

**קופיקס גרופ בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים  
מאוחדים  
ליום 31 במרס 2019  
(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
5-6	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
8-13	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קופיקס גרופ בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קופיקס גרופ בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. 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 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 21 במאי 2019

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע והדרום | 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](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://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

31 בדצמבר 2018	31 במרס 2018	31 במרס 2019	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
14,035	15,792	8,666	<b>נכסים</b>
10,549	10,793	11,386	מזומנים ושווי מזומנים
4,333	8,736	3,003	לקוחות
-	-	5,837	חייבים ויתרות חובה
20,497	-	20,668	השקעה נטו בחכירה
11,117	18,172	12,072	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
60,531	53,493	61,632	מלאי
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
52,093	54,729	50,371	רכוש קבוע
1,857	1,872	1,852	נכסים בלתי מוחשיים
-	-	79,176	נכסי זכות שימוש, נטו
-	-	26,021	השקעה נטו בחכירה
3,435	5,175	3,481	פיקדונות משועבדים
5,028	5,955	4,432	לקוחות וחייבים אחרים
5,805	4,421	5,805	נכסי מסים נדחים
68,218	72,152	171,138	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
128,749	125,645	232,770	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות</b>
14,477	7,816	13,876	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
44,442	47,100	41,210	ספקים ונותני שירותים
8,582	9,600	7,506	זכאים ויתרות זכות
-	-	30,002	חלויות שוטפות בגין חכירה
67,501	64,516	92,594	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
-	-	91,422	התחייבויות בגין חכירה, נטו
83	10,978	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
794	1,190	1,050	הכנסות מראש – זמן ארוך
-	25,780	-	הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה
877	37,948	92,472	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
68,378	102,464	185,066	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
25,245	12,068	25,270	הון מניות
56,588	22,443	56,588	פרמיה
(39)	(39)	(39)	קרן הון בגין הפרשי תרגום
232	232	232	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
8,325	13,626	8,325	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
(32,340)	(29,279)	(42,644)	יתרת הפסד
58,011	19,051	47,732	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
2,360	4,130	(28)	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
60,371	23,181	47,704	<b>סה"כ הון</b>
128,749	125,645	232,770	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

איציק אניג'ר - סמנכ"ל כספים

אירם גרייבר - מנכ"ל

רן אפרתי - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 21 במאי 2019

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		2019 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
	2018	2018		
287,490	74,752	68,742		הכנסות
219,141	59,583	50,525		עלות מכר
68,349	15,169	18,217		רווח גולמי
66,142	16,173	17,153		הוצאות תפעול, מכירה ושיווק
13,852	3,825	3,667		הוצאות הנהלה וכלליות
(11,645)	(4,829)	(2,603)		הפסד לפני הכנסות/הוצאות אחרות
9336	2,390	-		הכנסות אחרות
10,973	2,946	595		הוצאות אחרות
(13,282)	(5,385)	(3,198)		הפסד תפעולי
4,026	11	662		הכנסות מימון
1,634	556	2,225		הוצאות מימון
2,392	545	1,563		הוצאות מימון, נטו
(10,890)	(5,930)	(4,761)		הפסד לפני מסים על הכנסה
2,373	1,407	(14)		הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
(8,517)	(4,523)	(4,775)		הפסד לתקופה
-	-	-		פריטי רווח (הפסד) כולל אחר
(8,517)	(4,523)	(4,775)		הפסד כולל לתקופה
(6,810)	(3,749)	(4,122)		בעלים של החברה
(1,707)	(774)	(653)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(8,517)	(4,523)	(4,775)		הפסד כולל לתקופה
(0.38)	(0.31)	(0.22)		הפסד בסיסי למניה (בש"ח)
(0.38)	(0.29)	(0.21)		הפסד מדולל למניה (בש"ח)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה							
		סך הכל הון	יתרת הפסד	קרן הון	קרן הון	קרן הון	פרמיה	הון מניות	
				עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עסקאות עם בעלי שליטה	בגין הפרשי תרגום			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<i>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)</i>									
60,371	2,360	58,011	(32,340)	8,325	232	(39)	56,588	25,245	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(7,917)	(1,735)	(6,182)	(6,182)	-	-	-	-	-	השפעה בעקבות יישום לראשונה IFRS 16 יתרה ליום 1 בינואר 2019 לאחר יישום השינויים האמורים
52,454	625	51,829	(38,522)	8,325	232	(39)	56,588	25,245	הנפקת מניות רגילות
25	-	25	-	-	-	-	-	25	הפסד לתקופה
(4,775)	(653)	(4,122)	(4,122)	-	-	-	-	-	
<u>47,704</u>	<u>(28)</u>	<u>47,732</u>	<u>(42,644)</u>	<u>8,325</u>	<u>232</u>	<u>(39)</u>	<u>56,588</u>	<u>25,270</u>	יתרה ליום 31 במרס 2019
<i>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)</i>									
27,696	4,904	22,792	(25,530)	13,626	232	(39)	22,443	12,060	יתרה ליום 1 בינואר 2018
8	-	8	-	-	-	-	-	8	הנפקת מניות רגילות
(4,523)	(774)	(3,749)	(3,749)	-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
<u>23,181</u>	<u>4,130</u>	<u>19,051</u>	<u>(29,279)</u>	<u>13,626</u>	<u>232</u>	<u>(39)</u>	<u>22,443</u>	<u>12,068</u>	יתרה ליום 31 במרס 2018

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה						
		קרבן הון		קרבן הון		קרבן הון		הון מניות אלפי ש"ח
		סך הכל הון	יתרת הפסד	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן הון עסקאות עם בעלי שליטה	קרבן הון בגין הפרשי תרגום	פרמיה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
27,696	4,904	22,792	(25,530)	13,626	232	(39)	22,443	12,060
41,192	(837)	42,029	-	(5,301)	-	-	34,145	13,185
(6,817)	(1,707)	(6,810)	(6,810)	-	-	-	-	-
60,371	2,360	58,011	(32,340)	8,325	232	(39)	56,588	25,245

**לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31  
בדצמבר 2018 (מבוקר)**

יתרה ליום 1 בינואר 2018  
הנפקת מניות רגילות וכן רכישת זכויות שאינן  
מקנות שליטה  
הפסד לתקופה  
יתרה ליום 30 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(8,517)	(4,523)	(4,775)
6,807	1,663	4,259
-	200	595
(2,392)	545	1,564
(2,373)	(1,407)	14
(6,475)	(3,522)	1,657
(305)	(713)	(578)
1,414	(3,090)	(428)
1,775	(5,280)	(955)
4,831	7,327	(3,232)
(2,469)	381	1,074
(745)	(140)	(34)
4,501	(1,515)	(4,153)
-	-	1,757
(300)	(199)	-
4,201		
(2,274)	(5,236)	(739)
-	-	1,520
659	-	-
1,741	-	(47)
(3,179)	(891)	(585)
962	376	339
183	(515)	1,227
8,356	4,020	-
(9,111)	(540)	(684)
-	-	(5,046)
-	-	25
(136)	8	-
(1,312)	(274)	(152)
(2,203)	3,214	(5,857)
(4,294)	(2,537)	(5,369)
18,329	18,329	14,035
14,035	15,792	8,666

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

הפסד לתקופה  
התאמות:  
פחת והפחתות  
הפסד הון בגין רכוש קבוע  
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

שינוי בלקוחות  
שינוי בחייבים ויתרות חובה  
שינוי במלאי  
שינוי בספקים ונותני שירותים  
שינוי בזכאים ויתרות זכות  
שינוי בהכנסות מראש

מסים על ההכנסה שהתקבלו  
מסים על ההכנסה ששולמו

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

תקבולים בגין השקעה נטו בחכירה  
דיבידנד  
שינוי בפיקדונות משועבדים  
רכישת רכוש קבוע  
חייבים זמן ארוך

**מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים בניכוי  
עלויות עסקה  
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים ומאחרים  
פירעון התחייבות חכירה  
תמורה מימוש אופציות  
תמורה מהנפקת מניות בניכוי עלויות עסקה  
ריבית ששולמה

**מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות מימון**

**קיטון נטו במזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



## באור 1 - כללי

## הישות המדווחת

קופיקס גרופ בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא רחוב צלע ההר 17, מודיעין. תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2019 כוללים את אלה של החברה ושל חברות הבנות שלה אורבן קופיקס בע"מ (להלן: "אורבן קופיקס") וסופר קופיקס בע"מ (להלן: "סופר קופיקס") (החברה, אורבן קופיקס וסופר קופיקס ביחד: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בהסדרים משותפים.

החברה מפעילה דרך החברות הבנות שתי רשתות קמעונאות בתחום המזון: (1) אורבן קופיקס, אשר הינה רשת למכירת קפה, משקאות, מאפים, כריכים וכדומה. במסגרת זו אורבן קופיקס פועלת למכירת סניפים וזיכיונות להפעלה באמצעות זכיינים כאשר נכון למועד הדוח לאורבן קופיקס 116 סניפי בתי קפה (מתוכם 91 מופעלים באמצעות הסכמי זכיינות) לעומת 133 סניפים ו-116 סניפים לימים 31 במרס 2018 ו-31 בדצמבר 2018, בהתאמה. (2) סופר קופיקס אשר הינה רשת מרכולים עם מגוון פריטים. נכון למועד הדוח מפעילה סופר קופיקס 31 סניפים לעומת 30 סניפים לימים 31 במרס 2018 ו-31 בדצמבר 2018, בהתאמה.

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

## ביאור 2 - תכניות ההנהלה לשיפור התוצאות הכספיות

כפי שמשקף בדוחות הכספיים לימים 31 במרץ 2019 ו-31 בדצמבר 2018, ההפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, מסתכם לסך של 4,775 אלפי ש"ח ו-8,517 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, לימים 31 במרץ 2019 ו-31 בדצמבר 2018, לחברה הון חוזר שלילי בסך של 30,962 אלפי ש"ח ו-6,970 אלפי ש"ח, בהתאמה ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך 739 אלפי ש"ח ו-2,274 אלפי ש"ח, בהתאמה.

דירקטוריון והנהלת החברה פועלים לביצוע מהלכים עסקיים להיפוך המגמה ומעבר לתוצאות חיוביות. בין היתר, עם השלמת עסקת עם רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה 2006 בע"מ (להלן "רשת רמי לוי"), הועברו לחברה מניות רשת רמי לוי בערך של כ-18 מיליון ש"ח אשר נמכרו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בתמורה ל-19.6 מיליון ש"ח אשר מחזקים באופן משמעותי את מצבה התזרימי של החברה.

בנוסף, עודכנו מחירי הרכש הקמעונאי בהתאם למחירוני רשת רמי לוי אשר הובילו לשיפור ישיר ומשמעותי במרווחים הגולמיים בסופר קופיקס וכן שופרו משמעותית תנאי האשראי מול הספקים כמו גם הוחלו תנאים מסחריים המיטיבים עם סופר קופיקס כנהוג בענף. בנוסף, במהלך רבעון 1 2019, סופר קופיקס החלה בפילוט לפתיחת סניפי רשת תחת המותג "רמי לוי בשכונה" אשר יאפשר מכירת מגוון רחב יותר של פריטים כמו בשר טרי וירקות בשקילה. הסניף הראשון, בגודל של כ-400 מ"ר (לעומת גודל סטנדרטי של סניפי סופר קופיקס בגודל 200 מ"ר) נפתח בפברואר 2019 וישמש לאחר גיבושו, כקונספט ההפעלה שיועתק לסניפים החדשים. במקביל הרחיבה סופר קופיקס באופן משמעותי את מגוון המוצרים הנמכרים בנקודות המכירה.

בתחום בתי הקפה, תכניות החברה הינן: הגדלת מגוון המוצרים; הגברת הפעילות השיווקית וייצור מרכזי רווח נוספים בסניפי בתי הקפה (כגון: נקודות הטענה לרב-קו); צמצום הוצאות ההפצה והלוגיסטיקה; שיפור תהליכי שרשרת האספקה; התמקדות בנראות הסניפים תוך התנעת תהליך לשיפוץ פני הסניפים ברשת וחיזוק הקשר ושייכות הזכיינים לאורבן כמו גם פעולות להגדלת הרווחיות הגולמית לזכייני הרשת; לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי אורבן החלה במהלכי הבראה, במסגרתם הוחלט על סגירת מספר סניפי הפעלה עצמית ובחינת הכדאיות בהמשך הפעלה של מספר סניפי הפעלה עצמית נוספים. לעניין סגירת סניפים ראו ביאור 5 להלן.

לעניין המפעל, אשר מהווה מקור לחדשנות ופיתוח עסקי לאורבן קופיקס, אורבן ממשיכה בתהליכי התייעלות ושיפור טכנולוגי וגסטרונומי, צמצום בהוצאות, המשך חדשנות ופיתוח מוצרים חדשים והגדלת המכירות ללקוחות חיצוניים. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי אורבן החליטה על שינוי בתמהיל המוצרים המיוצרים על ידי המפעל על מנת להוציא מהמחזור מוצרים הפסדיים והכנסת מוצרים אחרים אשר יעבירו את המפעל ממגמת הפסד (שהצטמצמה משמעותית בשנה האחרונה) לאיזון בטווח המיידי ולרווחים בטווח הארוך.

בנוסף, החברה ממשיכה לפעול לצמצום הוצאות המטה, שיפור מחירי קניה ו/או שינוי במערך הספקים והתמקדות בקטגוריות טרנדיות בעולם כגון תחום הבריאות וכן התמקצעות בתחומים נלווים.

החברה מעריכה כי לאור פעולות אלו היא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות.

## באור 3- בסיס עריכת הדוחות הכספיים ועיקרי המדיניות החשבונאית

## א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 במאי 2019.

## ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

## ג. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים, למעט המדיניות החשבונאית לגבי הכרה בהכנסה ומכשירים פיננסיים, ראה סעיף ד.

## ד. 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 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.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. כמתאפשר על פי התקן בחרה החברה לאמץ את התקן בחלופה של יישום רטרואקטיבי מתואם ומדידת נכס זכויות השימוש של חוזי החכירה כאילו התקן היה מיושם ממועד תחילת החכירה, אך מהוון על ידי שימוש בשיעור ההיוון של מועד היישום לראשונה.

בהתאם לגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן לראשונה, מחושבת תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתית של החברה הקיימת במועד יישום התקן לראשונה. ההפרש בין יתרת ההתחייבויות כאמור לבין יתרת נכס זכות שימוש נזקף לעודפים.

יצוין כי שיטה שונה מהערכת ההנהלה לגבי בחירת שיטת האימוץ לראשונה של התקן כפי שניתן לה גילוי בדוחות הכספיים השנתיים ל 31.12.2018.

## באור 3- בסיס עריכת הדוחות הכספיים ועיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ד. יישום לראשונה של תקן דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן החברה מהווה חוכר. על פי התקן, 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.

בנוסף, ליישום התקן לראשונה קיימת השפעה על עסקאות חכירת משנה (כאשר נכס הבסיס חכור על ידי החברה ובנוסף מוכר על ידה בחכירת משנה). על פי התקן, סיווג החברה את עסקת חכירת המשנה כמימונית, בין היתר לאחר בחינה של תקופת חכירת המשנה לעומת אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש. בעקבות האמור לעיל, סיווג החברה מחדש עסקאות חכירת משנה אשר טופלו כחכירה תפעולית לפי הוראות התקן הישן, כחכירה מימונית לפי הוראות התקן.

כפי שמוצג בהתאם ל- IFRS 16	בהתאם למדיניות הקודמת		
	השינוי אלפי ש"ח		
			<b>ליום 1 בינואר, 2019</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
5,853	5,853	-	השקעה נטו בחכירה
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
27,491	27,491	-	השקעה נטו בחכירה
81,567	81,567	-	נכסי זכות שימוש
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
30,210	30,210	-	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
6,759	(1,823)	8,582	זכאים ויתרות זכות
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
94,441	94,441	-	התחייבות נטו בגין חכירה
(40,257)	(7,917)	(32,340)	יתרת עודפים

הקבוצה נעזרה במעריך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית הנומינלי המתאימה להיוון חוזי החכירה, זאת בהתאם לסיכון המימוני של החברות, בהתאם למח"מ חוזי החכירה וכן בהתאם למשתנים כלכליים אחרים. שיעור הריבית התוספתי הממוצע המשוקלל ששימש להיוון תשלומי החכירה העתידיים בחישוב יתרת ההתחייבות בגין חכירה במועד היישום לראשונה של התקן הינו 7%.

**באור 4 - מגזרי פעילות**

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בביאור 4, בדבר מגזרי פעילות בדוחות הכספיים השנתיים. תוצאות המגזר ביחס לתחום פעילות בתי הקפה הינם הרווח הגולמי. ביחס לתחום פעילות המרכולים, תוצאות המגזר הינם הרווח לפני הוצאות טרום פעילות, זאת בהתאם לדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי. נכסי והתחייבויות המגזר אינם נסקרים על ידי ה-CODM ולפיכך לא קיבלו ביטוי בדיווח המגזרי.

**מידע אודות פעילות מגזרים בני דיווח**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	התאמות	סה"כ מגזרים		בתי הקפה
		בני דיווח	מרכולים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
68,742	1,302	67,440	50,428	17,012
-	(1,467)	1,467	31	1,436
68,742	165	68,907	50,459	18,448
18,217	1,302	16,915	13,286	3,629
-	(1,302)	1,302		1,302
17,139	(62)	17,201	12,888	4,313
3,667	-	3,667	628	3,039
(2,589)	(62)	(2,651)	(230)	(2,421)
14	-	14	14	-
595		595		595
(3,198)	(62)	(3,260)	(244)	(3,016)
1,563	(293)	1,856	1,758	98
(4,761)				
14				
(4,775)				

הכנסות מחיצוניים  
 הכנסות ממכירות בין מגזרים  
 סך הכל הכנסות  
 רווח גולמי  
 הכנסות מדמי ניהול  
 הוצאות תפעול, מכירה ושיווק  
 הוצאות הנהלה וכלליות  
 הפסד לפני הוצאות אחרות  
 ולפני הוצאות טרום הקמת פעילות  
 הוצאות טרום הקמת פעילות  
 הוצאות אחרות  
 הפסד תפעולי  
 הוצאות מימון, נטו  
 הפסד לפני מסים על הכנסה  
 מיסים על הכנסה  
 הפסד לתקופה

## באור 4- מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ מגזרים	סה"כ			
	בתי הקפה אלפי ש"ח	מרכולים אלפי ש"ח	בני דיווח אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח
הכנסות מחיצוניים	21,365	52,025	73,390	1,362
הכנסות ממכירות בין מגזרים	2,150	234	2,384	(2,384)
סך הכל הכנסות	23,515	52,259	75,774	(1,022)
רווח גולמי	1,635	12,172	13,807	1,362
הכנסות מדמי ניהול	1,362	-	1,362	(1,362)
הוצאות תפעול, מכירה ושיווק	3,324	12,849	16,173	(14)
הוצאות הנהלה וכלליות	2,920	905	3,825	-
הפסד לפני הוצאות אחרות	(3,247)	(1,582)	(4,829)	(14)
ולפני הוצאות טרום הקמת פעילות				
הוצאות טרום הקמת פעילות		14	14	-
הוצאות אחרות	556	-	556	-
הפסד תפעולי	(3,803)	(1,596)	(5,399)	(14)
הוצאות מימון, נטו	99	446	545	-
הפסד לפני מסים על הכנסה				
מיסים על הכנסה				
הפסד לתקופה				
				14
				556
				(5,385)
				545
				(5,930)
				1,407
				(4,523)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

סה"כ מגזרים	סה"כ			
	בתי הקפה אלפי ש"ח	מרכולים אלפי ש"ח	בני דיווח אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח
הכנסות מחיצוניים	81,268	200,730	281,998	5,492
הכנסות ממכירות בין מגזרים	7,602	755	8,357	(8,357)
סך הכל הכנסות	88,870	201,485	290,355	(2,865)
רווח גולמי	12,313	50,544	62,857	5,492
הכנסות מדמי ניהול	5,492	-	5,492	(5,492)
הוצאות תפעול, מכירה ושיווק	13,951	52,214	66,165	(60)
הוצאות הנהלה וכלליות	10,887	2,965	13,852	-
הפסד לפני הוצאות אחרות	(7,033)	(4,635)	(11,668)	(60)
ולפני הוצאות טרום הקמת פעילות				
הוצאות טרום הקמת פעילות		37	37	-
הוצאות אחרות	1,637	-	1,637	-
הפסד תפעולי	(8,670)	(4,672)	(13,342)	(60)
הוצאות מימון, נטו	(3,331)	938	(2,392)	-
הפסד לפני מסים על הכנסה				
מיסים על הכנסה				
הפסד לשנה				
				37
				1,637
				(13,282)
				(2,392)
				(10,890)
				(2,373)
				(8,517)

**ביאור 5 - אירועים לאחר תקופת הדיווח**

- א. בתאריך 14.4.2019 החברה מכרה לצדדים שלישיים, בעסקאות מחוץ לבורסה, 106,535 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ, אשר הוקצו לחברה ע"י רשת רמי לוי ביום 1.4.2018 כנגד הקצאת מניות רגילות של החברה, בתמורה למחיר של 184.3 ₪ למניה של רמי לוי, הנמוך ב 3.5% משער הסגירה של מניית רשת רמי לוי ביום המסחר הקודם (קרי 11.4.2019), ולסך כולל של כ 19.6 מיליוני ש"ח.
- ב. ביום 15.4.19 פרעה אורבן קופיקס בע"מ, את מלוא ההלוואה שהועמדה לה ע"י תאגיד בנקאי בסך של 9 מיליון.
- ג. בהמשך לאמור בביאור 2 לעניין תכניות ההנהלה לשיפור המצב הכספי, בתאריך 16 במאי 2019 סגרה אורבן קופיקס חמישה סניפים של רשת בתי הקפה. בעקבות הסגירה החברה הכירה בירידת ערך של אותם סניפים בסך של 595 אלפי ש"ח אשר נרשמו כהוצאות אחרות בדוח רווח והפסד.