- שחרורי העודפים הצפויים בפרויקטים של החברה (ההון העצמי המושקע והרווחים).
- הפרויקטים הינם בליווי בנקאי סגור המאפשרים גישור של ההון החוזר בפרויקטים.
- תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת נובע בעיקר מרכישת הזכויות בפרויקטים במכבי יפו בת"א וב"עפרון" בהוד השרון בסך של כ-135 מיליון ש"ח אשר נעשו במהלך התקופה.

4. תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
547,301	148,454	126,598	290,221	255,222	הכנסות
447,986	118,882	107,515	237,596	213,590	עלות ההכנסות
99,315	29,572	19,083	52,625	41,632	רווח גולמי
3,110	--	--	--	--	ירידת ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
11,895	2,810	3,149	6,212	6,518	
15,093	4,073	4,460	7,916	8,577	
24	--	--	54	--	
69,193	22,689	11,474	38,443	26,537	רווח תפעולי
(25,937)	(5,295)	(6,673)	(12,692)	(13,818)	הוצאות מימון הכנסות מימון
798	410	83	513	208	
13,090	4,032	3,025	6,489	6,847	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
57,144	21,836	7,909	32,753	19,774	רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,356)	(4,206)	(1,183)	(6,113)	(2,892)	מסים על ההכנסה
46,788	17,630	6,726	26,640	16,882	רווח נקי

הסבר על התפתחות סעיפי דוח רווח או הפסד

הכנסות החברה במאוחד ששת החודשים הראשונים של שנת 2019 (להלן: "תקופת הדוח") הסתכמו לסך של 255,222 אלפי ש"ח, לעומת סך של 290,221 אלפי ש"ח בששת 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 213,590 אלפי ש"ח, לעומת סך של 237,596 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בעלות ההכנסות הינה, בעיקרה, עקבית עם הירידה בהכנסות.

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם לסך של 41,632 אלפי ש"ח המהווה כ-16.3% מהמחזור לעומת סך של 52,625 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד אשר היווה כ-18.1% מהמחזור. הירידה בשיעור הרווחיות נובעת בעיקר משינוי בתמהיל הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה.

הוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 6,518 אלפי ש"ח, לעומת סך של 6,212 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 8,577 אלפי ש"ח, לעומת סך של 7,916 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מגידול בתשלום הפרמיות לחברות הביטוח במקביל לגידול בפעילות החברה וממענק חד פעמי בשיקול דעת שניתן להנהלה הבכירה בחברה.

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם לסך של 26,537 אלפי ש"ח, לעומת רווח תפעולי של 38,443 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח התפעולי נובעת מירידה ברווח הגולמי ומעלייה בהוצאות מכירה ושיווק ובהוצאות הנהלה וכלליות, כאמור לעיל.

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 13,818 אלפי ש"ח, לעומת סך של 12,692 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 208 אלפי ש"ח, לעומת סך של 513 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון נבעו בעיקר מריבית על פיקדונות והלוואות שניתנו.

חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו בתקופת הדוח הסתכם לסך של 6,847 אלפי ש"ח, לעומת חלק הקבוצה ברווח חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו בסך של 6,489 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח בתקופת הדוח הסתכם לסך של 16,882 אלפי ש"ח, לעומת רווח בסך של 26,640 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח הנקי נובעת מההסברים לעיל.

יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה במאוחד ליום 30 ביוני 2019 הסתכמה לסך של 41,649 אלפי ש"ח, לעומת סך של 64,080 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2018 וסך של 39,411 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

<p>תזרים מזומנים של הקבוצה ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 118,236 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של 5,605 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 ביתרת ספקים וקבלנים, מירידה במקדמות מרוכשי דירות ומקוזה בחלקו מרווח התקופה ומירידה בלקוחות והכנסות לקבל.</p>	<p>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</p>
<p>תזרים מזומנים של הקבוצה שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח, הסתכם לסך של 60,943 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד אשר הסתכם לסך של 49,953 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 ממשיכת פקדונות בתאגידיים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזמן ומדיבינדנד מחברה כלולה ומקוזה בחלקו מהשקעה בחברה מוחזקת ומהשקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה.</p>	<p>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</p>
<p>תזרים מזומנים של הקבוצה שנבע מפעילות מימון, הסתכם בתקופת הדוח לסך של 59,531 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך 42,886 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 חוב (סדרה ה'), מקבלת הלוואות לזמן ארוך לפרויקטים בהוד השרון ולכרמיאל במסגרת המכרז דירה להשכיר ומקבלת אשראי לז"ק מתאגידיים בנקאיים (בעיקר בפרויקט "מכבי יפוי") ומקוזה בחלקו מפירעון אגרות חוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד') ומתשלום דיבינדנד לבעלי מניות החברה.</p>	<p>תזרים מזומנים מפעילות מימון</p>

כללי

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

אשראי ממוצע	30/06/19	חלות שוטפת	שערוך	פירעון התקופה	קבלת מימון התקופה	31/12/18	
אשראי לזמן קצר							
143,414	194,191	--		91,835		102,356	אשראי לא צמוד בתאגידים בנקאיים
20,118	29,956	29,587	--	--	--	369	חלויות שוטפות של הלוואות לא צמודות
77,664	74,330	(20,003)	--	--	--	94,333	חלויות שוטפות של אג"ח לא צמוד (סדרה ג') ו-(סדרה ד')
אשראי לזמן ארוך							
36,975	40,558	(29,659)	4	(226)	40,558	29,809	הלוואות לא צמודות מתאגידים בנקאיים
174,080	186,798	20,003	(312)	(93,538)	28,709	231,936	אג"ח לא צמוד (סדרה ג') ו-(סדרה ד')
114,867	119,964	--	--	--	--	107,286	לקוחות
104,526	99,083	--	--	--	--	110,692	ספקים

7. גילוי ייעודי בקשר עם אשראי בר דיווח – אמות מידה פיננסיות⁴

תוצאות חישובה או ציון עמידה באמת המידה, לפי העניין ליום 30 ביוני 2019	אמת המידה הפיננסית
25.6% - עמידה באמת המידה	שיעור ההון העצמי להיקף המאזן בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה לא יפחת מ-17% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "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- 236 מיליון ש"ח - עמידה באמת המידה	ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-120 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.
69.1% - עמידה באמת המידה	יחס החוב הפיננסי ל-CAP על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על שיעור של 82% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "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

⁴ 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.

המאוחדים של החברה.	
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.	100% מנכסי החברה משויכים לפעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל – עמידה באמת המידה.
שמירה על יחס עודפים חזוי מינימאלי בפרויקטים בבנק לאומי, בהשוואה לגובה היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה ביחס של פי 1.5.	החברה עומדת באמת המידה זו.
שיעור ההון העצמי המוחשי ⁵ להיקף המאזן בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה לא יפחת מ-15%.	24.6% - עמידה באמת המידה
ההון העצמי המוחשי ³ בניכוי השקעה בחברות קשורות לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח.	ההון עצמי המוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות הסתכם לסך של 151 מיליון ש"ח – החברה עומדת באמת מידה זו.

8. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

- א. בחודש יולי 2019 השלימה החברה הנפקה של 70,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') לציבור במסגרת פרסום דוח הצעת מהדף בתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 70,000 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה ו') דורגו בדירוג Baa1.il על ידי ועדת הדירוג של מידרוג בע"מ. קרן אגרות החוב (סדרה ו') תעמוד לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 10% מקרן אגרות החוב והוא ישולם ביום 30 ביוני 2022 ושלושת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל).
- ב. ביום 10 ביולי 2019 האריכה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את כהונתן של הדירקטוריות החיצוניות בחברה, הגב' תמי כפיר והגב' שרית אהרון לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים.
- ג. ביום 8 באוגוסט 2019 פרסמה החברה דוח זימון אסיפה לחידוש מדיניות התגמול של החברה ועדכון תנאי הסכמי הניהול של בעלי השליטה בחברה ה"ה חיים פייגלין, אבי בן אברהם ורן בן אברהם המכהנים כנושאי משרה בחברה – לפרטים ראה דוח זימון מיום 8.8.2019. (אסמכתא 2019-01-068538).
- ד. **חלוקת דיבידנד:** ביום 22 באוגוסט, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,200 אלפי ש"ח.

חיים פייגלין
מנכ"ל ודירקטור

אבי בן אברהם
יו"ר הדירקטוריון

22 באוגוסט 2019

5

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 פייננסי של חברות בנות ואו של חברות קשורות של החברה ובניכוי קרנות הון שנוצרו בעקבות שערוכי נכסים ורווחי שערוכים שטרם מומשו בניכוי מוניטין שהינו חלק מחשבון ההשקעה בחברות כלולות ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות.



צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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
8-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-20	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של צ.מ.ח המרמן בע"מ וחברות הבנות (להלן: "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-22% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-13% וכ-14%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של הקבוצה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 22 באוגוסט 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

22 באוגוסט 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 22 באוגוסט 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 באוגוסט 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

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 **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

39,411	64,080	41,649	מזומנים ושווי מזומנים
107,286	50,331	36,258	השקעות לזמן קצר
122,506	116,297	119,964	לקוחות והכנסות לקבל
40,527	38,281	44,971	חייבים ויתרות חובה
162	490	167	נכסי מסים שוטפים
15,605	11,910	12,318	הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
427,363	440,711	411,694	מלאי בניינים ודירות למכירה
752,860	722,100	667,021	

נכסים בלתי שוטפים

101,014	75,495	195,753	מלאי מקרקעין
879	2,096	900	הלוואות
65,945	61,064	75,793	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
54,129	57,085	60,149	המאזני
3,497	4,304	12,840	נדל"ן להשקעה
781	781	695	רכוש קבוע
872	1,096	--	נכסים בלתי מוחשיים
			מסים נדחים
227,117	201,921	346,130	

979,977	924,021	1,013,151
---------	---------	-----------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 ביוני		
	31 בדצמבר	2018	
2018	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
197,058	178,994	298,477	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
110,692	95,968	99,083	קבלנים וספקים
32,932	40,847	33,659	זכאים ויתרות זכות
8,182	11,067	8,550	מסים שוטפים לשלם
5,348	6,066	7,693	הפרשות
143	7,582	275	התחייבויות בגין ביצוע עבודות בניה
102,382	134,215	76,101	התחייבויות לבעלי מקרקעין
31,415	54,722	16,690	מקדמות מרוכשי דירות
488,152	529,461	540,528	
התחייבויות לא שוטפות			
29,809	29,803	40,558	הלוואות מתאגידים בנקאיים
231,936	149,359	186,798	אגרות חוב
--	--	7,743	התחייבויות בגין חכירות
1,286	1,239	1,497	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
2,565	--	366	מסים נדחים
265,596	180,401	236,962	
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	157,434	178,936	יתרת רווח
226,229	214,159	235,661	
979,977	924,021	1,013,151	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

22 באוגוסט 2019			
עדי פארי הרפז	אבי בן אברהם	חיים פייגלין	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל	י"ר דירקטוריון	מנכ"ל ודירקטור	
כספים ופיתוח עסקי			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (פרט לנתוני רווח למניה)					
547,301	148,454	126,598	290,221	255,222	הכנסות
447,986	118,882	107,515	237,596	213,590	עלות ההכנסות
99,315	29,572	19,083	52,625	41,632	רווח גולמי
3,110	--	--	--	--	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
11,895	2,810	3,149	6,212	6,518	הוצאות מכירה ושיווק
15,093	4,073	4,460	7,916	8,577	הוצאות הנהלה וכלליות
24	--	--	54	--	הוצאות אחרות, נטו
69,193	22,689	11,474	38,443	26,537	רווח תפעולי
(25,937)	(5,295)	(6,673)	(12,692)	(13,818)	הוצאות מימון
798	410	83	513	208	הכנסות מימון
13,090	4,032	3,025	6,489	6,847	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
57,144	21,836	7,909	32,753	19,774	רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,356)	(4,206)	(1,183)	(6,113)	(2,892)	מסים על ההכנסה
46,788	17,630	6,726	26,640	16,882	רווח נקי
<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>					
2.585	0.975	0.372	1.472	0.933	רווח נקי בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2018	2019	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
46,788	17,630	6,726	26,640	16,882	רווח נקי
הפסד כולל אחר (לאחר השפעת מס):					
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן</u>					
<u>לרווח או הפסד:</u>					
29	--	--	--	--	הפסד 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	17,630	6,726	26,640	16,882	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>
--	--	--	16,882	16,882	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(7,450)	(7,450)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
181	56,336	208	178,936	235,661	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 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
--	--	--	26,640	26,640	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(8,000)	(8,000)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
181	56,336	208	157,434	214,159	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2018</u>
181	56,336	208	175,460	232,185	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2019</u>
--	--	--	6,726	6,726	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(3,250)	(3,250)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
181	56,336	208	178,936	235,661	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2019</u>
181	56,336	208	142,804	199,529	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2018</u>
--	--	--	17,630	17,630	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
--	--	--	(3,000)	(3,000)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
181	56,336	208	157,434	214,159	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2018</u>

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	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 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
46,788	17,630	6,726	26,640	16,882	רווח נקי
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
2,660	659	677	1,309	1,456	פחת והפחתות
54	--	--	54	--	הפסד ממימוש רכוש קבוע
3,110	--	--	--	--	ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(4,006)	(4,073)	3,673	(6,786)	(1,326)	שינוי במסים נדחים, נטו
98	--	--	14	211	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(13,090)	(4,032)	(3,025)	(6,489)	(6,847)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
19,165	3,814	6,877	9,396	11,829	הוצאות מימון, נטו
7,991	(3,632)	8,202	(2,502)	5,323	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
(7,669)	(2,619)	(2,612)	(1,460)	2,542	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
5,527	3,803	(12,349)	9,810	(4,491)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(5,637)	(2,894)	(218)	(1,942)	3,287	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
(6,251)	7,231	(23,292)	2,477	(78,291)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ומקרקעין לבניה
31,483	2,044	(4,720)	16,759	(11,609)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים
(56,194)	(17,542)	(17,951)	(14,172)	(20,846)	ירידה בזכאים, בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין
(3,048)	7,300	132	4,391	132	עלייה (ירידה) במקדמות בגין ביצוע עבודות בניה
(40,545)	(9,428)	(6,835)	(17,237)	(14,724)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(82,334)	(12,105)	(67,845)	(1,374)	(124,000)	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבר:					
(18,846)	(494)	(1,069)	(10,306)	(12,369)	ריבית ששולמה
58	6	1	17	28	ריבית שהתקבלה
(12,816)	(2,563)	(2,287)	(6,870)	(4,100)	מסים ששולמו, נטו
(31,604)	(3,051)	(3,355)	(17,159)	(16,441)	
(59,159)	(1,158)	(56,272)	5,605	(118,236)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (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 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
(752)	(151)	(849)	(498)	(975)	רכישת רכוש קבוע
83	--	--	83	--	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(562)	(164)	(131)	(273)	(174)	רכישת רכוש אחר
(154)	--	(646)	--	(6,021)	השקעה בהקמת נדל"ן להשקעה משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזמן בנקאי, נטו
10,175	(13,759)	(14,122)	67,130	71,028	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
5,550	--	--	3,500	5,000	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
(17,398)	(374)	(500)	(17,060)	(8,000)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(1,310)	(289)	--	(770)	--	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
--	--	225	--	1,366	גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
857	(37)	(1,244)	(2,159)	(1,281)	
(3,511)	(14,774)	(17,267)	49,953	60,943	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
(16,100)	(8,000)	(7,450)	(8,000)	(7,450)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
42,868	25,739	60,496	24,219	91,836	קבלת הלוואות לזמן ארוך
2,693	2,542	--	2,542	40,558	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(1,535)	(899)	(73)	(1,229)	(227)	פרעון התחייבויות בגין חכירות
--	--	(188)	--	(357)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
108,285	--	--	25,120	28,709	פרעון אגרות חוב
(85,538)	--	--	(85,538)	(93,538)	
50,673	19,382	52,785	(42,886)	59,531	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(11,997)	3,450	(20,754)	12,672	2,238	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
51,408	60,630	62,403	51,408	39,411	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
39,411	64,080	41,649	64,080	41,649	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
(א) פעילויות מהותיות שאינן במזומן					
--	--	1,840	--	8,388	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 וכן ביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן. העבודות מבוצעות במישרין ע"י החברה או באמצעות תאגידים קשורים וכן במסגרת שותפויות עם צדדים נוספים.

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

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2019 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 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. 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 מזוהה 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 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).

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
<u>226,229</u>	<u>--</u>	<u>226,229</u>	הון

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

במידת 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%.

להלן הקלות אשר יישמו 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 2-11 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 למשיקיעים 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 ביום 4 באפריל, 2019.
- ג. ביום 28 במאי, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3,250 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 20 ביוני, 2019.
- ד. ביום 6 ביוני, 2019 אישרה מדרוג את הדירוג Baa1 באופק יציב על כל סדרות אג"ח שהיו במחזור נכון לאותו מועד וכן קבעה אותו דירוג לסדרת אג"ח חדשה (סדרה ו') בסך של עד 70 מיליון ש"ח ע.ג.
- ה. ביום 27 ביוני, 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף להנפקת עד 70,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), 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 4.4%. קרן אגרות החוב תיפרע בארבעה תשלומים שנתיים שווים שישולמו ביום 1 באוגוסט של אחת מהשנים 2022-2025 (כולל).
על פי תוצאות המכרז הנפיקה החברה לאחר מועד הדיווח סך של 70,000,000 ש"ח ע"נ של אגרות חוב (סדרה ו'). התמורה (ברוטו) שהתקבלה מההנפקה הסתכמה לסך של 70,000 אלפי ש"ח והריבית השנתית שנקבעה הינה 4.4%.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נכון ליום 30 ביוני, 2019.

יתרה	שווי הוגן
אלפי ש"ח	
151,962	155,872
114,871	122,296
<u>266,833</u>	<u>278,168</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ד'	151,962
אגרות חוב סדרה ה'	114,871
סה"כ	<u>266,833</u>

באור 5: - מגזרים עסקיים

א. 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.

באור 5: - מגזרים עסקיים - המשך

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.

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

סה"כ	התאמות	אחר*	ביצוע עבודות בניה	מכירת דירות ומקרקעין	
					בלתי מבוקר
					אלפי ש"ח
					לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019
255,222	(109,512)	5,180	151,593	207,961	הכנסות מגזר
26,537	(9,151)	2,144	9,738	23,806	תוצאות מגזר
					לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018
290,221	(90,280)	3,330	158,720	218,451	הכנסות מגזר
38,443	(9,352)	751	14,088	32,956	תוצאות מגזר
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019
126,598	(53,990)	2,687	73,089	104,812	הכנסות מגזר
11,474	(3,946)	1,641	3,127	10,652	תוצאות מגזר
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018
148,454	(46,113)	1,683	79,603	113,281	הכנסות מגזר
22,689	(5,991)	968	8,467	19,245	תוצאות מגזר
					לשנה הסתיימה ביום 31 דצמבר, 2018 (מבוקר)
547,301	(205,943)	8,673	418,194	326,377	הכנסות מגזר
69,193	(20,583)	(4,511)	62,486	31,801	תוצאות מגזר

* - מתייחס למתן שירותי עובדים זרים על ידי חברת מאוחדת לחברות שאינן מאוחדות באיחוד מלא בדוחות החברה וכן להכנסות משכירות מנכסים מגיבים 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 ושותפויות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

סיון ביצוע בע"מ

<u>דוח על המצב הכספי:</u>		<u>30 ביוני</u>		<u>31 בדצמבר</u>	
		<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
		<u>בלתי מבוקר</u>		<u>מבוקר</u>	
		<u>אלפי ש"ח</u>			
	נכסים שוטפים	166,128	205,194	192,369	
	נכסים לא שוטפים	3,892	12,269	5,557	
	התחייבויות שוטפות	(125,586)	(147,115)	(135,496)	
	התחייבויות לא שוטפות	(335)	(6,625)	(1,599)	
	סה"כ הון	44,099	63,723	60,831	
	שעור ההחזקה (%)	50	50	50	
	יתרת חשבון השקעה	22,050	31,861	30,415	

<u>תוצאות הפעילות:</u>		<u>לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני</u>		<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>	
		<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
		<u>בלתי מבוקר</u>		<u>מבוקר</u>	
		<u>אלפי ש"ח</u>			
	הכנסות	91,274	105,148	402,731	
	רווח נקי	7,361	4,508	32,407	
	הפסד כולל אחר	--	--	(15)	
	סה"כ רווח כולל	7,361	4,508	32,392	
	שעור ההחזקה (%)	50	50	50	
	חלק החברה ברווח החברה בשליטה משותפת	3,681	2,254	16,196	6,446

ביום 22 באוגוסט, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,200 אלפי ש"ח.



צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

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

מ ב ו א

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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-22% מכלל הנכסים הכלולים במידע הכספי הנפרד ליום 30 ביוני 2019 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-13% וכ-14%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים של אותן פעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול במידע הכספי הביניים הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

ה י ק ר ה ס ק י ר ה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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.

מ ס ק נ ה

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

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 22 באוגוסט 2019

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

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

36,486	59,903	39,443	מזומנים ושווי מזומנים
106,779	49,824	35,751	השקעות לזמן קצר
120,632	110,674	117,536	לקוחות והכנסות לקבל
40,079	37,307	43,777	חייבים ויתרות חובה
15,605	11,910	12,318	הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה
427,363	440,977	411,694	מלאי בניינים ודירות למכירה
1,468	4,965	2,814	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>748,412</u>	<u>715,560</u>	<u>663,333</u>	

נכסים בלתי שוטפים

101,014	75,496	195,753	מלאי מקרקעין
--	1,250	--	הלוואות
5,157	5,098	5,203	הלוואות לחברות מוחזקות
69,361	63,821	79,187	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות
2,153	2,171	12,041	מוחזקות, נטו
781	781	695	רכוש קבוע
54,129	57,085	60,149	נכסים בלתי מוחשיים
--	114	--	נדל"ן להשקעה
			מסים נדחים
<u>232,595</u>	<u>205,816</u>	<u>353,028</u>	

<u>981,007</u>	<u>921,376</u>	<u>1,016,361</u>
----------------	----------------	------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2018	2019
2018	מבוקר	בלתי מבוקר
מבוקר	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

196,688	178,461	298,284	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
110,736	95,338	99,488	קבלנים וספקים
24,096	27,798	25,774	זכאים ויתרות זכות
8,147	11,040	8,521	מסים שוטפים לשלם
5,348	6,055	7,693	הפרשות
102,382	134,215	76,101	התחייבויות לבעלי מקרקעין
143	7,582	275	התחייבויות בגין ביצוע עבודות בניה
31,415	54,722	16,690	מקדמות מרוכשי דירות
10,525	12,046	10,297	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
489,480	527,257	543,123	

התחייבויות לא שוטפות

29,761	29,610	40,558	הלוואות מתאגידים בנקאיים
231,936	149,359	186,798	אגרות חוב
--	--	7,743	התחייבויות בגין חכירות
1,036	--	1,245	מסים נדחים
2,565	991	1,233	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
265,298	179,960	237,577	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

181	181	181	הון המניות
56,336	56,336	56,336	פרמיה על מניות
208	208	208	קרן הון
169,504	157,434	178,936	יתרת רווח
226,229	214,159	235,661	סה"כ הון
981,007	921,376	1,016,361	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

22 באוגוסט 2019

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

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2018	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
544,027	147,289	126,098	288,394	254,095	הכנסות
445,813	117,975	107,016	235,675	212,685	עלות ההכנסות
98,214	29,314	19,082	52,719	41,410	רווח גולמי
3,110	--	--	--	--	ירידת ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
11,895	2,809	3,149	6,211	6,518	
14,320	3,866	4,354	7,531	8,318	
67	--	--	54	--	
68,822	22,639	11,579	38,923	26,574	רווח תפעולי
(25,865)	(5,301)	(6,738)	(12,631)	(13,853)	הוצאות מימון הכנסות מימון
845	416	96	520	233	
43,802	17,754	4,937	26,812	12,954	רווח לאחר הוצאות מימון
13,285	4,068	2,984	6,065	6,826	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
57,087	21,822	7,921	32,877	19,780	רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,299)	(4,192)	(1,195)	(6,237)	(2,898)	מסים על ההכנסה
46,788	17,630	6,726	26,640	16,882	רווח נקי המיוחס לחברה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
46,788	17,630	6,726	26,640	16,882	רווח נקי
					הפסד כולל אחר (לאחר השפעת מס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן</u> <u>לרווח או הפסד:</u>
(11)	--	--	--	--	הפסד ממדידה מחדש בגין תכנית להטבה מוגדרת
33	--	--	--	--	חלק הקבוצה ברווח כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22	--	--	--	--	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
<u>46,810</u>	<u>17,630</u>	<u>6,726</u>	<u>26,640</u>	<u>16,882</u>	סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח נקי	16,882	26,640	6,726	17,630	46,788
----------	--------	--------	-------	--------	--------

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

רווח המיוחס לחברות מוחזקות, נטו	(6,826)	(6,065)	(2,984)	(4,068)	(13,285)
פחת והפחתות	907	510	467	261	1,070
הפסד ממימוש רכוש קבוע	--	54	--	--	54
ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	--	--	--	--	3,110
שינוי במסים נדחים, נטו	(1,320)	(6,745)	3,685	(4,077)	(4,063)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	197	(5)	--	--	26
הוצאות מימון, נטו	11,801	9,286	6,934	3,722	18,988
	4,759	(2,965)	8,102	(4,162)	5,900

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל	3,096	(266)	(3,000)	(1,677)	(10,224)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(3,741)	9,633	(11,896)	3,804	4,497
ירידה (עלייה) ביתרות חייבים חברות מוחזקות	(1,346)	(663)	(277)	(716)	2,834
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מביצוע עבודות	3,287	(1,942)	(219)	(2,894)	(5,637)
בניה					
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה	(78,290)	2,335	(23,291)	7,256	(6,127)
ומקרקעין לבניה	(228)	4,966	(679)	(1,222)	3,445
עלייה (ירידה) ביתרות זכות חברות מוחזקות	(11,248)	16,839	(4,234)	1,819	32,237
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים	(20,178)	(23,051)	(17,650)	(18,898)	(60,606)
ירידה בזכאים ובהפרשות ובהתחייבויות לבעלי					
מקרקעין					
עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות	132	4,391	132	7,300	(3,048)
בחוזי הקמה	(14,725)	(17,237)	(6,836)	(9,428)	(40,545)
ירידה במקדמות מרוכשי דירות					
	(123,241)	(4,995)	(67,950)	(14,656)	(83,174)

מזומנים ששולמו והתקבלו השנה עבור:

ריבית ששולמה	(12,363)	(10,209)	(1,137)	(407)	(18,713)
ריבית שהתקבלה	27	8	1	--	55
מסים ששולמו, נטו	(3,815)	(3,202)	(2,283)	180	(9,402)
	(16,151)	(13,403)	(3,419)	(227)	(28,060)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו

לפעילות) שוטפת	(117,751)	5,277	(56,541)	(1,415)	(58,546)
----------------	-----------	-------	----------	---------	----------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>					
(749)	(151)	(846)	(498)	(967)	רכישת רכוש קבוע
(562)	(164)	(131)	(273)	(174)	רכישת רכוש אחר
83	--	--	83	--	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(154)	--	(646)	--	(6,021)	השקעה בהקמת נדל"ן להשקעה
5,550	--	--	3,500	5,000	קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות
(17,102)	(375)	(500)	(16,766)	(8,000)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
					משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים
					בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזמן בנקאי,
10,175	(13,759)	(14,122)	67,130	71,028	נטו
(1,059)	(289)	--	(770)	--	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(250)	--	225	--	1,366	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
856	(37)	(1,245)	(2,159)	(1,282)	גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
(3,212)	(14,775)	(17,265)	50,247	60,950	לפעילות) השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
(16,100)	(8,000)	(7,450)	(8,000)	(7,450)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
42,868	25,739	60,495	24,219	91,836	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
					ואחרים, נטו
108,285	--	--	25,120	28,709	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות
(85,538)	--	--	(85,538)	(93,538)	הנפקה)
--	--	(188)	--	(357)	פרעון אגרות חוב
2,693	2,542	--	2,542	40,558	פרעון התחייבויות בגין חכירות
(662)	(662)	--	(662)	--	קבלת הלוואות לזמן ארוך
					פרעון הלוואות לזמן ארוך
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
51,546	19,619	52,857	(42,319)	59,758	לפעילות) מימון
(10,212)	3,429	(20,949)	13,205	2,957	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
46,698	56,474	60,392	46,698	36,486	התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
36,486	59,903	39,443	59,903	39,443	התקופה
<u>(א) פעילויות מהותיות שאינן במזומן</u>					
					הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות
--	--	1,840	--	8,388	בגין חכירה

באורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

באור 1: - כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2019 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 בביאור 2 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.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 ביום 4 באפריל, 2019.

ג. ביום 28 במאי, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3,250 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 20 ביוני, 2019.

ד. ביום 6 ביוני, 2019 אישרה מדרוג את הדירוג Baa1 באופק יציב על כל סדרות אג"ח שהיו במחזור נכון לאותו מועד וכן קבעה אותו דירוג לסדרת אג"ח חדשה (סדרה ו') בסך של עד 70 מיליון ש"ח ע.ג.

ה. ביום 27 ביוני, 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף להנפקת עד 70,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), 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 4.4%. קרן אגרות החוב תיפרע בארבעה תשלומים שנתיים שווים שישולמו ביום 1 באוגוסט של אחת מהשנים 2022-2025 (כולל). על פי תוצאות המכרז הנפיקה החברה לאחר מועד הדיווח סך של 70,000,000 ש"ח ע"נ של אגרות חוב (סדרה ו'). התמורה (ברוטו) שהתקבלה מההנפקה הסתכמה לסך של 70,000 אלפי ש"ח והריבית השנתית שנקבעה הינה 4.4%.

באור 3: - אירועים לאחר מועד הדיווח

ביום 22 באוגוסט, 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,200 אלפי ש"ח.

מצורף בזאת דוח רבעון שני 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 שנסתיימה 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 השני 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: 22 באוגוסט 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 המרמן בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני 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: 22 באוגוסט 2019

עדי פארי הרפז, משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני, 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
10-15	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 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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, 18 באוגוסט 2019



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

18 באוגוסט 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 18 באוגוסט 2019 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

שורץ, לרנר, דובשני ושות'
רואי חשבון

סיון ביצוע בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

112,654	91,701	130,543
25,415	23,922	26,090
7,700	7,686	6,228
4,678	11,121	9,840
751	499	672
--	792	--
41,171	30,407	31,821
192,369	166,128	205,194

נכסים שוטפים

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	1,401	1,988
4,106	2,491	10,281
5,557	3,892	12,269
197,926	170,020	217,463

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	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

108,216	97,531	112,256	קבלנים וספקים
4,727	3,711	6,660	זכאים ויתרות זכות הפרשות
13,392	9,641	12,665	מיסים לשלם
4,406	--	1,618	התחייבויות מביצוע עבודות בניה
4,755	14,703	13,916	

135,496 125,586 147,115

התחייבויות בלתי שוטפות

--	--	4,584	התחייבויות בגין חכירה
312	287	320	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,287	48	1,721	מסים נדחים

1,599 335 6,625

הון

1	1	1	הון המניות
60,830	44,098	63,722	יתרת רווח

60,831 44,099 63,723

197,926 170,020 217,463

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

18 באוגוסט 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
402,731	91,274	105,148	177,754	213,829	הכנסות מביצוע עבודות
352,908	79,741	96,377	157,330	192,813	עלות העבודות שבוצעו
49,823	11,533	8,771	20,424	21,016	רווח גולמי
7,265	1,893	3,129	3,766	5,023	הוצאות הנהלה וכלליות
42,558	9,640	5,642	16,658	15,993	רווח תפעולי
(753)	(94)	(41)	(255)	(93)	הוצאות מימון
333	39	259	72	755	הכנסות מימון
42,138	9,585	5,860	16,475	16,655	רווח לפני מסים על ההכנסה
9,731	2,224	1,352	3,815	3,763	מסים על ההכנסה
32,407	7,361	4,508	12,660	12,892	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	7,361	4,508	12,660	12,892	סה"כ רווח כולל
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
32,407	7,361	4,508	12,660	12,892	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	
60,831	60,830	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)</u>
(10,000)	(10,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
12,892	12,892	--	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
<u>63,723</u>	<u>63,722</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2019</u>
38,439	38,438	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)</u>
(7,000)	(7,000)	--	דיבידנד לבעלי מניות החברה
12,660	12,660	--	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
<u>44,099</u>	<u>44,098</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2018</u>
59,215	59,214	1	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2019</u>
4,508	4,508	--	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
<u>63,723</u>	<u>63,722</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2019</u>
36,738	36,737	1	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2018</u>
7,361	7,361	--	רווח נקי וסה"כ רווח כולל
<u>44,099</u>	<u>44,098</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2018</u>
סה"כ	יתרת רווח אלפי ש"ח מבוקר	הון המניות	
38,439	38,438	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018</u>
(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 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

32,407	7,361	4,508	12,660	12,892
--------	-------	-------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

1,307	319	681	637	1,391
1,109	(436)	507	(134)	434
(42)	(21)	(20)	(40)	(39)
5	--	--	(1)	8
563	52	(208)	163	(660)
2,942	(86)	960	625	1,134

פחת
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)	328	861	(154)	1,472
5,982	(1,370)	2,383	(1,253)	(5,350)
(12,967)	(3,731)	(6,623)	(2,203)	9,350
10,196	8,063	4,758	977	4,291
8,245	(1,481)	(2,718)	(928)	(3,086)
(9,082)	(2,365)	5,837	866	9,161
2,206	(556)	4,498	(2,695)	15,838
37,555	6,719	9,966	10,590	29,864

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(840)	(5)	(642)	(21)	(998)	רכישת רכוש קבוע
(351)	(351)	(537)	(351)	(537)	השקעה בחברות אחרות
(300)	--	89	--	118	פרעון (מתן) הלוואה לזמן קצר
(85)	789	(8)	1,808	(16)	משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים, נטו
(1,576)	433	(1,098)	1,436	(1,433)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(10,000)	--	--	(7,000)	(10,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
--	--	(272)	--	(542)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(10,000)	--	(272)	(7,000)	(10,542)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
25,979	7,152	8,596	5,026	17,889	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
86,675	84,549	121,947	86,675	112,654	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
112,654	91,701	130,543	91,701	130,543	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					<u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>
--	--	4,268	--	4,268	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
1,466	--	--	--	--	רכישת רכוש קבוע באשראי
					<u>נספח א'- מידע נוסף על תזרימי מזומנים</u>
					מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
11	--	16	1	33	ריבית
4,231	1,269	1,269	2,116	6,116	מסים על ההכנסה
					מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
229	3	20	14	22	ריבית
3,020	--	--	--	--	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 ביוני, 2019 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 שמושמת 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 ותקונים 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

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

ב. הסכמי העסקה

1. כאמור בבאור 23, לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, החברה קשורה בהסכם ניהול עם בעלת שליטה בחברה (להלן: "בעלת השליטה"), לפיו תעניק בעלת השליטה שירותי ניהול לחברה באמצעות בעל מניותיה (להלן "המנכ"ל"), בתפקיד מנכ"ל החברה.

בחודש מאי 2019, עודכנו הוראות הסכם הניהול המקורי והוסדרו תנאי אספקת שירותי הניהול על ידי בעלת השליטה. בהתאם להסכם הניהול המעודכן, זכאי המנכ"ל המועסק בחברה לסכומים ולתנאים המפורטים להלן;

1.1 תשלום חודשי בסך של 100 אלפי ש"ח החל מחודש מרץ 2019.

התמורה החודשית תשלום באופן הבא:

א. תלוש שכר למנכ"ל בסך של 6 אלפי ש"ח (על פי דרישת רשם הקבלנים)..

ב. תשלום בסך של 94 אלפי ש"ח לבעלת השליטה כנגד חשבונות מס בתוספת מע"מ כחוק.

מדי שנה בחודש ינואר תעודכן התמורה החודשית על בסיס הצמדה למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש נובמבר, 2018.

1.2 החזר הוצאות שיוציא המנכ"ל במסגרת עבודתו עבור החברה, לרבות אש"ל (כנגד קבלות) והחזר הוצאות טלפון נייד. החברה תגלם את המס בגין אותם התשלומים שיש צורך בגילומם על מנת להשיב את מלוא הסכומים שיוצאו בפועל.

1.3 החברה תעמיד לרשותו של המנכ"ל רכב לצורכי עבודתו ותחליפו מידי 3 שנים. החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות ברכב.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. הסכמי העסקה (המשך)

1. (המשך)

- 1.4 המנכ"ל יהיה זכאי ל- 28 ימי חופשה בשנה שישולמו לו דרך בעלת השליטה וכלולים בעלות הרשומה לעיל. היעדרות של מעל 28 ימי חופשה בשנה תגרום להפחתת דמי הניהול להם זכאית בעלת השליטה על פי הסכם זה בשיעור היחס בין מספר ימי ההיעדרות הנוספים לבין מספר ימי העבודה באותו חודש. ימי החופשה ניתנים לצבירה עד 140 יום, אך לא ניתנים לפדיון.
- 1.5 המנכ"ל יהיה זכאי ל- 30 ימי מחלה בשנה, הניתנים לצבירה, עד לכמות כוללת של 240 יום.
- 1.6 בנוסף לדמי הניהול המשולמים כאמור בסעיף 1.1 לעיל, תשלם החברה לבעלת השליטה מענק שנתי מהרווח לפני מס על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה באופן הבא (להלן: "המענק המדיד"):
- בגין כל 6 מיליון ש"ח- מענק בגובה עלות של 1.25 משכורת חודשית (או חלק יחסי תגמול זה - בתחשיב לינארי).
- תשלום המענק המדיד ישולם לבעלת השליטה בכפוף להתקיימותם של התנאים להלן:
- (1) החברה תציג רווח נקי מינימלי של 5 מיליון ש"ח;
- (2) בחוות דעת רואי החשבון המבקרים של החברה בדוח הכספי השנתי לשנת התגמול הרלוונטית לא נכללה הערת "עסק חי" ביחס לחברה.
- המענק המדיד ישולם לא יאוחר ממועד תשלום דמי הניהול הראשונים שלאחר מועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, והוא ישולם בגין שנת 2018 ואילך.
2. החל מחודש מרץ 2019, עודכנו דמי הניהול החודשיים להן זכאית צ.מ.ח המרמן בע"מ (בעלת שליטה בחברה) בגין כהונתו של נושא משרה בחברת צ.מ.ח המרמן בע"מ כדירקטור בחברה, לסך של 50 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ.