

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

**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 2019 ו-2018, 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 דעה 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), התשל"ג – 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 שישומו 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 2019 ו-2018, 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: 20/11/19

החברה למימון רמלה בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר 2019

(בשקלים חדשים)

| <u>31.12.18</u> | <u>31.12.19</u> | <u>באור</u> | <u>נכסים</u> |
|-------------------|-------------------|-------------|--------------------------|
| | | | רכוש שוטף |
| 2,516,497 | 2,770,508 | | מזומנים ושווי מזומנים |
| 119,735 | 92,724 | | הוצאות מראש |
| <u>2,636,232</u> | <u>2,863,232</u> | | |
| 66,718,555 | 61,146,452 | 3 | הלוואות לזמן ארוך |
| <u>69,354,787</u> | <u>64,009,684</u> | | |
| | | | התחייבויות והון |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| 2,633,894 | 2,860,633 | 4 | זכאים ויתרות |
| 66,718,555 | 61,146,452 | 5 | התחייבויות לזמן ארוך |
| | | | אגרת חוב |
| 100 | 100 | 6 | הון ועודפים |
| 2,238 | 2,499 | | הון מניות |
| <u>2,338</u> | <u>2,599</u> | | יתרת רווח |
| <u>69,354,787</u> | <u>64,009,684</u> | | |

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גבי עללאל רוזה - מנכ"ל

מר מיכאל וידל - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 2.6.20.

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
דו"ח רווח והפסד
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
(בשקלים חדשים)

| <u>2018</u> | <u>2019</u> | <u>באור</u> | |
|-------------------|-------------------|-------------|-----------------------------|
| | | | הכנסות |
| 2,225,414 | 1,496,519 | | הכנסות ריבית והצמדה מהלוואה |
| <u>250,000</u> | <u>216,000</u> | 7 | הכנסות מהחזר הוצאות |
| <u>2,475,414</u> | <u>1,712,519</u> | | |
| | | | עלות ההכנסות |
| 2,225,414 | 1,496,519 | | ריבית והצמדה למחזיקי אג"ח |
| <u>250,000</u> | <u>216,000</u> | | |
| | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 102,378 | 88,982 | | שירותים מקצועיים |
| 36,606 | 36,821 | | ביטוח נושאי משרה |
| 72,218 | 72,919 | | חברת דירוג |
| <u>35,763</u> | <u>14,072</u> | | אגרות ורישום |
| <u>246,965</u> | <u>212,794</u> | | |
| 3,035 | 3,206 | | רווח לפני הוצאות מימון |
| <u>2,655</u> | <u>2,945</u> | 8 | הוצאות מימון, נטו |
| <u><u>380</u></u> | <u><u>261</u></u> | | רווח נקי 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 2018 ומסתיימת ב-31 בדצמבר 2019
(בשקלים חדשים)

| <u>סה"כ</u> | <u>עודפים</u> | <u>הון מניות</u> | |
|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|
| 1,958 | 1,858 | 100 | יתרה ליום 1 בינואר 2018 |
| <u>380</u> | <u>380</u> | <u>-</u> | רווח לשנת 2018 |
| 2,338 | 2,238 | 100 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 |
| <u>261</u> | <u>261</u> | <u>-</u> | רווח לשנת 2019 |
| <u><u>2,599</u></u> | <u><u>2,499</u></u> | <u><u>100</u></u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה למימון רמלה בע"מ
דוח על תזרימי המזומנים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
 (בשקלים חדשים)

| <u>2018</u> | <u>2019</u> | |
|--------------------|--------------------|---|
| | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> |
| 380 | 261 | רווח נקי לתקופה |
| <u>(148,089)</u> | <u>253,750</u> | ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים |
| <u>(147,709)</u> | <u>254,011</u> | מפעילות שוטפת - נספח א' מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת |
| | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u> |
| <u>5,534,946</u> | <u>5,648,883</u> | החזר על חשבון הלוואה |
| <u>5,534,946</u> | <u>5,648,883</u> | מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה |
| | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u> |
| <u>(5,534,946)</u> | <u>(5,648,883)</u> | החזר על חשבון אגרות חוב |
| <u>(5,534,946)</u> | <u>(5,648,883)</u> | מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון |
| <u>(147,709)</u> | <u>254,011</u> | עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים |
| <u>2,664,206</u> | <u>2,516,497</u> | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| <u>2,516,497</u> | <u>2,770,508</u> | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |
| | | <u>נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u> |
| | | הכנסות והוצאות שאין עימן זרימת מזומנים |
| (749,458) | (76,781) | (שיערוך) הלוואות |
| 749,458 | 76,781 | שיערוך אגרות חוב |
| | | שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות |
| (20,799) | 27,011 | ירידה (עליה) בהוצאות מראש |
| <u>(127,290)</u> | <u>226,739</u> | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| <u>(148,089)</u> | <u>253,750</u> | |

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
באורים לדו"חות הכספיים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
 (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. מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בשנת הדוח בשיעור של 0.3% ואשתקד עלה בשיעור של 1.2%.

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>31.12.18</u> | <u>31.12.19</u> | |
|-------------------|-------------------|--------------|
| 65,464,571 | 59,815,687 | הרכב: |
| <u>1,253,984</u> | <u>1,330,765</u> | יתרת קרן |
| <u>66,718,555</u> | <u>61,146,452</u> | ריבית והצמדה |

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
באורים לדו"חות הכספיים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
 (בשקלים חדשים)

| <u>31.12.18</u> | <u>31.12.19</u> | זכאים ויתרת זכות | באור 4 |
|------------------|------------------|-------------------------|---------------|
| 2,619,854 | 2,846,593 | הרכב: | |
| <u>14,040</u> | <u>14,040</u> | עיריית רמלה (1) | |
| <u>2,633,894</u> | <u>2,860,633</u> | ספקים והוצאות לשלם | |

(1) בהתאם להסכם ההלוואה העירייה תעביר עד ליום 20 בכל חודש לחשבון 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 31.12.2019 הינה 8,382,774 ש"ח. בשנה המדווחת שולם לבעלי האג"ח סך של 8,608,004 ש"ח שמומן על ידי מיטב דש.
- ד. אגרות החוב מגובות בתשלומי הארנונה המאוגחים (ראה באור 3 ג') ולחברה אין מקורות נוספים לפירעונן.
- ה. להלן הרכב היתרה:

| <u>31.12.18</u> | <u>31.12.19</u> | הרכב: |
|-------------------|-------------------|--------------|
| 65,464,571 | 59,815,687 | יתרת קרן |
| <u>1,253,984</u> | <u>1,330,765</u> | ריבית והצמדה |
| <u>66,718,555</u> | <u>61,146,452</u> | |

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
באורים לדו"חות הכספיים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
 (בשקלים חדשים)

| | | | |
|---|--------------------|--|---------------|
| מנופק ונפרע | רשום | הון מניות | באור 6 |
| <u>100</u> | <u>50,000</u> | מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א | |
| <hr/> | | | |
| הכנסות מהחזר הוצאות | | | באור 7 |
| בהתאם להסכם ההלוואה העירייה תשפה את החברה בגין סכומי הוצאותיה, מתוך תשלומי הארנונה המאוגחים ובהתאם לסכומי הוצאות החברה כפי שפורטו בהסכם. | | | |
| 31.12.18 | 31.12.19 | הוצאות (הכנסות) מימון, נטו | באור 8 |
| (137) | (647) | הרכב: | |
| <u>2,792</u> | <u>3,592</u> | הכנסות ריבית מפקדונות | |
| <u>2,655</u> | <u>2,945</u> | הוצאות בנק | |
| <hr/> | | | |
| תשלומי ארנונה מאוגחים | | | באור 9 |
| בהתאם להסכם ההלוואה, העירייה משעבדת וממשכנת לטובת החברה, במשכון ובהמחאה 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: | | | |
| 31.12.18 | 31.12.19 | תקבולי ארנונה מאוגחים בהתאם לדוחות הגביה מהעירייה | |
| 78,680,097 | 80,467,672 | | |
| <u>(7,030,637)</u> | <u>(7,215,228)</u> | תקבולי ארנונה מאוגחים שהועברו לחברה, נטו | |
| <u>71,649,460</u> | <u>73,252,444</u> | יתרת תקבולי ארנונה המאוגחים שהועברו לעירייה | |
| הרכב התשלומים ששולמו על ידי החברה למחזיקי האג"ח: | | | |
| 5,534,946 | 5,648,883 | תשלומים על חשבון קרן | |
| <u>1,475,956</u> | <u>1,419,738</u> | תשלומים על חשבון רבית והצמדה | |
| <u>7,010,902</u> | <u>7,068,621</u> | | |

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
באורים לדו"חות הכספיים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
(בשקלים חדשים)

באור 10 אירוע לאחר תאריך המאזן

בחודש מרץ 2020 פרצה מגיפת הקורונה אשר כתוצאה ממנה הושבת חלק גדול מהמשק כפי שקרה גם ברוב מדינות העולם. ההתמודדות עם המגיפה הבריאותית יוצרת משבר כלכלי כלל עולמי נרחב.

עקב המשבר הכלכלי צפויה ירידה מסוימת בגביית תשלומי הארנונה המאוגחים על ידי העירייה, אשר בשלב זה לא ניתן להעריך את גודלה. מעבר לאמור לעיל, לא צפויה השפעה מהותית של המשבר הכלכלי על פעילות החברה. לגבי הנחה בארנונה לעסקים בהתאם להנחיית הממשלה, העירייה תשופה באופן מלא על ידי משרדי הממשלה בגין כל הנחת הארנונה שתינתן לעסקים.