

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2017**

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017**

**תוכן העניינים**

<b>עמוד</b>	<b>נושא</b>
2	דוח רואה החשבון המבקר
	<b>דוחות כספיים</b>
3	מאזן
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-9	<b>באורים לדוחות הכספיים</b>

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של  
החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה למימון רמלה 2005 בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2017 ו 2016, את דוחות רווח והפסד, את הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג – 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו 2016, את תוצאות פעולותיה, את השינויים בהון העצמי ואת תזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

יצחק ראט  
רואי חשבון

תאריך: 24/12/18

החברה למימון רמלה בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר 2017

(בשקלים חדשים)

<u>31.12.16</u>	<u>31.12.17</u>	<u>באור</u>	<u>נכסים</u>
2,854,228	2,664,206		רכוש שוטף
<u>109,236</u>	<u>98,936</u>		מזומנים ושווי מזומנים
<u>2,963,464</u>	<u>2,763,142</u>		הוצאות מראש
76,735,679	71,504,043	3	הלוואות לזמן ארוך
<u>79,699,143</u>	<u>74,267,185</u>		
<b>התחייבויות והון</b>			
2,961,752	2,761,184	4	התחייבויות שוטפות
<u>2,961,752</u>	<u>2,761,184</u>		זכאים ויתרות
76,735,679	71,504,043	5	התחייבויות לזמן ארוך
			אגרת חוב
100	100	6	הון ועודפים
<u>1,612</u>	<u>1,858</u>		הון מניות
<u>1,712</u>	<u>1,958</u>		יתרת רווח
<u>79,699,143</u>	<u>74,267,185</u>		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

*Handwritten signature*

גבי עללאל רוזה - מנכ"ל

25.12

*Handwritten signature*

מר מיכאל וידל - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 2/1/18

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דו"ח רווח והפסד**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017**  
**(בשקלים חדשים)**

<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>באור</u>	
			<b>הכנסות</b>
10,696,447	1,725,636		הכנסות ריבית והצמדה מהלוואה
<u>458,000</u>	<u>220,000</u>	7	הכנסות מהחזר הוצאות
<u>11,154,447</u>	<u>1,945,636</u>		
			<b>עלות ההכנסות</b>
<u>10,696,447</u>	<u>1,725,636</u>		ריבית והצמדה למחזיקי אג"ח
<u>458,000</u>	<u>220,000</u>		
			<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
81,533	75,169		שירותים מקצועיים
32,421	31,666		ביטוח נושאי משרה
113,102	71,950		חברת דירוג
<u>39,757</u>	<u>38,626</u>		אגרות ורישום
<u>266,813</u>	<u>217,411</u>		
191,187	2,589		רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
<u>191,660</u>	<u>2,343</u>	8	הוצאות מימון, נטו
<u>(473)</u>	<u>246</u>		רווח נקי (הפסד) לתקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהון העצמי**  
**לתקופה המתחילה ב-1 בינואר 2016 ומסתיימת ב-31 בדצמבר 2017**  
**(בשקלים חדשים)**

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	<u>הון מניות</u>	
2,185	2,085	100	יתרה ליום 1 בינואר 2016
<u>(473)</u>	<u>(473)</u>	-	הפסד לשנת 2016
1,712	1,612	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<u>246</u>	<u>246</u>	-	רווח לשנת 2017
<u><u>1,958</u></u>	<u><u>1,858</u></u>	<u><u>100</u></u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דוח על תזרימי המזומנים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017**  
**(בשקלים חדשים)**

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u></b>
(473)	246	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<u>(3,230)</u>	<u>(190,268)</u>	ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
<u>(3,703)</u>	<u>(190,022)</u>	מפעילות שוטפת - נספח א' מזומנים נטו, ששמשו לפעילות שוטפת
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u></b>
(41,563,590)	-	מתן הלוואות
7,983,195	5,423,306	החזר שוטף על חשבון הלוואה
<u>37,563,590</u>	-	החזר הלוואה
<u>3,983,195</u>	<u>5,423,306</u>	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u></b>
41,563,590	-	קבלת הלוואה
(7,983,195)	(5,423,306)	החזר שוטף על חשבון אגרות חוב
<u>(37,563,590)</u>	-	פרעון אג"ח
<u>(3,983,195)</u>	<u>(5,423,306)</u>	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
(3,703)	(190,022)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>2,857,931</u>	<u>2,854,228</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>2,854,228</u>	<u>2,664,206</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
		<b><u>נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u></b>
1,111,063	(191,670)	הכנסות והוצאות שאין עימן זרימת מזומנים
(1,111,063)	191,670	שחיקת הלוואות שחיקת אגרות חוב
(7,854)	10,300	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
4,624	(200,568)	ירידה (עליה) בהוצאות מראש
<u>(3,230)</u>	<u>(190,268)</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**באורים לדו"חות הכספיים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017**  
 (בשקלים חדשים)

**באור 1 כללי**

- א. החברה התאגדה בספטמבר 2005 והחלה פעילותה בנובמבר אותה שנה.
- ב. החברה הוקמה לצורך מתן הלוואה לעיריית רמלה (להלן: "העירייה") באמצעות הנפקת אגרת חוב למשקיעים מוסדיים.
- ג. החברה הינה תאגיד עירוני, בבעלות מלאה של העירייה.
- ד. החברה רשומה ברשויות המס כמוסד ללא כוונת רווח (מלכ"ר).
- ה. מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בשנת הדוח בשיעור של 0.30% ואשתקד ירד בשיעור של 0.30%.

**באור 2 עיקרי המדיניות החשבונאית**

- א. בסיס הדיווח  
 הדוחות הכספיים נערכו על בסיס מצטבר, דהיינו, הכנסות והוצאות החברה נרשמו בהתאם למועד יצירת הזכות או ההתחייבות.
- ב. אגרות חוב  
 אגרות החוב שהנפיקה החברה מוצגות במאזן בהתאם להוראות תקן חשבונאות 22 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

**באור 3**

- הלוואות לזמן ארוך
- א. בנובמבר 2005 העמידה החברה לזכות העירייה הלוואה בסך 140,000,000 ש"ח לתקופה של 15 שנה.  
 ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית צמודה בשיעור של 5.9% לשנה.  
 פירעון ההלוואה יבוצע ב-60 תשלומים מידי רבעון.
- ב. ביום 27/6/2016 קיבלה החברה מימון מחדש מחברת מיטב דש כאמור בבאור 5 לתקופה של 13 שנים, בריבית צמודה בשיעור של כ 2.04% לשנה ובתשלומים רבעוניים.  
 תנאי ההלוואה לעירייה השתנו בהתאם.
- ג. בהתאם להסכם ההלוואה העירייה תהיה מחויבת לפרוע את הלוואה אך ורק מתוך תשלומי הארנונה המשתלמים לעירייה מנכסים מסויימים המצויינים בהסכם ההלוואה (להלן: "תשלומי ארנונה מאוגחים").
- ד. להלן הרכב היתרה:

<u>31.12.16</u>	<u>31.12.17</u>	
76,422,823	70,999,517	הרכב:
<u>312,856</u>	<u>504,526</u>	יתרת קרן
<u>76,735,679</u>	<u>71,504,043</u>	ריבית והצמדה

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**באורים לדו"חות הכספיים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017**  
 (בשקלים חדשים)

<u>31.12.16</u>	<u>31.12.17</u>	<b>זכאים ויתרת זכות הרכב:</b>	<b>באור 4</b>
2,947,712	2,747,144	עיריית רמלה (1)	
<u>14,040</u>	<u>14,040</u>	ספקים והוצאות לשלם	
<u>2,961,752</u>	<u>2,761,184</u>		

(1) בהתאם להסכם ההלוואה העירייה תעביר עד ליום 20 בכל חודש לתשבוך החברה סכום השווה לשליש מהתשלום הרבעוני המגיע לחברה.

- התחייבויות לזמן ארוך**
- באור 5**
- א.** בנובמבר 2005 בצעה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב בסך 140,000,000 ש"ח למשקיעים מוסדיים הנמנים על סוג המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- אגרות החוב רשומות על שם החברה לרישומים של בנק המזרחי המאוחד בע"מ ואינן רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א.
- אגרות החוב הונפקו לתקופה של 15 שנה, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית צמודה קבועה בשיעור של 5.9% לשנה.
- פירעון אגרות החוב יבוצע ב 60 תשלומים מידי רבעון.
- ב.** ביום 27 ביוני 2016 התקשרה החברה עם מיטב דש למיחזור אגרות החוב.
- 50.02% ממחזיקי אגרות החוב הסכימו לרכישה של אגרות החוב אשר בידיהם ואילו יתר המחזיקים לא הסכימו לרכישה.
- חברת מיטב ד"ש מימנה את פרעון האג"ח של 50.02% מהמחזיקים ולגבי 49.98% הנותרים, התחייבה לשלם את סכומי הקרן והריבית מידי רבעון בהתאם להתחייבות החברה כלפיהם, כאשר לחברה נותרה האחריות לתשלומים לאותם המשקיעים.
- ביום 27 ביוני 2016 העבירה מיטב ד"ש לחברה 37,563,590 ש"ח לפרעון 50.02% מאגרות החוב הקיימות וכן 4,000,000 ש"ח כהלוואה נוספת והחל מ 6 באוגוסט 2016 היא משלמת את סכום הפרעון הרבעוני ליתרת 49.98% מבעלי האג"ח. ההלוואה למיטב דש הינה צמודה למדד ונושאת ריבית של כ 2.04% לשנה. ההלוואה הינה לתקופה של 13 שנים ומשולמת בתשלומים רבעוניים שווים.
- ג.** יתרת ההתחייבות של החברה לבעלי האג"ח, אשר מיטב ד"ש התחייבה לממן עבור החברה, ליום 31.12.2017 הינה 23,393,106 ש"ח. בשנה המדווחת שולם לבעלי האג"ח סך של 8,472,054 ש"ח שמומן על ידי מיטב דש.
- ד.** אגרות החוב מגובות בתשלומי הארנונה המאוגחים (ראה באור 3 ג') ולחברה אין מקורות נוספים לפירעון.

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	<b>הון מניות</b>	<b>באור 6</b>
<u>100</u>	<u>50,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א	

**באור 7**

**הכנסות מהחזר הוצאות**

בהתאם להסכם ההלוואה העירייה תשפה את החברה בגין סכומי הוצאותיה, מתוך תשלומי הארנונה המאוגחים ובהתאם לסכומי הוצאות החברה כפי שפורטו בהסכם.

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**באורים לדו"חות הכספיים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017**  
 (בשקלים חדשים)

<u>31.12.16</u>	<u>31.12.17</u>	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>	<b>8 באור</b>
170	175	הרכב:	
<u>(191,830)</u>	<u>(2,518)</u>	הכנסות ריבית מפקדונות	
<u>(191,660)</u>	<u>(2,343)</u>	הוצאות בנק	

**9 באור**      **תשלומי ארנונה מאוגחים**

בהתאם להסכם ההלוואה, העירייה משעבדת וממשכנת לטובת החברה, במשכון ובהמתאה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את זכויותיה, קיימות ועתידיות, מכח הדין לקבלת תשלומי הארנונה המאוגחים.

לצורך קיום השעבוד והמשכון על תקבולי הארנונה המאוגחים, פתחה העירייה חשבון בנק נפרד אשר בו מתקבלים תקבולי הארנונה המאוגחים ישירות מבעלי הנכסים. חשבון זה רשום כחשבון משותף של העירייה והחברה.

בהתאם להסכם, מידי חודש יועבר מהחשבון המשותף לחשבון החברה סכום השווה לשליש מהתשלום הרבעוני המגיע לחברה בהתאם ללוח הסילוקין המשוער של ההלוואה. יתרת הסכומים מועברים לחשבון הבנק של העירייה. בהתאם לדוחות הגביה שהתקבלו מהעירייה להלן תקבולי הארנונה המאוגחים בשנה המדווחת:

<u>31.12.16</u>	<u>31.12.17</u>	
72,499,227	77,529,857	תקבולי ארנונה מאוגחים בהתאם לדוחות הגביה מהעירייה
<u>(11,928,222)</u>	<u>(6,979,705)</u>	תקבולי ארנונה מאוגחים שהועברו לחברה, נטו
<u>60,571,005</u>	<u>70,550,152</u>	יתרת תקבולי ארנונה המאוגחים שהועברו לעירייה
7,983,195	5,423,306	הרכב התשלומים ששולמו על ידי החברה למחזיקי האג"ח:
<u>3,713,508</u>	<u>1,533,966</u>	תשלומים על חשבון קרן
<u>*11,696,703</u>	<u>6,957,272</u>	תשלומים על חשבון רבית והצמדה

\* כולל 4 מיליון ש"ח שהחברה קיבלה כהלוואה נוספת ממיטב דש.