



רני צים מרכזי קניות בע"מ

(“החברה”)

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2019

תוכן עניינים

- חלק א'- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- חלק ב'- שינויים וחדושים מהותיים שאירעו בעסקי התאגיד
- חלק ג'- דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2019
- חלק ד'- הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג

החברה עומדת במבחנים שנקבעו בסעיף 5ג(א) לתקנות ניירות (דוחות תקופתיים ומידיים, התש"ל-1970) ("תקנות הדוחות"), בקשר עם הגדרת המונח "תאגיד קטן". בהתאם לכך, אימצה החברה את כל ההקלות לתאגידי קטנים הנכללות בסעיף 45. לתקנות הדוחות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה: (1) ביטול הצורך של החברה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן שינוי נוסח ההצהרות של המנהל הכללי ונושא המשרה הבכירה בתחום הכספים; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (3) העלאת סף הצירוף של חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%, תוך הותרת סף הצירוף לדוחות כספיים שנתיים על 20%, למעט ההקלה לתאגידי קטנים שהציבור אינו מחזיק בתעודות התחייבות שלהם, בקשר עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון והשלישי בכל שנה קלנדרית.

בנוסף לאימוץ ההקלות לתאגידי קטנים הנכללות בסעיף 45. לתקנות הדוחות, החברה בחרה לאמץ את ההקלה המנויה בתקנה 3ב לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים, התש"ע-2010), הקובעת פטור ממינוי ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, כך שדוחותיה הכספיים של החברה מובאים לדיון ולאישור הדירקטוריון בלבד.

חלק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2019

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ, 2019 ("תקופת הדוח") הסוקר את עיקרי פעילות החברה בתקופת הדו"ח בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות")

נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד הדוח וסמוך ליום 26 במאי 2019, הוא מועד אישורו על-ידי דירקטוריון החברה ("מועד פרסום הדוח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד פרסום הדוח.

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, על כל חלקיו, שפורסם ביום 17 במרץ 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-021498) ("הדוח התקופתי לשנת 2018") אשר המידע על פיהם נכלל להלן על דרך ההפניה.

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1 כללי

1.1.1. בחודש מרץ 2018, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של מניות רגילות, וכתבי אופציה (סדרה 1) של החברה (להלן יחדיו: "ניירות הערך של החברה"), על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף, נושא תאריך 27 בפברואר 2018 והודעה משלימה נושאת תאריך 13 במרץ 2018 (יחדיו: "התשקיף") והחל מיום 21 במרץ 2018, החברה הינה חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

1.1.2. למועד פרסום דוח זה, מר רני צים, באמצעות רני צים אחזקות בע"מ ורני צים בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה הינן בשליטתו, מחזיק בכ-74.86% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא- 68.22%), ולפיכך הינו בעל השליטה בחברה (רני צים בע"מ ורני צים אחזקות בע"מ ייקראו להלן יחדיו: "צים אחזקות" או "בעלת השליטה").

1.1.3. ממועד הקמתה, עוסקת החברה, בעצמה ובאמצעות חברה בנות שלה (ביחד: "הקבוצה"), בתחום ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של פרויקטים מסחריים בישראל, החל מרכישה ו/או החכרה של קרקע, השבחתה, השלמת הליכי התכנון ובנייתם כמרכזי מסחר, בעיקר, במתכונת של מרכזי מסחר פתוחים (Power Center), וכן בתפעול, ניהול והשכרה של מרכזי המסחר.

1.1.4. בשנים האחרונות, רואה החברה במגזר הלא יהודי כיעד פוטנציאלי ומנוע צמיחה לגידול בפעילותה. לפיכך, בחודש ספטמבר 2017 התקשרה במערכת הסכמים עם צדדים בלתי קשורים לבעלת השליטה בחברה ו/או לחברה, ביניהם מר יואב קפלן ("יואב"), אשר למועד הדוח הינו נושא משרה בכירה בחברה, לרכישת מניות ברקע הר בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ, אשר היוו, נכון לאותו מועד, 70% מהון המניות המונפק והנפרע של כל אחת מהחברות המפורטות בס"ק זה לעיל ("עסקת רקע הר"; רקע הר בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ ייקראו להלן יחדיו: "רקע הר"; רקע הר ביחד עם תאגידים בשליטתה ייקראו יחדיו בדוח זה: "קבוצת רקע"), אשר עיקר פעילותה, באמצעות שותפויות ביחד עם צדדים שלישיים, איתור, ייזום והקמה של מרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי.

בד בבד, במהלך התקופה שמחודש דצמבר 2017 ועד למועד פרסום דוח זה, פעלה החברה, בדרך של התקשרויות עם השותפים שהיו קיימים בשותפויות אשר לרקע הר זכויות בהן, להגדלת אחזקותיה באותן שותפויות ולקידום פרויקטים נוספים במגזר הלא יהודי, וכן להגדלת אחזקותיה ברקע הר, באופן שנכון למועד פרסום דו"ח זה החברה מחזיקה במלוא ההון המונפק והנפרע של רקע הר ומזכויות ההצבעה בה. לפרטים, ראו סעיפים 6.17.4 עד 6.17.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018 וכן סעיף 1.2.4 להלן.

1.1.5. למועד הדוח, לקבוצה שישה (6) מרכזי מסחר, ביישובים מעלות, בית שאן, נתיבות, ערד, אום אל פאחם וירכא (לגבי השניים האחרונים, מכוח הסכמי שכירות עם בעלי זכויות במקרקעין), המשתרעים על שטח כולל לשיווק של כ-50,000 מ"ר (חלק החברה) ובתפוסה ממוצעת של כ-95% ("המרכזים המסחריים הקיימים"); פרויקט בהקמה בכפר סבא, המשלב מתחם קניות, משרדים, ואשר יכול, בכפוף לאישור הבקשה להיתר בנייה ולהיתר לשינויים, כ-20,000 מ"ר של שטחי מסחר ובילוי וכ-34,000 משרדים ("פרויקט בהקמה כפר סבא"); בנוסף, לקבוצה זכויות במקרקעין בשדרות ובמתחם אגם מונפורט וכן, מכוח הסכמי שכירות עם בעלי זכויות במקרקעין, זכויות שכירות ביישובים טירה, טמרה, אום אל פאחם (שלב ב') ("זכויות במקרקעין נוספים").

לפרטים אודות המרכזים המסחריים הקיימים, ראו סעיפים 6.7, 6.10 ו-6.11 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

לפרטים אודות פרויקט בהקמה כפר סבא, לרבות ארכות להסכמי פיתוח שניתנו לחברה עד למועד הדוח ולתכניות החברה, ראו סעיף 6.11 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

לפרטים אודות זכויות במקרקעין נוספים, ראו סעיפים 6.6.22 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

1.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

1.2.1. ביום 14 בינואר 2019 נחתם הסכם מימון מחדש בין רקע-מידאס ובין תאגיד בנקאי ביחס למרכז המסחרי SEVEN אום אל פאחם, אשר החליף את הסכם הליווי שהיה בתוקף עד לאותו מועד. בהתאם להסכם המימון, הועמד לרקע מידאס אשראי בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם המימון, לתקופה של כעשר שנים ובסכום כולל של כ-88 מיליון ש"ח כאשר סך של כ-14 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור מיועד לצורך העמדת ערבויות על ידי השותפות לבעלי המקרקעין עליהם הוקם המרכז המסחרי¹.

1.2.2. ביום 25 בפברואר 2019, התקשרה רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים (שותפות מוגבלת) (בהקמה) ("שותפות טמרה"), בהסכם שכירות במקרקעין ביישוב טמרה מכוח הסכם שכירות עם בעל הזכויות במקרקעין לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, ואשר ייכנס לתוקפו בכפוף לקיום התנאים המתלים שנקבעו בהסכם השכירות וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין. בכפוף לאישורים כאמור ייבנה על שטח המקרקעין בטמרה מרכז מסחרי אשר יכול כ-8,900 מ"ר שטחי מסחר וכן כ-240 מקומות חניה. חלקה של החברה בשותפות טמרה -50%. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.17.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

1.2.3. ביום 3 במרץ 2019 (לאחר שהתקבלו אישורי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מאותו היום) התקשרו החברה ויואב בכתב הסכמה, לפיו המחא יואב לחברה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו 50% ב רקע מידאס טירה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("השותפות") ובחברה המשמשת כשותף הכללי בשותפות ("השותף הכללי"), ובאופן שלאחר ההמחאה החברה מחזיקה

¹ לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 15 בינואר 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-004816), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

החברה ב-75% מהון השותפות והשותף הכללי (חלף החזקה של 25% עובר להמחאה). החברה תישא בכל המיסים הנובעים מההמחאה כאמור, ככל שיחולו, עליה ו/או על יואב².

1.2.4. ביום 14 במרץ 2019, לאחר שהתקבלה המלצת ועדת הביקורת ואישור הדירקטוריון ("מועד ההחלטה"), התקשרה החברה במערכת הסכמים עם מר יואב קפלן ו/או חברה בשליטתו, שהעיקריים שבהם: (1) הסכם לפיו בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בהסכם ולהוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה, בתמורה להקצאה ליואב של 4,627,312 מניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת ("המניות המוקצות"), אשר היוו למועד ההחלטה כ-4% מהונה המונפק של החברה וזכויות ההצבעה, יואב יעביר לחברה את מלוא החזקותיו (30%) ברקע הר "AS IS" ("הסכם ההקצאה"); (2) הסכם להעברת יתרת מניותיו ברקע הר ניהול (30%) לחברה, בתמורה לערכן הנקוב, אשר יכנס לתוקפו בד בבד עם השלמת הסכם ההקצאה³.

ביום 11 באפריל 2019, הושלמו מלוא התנאים המתלים והעסקה הושלמה. בנוסף, הסכם בעלי המניות שנחתם בין יואב לבין החברה ביום 17 בספטמבר 2017, אשר הסדיר את יחסי הצדדים את יחסייהם כבעלי מניות בקבוצת רקע הר, לרבות, אך לא רק, בקשר עם אופציית ה-PUT, מנגנוני היפרדות, וכיוב', פקע.

נכון למועד פרסום הדוח, חלקה האפקטיבי של החברה (בשרשור ישיר) ברקע מיזאס שותפות מוגבלת ("רקע מיזאס"), בעלת הזכויות בשני המרכזים המסחריים SEVEN בירכא ובאום אל פאחם הינו בשיעור של 50% (לעומת 44% ליום 31 במרץ 2019).

1.2.5. בחודש מרץ 2019 עודכנה תוספת התמורה לה יהיו זכאים שני מייסדי רקע הר, באופן שהתמורה הנוספת לה יהיו זכאים, תעמוד על סך של 1,000 אלפי ש"ח לכל אחד (חלף 2,500 אלפי ש"ח לכל אחד), אשר 750 אלפי ש"ח, ישולמו להם בתוך כשלושה רבעונים ממועד אישור האורגנים ללא תלות בעמידה בתנאים לזכאות כפי שהוגדרו בהסכם, וסך של 250 אלפי ש"ח ישולם לאחר קבלת היתר בניה לאחד מחמשת הפרויקטים בייזום, וזאת כנגד ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר של המייסדים על יתרת התמורה הנוספת, אם וככל שהתנאים לזכאות היו מתקיימים.

1.2.6. ביום 1 באפריל 2019 נחתם הסכם מימון מחדש בין רקע-מיזאס ובין תאגיד בנקאי ביחס למרכז המסחרי SEVEN ירכא, אשר החליף את הסכם הליווי שהיה בתוקף עד לאותו מועד. בהתאם להסכם המימון, הועמד לרקע מיזאס אשראי בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם המימון, לתקופה של כעשר שנים ובסכום כולל של כ-63 מיליון ש"ח כאשר סך של כ-8 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור מיועד לצורך העמדת ערבויות על ידי השותפות לבעלי המקרקעין עליהם הוקם המרכז המסחרי⁴.

1.2.7. דירקטורים ונושאי משרה בכירה – לעדכונים, ראו דוח שינויים וחיידושים מהותיים שאירעו בעסקי התאגיד, הנכלל בחלק ב' לדוח זה.

1.2.8. לפרטים בדבר אירועים נוספים לאחר תקופת הדיווח, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2019.

² לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 4 במרץ 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-018654), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפנייה.

³ ביניהם אישור רשות המיסים למיזוג ואישור הבורסה לניירות ערך לרישומן למסחר של המניות המוקצות. לפרטים נוספים, לרבות התנאים המתלים, ראו דוח מיידי מתקן בדבר הקצאות פרטיות מהותיות בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 מיום 10 באפריל 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-032709), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפנייה.

⁴ לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 2 באפריל 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-030093), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפנייה.

2. המצב הכספי

2.1 תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
	2018	2018	2019	2019	
	אלפי ש"ח				
עיקר הקיטון נובע מפרעון הלוואה לצד קשור בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח.	21,513	51,783	13,136		נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים					
עיקר הקיטון נובע מפרעון הלוואה לחברה כלולה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בניכוי גידול בגין התחייבות למייסדי חברה כלולה בסך של 1.5 מיליון ש"ח.	83,389	55,486	80,833		השקעות והלוואות בעסקאות משותפות
עיקר הגידול מיוחס להשקעות בנכס נדל"ן להשקעה בהקמה (פרויקט כפר סבא) ולהשקעות בנכסי נדל"ן מניבים בניכוי רידת ערך בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.	570,550	542,989	571,993		נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הקיטון ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מזקיפת מקדמות ששולמו והלוואות שניתנו לרכישת חברה כלולה לסעיף "השקעות והלוואות בעסקאות משותפות".	525	19,964	220		חייבים ויתרות חובה
הקיטון נובע מניצול הפסדים מועברים.	822	911	795		מיסים נדחים
הגידול מיוחס להשקעות ברכוש קבוע בסכומים לא מהותיים בניכוי הוצאות פחת.	559	555	606		רכוש קבוע
	677,358	671,688	667,583		סך הכל נכסים
-	62,317	54,169	62,586		התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות					
עיקר הירידה מיוחסת, בעיקר, לפרעונות קרן בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח.	231,173	231,033	227,895		אשראי מתאגידים בנקאיים
אופציית המכר מויינה לזמן קצר.	-	4,177	-		אופציות
הקיטון ביחס לכל אחת מהתקופות מיוחס בעיקר לפרעון שטרי הון.	9,791	18,940	3,582		שטרי הון מהחברה האם
-	3,104	3,044	3,123		הלוואה מאחרים
-	539	484	529		פקדונות משוכרים
השינוי מיוחס לשערוך עסקת הגנה לפי שווי הוגן.	624	1,331	846		נגזרים פיננסיים
-	56,340	53,968	56,104		מסים נדחים
-	313,470	304,542	312,918		הון מיוחס לבעלי מניות החברה
	677,358	671,688	667,583		סך הכל התחייבויות והון

2.2 תוצאות הפעילות

2.2.1 להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל

לתקופות שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2019 ו-2018

הסברי החברה	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2018	2019	
	אלפי ש"ח		
-	9,463	9,645	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
-	2,157	2,150	עלות הפעלת הנכסים
	7,306	7,495	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
ירידת ערך בתקופת הדוח מיוחסת בעיקרה להשקעות במרכזים המסחריים במעלות ובבית שאן. בתקופה המקבילה אשתקד ירידת הערך מיוחסת בעיקרה להשקעות במרכזים המסחריים בערד ובית שאן.	(2,042)	(2,154)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
עיקר הגידול נובע מהוצאות בגין נותני שירותים מקצועיים.	2,327	2,690	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד, הפסדי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מיוחסים בעיקר להפסדי החברות הכלולות: פרי מגדים וקבוצת רקע, בניכוי רווחי חברה כלולה צעדים בנגב.	(30)	(139)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
	2,907	2,512	רווח תפעולי
עיקר הירידה בהוצאות המימון נובעת מעלייה בהכנסות מימון בגין הלוואות לחברות כלולות.	2,697	2,154	הוצאות מימון, נטו
	210	358	רווח לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על הכנסה בתקופת הדוח נובע משינוי ביתרות מיסים נדחים שעיקרן משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. בתקופה מקבילה אשתקד נרשמו הכנסות מיסים עקב רישום לראשונה של נכס מס בגין הפסדים מועברים של חברה מאוחדת.	(1,585)	48	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
	1,795	310	רווח נקי
נובע משערוך נגזרים פיננסיים (עסקאות החלפת ריבית) הנמדדים בשווי הוגן.	158	(862)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
	1,953	(552)	רווח (הפסד) כולל

2.2.2. להלן תוצאות הפעילות של החברה בהתאם לדוח המורחב הכולל את תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בהתאם לשיעור החזקות החברה בהן:

הסברי החברה	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2018	2019	
עיקר העלייה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח מיוחסת לפעילות המרכזים המסחריים בירכא ובאום אל פאחם שנפתחו לקהל הרחב החל מרבעון 3 בשנת 2018.	11,129	13,152	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
ראו לעיל	2,526	3,219	עלות הפעלת הנכסים
	8,603	9,933	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
ירידת ערך בתקופת הדוח מיוחסת בעיקרה להשקעות במרכזים המסחריים במעלות, בית שאן, ירכא ואום אל פאחם. בתקופה המקבילה אשתקד ירידת הערך מיוחסת בעיקרה להשקעות במרכזים המסחריים בערד ובית שאן.	(2,075)	(2,606)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
עיקר הגידול נובע מהוצאות בגין נותני שירותים מקצועיים.	2,538	3,311	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
	3,990	4,016	רווח תפעולי
עיקר העלייה נובעת מנטילת מימון מחדש עבור המרכזים המסחריים החדשים בירכא ובאום אל פאחם. מנגד, ירידה בהוצאות המימון שנובעת בעיקרה מעלייה בהכנסות מימון בגין הלוואות לחברות כלולות.	3,088	3,440	הוצאות מימון, נטו
	902	576	רווח לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על הכנסה בתקופת הדוח נובע משינוי ביתרות מיסים נדחים שעיקרן משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. בתקופה מקבילה אשתקד נרשמו הכנסות מיסים עקב רישום לראשונה של נכס מס בגין הפסדים מועברים של חברה מאוחדת.	(893)	266	מיסים על הכנסה
	1,795	310	רווח נקי

2.2.3. להלן התפתחות ה NOI לתקופות הדיווח באלפי ש"ח:

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ			
שינוי	2018	2019	
%	אלפי ש"ח		
2.1%	7,772	7,938	מנכסים קיימים בתקופה Same Property
-	-	1,219	מנכסים שאוכלסו לראשונה בתקופה
18%	7,772	9,157	סך NOI לתקופה

2.2.4. התפתחות ה FFO לתקופות הדיווח באלפי ש"ח:

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
7,772	9,157	מנכסים קיימים בתקופה same property
		<u>בניכוי הוצאות הבאות:</u>
2,120	2,646	הנהלה וכלליות מנוטרל מפחת
1,896	2,118	הוצאות ריבית ריאלית על החוב
89	60	הוצאות מסים שוטפים
3,667	4,333	סך FFO לפי גישת ההנהלה
	18%	שיעור הצמיחה

3. נזילות ומקורות המימון

3.1 **מקורות מימון**

למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת, בעיקרה, מהונה העצמי ומימון מתאגידים בנקאיים, המובטח, נכון למועד הדוח, בעיקרו על שעבוד נכסי הקבוצה וביחס לחלק מהחברות הבנות- בערבויות החברה. לפרטים נוספים אודות המימון של הקבוצה, ראו סעיף 6.18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

3.2 **אשראי בר דיווח ובחינת עמידת החברה באמות מידה פיננסיות של אשראי בר דיווח נכון ליום**

31.03.2019

בחלק מהסכמי המימון אשר חברות הקבוצה צד להן, נדרשת החברה הלווה, להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, בחלק מהמקרים, עילה להעמדה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה. ליום 31 במרץ 2019, עמדה הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות והאחרות להן התחייבה על פי כתבי התחייבות, והמפורטות להלן:

החברה הלווה	המלווה	אמות המידה הפיננסיות ו/או התחייבות הקבוצה	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 31 במרץ 2019	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות/התחייבות?	בטוחות
החברה	תאגיד א'	יחס חוב לבטוחה (LTV) ⁵ לא יעלה על 75%	68%	כן	שעבודים על נכסים. לפרטים, ראו סעיפים 6.10 ו-6.18.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018
		היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסים, בניכוי הוצאות שוטפות ומיסים שוטפים ⁶ לבין סכום החלויות השוטפות, והכל ביחס ל-12 חודשים שקדמו לבדיקה ("יחס כיסוי") לא יפחת מ-1.2	1.55	כן	
		שיעור ההון העצמי ⁷ מסך המאזן ⁸ לא יפחת בכל עת מ-25%	47%	כן	
		החברה התחייבה לא להלוות הלוואות בעלים לגוף בקבוצה קשורה ולא לפרוע הלוואות בעלים קיימות ו/או עתידיות בזמן כלשהו, כל עוד החברה לא פרעה לבנק את התחייבויותיה כלפיו, אלא אם יתקיימו כל התנאים המצטברים המפורטים בה"ש ⁹ ("כתב נחיתות").	-	כן	
צעדים בנגב ("חברה כלולה")	תאגיד א'	היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכס ¹⁰ בניכוי הוצאות שוטפות ומיסים שוטפים לבין סכום החלויות השוטפות במהלך 12 חודשים שקדמו לבדיקה ("יחס כיסוי") לא יפחת מ-1.15	1.31	כן	ערבויות החברה, וכן שעבוד על הנכס, כמפורט בסעיף 6.10.4.8 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018
		יחס חוב לבטוחה (LTV) ¹¹ לא יעלה בכל עת על 75%	52%	כן	
		יחס הכיסוי השוטף לא יפחת בכל עת מ-1.05	2.8	כן	
רקע מידאס שותפות מוגבלת ("השותפות")	תאגיד ב'	יחס חוב לבטוחה (LTV) ¹² לא יעלה בכל עת על 75%	69%	כן	ערבויות בעלי הזכויות (בשרשור ישיר) בשותפות וכן שעבוד על הנכס – מרכז מסחרי בירכא
		יחס חוב לבטוחה (LTV) ¹³ לא יעלה בכל עת על 75%	73%	כן	ערבויות בעלי הזכויות (בשרשור ישיר) בשותפות וכן שעבוד על הנכס – מרכז מסחרי באום אל פאחם
		היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות לבין דמי השכירות השנתיים המגיעים מהפריקט לא יעלה בכל עת על 9.5 וזאת החל מחודש מרץ 2020 ועד לפרעון התחייבויות השותפות לתאגיד הבנקאי.	לא רלוונטי למועד הדוח	לא רלוונטי למועד הדוח	

⁵ "יחס חוב לבטוחה" משמעו היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של סכומי קרן של כל שירות בנקאי וכן ריביות מכל סוג שהוא, הוצאות (לרבות הוצאות מימוש ונקיטת הליכי גבייה), עמלות וכל התשלומים האחרים שהחברה חבה ו/או שתחוב לבנק (להלן יחדיו: "הסכומים") לבין שווי שוק של הנכסים (כהגדרתם להלן) בין מוכר מרצון לקונה מרצון, הכל על פי הערכת שמאי האחרונה שהומצאה לבנק טרם הבדיקה ואשר נערכה לפי תקן מס' 19 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי, ואשר אושרה ע"י שמאי הבנק, או לפי קביעת שמאי הבנק – הנמוך מביניהן.

⁶ "הנכסים" – לענין אמות המידה להן התחייבה החברה משמעם המרכזיים המסחריים בערד, מעלות ובית שאן.

⁷ "הון עצמי" – משמעו הון החברה כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים.

⁸ "מאזן" – משמעו סך המאזן של החברה.

⁹ (1) בכל עת שהיא החובות לבנק נפרעו כסדרם והחברה צופה שתעמוד ביתר התחייבויותיה כלפי הבנק; (2) נכון לאותו מועד לא אירע כל אירוע, אשר בקורות הבנק יהא רשאי להעמיד לפרעון מיידי את ה"סכומים", כהגדרתם לעיל, (מבלי לקחת בחשבון מנין תקופות המתנה או ריפוי); (3) יחס כיסוי לא יפחת מ-1.25.

¹⁰ "הנכס" משמעו כל הנכס הידוע "צים סנטר נתיבות".

¹¹ "יחס חוב לבטוחה" –ראו ה"ש 5 לעיל.

¹² "יחס חוב לבטוחה" –ראו ה"ש 5 לעיל.

¹³ "יחס חוב לבטוחה" –ראו ה"ש 5 לעיל.

3.3 תזרימי מזומנים

להלן יוסברו עיקרי השינויים בתזרימי המזומנים בתקופות המדווחות:

הסברי החברה	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2018	2019	
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת עיקר העלייה במזומנים מפעילות שוטפת נובעת משינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות.	391	4,937	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת
מזומנים, נטו מפעילות השקעה עיקר השינויים במזומנים מפעילות השקעה ביחס לתקופה מקבילה אשתקד מיוחס לירידה בהשקעות בנדל"ן להשקעה והשקעות בחברה כלולה (לרבות בדרך של העמדת הלוואה), ולגידול בפרעונות הלוואות שניתנו לחברות כלולות.	(22,167)	3,624	מזומנים, נטו מפעילות השקעה
מזומנים, נטו לפעילות מימון עיקר השינויים במזומנים מפעילות מימון מיוחס לתמורה מהנפקת מניות לציבור בתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ- 58 מיליון ש"ח.	52,401	(11,787)	מזומנים, נטו לפעילות מימון
-	30,625	(3,266)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
-	17,000	11,773	יתרות מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-	47,625	8,547	יתרות מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

4. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בתחום החשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לאמור בסעיף 4 לפרק ב' – "דוח הדירקטוריון" בדוח התקופתי לשנת 2018.

5. היבטי ממשל תאגידי

5.1 תרומות

למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. סך התרומות של הקבוצה בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019 הסתכמו לסך של כ-20 אלפי ש"ח.

5.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 29 במרץ 2018, החליט דירקטוריון החברה, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות דח"צים) הוא אחד ("המספר המזערי הראוי"). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, בעלי התפקידים בה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, מכהנים בדירקטוריון החברה 3 דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, כדלהלן: ה"ה נורית פלג, דירקטורית חיצונית, חיים כהן, דירקטור בלתי תלוי ויחזקאל בדור. לפרטים בדבר ניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018.

5.3. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

5.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בנוגע למבקר הפנים של החברה ביחס לאמור בסעיף 5 לפרק ב' – "דוח הדירקטוריון" בדוח התקופתי לשנת 2018.

6. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6.1.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

למועד דוח זה לא חלו שינויים מהותיים באומדנים החשבונאיים הקריטיים לעומת אלו המתוארים בביאור 3 לפרק ג' – "דוחות כספיים" בדוח התקופתי לשנת 2018.

6.1.2. שווי הוגן של נכסי מקרקעין שבבעלות הקבוצה והמבנים הבנויים על המקרקעין האמורים

להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאד, כהגדרת מונחים אלו בהנחית נדל"ן להשקעה, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970:

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נושא הערכה	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
מרכז מסחרי מעלות	שווי הנכס ליום 31.12.2018 הערכת השווי נחתמה ביום 14.2.2019 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.3.2019 מיום 30.4.2018	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ, 2019 וליום 31 בדצמבר 2018: 71,585 אלפי ש"ח; ו- 71,375 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.03.2019 וליום 31.12.2018: 183,300 אלפי ש"ח.	מעריך השווי הינו מר דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. במסגרת עבודתו, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי.	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראו סעיף 6.10.1.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.
מרכז מסחרי ערד	שווי הנכס ליום 31.12.2018 הערכת השווי נחתמה ביום 10.3.2019 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.3.2019 מיום 30.4.2018	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ, 2019 וליום 31 בדצמבר 2018: 61,877 אלפי ש"ח ו- 62,699 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.3.2019 98,768 אלפי ש"ח; וליום 31.12.2018 98,600 אלפי ש"ח.	למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי התחייבות לשיפוי. ¹⁴	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראו סעיף 6.10.2.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.
מרכז מסחרי בית שאן	שווי הנכס ליום 31.12.2018 הערכת השווי נחתמה ביום 22.2.2019 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.3.2019 מיום	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ,	ליום 31.3.2019 וליום 31.12.2018 137,500 אלפי ש"ח.		אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראו סעיף 6.10.3.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

¹⁴ התחייבות השיפוי של החברה כלפי מעריך השווי לא חלה בקשר למעשים ו/או מחדלים ו/או טעויות ברשלנות או במזיד של מעריך השווי ו/או מטעמו.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נושא הערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
	30.4.2018	שווי 2019 וליום 31 בדצמבר 2018 : 68,894 אלפי ש"ח ו- 69,365 אלפי ש"ח, בהתאמה.			
מרכז מסחרי נתיבות	שווי הנכס ליום הערכת השווי נחתמה ביום 30.9.2018 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.03.2018 מיום 30.4.2019	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ, 2019 וליום 31 דצמבר 2018 : 67,818 אלפי ש"ח ו- 69,031 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.03.2019 וליום 31.12.2018 143,600 אלפי ש"ח.	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראו לעניין זה סעיף 6.10.4.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.
פרויקט כפר סבא	שווי הנכס ליום הערכת השווי נחתמה ביום 10.3.2019 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.3.2019 מיום 5.5.2019	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ, 2019 וליום 31 בדצמבר 2018 : 105,488 אלפי ש"ח ו- 104,174 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.03.2019 135,825 אלפי ש"ח; וליום 31.12.2018-134,550 אלפי ש"ח.	אומדן השווי מבוסס על גישת ההשוואה	ראו סעיף 6.11.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.
ירכא	שווי הנכס ליום הערכת השווי נחתמה ביום 14.08.2018 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.3.2019 מיום 28.4.2019	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ, 2019 : 47,929 אלפי ש"ח ; וליום 31 לדצמבר, 2018 : 47,868 אלפי ש"ח.	ליום 31.03.2019 102,060 אלפי ש"ח; וליום 31.12.2018 80,160 אלפי ש"ח.	מערכת השווי הינה הגב' רלי טרייסטמן אגמי. מערכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים	ראו סעיף 6.7.1 בחלק א' לדוח התקופתי.
אום אל-פאחם	שווי הנכס ליום הערכת השווי נחתמה ביום 14.08.2018 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.3.2019 מיום 28.4.2019	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 בדצמבר, 2019 : 74,412 אלפי ש"ח; וליום 31 לדצמבר, 2018 : 74,137 אלפי ש"ח.	ליום 31.03.2019 וליום 31.12.2018 102,060 אלפי ש"ח.	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראו סעיף 6.7.1 בחלק א' לדוח התקופתי.

יחזקאל בדור,
דירקטור

רני צים,
יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל

תאריך : 26 במאי 2019

חלק ב'

שינויים וחיידושים מהותיים שאירעו בעסקי התאגיד

הננו מתכבדים להגיש בזאת את דו"ח שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד, בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ביחס לאלו אשר פורטו בפרקים א' וד' לדו"ח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2018 - תיאור עסקי התאגיד ופרטים נוספים אודות התאגיד, לפי העניין.

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

1. בהמשך לאמור בסעיפים 6.2.2.5 ו-6.17.3.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, שעניינם התקשרות החברה, בין היתר, בהסכם עם מר יואב קפלן לפיו בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בהסכם ולהוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה, יואב יעביר לחברה את מלוא החזקותיו (30%) ברקע הר "AS IS", בתמורה להקצאה ליואב של 4,627,312 מניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת ("מניות המוקצות"), ביום 11 באפריל 2019 הושלמו כל התנאים המתלים וביום 16 באפריל 2019 הוקצו המניות ליואב כנגד העברות מניות רקע הר לחברה, באופן שהחל מאותו מועד החברה מחזיקה במלוא ההון המונפק והנפרע של כל אחת מרקע הר בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.4 לדוח הדירקטוריון הנכלל כחלק א' לדוח זה.

2. סעיף 6.3 - השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בהמשך לאמור בסעיף 6.3.1.6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, ביום 16 באפריל 2019 הקצתה החברה ליואב 4,627,312 מניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוו לאותו מועד 4% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

3. סעיף 6.18 - מימון

ביום 1 באפריל 2019 נחתם הסכם מימון מחדש בין רקע-מידאס שותפות מוגבלת ובין תאגיד בנקאי ביחס למרכז המסחרי SEVEN ירכא. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.6 לדוח הדירקטוריון הנכלל כחלק א' לדוח זה.

פרק ד' - פרטים נוספים

4. תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

בהמשך לאמור בס"ק ב' בדבר תגמול הוני לעובדים ונושאי משרה, ביום 13 במאי 2019, הקצתה החברה ל-3 עובדים ונושאי משרה ("הניצעים"), ללא תמורה, 5,636,835 כתבי אופציה, שאינם רשומים למסחר, והניתנים למימוש במצטבר לעד 5,636,835 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ("מניות רגילות") המהוות, בהנחת מימוש מלוא כתבי האופציה שהוקצו כ-4.41% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. לפרטים, ראו דוח מידיי של החברה מיום 13 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040779) אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה. בסמוך לפרסום דוח זה, תפרסם החברה זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות בחברה, אשר על סדר יומה, בין היתר, מינוי דירקטור חיצוני לחברה.

5. תקנה 22- עסקאות עם בעל שליטה

בהמשך לאמור בתקנה 22, ס"ק א'3 – ברבעון הראשון של שנת 2019 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסכום כולל של 7 מיליון ש"ח. בימים 8 באפריל ו-6 במאי 2019, פרעה החברה סך נוסף של 1 מיליון ש"ח בכל יום. יתרת שטרי ההון למועד פרסום הדוח הינה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

6. תקנה 24א'- הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לעדכון של ההון המונפק והנפרע של החברה וניירות ערך המירים, כפועל יוצא מהקצאת המניות המוקצות כאמור בסעיף 1 לעיל והקצאת כתבי אופציה (לא סחירים) לעובדים ונושאי משרה כמפורט בסעיף 4 לעיל, נכון למועד פרסום הדוח, ראו דוחות מידיים של החברה מיום 17 באפריל 2019 ומיום 20 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-035100 ו- 2019-01-042723, בהתאמה), אשר המידע על פיהם נכלל להלן על דרך ההפניה.

7. תקנה 24ב' - מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות המעודכן, ראו דוח מידי של החברה מיום 14 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-035100), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

8. תקנה 26- הדירקטורים של התאגיד

ביום 2 במאי 2019, הודיע מר דוד עציוני, דירקטור חיצוני בחברה, לחברה על סיום כהונתו, אשר תיכנס לתוקפה ביום 28 במאי 2019, וזאת בשל מינויו לתפקיד סגן ראשת עיר חיפה. לפרטים, ראו דוח מידי של החברה מיום 2 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-038196), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

9. תקנה 26א'- נושאי משרה בכירה של התאגיד, נכון למועד פרסום הדוח

ביום 28 באפריל דיווחה החברה כי מר רועי כלב, משנה למנכ"ל החברה, יסיים את עבודתו בחברה ביום 30 ביוני 2019. לפרטים, ראו דוח מידי של החברה מיום 28 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-036996) אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2019

בלתי מבוקרים

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס 2019

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-14	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רני צים מרכזי קניות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רני צים מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, רווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 21,393 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2019, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-582 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלה הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוח 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.

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

נכסים שוטפים

11,773	47,625	8,547	מזומנים ושווי מזומנים
1,500	1,226	1,533	לקוחות
1,239	2,878	836	חייבים ויתרות חובה
7,001	54	2,220	צדדים קשורים
<u>21,513</u>	<u>51,783</u>	<u>13,136</u>	

נכסים לא שוטפים

83,389	55,486	80,833	השקעה והלוואות בעסקאות משותפות
419,400	408,794	419,568	נדל"ן להשקעה
151,150	134,195	152,425	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
525	19,964	220	חייבים ויתרות חובה
822	911	795	מיסים נדחים
559	555	606	רכוש קבוע
<u>655,845</u>	<u>619,905</u>	<u>654,447</u>	
<u><u>677,358</u></u>	<u><u>671,688</u></u>	<u><u>667,583</u></u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

31,515	28,219	31,900	אשראי מתאגידים בנקאיים
12,223	11,199	12,192	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
4,172	-	4,188	אופציות מכר לשותף בעסקה משותפת
9,052	5,699	7,598	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,757	8,799	4,964	זכאים ויתרות זכות
-	-	593	נגזרים פיננסיים
598	253	1,151	צדדים קשורים
<u>62,317</u>	<u>54,169</u>	<u>62,586</u>	

התחייבויות לא שוטפות

231,173	231,033	227,895	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	4,177	-	אופציות מכר לשותף בעסקה משותפת
9,791	18,940	3,582	שטרי הון
3,104	3,044	3,123	הלוואה מעסקה משותפת
539	484	529	פקדונות משוכרים
624	1,331	846	נגזרים פיננסיים
56,340	53,968	56,104	מסים נדחים
<u>301,571</u>	<u>312,977</u>	<u>292,079</u>	

הון מיוחס לבעלי מניות החברה

105,488	105,488	105,488	הון מניות ופרמיה
(246)	(1,025)	(1,108)	קרן הון בגין נגזרים פיננסיים
140	140	140	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	שטרי הון מהחברה האם
600	600	600	תקבולים ע"ח כתבי אופציה
22,381	22,381	22,381	קרן הון עסקה עם בעל שליטה
185,107	176,958	185,417	יתרת רווח
<u>313,470</u>	<u>304,542</u>	<u>312,918</u>	סה"כ הון
<u>677,358</u>	<u>671,688</u>	<u>667,583</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

26 במאי, 2019

יחזקאל בדור דירקטור	עודד דולינסקי סמנכ"ל כספים	רני צים י"ר דירקטוריון ומנכ"ל	תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
39,667	9,463	9,645	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
9,124	2,157	2,150	עלות הפעלת נכסים להשכרה
30,543	7,306	7,495	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(972)	(2,042)	(2,154)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(1,732)	(409)	(482)	הוצאות מכירה ושיווק
(9,154)	(1,918)	(2,208)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,119	(30)	(139)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
20,804	2,907	2,512	רווח תפעולי
2,116	282	576	הכנסות מימון
(12,334)	(2,979)	(2,730)	הוצאות מימון
10,586	210	358	רווח לפני מסים על ההכנסה
642	(1,585)	48	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
9,944	1,795	310	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס) סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
937	158	(862)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
937	158	(862)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
10,881	1,953	(552)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
0.09	0.02	-	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון בגין נגזרים פיננסים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	הון מניות ופרמיה	
313,470	185,107	(246)	140	22,381	-	600	105,488	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019</u>
310 (862)	310 -	- (862)	- -	- -	- -	- -	- -	רווח נקי הפסד כולל אחר
<u>312,918</u>	<u>185,417</u>	<u>(1,108)</u>	<u>140</u>	<u>22,381</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>105,488</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס, 2019</u>
231,359	175,163	(1,183)	140	22,381	33,000	-	1,858	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018</u>
1,795 158 57,537 13,693	1,795 - - -	- 158 - -	- - - -	- - - -	- - - (33,000)	- - 600 -	- - 56,937 46,693	רווח נקי רווח כולל אחר הנפקת חבילה נטו* המרת שטרי הון וחלוקת מניות הטבה
<u>304,542</u>	<u>176,958</u>	<u>(1,025)</u>	<u>140</u>	<u>22,381</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>105,488</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס, 2018</u>
231,359	175,163	(1,183)	140	22,381	33,000	-	1,858	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018</u>
9,944 937 57,537 13,693	9,944 - - -	- 937 - -	- - - -	- - - -	- - - (33,000)	- - 600 -	- - 56,937 46,693	רווח נקי רווח כולל אחר הנפקת חבילה נטו* המרת שטרי הון וחלוקת מניות הטבה
<u>313,470</u>	<u>185,107</u>	<u>(246)</u>	<u>140</u>	<u>22,381</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>105,488</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018</u>

(* בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

9,944	1,795	310	רווח נקי
-------	-------	-----	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	2018	2019	
(2,119)	30	139	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
972	2,042	2,154	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
91	20	21	פחת והפחתות
9,743	2,074	2,165	הוצאות מימון, נטו
642	(1,585)	48	מסים נדחים, נטו
9,329	2,581	4,527	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

	2018	2019	
(752)	(14)	(364)	ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים
(3,088)	(851)	931	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(2,833)	(3,120)	(804)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות ובצדדים קשורים
(6,673)	(3,985)	(237)	

ריבית שהתקבלה במזומן

-	-	337
---	---	-----

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

12,600	391	4,937
--------	-----	-------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

	2018	2019	
(25,072)	(2,567)	(558)	השקעות והלוואות לעסקאות משותפות
-	(12,000)	-	הלוואה ומקדמה במסגרת הסכם לרכישת חברה כלולה
3,500	-	10,000	פרעון הלוואות שניתנו לעסקאות משותפות
-	2,500	-	החזר הלוואה מחברה כלולה
(94)	(18)	(68)	רכישת רכוש קבוע
(34,230)	(9,400)	(5,984)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(200)	-	-	הפקדה לפקדון מוגבל
(880)	(880)	-	מתן הלוואה לצדדים קשורים
910	198	234	פרעון הלוואה שניתנה לאחרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

(56,066)	(22,167)	3,624
----------	----------	-------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

12,500	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(11,462)	(405)	(3,048)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
618	(2,589)	379	קבלת (פירעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(14,000)	(3,000)	(7,000)	פירעון הלוואות ושטרי הון מהחברה האם
1,000	1,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מעסקה משותפת
(7,955)	(142)	(2,118)	ריבית ששולמה במזומן
57,538	57,537	-	הנפקת חבילה
38,239	52,401	(11,787)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
(5,227)	30,625	(3,226)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
17,000	17,000	11,773	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
11,773	47,625	8,547	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

6,242	719	603	ספקים בגין נדל"ן להשקעה
13,193	13,193	-	המרת שטר הון התחייבותי להון מניות
33,000	33,000	-	המרת שטר הון הוני להון מניות
4,184	-	-	אופציית מכר לשותף ברכישת עסקה משותפת
-	-	1,500	תמורה נוספת בגין רכישת עסקאות משותפות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים מאוחדים).

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 49 מיליוני ש"ח שנובע מאשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך. לחברה תוכנית לגייס מקורות אשראי חלופיים בשביל למחזר את האשראי וההלוואות לזמן קצר ובנוסף ברשות החברה נכסים אשר אינם משועבדים. הנהלת החברה מעריכה כי תזרימי המזומנים החיובי המתמשך מפעילות שוטפת יאפשרו לה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות ולממש את תוכניותיה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים וכן בהתאם וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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).

בדבר המדיניות החשבונאית בגין חוזי חכירה שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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

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

1. הקבוצה 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 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 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. חכירות (המשך)

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.

5. תיקוני חכירה
כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

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 כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

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 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.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הישן, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

לאחר בחינת השלכות יישום IFRS 16, הגיעה החברה למסקנה כי ליישום אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

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

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.

לאחר בחינת השלכות יישום IFRIC 23, הגיעה החברה למסקנה כי ליישום אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

3. תיקון ל- IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

התיקון מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלו. החברה מיישמת את הוראות התיקון למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה כפי שיישמה את הוראות IFRS9.

לאחר בחינת השלכות יישום התיקון, הגיעה החברה למסקנה כי ליישום אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה

א. הקמת פרויקט בטמרה

ביום 26 בפברואר, 2019 התקשרה החברה, באמצעות רקע מיידאס טמרה מרכזים מסחריים (שותפות מוגבלת בהקמה) בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי בטמרה, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, ייבנה על שטח של כ- 15.5 אלפי מ"ר ויכלול כ- 8,900 מ"ר שטחי מסחר וכן כ- 240 מקומות חניה. עלות הקמה משוערת לפרויקט הינה כ- 60 מיליוני ש"ח.

ב. הארכת הסכמי הפיתוח

בהמשך לבאור 16ה' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 27 בפברואר, 2019 התקבלו מרשות מקרקעי ישראל תוספות להסכמי הפיתוח ביחס למגרשים הכוללת הארכה של הסכמי הפיתוח עד ליום 31 במרץ, 2021 בכפוף לתשלומים בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

ג. המחאת מלוא זכויות השותף לחברה בפרוייקט טירה

בהמשך לבאור 16(א)(ד) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 3 במרץ 2019, התקשרו החברה ושותפיה בכתב הסכמה, לפיו בד בבד עם חתימת כתב ההסכמה, השותף ממחה לחברה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו בשותפות (50%) וכן מעביר לחברה את כל מניותיו בחברה המשותפת (50%), והכל בכפוף להוראות ההסכמים ("ההמחאה"), ובאופן שלאחר ההמחאה כאמור תחזיק החברה ב-75% מהון השותפות החברה המשותפת (חלף החזקה של 25% בשותפות ובחברה המשותפת עובר להמחאה). החברה תישא בכל המיסים הנובעים מההמחאה כאמור, ככל שיחולו, עליה ו/או על השותף.

ד. בהמשך לבאור 9(3) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש מרץ 2019 עודכנה תוספת התמורה לה יהיו זכאים שני המייסדים, שאחד מהם הינו צד קשור לחברה, באופן שהתמורה הנוספת לה יהיו זכאים, תעמוד על סך של 1,000 אלפי ש"ח (חלף 2,500 אלפי ש"ח) לכל אחד, אשר 750 אלפי ש"ח, ישולמו להם בתוך כשלושה רבעונים ממועד אישור האורגנים ללא תלות בעמידה בתנאים לזכאות כפי שהוגדרו בהסכם, וסך של 250 אלפי ש"ח לאחר קבלת היתר בניה לאחד מחמשת הפרוייקטים בייזום, וזאת כנגד ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר של המייסדים על יתרת התמורה הנוספת, אם וככל שהתנאים לזכאות היו מתקיימים.

ה. תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה ולמנהלים

ביום 14 במרס, 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אימוץ המלצות ועדת הביקורת (בישיבתה כועדת תגמול), הקצאה פרטית של 6,442,097 כתבי אופציה שאינם ניתנים למסחר, המוקצים ללא תמורה וניתנים למימוש במצטבר לעד 6,442,097 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, לנושאי משרה בחברה (שאינם מכהנים בתפקידי דירקטור או מנכ"ל) וכן לעובד נוסף בחברה (להלן יחדיו: "הניצעים"). כתבי האופציה הוקצו לניצעים בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתוכנית האופציות של החברה כפי שעודכנה בשנת 2018. בפועל, ביום 13 במאי 2019 הקצתה החברה 5,636,835 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש לעד 5,636,835 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. השווי ההוגן של כתבי האופציות שהוקצו בפועל הינו בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח מוערך ביום ההענקה תוך שימוש במודל הבינומי. הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן: מחיר המניה 2.15 ש"ח, תנודתיות צפויה במחירי המניה 53.6%, שיעור ריבית חסרת סיכון 0.92%, משך החיים החזוי של האופציות 3.61 שנים. כתבי האופציות יבשילו בארבע מנות שוות, כדלקמן:

1. מנה ראשונה - זכאות לקבלת 25% מכתבי האופציות בתום שנה מיום הקצאת האופציות לניצעים;
2. מנה שנייה - זכאות לקבלת 25% מכתבי האופציות בארבע מנות שוות בתום כל רבעון החל מתום שנה ממועד ההקצאה בפועל, כך שבכל רבעון יבשילו 1/16 מכתבי האופציות;

באור 3: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

ה. תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה ולמנהלים (המשך)

3. מנה שלישית - זכאות לקבלת 25% מכתבי האופציות בארבע מנות שוות בתום כל רבעון החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה בפועל, כך שבכל רבעון יבשילו 1/16 מכתבי האופציות;
 4. מנה רביעית - זכאות לקבלת 25% מכתבי האופציות בארבע מנות שוות בתום כל רבעון החל מתום שלוש שנים ממועד ההקצאה בפועל, כך שבכל רבעון יבשילו 1/16 מכתבי האופציות.
- בכפוף להוראות תוכנית האופציות, מועד הפקיעה של כל אחת מהמנות כאמור לעיל, יהיה שנה ממועד הבשלתה.
- מימוש כתבי האופציות למניות יבוצע על בסיס מימוש נטו (ללא מזומן - Cashless Exercise).

ו. התקשרות בהסכם להקצאה פרטית מהותית של מניות

ביום 14 במרס, 2019, לאחר קבלת אישורי האורגנים בחברה, התקשרה החברה במערכת הסכמים עם מר יואב קפלן (להלן: "יואב"), נושא משרה בכירה בחברה ואחד ממייסדי רקע הר ורקע הר ניהול ותפעול, עסקאות משותפות של החברה, שהעיקריים שבהם, (1) הסכם לפיו בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים, המפורטים להלן, ולהוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה"), יואב יעביר לחברה את מלוא החזקותיו (30%) ברקע הר, במצבן "AS IS", וכשהן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכון, עקול, היטל, חוב, עכבון, תביעה, זכות קדימה או כל זכות או טענה של צד שלישי כלשהו אחרת או נוספת, מכל סוג ומין שהוא ("המניות המועברות") בתמורה להקצאה ליואב של 4,627,312 מניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת ("המניות המוקצות"), אשר תהווה, לאחר הקצאתן, כ-4% מהונה המונפק של החברה וזכויות ההצבעה ("הסכם ההקצאה"); (2) הסכם להעברת מניותיו ברקע הר ניהול ותפעול (30%) לחברה, בתמורה לערכן הנקוב, אשר יכנס לתוקפו בד בבד עם השלמת ההסכם ההקצאה. בכפוף להשלמת התנאים המתלים כאמור להלן, והקצאת המניות המוקצות, החברה תהיה בעלת מלוא הזכויות במניות רקע הר ורקע הר ניהול.

כניסתו לתוקף של הסכם ההקצאה וביצועו כפופים לקיומם המלא והמצטבר של התנאים המתלים המפורטים להלן: (1) אישור כל העסקאות וההתחייבויות הכלולות בהסכם ההקצאה של האורגנים המוסמכים של החברה ויואב ("אישורי האורגנים") ופרסום דו"ח הצעה פרטית מהותית על ידי החברה, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו;

- (2) קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות המוקצות; (3) עד למועד הקצאת המניות המוקצות, לא התקבל צו מניעה זמני או כל צו אחר או החלטה שיפוטית אחרת על ידי בית משפט האוסרת את השלמת הסכם ההקצאה;
- (4) קבלת החלטת מיסוי מרשות המיסים, לשביעות רצון הצדדים, לפיה שינוי המבנה המבוצע במסגרת הסכם ההקצאה עומד בתנאים המפורטים בסעיף 103 לפקודה ("החלטת המיסוי") (יחדיו: "התנאים המתלים"). נכון למועד הדיווח, אישורי האורגנים והחלטת מיסוי התקיימו.

במקרה בו מסיבה כלשהי לא התקיים תנאי מהתנאים המתלים תוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם ההקצאה, יפקע הסכם ההקצאה בלי שלצדדים תהיינה תביעות ו/או דרישות הדדיות. לפרטים בדבר אירועים לאחר תקופת הדוח, ראו ביאור 4 ב להלן.

באור 3: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

ז. פרעון שטרי הון

ביום 22 בינואר וביום 4 בפברואר, 2019 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 1 מיליון ש"ח ו- 6 מיליון ש"ח, בהתאמה וכתוצאה מכך הכירה בהוצאות מימון בסך של כ- 791 אלפי ש"ח.

באור 4: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. פרעון שטר הון

ביום 8 באפריל וביום 6 במאי, 2019 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 1 מיליון ש"ח (במצטבר פרעה החברה 2 מיליון ש"ח).

ב. התקשרות בהסכם להקצאה פרטית מהותית של מניות ומיזוג בין החברה לרקע הר בע"מ

בהמשך לאמור בביאור 3' לעיל, ביום 11 באפריל התקבל אישור הבורסה בקשר לעסקת החלפת מניות החברה בתמורה ליתרת המניות של חברת רקע הר בע"מ (להלן "רקע הר") המוחזקות בידי מר יואב קפלן. במסגרת עסקת החלפת המניות, ביום 16 באפריל 2019 הוקצו למר יואב קפלן 4,627,312 מניות ע.ג. כנגד יתרת מניות רקע הר (30%) שהחזקו בידי, כך שלאחר עסקת החלפת המניות מחזיקה החברה ב- 100% מהונה המונפק והנפרע של כל אחת מרקע הר בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ. עסקת החלפת המניות כפי שתוארה לעיל, אשר בוצעה לצורך מטרות עסקיות, קיבלה את אישור רשות המסים בישראל לעניין מיזוג לפי סעיף 103 לפקודה. להלן עיקרי אישור החלטת המיסוי:

1. מתווה שינוי המבנה ומטרותיו:

- 1.1. הסכם מיזוג בדרך של החלפת מניות לפיו יואב יעביר את מלוא החזקתו במניות רקע לצים בתמורה להקצאת מניות בה זאת ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודה ותנאיו (להלן: "המיזוג" ו/או "שינוי המבנה"). לאחר המיזוג, תחזיק צים במלוא (100%) הזכויות ברקע.
- 1.2. השיקולים לביצוע שינוי המבנה הינם שיקולים כלכליים ועסקיים.
- 1.3. החברות המשתתפות במיזוג הצהירו, כי שינוי המבנה נועד לתכלית עסקית וכלכלית, ולא נועד להימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה.

2. הסדר המיסוי ותנאיו:

- המיזוג אושר בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 103 לפקודה ובתנאים הקבועים בסעיפים 103ג(1) ו- 103ג(7) לפקודה ובעיקרי התנאים דלהלן:
 - 2.1. במכירת המניות המוקצות במיזוג יחולו הוראות סעיף 103 לפקודה, לעניין המחיר המקורי ולעניין יום הרכישה. כמו כן, לעניין החלטת המיסוי, יחשבו "מניות המוקצות במיזוג", לרבות מניות הטבה, SPLIT וכל זכות שהוקצתה מכוחן לפני מתן החלטת מיסוי זו ולאחריה.
 - 2.2. במהלך התקופה הנדרשת כהגדרתה בסעיף 103 לפקודה, לא יפחת סך הזכויות של הקולטת בנעברת מ- 51% מכל אחת מהזכויות של האחרונה.
 - 2.3. במכירת מניות החברה הנעברת המוחזקת על ידי החברה הקולטת, או במכירת המניות בחברה הקולטת על ידי בעלי המניות בה, לפי העניין, לעניין המחיר המקורי ויום הרכישה, יראו את המניות כאמור כנמכרות באופן יחסי (פרו-רטה).
 - 2.4. יצוין, כי במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים ומגבלות נוספות בהתאם לחוק, והכל כמפורט בהחלטת המיסוי מיום 13.3.2019.

לפיכך, תאחד החברה את חברת רקע הר לדוחותיה הכספיים המאוחדים החל מהרבעון השני לשנת 2019.

רני צים מרכזי קניות בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 במרס, 2019

בלתי מבוקרים

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
3	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-14	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

לכבוד בעלי המניות של חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ- 18,257 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2019 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ- 582 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומימוש ניהולי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

נכסים שוטפים

11,743	47,575	8,490	מזומנים ושווי מזומנים
1,384	1,097	1,415	לקוחות
1,053	2,300	613	חייבים ויתרות חובה
7,886	1,988	3,126	צדדים קשורים
<u>22,066</u>	<u>52,960</u>	<u>13,644</u>	

נכסים לא שוטפים

163,982	128,504	162,055	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
419,400	408,794	419,568	נדל"ן להשקעה
62,931	48,051	63,709	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
525	19,964	220	חייבים ויתרות חובה
360	383	399	רכוש קבוע
<u>647,198</u>	<u>605,696</u>	<u>645,951</u>	
<u>669,264</u>	<u>658,656</u>	<u>659,595</u>	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס		
	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
30,125	27,038	30,485	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
12,223	11,199	12,192	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
4,172	-	4,188	אופציות מכר לשותף בעסקה משותפת
7,608	3,250	6,217	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
3,907	4,693	4,167	זכאים ויתרות זכות
-	-	593	נגזרים פיננסיים
577	233	1,145	צדדים קשורים
<u>58,612</u>	<u>46,413</u>	<u>58,987</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
231,173	231,033	227,895	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	4,177	-	אופציות מכר לשותף בעסקה משותפת
9,791	18,940	3,582	שטרי הון
3,104	3,044	3,123	צדדים קשורים
539	484	529	פקדונות משוכרים
624	1,331	846	נגזרים פיננסיים
51,951	48,692	51,715	מסים נדחים
<u>297,182</u>	<u>307,701</u>	<u>287,690</u>	
<u>הון מיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
105,488	105,488	105,488	הון מניות ופרמיה
(246)	(1,025)	(1,108)	קרן הון בגין נגזרים פיננסיים
140	140	140	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
600	600	600	תקבולים על חשבון כתבי אופציה
22,381	22,381	22,381	קרן הון עסקה עם בעל שליטה
185,107	176,958	185,417	יתרת רווח
<u>313,470</u>	<u>304,542</u>	<u>312,918</u>	סה"כ הון
<u>669,264</u>	<u>658,656</u>	<u>659,595</u>	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

26 במאי 2019			
יחזקאל בדור	עודד דולינסקי	רני צים	תאריך אישור הדוחות הכספיים
דירקטור	סמנכ"ל כספים	י"ר דירקטוריון ומנכ"ל	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
31,875	7,494	7,750	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
4,514	1,297	850	עלות הפעלת נכסים להשכרה
27,361	6,197	6,900	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
1,174	(2,035)	(2,154)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(106)	(23)	(119)	
(8,882)	(2,116)	(2,075)	
1,642	1,733	(110)	
21,189	3,756	2,442	רווח תפעולי
3,660	619	934	הכנסות מימון הוצאות מימון
(12,235)	(2,937)	(3,044)	
12,614	1,438	332	רווח לפני מסים על ההכנסה
2,670	(357)	22	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
9,944	1,795	310	רווח נקי
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)
			<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים</u>
			<u>ספציפיים</u>
937	158	(862)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
937	158	(862)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
10,881	1,953	(552)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
9,944	1,795	310	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי המיוחס לחברה
			<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
			חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,642)	(1,733)	110	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(1,174)	2,035	2,154	פחת והפחתות
77	13	13	הוצאות מימון, נטו
8,196	488	1,565	מסים נדחים, נטו
2,670	(356)	22	
8,127	447	3,864	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
			ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים
289	(1,819)	(344)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(1,306)	350	944	ירידה בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(2,706)	(2,871)	(741)	ובצדדים קשורים
(3,723)	(4,340)	(141)	
-	-	337	ריבית שהתקבלה במזומן
14,348	(2,098)	4,370	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(37,230)	(2,567)	(558)	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
(21,437)	(4,622)	(5,434)	השקעה בנדל"ן להשקעה
3,500	2,500	10,000	פרעון הלוואות שניתנו לעסקאות משותפות
-	(12,000)	-	הלוואה ומקדמה במסגרת הסכם לרכישת חברה כלולה
(59)	(18)	(52)	רכישת רכוש קבוע
(200)	-	-	הפקדה לפקדון מוגבל
(880)	(880)	-	מתן הלוואה לצדדים קשורים
910	198	234	פרעון הלוואה שניתנה לאחרים
(55,396)	(17,389)	4,190	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

12,500	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(11,462)	(405)	(3,049)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
509	(2,589)	354	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(14,000)	(3,000)	(7,000)	פרעון הלוואות ושטרי הון מהחברה האם
1,000	1,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מעסקה משותפת
(7,955)	(142)	(2,118)	ריבית ששולמה במזומן
57,538	57,537	-	הנפקת חבילה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון של החברה

38,130	52,401	(11,813)
--------	--------	----------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(2,918)	32,914	(3,253)
---------	--------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

14,661	14,661	11,743
--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

11,743	47,575	8,490
--------	--------	-------

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

6,150	129	603
13,193	13,193	-
33,000	33,000	-
4,184	-	-
-	-	1,500

זכאים בגין נדל"ן להשקעה
המרת שטר הון התחייבותי להון מניות
המרת שטר הון הוני להון מניות
אופציית מכר לשותף ברכישת עסקה משותפת
תמורה נוספת בגין רכישת עסקאות משותפות

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

באור 1: - כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. 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).

בדבר המדיניות החשבונאית בגין חוזי חכירה שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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

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

1. הקבוצה 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 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 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. חכירות (המשך)

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.

5. תיקוני חכירה
כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

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 כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

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 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.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הישן, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

לאחר בחינת השלכות יישום IFRS 16, הגיעה החברה למסקנה כי ליישומו אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

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

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.

לאחר בחינת השלכות יישום IFRIC 23, הגיעה החברה למסקנה כי ליישומו אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

3. תיקון ל- IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

התיקון מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלו. החברה מיישמת את הוראות התיקון למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה כפי שיישמה את הוראות IFRS9.

לאחר בחינת השלכות יישום התיקון, הגיעה החברה למסקנה כי ליישומו אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

אירועים במהלך תקופת הדיווח

באור 3: -

א. הקמת פרויקט בטמרה

ביום 26 בפברואר, 2019 התקשרה החברה, באמצעות רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים (שותפות מוגבלת בהקמה) בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי בטמרה, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, ייבנה על שטח של כ- 15.5 אלפי מ"ר ויכלול כ- 8,900 מ"ר שטחי מסחר וכן כ- 240 מקומות חניה. עלות הקמה משוערת לפרויקט הינה כ- 60 מיליוני ש"ח.

ב. הארכת הסכמי הפיתוח

בהמשך לבאור 16ה' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 27 בפברואר, 2019 התקבלו מרשות מקרקעי ישראל תוספות להסכמי הפיתוח ביחס למגרשים הכוללת הארכה של הסכמי הפיתוח עד ליום 31 במרץ, 2021 בכפוף לתשלומים בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

ג. המחאת מלוא זכויות השותף לחברה בפרוייקט טירה

בהמשך לבאור 16(א)(ד) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 3 במרץ 2019, התקשרו החברה ושותפיה בכתב הסכמה, לפיו בד בבד עם חתימת כתב ההסכמה, השותף ממחה לחברה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו בשותפות (50%) וכן מעביר לחברה את כל מניותיו בחברה המשותפת (50%), והכל בכפוף להוראות ההסכמים ("ההמחאה"), ובאופן שלאחר ההמחאה כאמור תחזיק החברה ב-75% מהון השותפות החברה המשותפת (חלף החזקה של 25% בשותפות ובחברה המשותפת עובר להמחאה). החברה תישא בכל המיסים הנובעים מההמחאה כאמור, ככל שיחולו, עליה ו/או על השותף.

ד. בהמשך לבאור 9(3) לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש מרץ 2019 עודכנה תוספת התמורה לה יהיו זכאים שני המייסדים, שאחד מהם הינו צד קשור לחברה, באופן שהתמורה הנוספת לה יהיו זכאים, תעמוד על סך של 1,000 אלפי ש"ח (חלף 2,500 אלפי ש"ח) לכל אחד, אשר 750 אלפי ש"ח, ישולמו להם בתוך כשלושה רבעונים ממועד אישור האורגנים ללא תלות בעמידה בתנאים לזכאות כפי שהוגדרו בהסכם, וסך של 250 אלפי ש"ח לאחר קבלת היתר בניה לאחד מחמשת הפרוייקטים בייזום, וזאת כנגד ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר של המייסדים על יתרת התמורה הנוספת, אם וככל שהתנאים לזכאות היו מתקיימים.

ה. תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה ולמנהלים

ביום 14 במרס, 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אימוץ המלצות ועדת הביקורת (בישיבתה כועדת תגמול), הקצאה פרטית של 6,442,097 כתבי אופציה שאינם ניתנים למסחר, המוקצים ללא תמורה וניתנים למימוש במצטבר לעד 6,442,097 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, לנושאי משרה בחברה (שאינם מכהנים בתפקידי דירקטור או מנכ"ל) וכן לעובד נוסף בחברה (להלן יחדיו: "הניצעים"). כתבי האופציה הוקצו לניצעים בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתוכנית האופציות של החברה כפי שעודכנה בשנת 2018. בפועל, ביום 13 במאי 2019 הקצתה החברה 5,636,835 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש לעד 5,636,835 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. השווי ההוגן של כתבי האופציות שהוקצו בפועל הינו בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח מוערך ביום ההענקה תוך שימוש במודל הבינומי. הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן: מחיר המניה 2.15 ש"ח, תנודתיות צפויה במחירי המניה 53.6%, שיעור ריבית חסרת סיכון 0.92%, משך החיים החזוי של האופציות 3.61 שנים.

כתבי האופציות יבשילו בארבע מנות שוות, כדלקמן:

1. מנה ראשונה - זכאות לקבלת 25% מכתבי האופציות בתום שנה מיום הקצאת האופציות לניצעים;

באור 3: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

ה. תשלום מבוסס מניות לנושאי משרה ולמנהלים (המשך)

2. מנה שנייה - זכאות לקבלת 25% מכתבי האופציות בארבע מנות שוות בתום כל רבעון החל מתום שנה ממועד ההקצאה בפועל, כך שבכל רבעון יבשילו 1/16 מכתבי האופציות;
 3. מנה שלישית - זכאות לקבלת 25% מכתבי האופציות בארבע מנות שוות בתום כל רבעון החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה בפועל, כך שבכל רבעון יבשילו 1/16 מכתבי האופציות;
 4. מנה רביעית - זכאות לקבלת 25% מכתבי האופציות בארבע מנות שוות בתום כל רבעון החל מתום שלוש שנים ממועד ההקצאה בפועל, כך שבכל רבעון יבשילו 1/16 מכתבי האופציות.
- בכפוף להוראות תוכנית האופציות, מועד הפקיעה של כל אחת מהמנות כאמור לעיל, יהיה שנה ממועד הבשלתה.
- מימוש כתבי האופציות למניות יבוצע על בסיס מימוש נטו (ללא מזומן - Cashless Exercise).

ו. התקשרות בהסכם להקצאה פרטית מהותית של מניות

ביום 14 במרס, 2019, לאחר קבלת אישורי האורגנים בחברה, התקשרה החברה במערכת הסכמים עם מר יואב קפלן (להלן: "יואב"), נושא משרה בכירה בחברה ואחד ממייסדי רקע הר ורקע הר ניהול ותפעול, עסקאות משותפות של החברה, שהעיקריים שבהם, (1) הסכם לפיו בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים, המפורטים להלן, ולהוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה"), יואב יעביר לחברה את מלוא החזקותיו (30%) ברקע הר, במצבן "AS IS", וכשהן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכון, עקול, היטל, חוב, עכבון, תביעה, זכות קדימה או כל זכות או טענה של צד שלישי כלשהו אחרת או נוספת, מכל סוג ומין שהוא ("המניות המועברות") בתמורה להקצאה ליואב של 4,627,312 מניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת ("המניות המוקצות"), אשר תהווה, לאחר הקצאתן, כ-4% מהונה המונפק של החברה וזכויות ההצבעה ("הסכם ההקצאה"); (2) הסכם להעברת מניותיו ברקע הר ניהול ותפעול (30%) לחברה, בתמורה לערכן הנקוב, אשר יכנס לתוקפו בד בבד עם השלמת ההסכם ההקצאה. בכפוף להשלמת התנאים המתלים כאמור להלן, והקצאת המניות המוקצות, החברה תהיה בעלת מלוא הזכויות במניות רקע הר ורקע הר ניהול.

כניסתו לתוקף של הסכם ההקצאה וביצועו כפופים לקיומם המלא והמצטבר של התנאים המתלים המפורטים להלן: (1) אישור כל העסקאות וההתחייבויות הכלולות בהסכם ההקצאה של האורגנים המוסמכים של החברה ויואב ("אישורי האורגנים") ופרסום דו"ח הצעה פרטית מהותית על ידי החברה, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו;

(2) קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות המוקצות; (3) עד למועד הקצאת המניות המוקצות, לא התקבל צו מניעה זמני או כל צו אחר או החלטה שיפוטית אחרת על ידי בית משפט האוסרת את השלמת הסכם ההקצאה; (4) קבלת החלטת מיסוי מרשות המיסים, לשביעות רצון הצדדים, לפיה שינוי המבנה המבוצע במסגרת הסכם ההקצאה עומד בתנאים המפורטים בסעיף 103 לפקודה ("החלטת המיסוי") (יחדיו: "התנאים המתלים"). נכון למועד הדיווח, אישורי האורגנים והחלטת מיסוי התקיימו.

במקרה בו מסיבה כלשהי לא התקיים תנאי מהתנאים המתלים תוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם ההקצאה, יפקע הסכם ההקצאה בלי שלצדדים תהיינה תביעות ו/או דרישות הדדיות. לפרטים בדבר אירועים לאחר תקופת הדוח, ראו ביאור 4 להלן.

באור 3: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

ז. פרעון שטרי הון

ביום 22 בינואר וביום 4 בפברואר, 2019 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 1 מיליון ש"ח ו- 6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

באור 4: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. פרעון שטר הון

ביום 8 באפריל וביום 6 במאי, 2019 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 1 מיליון ש"ח (במצטבר פרעה החברה 2 מיליון ש"ח).

ב. התקשרות בהסכם להקצאה פרטית מהותית של מניות ומיזוג בין החברה לרקע הר בע"מ

בהמשך לאמור בביאור 13 לעיל, ביום 11 באפריל התקבל אישור הבורסה בקשר לעסקת החלפת מניות החברה בתמורה ליתרת המניות של חברת רקע הר בע"מ (להלן "רקע הר") המוחזקות בידי מר יואב קפלן. במסגרת עסקת החלפת המניות, ביום 16 באפריל 2019 הוקצו למר יואב קפלן 4,627,312 מניות ע.ג. כנגד יתרת מניות רקע הר (30%) שהוחזקו בידי, כך שלאחר עסקת החלפת המניות מחזיקה החברה ב- 100% מהונה המונפק והנפרע של כל אחת מרקע הר בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ. עסקת החלפת המניות כפי שתוארה לעיל, אשר בוצעה לצורך מטרת עסקיות, קיבלה את אישור רשות המסים בישראל לעניין מיזוג לפי סעיף 103 לפקודה. להלן עיקרי אישור החלטת המיסוי:

1. מתווה שינוי המבנה ומטרותיו:

1.1. הסכם מיזוג בדרך של החלפת מניות לפיו יואב יעביר את מלוא החזקתו במניות רקע לצים בתמורה להקצאת מניות בה זאת ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודה ותנאיו (להלן: "המיזוג" ו/או "שינוי המבנה"). לאחר המיזוג, תחזיק צים במלוא (100%) הזכויות ברקע.

1.2. השיקולים לביצוע שינוי המבנה הינם שיקולים כלכליים ועסקיים.

1.3. החברות המשתתפות במיזוג הצהירו, כי שינוי המבנה נועד לתכלית עסקית וכלכלית, ולא נועד להימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה.

2. הסדר המיסוי ותנאיו:

המיזוג אושר בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 103 לפקודה ובתנאים הקבועים בסעיפים 103ג(1) ו- 103ג(7) לפקודה ובעיקרי התנאים דלהלן:

2.1. במכירת המניות המוקצות במיזוג יחולו הוראות סעיף 103 לפקודה, לעניין המחיר המקורי ולעניין יום הרכישה. כמו כן, לעניין החלטת המיסוי, יחשבו "כמניות המוקצות במיזוג", לרבות מניות הטבה, SPLIT וכל זכות שהוקצתה מכוחן לפני מתן החלטת מיסוי זו ולאחריה.

2.2. במהלך התקופה הנדרשת כהגדרתה בסעיף 103 לפקודה, לא יפחת סך הזכויות של הקולטת בנעברת מ- 51% מכל אחת מהזכויות של האחרונה.

2.3. במכירת מניות החברה הנעברת המוחזקת על ידי החברה הקולטת, או במכירת המניות בחברה הקולטת על ידי בעלי המניות בה, לפי העניין, לעניין המחיר המקורי ויום הרכישה, יראו את המניות כאמור כנמכרות באופן יחסי (פרו-רטה).

2.4. יצוין, כי במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים ומגבלות נוספות בהתאם לחוק, והכל כמפורט בהחלטת המיסוי מיום 13.3.2019.

הצהרות מנהלים

א. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהל כללי

אני, רני צים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח של רני צים מרכזי קניות בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 ("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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם; אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במאי, 2019

תאריך

רני צים, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

ב. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עודד דולינסקי מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח של רני צים מרכזי קניות בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים 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 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במאי, 2019

תאריך

עודד דולינסקי, סמנכ"ל כספים