



## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018

### רני צים מרכזי קניות בע"מ

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני, 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו יום ("תקופת הדוח") הסוקר את עיקרי פעילות החברה בתקופת הדו"ח בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") הדוח נערך בהתאם להוראת תקנה 48 לתקנות 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 21 באוגוסט 2018, 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 2017, על כל חלקיו, שפורסם ביום 29 במרץ 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-027144) ("הדוח התקופתי לשנת 2017") 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.

יצוין, כי בנוסף לאימוץ ההקלות לתאגידים קטנים הנכללות בסעיף 75. לתקנות הדוחות, החברה בחרה לאמץ את ההקלה המנויה בתקנה 33 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התשי"ע-2010, הקובעת פטור ממינוי ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, כך שדוחותיו הכספיים יובאו לדיון ולאישור הדירקטוריון בלבד.

### 1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

#### 1.1 כללי

1.1.1. למועד דו"ח זה, מר רני צים, באמצעות החברות הפרטיות רני צים אחזקות בע"מ ורני צים בע"מ, הינו בעל השליטה בחברה. (רני צים בע"מ ורני צים אחזקות בע"מ ייקראו להלן יחדיו: "צים אחזקות" או "בעלת השליטה"). נכון למועד פרסום הדוח שיעור אחזקותיה של צים אחזקות בחברה עומד על כ-77.98% (ובדילול מלא-74.19%).

1.1.2. ממועד הקמתה, עוסקת החברה, בעצמה ובאמצעות חברה בנות וכלולות 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.

1.1.3. למועד דו"ח זה, החברה הינה בעלת מלוא הזכויות של הנכסים המפורטים להלן:

1.1.3.1. שלושה (3) מרכזי מסחר הממוקמים בערים: בית שאן, ערד ומעלות בשטח בנייה כולל של כ-42 אלפי מ"ר, וכן, מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ ("צעדים בנגב"), חברה פרטית שהתאגדה ביום 10 במרץ 2005, אשר

למועד דו"ח זה הינה בעלת הזכויות של מרכז מסחרי בנתיבות בשטח בנייה כולל של כ-14 אלפי מ"ר (להלן יחדיו: "המרכזים המסחריים"). שלושה (3) מהמרכזים המסחריים הינם מרכזי מסחר פתוחים ומרכז מסחרי אחד הינו מרכז מסחרי סגור. שיעור התפוסה הממוצע במרכזים המסחריים האמורים למועד הדוח, עמד על 96%. לפרטים אודות המרכזים המסחריים, ראו סעיף 6.10 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

1.1.3.2. שני (2) מרכזי מסחר ביישובים אום אל פאחם וירכא, המשתרעים על שטח בנייה כולל של 20 אלפי מ"ר, אשר נפתחו לקהל הרחב, לאחר שהתקבלו בגינם אישורי אכלוס, בשלהי חודש יוני 2018, ואשר שיעור התפוסה הממוצע בהם למועד פרסום הדוח עמד על כ-99%. ההחזקה בשני מרכזי המסחר כאמור, הינה באמצעות רקע – מידאס שותפות מוגבלת, אשר אחזקותיה של החברה בה (בשרשור ישיר), לאחר רכישת זכויות צד שלישי כמפורט בסעיף 1.2.2 להלן, עומד למועד הדוח על 44%. לפרטים אודות מרכזי המסחר האמורים, ראו סעיף 6.7, בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

1.1.4. כמו כן, למועד הדו"ח, הקבוצה הינה בעלת זכויות בפרויקט בהקמה ביישוב כפר סבא וכן במקרקעין בשדרות ובאגם מונפורט. לפרטים אודות הפרויקט בהקמה והזכויות במקרקעין, ראו סעיפים 6.11 ו-6.7, בהתאמה, בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017 וכן סעיף 1.2.8 להלן.

## 1.2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

1.2.1. ביום 27.2.2018 פרסמה החברה תשקיף להשלמה שהינו גם תשקיף מדף, אשר נושא תאריך של ה-28.2.2018 ("התשקיף")<sup>1</sup>, ובימים 13 ו-14 במרץ 2018 פרסמה החברה הודעה משלימה ותיקון לה (יחדיו להלן: "ההודעה המשלימה")<sup>2</sup>, אשר מכוחם וקיום דרישות הבורסה (בדבר פיזור ושווי אחזקות ציבור) הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), וחוק ניירות הערך, התשכ"ח-1968, וניירות הערך שלה החלו להיסחר בבורסה ביום 21 במרץ 2018.

במסגרת ההודעה המשלימה כאמור הציעה החברה לציבור 25,555,500 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ביחד עם 6,388,875 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנות להמרה למניות החברה בתמורה לסך של 4 ש"ח לכל מניה ("כתבי האופציה"). סך התמורה המיידית (נטו) שהתקבלה בחברה בתמורה להקצאה של המניות וכתבי האופציה הסתכמה לסך של כ-58 מיליון ש"ח. התמורה העתידית שתנבע לחברה, ככל שימומשו כל כתבי האופציה למניות החברה, תעמוד על סך של כ-25.5 מיליון ש"ח.

1.2.2. בהמשך לאמור בסעיפים 6.2.2.1 ו-6.17.4.4 לדוח התקופתי לשנת 2017, בדבר התקשרות החברה בהסכם עם שותף המחזיק ביתרת הזכויות ברקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("השותפות" ו"המוכר", לפי העניין) לרכישת אחזקותיו בשותפות כאמור (60%) ("ההסכם" או "העסקה"), ביום 21 במאי 2018, אישר המוכר כי החברה השלימה את כל התשלומים, אשר היו מוטלים עליה על פי הוראות ההסכם, לרבות תשלום הלוואת המזנין (כהגדרתה בסעיף 6.17.4.4 לדוח התקופתי האמור). עם השלמת העסקה כאמור, אחזקותיה של החברה ברקע – מידאס שותפות מוגבלת (בשרשור ישיר) עלו משיעור של 14% ליום 31 במרץ 2018 לשיעור של 44%<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> פורסם במגנא ביום 27.2.2018 (אסמכתא מס': 019684-01-2018), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> פורסם במגנא ביום 13.3.2018 (אסמכתא מס': 01-024061-2018) ותיקון להודעה המשלימה כאמור מיום 14.3.2018 (אסמכתא מס': 01-024589-2018), אשר המידע על פיהם נכלל להלן על דרך ההפניה.

<sup>3</sup> לפרטים, ראו דיווח מידי מיום 21 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 01-049912-2018), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

1.2.3. ביום 7 בפברואר, 2018, חתמה החברה כלפי צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה על כתב הוראה והרשאה בלתי חוזרת ובלתי הדירה לרכישת זכויות במגרש המצוי בכפר סבא ("מגרש 59"). במסגרת כתב ההרשאה כאמור, מסרה החברה למוכר המחאה בסך של 3,000 אלפי ש"ח, אשר תחולט לטובת המוכר ככל שמכל סיבה שהיא, לא תחתום החברה על הסכם מכר במהלך חודש מרץ 2018 לכל המאוחר. ביום 20 במרץ, 2018 חתמה החברה על הסכם המכר כאמור. התמורה הכוללת עבור הרכישה הינה על סך של כ- 16 מיליון ש"ח, אשר תשולם עד 90 יום ממועד חתימת הסכם המכר כאמור. נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, טרם הועברו הזכויות במגרש על שם החברה. יצוין כי בגין חלק יחסי מהמגרש טרם נתקבלה חתימת אחד המוכרים על הסכם המכר ולאור כך הגישה החברה תביעה לבית המשפט המחוזי לאכיפת ההסכם ("ההליך המשפטי").

1.2.4. מנוי דירקטורים חיצוניים ונושאי משרה בכירה :

1.2.4.1. ביום 15 במאי 2018, אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי המניות בחברה את מנויים של ה"ה נורית פלג ודוד עציוני לדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים, לרבות פרטים בדבר השכלתם ונסיונם העסקי, ראו דיווח מיידי מיום 15 במאי 2018 (מס' אסמכתא : 2018-01-048340), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

1.2.4.2. ביום 31 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר רועי קלב לתפקיד משנה למנכ"ל ואחראי על תחום ההנדסה בחברה, לרבות תנאי כהונתו והעסקתו (כמפורט בסעיף 1.2.5 להלן). לפרטים, לרבות פרטים בדבר השכלתו וניסיונו העסקי של מר רועי קלב, ראו דיווח מיידי מיום 31 במאי 2018 (מס' אסמכתא : 2018-01-054211), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה. עם מינויו של מר קלב לתפקיד האמור, חדל מר יואב קפלן לכהן בתפקיד משנה למנכ"ל.

1.2.5. בימים 28 ו-31 במאי 2018, אישרו ועדת הביקורת (בישיבתה כוועדת תגמול) והדירקטוריון (בהתאמה), בין היתר, את ההחלטות המפורטות להלן :

1.2.5.1. את תנאי כהונתו והעסקתו של המשנה למנכ"ל ואחראי על תחום ההנדסה, מר רועי קלב, וכן, בהתאם להוראות סעיף 1א(1) ו-2 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), ולמדיניות התגמול שאימצה החברה ("מדיניות התגמול"), הכללתו של מר רועי בפוליסת הביטוח של הדירקטורים ונושאי המשרה הקיימת בחברה. ובפוליסות עתידיות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות של החברה כפי שתהיינה מעת לעת, בהן תתקשר החברה, במהלך העסקים הרגיל, וכן, מתן התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד, והכל בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ולמדיניות התגמול.

1.2.5.2. את תנאי כהונתם של כל הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה ושאינם מקבלים גמול אחר כלשהו מן החברה, קרי ה"ה יחזקאל בדור, חיים ישראל כהן, דוד עציוני, נורית פלג יחדיו להלן : "הדירקטורים"), גמול שנתי וגמול ישיבות בגובה הסכומים המזעריים כאמור בתוספת השנייה והתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת, והכל בהתאם להוראות סעיף 1א(2) לתקנות ההקלות, ובאופן זהה לתנאי התגמול של כל הדירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) ולמדיניות התגמול של החברה. כמו-כן, יהיו דירקטורים כאמור זכאים להחזר הוצאות כמפורט בתקנות הגמול וכן, הכללתם של הדירקטורים ה"ה נורית פלג ודוד עציוני בפוליסת הביטוח של הדירקטורים ונושאי המשרה הקיימת בחברה בהתאם להוראות סעיפים 1ב1 לתקנות ההקלות ולמדיניות התגמול, לרבות הכללתם של הדירקטורים בפוליסות

עתידיות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות של החברה כפי שתהיינה מעת לעת, בהן תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, והכל בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ולמדיניות התגמול.

1.2.5.3. בהמשך לאמור בסעיף 6.18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנתי וסעיף 3 לתקנה 22, הנכלל כפרק ד' לדוח התקופתי האמור ("דוח פרטים נוספים"), שעניינם שטרי הון שהונפקו לחברות בשליטת מר רני צים, עד למועד הדוח, פרעה החברה סך של 11,000 אלפי ש"ח, מסכום שטרי ההון ההתחייבותיים.

1.2.6. בחודש יוני 2018, קיבלה שותפות רקע-מידאס אישורי אכלוס למרכזי המסחר ביישובים אום אל פאחם וירכא.

1.2.7. בימים 13, 19 ו-21 באוגוסט 2018, אישרו ועדת הביקורת (לרבות במסגרת ישיבותיה כוועדת תגמול) והדירקטוריון (בהתאמה), בין היתר, את ההחלטות המפורטות להלן:

1.2.7.1. הענקת כתבי התחייבות לפטור ולשיפוי מראש ובדיעבד, בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ולמדיניות התגמול, לדירקטורים החיצוניים, ה"ה נורית פלג ודוד עציוני, בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות.

1.2.7.2. עדכון לניהול עסקאות זניחות, בהמשך לאמור לניהול עסקאות זניחות המצורף כנספח ב לפרק 8 לתשקיף החברה<sup>4</sup>.

#### 1.2.8. עדכונים ביחס לפרויקט בהקמה בכפר סבא

בהמשך לאמור בסעיף 6.11 לדוח התקופתי לשנת 2017 ולאמור בסעיף 1.2.3 לעיל בדבר רכישת מקרקעין סמוכים לפרויקט בהקמה בכפר סבא (מגרש 59)<sup>5</sup>, להלן עדכונים ביחס לפרויקט בהקמה בכפר סבא:

1.2.8.1. ביום 24 ביולי 2018 הגישה החברה בקשה להארכת הסכמי הפיתוח לתקופה נוספת של 36 חודשים. לפרטים, ראו באור 4 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018.

1.2.8.2. במהלך תקופת הדוח, החברה וצים השרון נכסים ויזמות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (במישרין ובעקיפין) ("צים השרון") הגישו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה של כפר סבא ("הוועדה המקומית") בקשה לשינוי תב"ע, אשר ככל שתאושר על ידי הוועדה המקומית, תתיר לחברה את ניצול כלל זכויות הבניה של בניין משרדים המתוכנן בשטח של כ-34,000 מ"ר וזאת, בין היתר, על דרך של ניווד זכויות בניה ממגרשים סמוכים. בהקשר זה יצוין, כי בד בבד בוחנות החברה וצים השרון אפשרויות למכירה זכויות הבנייה למשרדים, כולם או חלקם, או לשיתוף פעולה בבניית בניין המשרדים כאמור.

1.2.8.3. בנוסף, בכוונת הקבוצה ליזום בסמוך למרכז המסחרי המתוכנן, שטחי מסחר נוספים בשטח של כ-3,000 מ"ר בשני מבנים במפלס אחד בקומת הקרקע.

1.2.8.4. בכוונת החברה להגיש בקשה לשינוי ההיתר שהוגש ואשר, נכון למועד פרסום הדוח, טרם אושר ("הבקשה לשינוי היתר"). בהתאם לבקשה לשינוי היתר, ככל שתוגש ותאושר, בכוונת החברה ורני צים השרון, להקים על מקרקעי כפר סבא מרכז מסחרי פתוח בשלושה מפלסים, מפלס מרתף, קומת קרקע וקומה עליונה חלקית, בשטח בנוי כולל של כ-50,000 מ"ר

<sup>4</sup> לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות המעודכן, ראו דיווח מידי מיום 21 במאי, 2018 (אסמכתא מס': 01-2018-079680)

<sup>5</sup> ככל שתושלם העסקה, בשל ההליך המשפטי שהחברה צד לו וכמפורט בסעיף 1.2.3 לעיל.

(כולל מרתפים לשימושי חנייה, מסחר ואחסנה), כ- 21,000 מ"ר מיועדים להשכרת שטחי מסחר.

מובהר כי האמור בסעיף 1.2.8 לעיל (על סעיפי המשנה בו) לעיל, בדבר כוונות, תכניות והערכות החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תכניות והערכות אשר בידי החברה נכון למועד דוח זה. התוכניות וההערכות כאמור עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה וביניהן, (1) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט; (2) שינויים בעלויות הביצוע של הפרויקט ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים; (3) הסכמות רשות מקרקעי ישראל להארכת תקופת הסכמי הפיתוח; (4) הסכמות רשויות התכנון לבקשות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.27 לדוח התקופתי לשנת 2017.

1.2.9. לפרטים בדבר אירועים נוספים לאחר תקופת הדיווח, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018.

## 2. המצב הכספי

### 2.1. תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני			
		2017	2017		2018
		אלפי ש"ח			
	20,457	7,352	20,082	נכסים שוטפים	
				<b>נכסים לא שוטפים</b>	
				השקעות והלוואות בעסקאות משותפות	
עיקר הגידול מיוחס לרכישת מניות רקע הר בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ (יחדיו: "קבוצת רקע" ו-"עסקת רקע", לפי העניין), כמפורט בסעיף 6.17.4.4 לדוח התקופתי לשנת 2017.	45,973	39,358	85,347		
עיקר הגידול מיוחס להשקעות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה (הרחבות בנכסים הקיימים), להשקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה (פרויקט כפר סבא) לרבות רכישת מגרש בכפר סבא כמפורט בסעיף 1.2.3 לעיל, בניכוי ירידת ערך בשווי נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,289 אלפי ש"ח.	535,627	513,745	556,647	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
הקיטון ביחס לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 מיוחס בעיקרו למקדמות ששולמו על חשבון עסקת רקע וההסכמים הנוספים, כמפורט בביאור 8 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, ונוקפו בתקופת הדוח לסעיף השקעות והלוואות בעסקאות משותפות.	13,040	702	301	חייבים ויתרות חובה	
הגידול נובע מיצירת נכס מס נדחה לראשונה בגין הפסד מועבר בחברה בת בעקבות צפי לרווחים בחברה הבת.	-	-	921	מיסים נדחים	
הקיטון מיוחס בעיקרו לפחת שוטף של רכוש קבוע בניכוי רכישות בסכומים לא מהותיים.	557	592	551	רכוש קבוע	
	<b>615,654</b>	<b>561,749</b>	<b>663,849</b>	<b>סך הכל נכסים</b>	
הקיטון בהשוואה ליום 30 ביוני, 2017, נובע מפרעון אשראי לזמן קצר, כמפורט בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים מטה. הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר, 2017, מיוחס בעיקרו לירידה ביתרות משיכת יתר ופרעון יתרת חוי"ז שוטף מול בעלת השליטה.	60,972	70,739	53,448	התחייבויות שוטפות	

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2017	2017	
	אלפי ש"ח			
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>				
אשראי מתאגידים בנקאיים	229,855	177,822	229,348	
הגידול בהשוואה ליום 30 ביוני, 2017 מיוחס לנטילת הלוואה, ששימשה בעיקרה לצורך פירעון אשראי לזמן קצר אשר שימש למימון השקעות בנכסי החברה (הרחבות במעלות ובית שאן) והתקשרות החברה עם תאגיד בנקאי מחודש דצמבר 2017.				
אופציות	-	-	4,175	
התחייבות בגין אופציות אשר מקורה בעסקת רכישה מניות רקע ומתן אופציית PUT לרכישת חלקו (30%) של אחד ממייסדי רקע הר.				
שטרי הון מהחברה האם	34,320	33,515	12,341	
הקיטון בשטרי הון נובע מהמרת סך של כ- 15 מיליון ש"ח מסכום שטרי הון כנגד הקצאת מניות לבעלת השליטה, וכן, פירעון שטרי הון התחייבויות בסך של 11 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים בעניין זה, ראו ביאור 3' לח' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2018.				
הלוואה מאחרים	2,028	2,000	3,064	
הגידול מיוחס להלוואה שהתקבלה מחברה כלולה, צעדים בנגב, המוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כהשקעה בעסקה משותפת.				
פקדונות משוכרים	489	297	495	
נגזרים פיננסיים	1,537	1,811	1,063	
הקיטון נובע משערך נגזרים פיננסיים, עסקאות החלפת ריבית, לפי שווי הוגן.				
מסים נדחים	55,094	53,102	54,352	
עיקר הקיטון מיוחס לשינויים בערך הנדל"ן להשקעה.				
הון מיוחס לבעלי מניות החברה	231,359	222,463	305,563	
עיקר הגידול לתקופה מיוחס לתמורת ההנפקה נטו, המרת שטרי הון התחייבויות כנגד הקצאת מניות ומחרווח לתקופה.				
<b>סך הכל התחייבויות והון</b>	<b>615,654</b>	<b>561,749</b>	<b>663,849</b>	

## 2.2. תוצאות הפעילות

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל לתקופות של שלושה חודשים ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2017 ו- 2018

הסברי החברה	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח				
עיקר הגידול נובע מהרחבות במרכזים המסחריים במעלות ובית שאן, ומגידול בשיעורי התפוסה במרכז המסחרי בבית שאן.	8,510	9,435	16,994	18,898	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
הגידול בתקופות הדוח לעומת תקופות מקבילות אשתקד נובע מתשלומים לרשויות המקומיות ומגידול בעלויות האחזקה במרכזים המסחריים הקיימים כפועל יוצא מהרחבות שבוצעו בהם.	1,825	2,085	3,895	4,242	עלות הפעלת הנכסים
	6,685	7,350	13,099	14,656	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
ירידת ערך בתקופת ששת החודשים שהסתיימו ביום 30.6.2018 מיוחסת, בעיקרה, להשקעות במרכזים המסחריים בערד ובית שאן. בתקופה המקבילה אשתקד נרשמה עליית ערך בעיקר בגין המרכז המסחרי בבית שאן.	(399)	753	1,693	(1,289)	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

הוצאות מכירה והנהלה וכלליות	(5,156)	(4,433)	(2,829)	(2,273)	עיקר הגידול נובע מעלייה בדמי הניהול לבעלת השליטה החל מינואר 2018. לפרטי הסכם הניהול, ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017.
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו	(650)	1,674	(620)	650	בתקופת ששת החודשים שהסתיימו ביום 30.6.2018 הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מיוחסים בעיקר להפסדי חברות הכלולות, פרי מגדים וקבוצת רקע. בתקופה המקבילה אשתקד, רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מיוחסים לצעדים בנגב.
<b>רווח תפעולי</b>	<b>7,561</b>	<b>12,033</b>	<b>4,654</b>	<b>4,663</b>	
הוצאות מימון, נטו	(6,526)	(6,168)	(3,829)	(4,118)	הגידול בהוצאות המימון בששת החודשים שהסתיימו ביום 30.6.2018 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מהכרה בהוצאות מימון בגין פירעון מוקדם של שטרי הון מבעלת השליטה.
<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>	<b>1,035</b>	<b>6,340</b>	<b>825</b>	<b>1,020</b>	
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	(1,343)	1,340	242	766	השינויים בסעיף מיסים על ההכנסה נובעים בעיקרם מתנועה במיסים נדחים שעיקרם בשינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה במהלך התקופות ומרישום נכס מס בגין הפסדים מועברים בחברה מאוחדת.
<b>רווח נקי</b>	<b>2,378</b>	<b>5,000</b>	<b>583</b>	<b>254</b>	
רווח בגין עסקאות גידור	596	39	438	(20)	-
<b>רווח כולל</b>	<b>2,974</b>	<b>5,039</b>	<b>1,021</b>	<b>234</b>	

### 3. נזילות ומקורות המימון

#### 3.1 מקורות מימון

פעילות הקבוצה ממומנת מהונה העצמי, מהון זר מהמערכת הבנקאית, ומהלוואות אשר מועמדות לחברה על ידי בעלת השליטה בחברה. מסגרות האשראי וההלוואות הבנקאיות ניתנות לקבוצה, מעת לעת, על-ידי הבנקים במהלך העסקים הרגיל, כאשר להבטחתן משעבדת החברה ו/או חברות הקבוצה, לפי העניין, את זכויותיה במרכזים המסחריים בנוסף להעמדת ערבויות מאת החברה, רני צים אחזקות בע"מ ומר רני צים.

לפרטים נוספים אודות המימון של הקבוצה, ראו סעיף 6.18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017. לפרטים אודות ערבויות שהועמדו על ידי בעלת השליטה ורני צים, ראו תקנה 22 (ג) בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017. בהקשר זה יצוין, בהמשך לאמור באותה תקנה, כי נכון למועד פרסום הדוח פועלת החברה לשחרור בעלת השליטה ורני צים מהערבויות כאמור.

#### 3.2 אשראי בר דיווח ובחינת עמידת החברה באמות מידה פיננסיות של אשראי בר דיווח נכון ליום 30

##### ביוני 2018

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 30 ביוני 2018, 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 30 ביוני 2018	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות/ התחייבות?	בטוחות
החברה	תאגיד א'	יחס חוב לבטוחה (LTV) <sup>6</sup> לא יעלה על 75%	68%	כן	ערבות אישית מוגבלת בסכום של מר רני צים ושעבודים ספציפיים, ראשונים בדרגה, על זכויות החברה במרכזים המסחריים: מעלות, ערד, בית שאן, והכל כמפורט בסעיפים 6.10.1 עד 6.10.3 (כולל וסעיף 6.18.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017
		היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסים, בניכוי הוצאות שוטפות ומיסים שוטפים <sup>7</sup> לבין סכום החלויות השוטפות, והכל ביחס ל-12 החודשים שקדמו לבדיקה ("יחס כיסוי") לא יפחת מ-1.2	1.5	כן	
		שיעור ההון העצמי <sup>8</sup> מסך המאזן <sup>9</sup> לא יפחת בכל עת מ-25%	46%	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 <sup>10</sup> .	-	כן	
צעדים בנגב	יחס חוב לבטוחה (LTV) <sup>11</sup> לא יעלה על 75%	יחס חוב לבטוחה (LTV) <sup>11</sup> לא יעלה על 75%	60%	כן	ערבויות החברה, ורני צים (ערבות מוגבלת בסכום) ושעבודים על הנכסים, והכל כמפורט בסעיף 6.18.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017
		היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסים, בניכוי הוצאות שוטפות ומיסים שוטפים לבין סכום החלויות השוטפות, והכל ביחס ל-12 החודשים שקדמו לבדיקה ("יחס כיסוי") לא יפחת מ-1.15	1.4	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 <sup>12</sup> .	-	כן	

<sup>6</sup> "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.

<sup>7</sup> "הנכסים" לעניין אמות המידה להן התחייבה החברה משמעם המרכזיים המסחריים בערד, מעלות ובית שאן.

<sup>8</sup> "הון עצמי" - משמעו הון החברה כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים.

<sup>9</sup> "מאזן" - משמעו סך המאזן של החברה.

<sup>10</sup> (1) בכל עת שהיא החובות לבנק נפרעו כסדרם והחברה צופה שתעמוד ביתר התחייבויותיה כלפי הבנק; (2) נכון לאותו מועד לא אירע כל אירוע, אשר בקרום הבנק יהא רשאי להעמיד לפרעון מידי את הסכומים, כהגדרתם לעיל, (מבלי לקחת בחשבון מנין תקופות המתנה או ריפוי); (3) יחס כיסוי לא יפחת מ-1.2.

<sup>11</sup> "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.

<sup>12</sup> (1) בכל עת שהיא החובות לבנק נפרעו כסדרם והחברה צופה שתעמוד ביתר התחייבויותיה כלפי הבנק; (2) נכון לאותו מועד לא אירע כל אירוע, אשר בקרום הבנק יהא רשאי להעמיד לפרעון מידי את הסכומים, כהגדרתם לעיל, (מבלי לקחת בחשבון מנין תקופות המתנה או ריפוי); (3) יחס כיסוי לא יפחת מ-1.15.



### 3.3. תזרימי מזומנים

להלן יוסברו עיקרי השינויים בתזרימי המזומנים בתקופות המדווחות:

הסברי החברה	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת	8,177	2,899	14,219	3,290	עיקר השינויים בפעילות השוטפת נובע משינויים בסעיפי התחייבויות השוטפות ונכסים שוטפים וחלוקת דיבידנד מעסקה משותפת בתקופה המקבילה אשתקד.
מזומנים, נטו מפעילות השקעה	(2,990)	(26,455)	(2,250)	(48,622)	הגידול בפעילות ההשקעה בתקופות המדווחות מיוחס לגידול בהשקעות בנדליין להשקעה ונדליין להשקעה בהקמה, להשקעות החברה ברכישת חלקה (70%) בקבוצת רקע הר, ורכישת חלקה (60%) ברקע מרכזים מסחריים כמפורט בסעיף 1.2.2 לעיל וסעיף 6.17.4.4 לדוח התקופתי לשנת 2017, ומהעמדת הלוואה לחברה בת רקע הר.
מזומנים, נטו מפעילות מימון	(11,858)	(8,262)	(12,566)	44,139	הגידול במזומנים נטו מפעילות מימון בתקופת 6 החודשים שהסתיימו ביום 30.6.2018 נובע בעיקרו מתמורה שהתקבלה בהנפקת מניות החברה לציבור; והקיטון במזומנים נטו מפעילות מימון בתקופת 3 החודשים שהסתיימו ביום 30.6.2018, מיוחסים בעיקר לעיתוי פרעון קרן על הלוואה מתאגיד בנקאי.
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(6,671)	(31,818)	(597)	(1,193)	-
יתרות מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	10,917	47,625	4,843	17,000	-
יתרות מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	4,246	15,807	4,246	15,807	-

#### 4. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בתחום החשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לאמור בסעיף 4.2 לפרק ב' – "דוח הדירקטוריון" בדוח התקופתי לשנת 2017.

#### 5. היבטי ממשל תאגידי

##### 5.1. תרומות

למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. סך התרומות של הקבוצה בתקופת ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 הסתכמו לסך של כ-9 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 פרסום הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה 3 דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, כדלהלן: ה"ה נורית פלג, דירקטורית חיצונית, חיים כהן, דירקטור בלתי תלוי ויחזקאל בדור, דירקטור. לפרטים בדבר השכלתה ונסיונה העסקי של גבי נורית פלג, ראו דוח זימון אסיפה מיוחדת של בעלי המניות בחברה שפורסם ביום 10 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-029712), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה; לפרטים באשר לנסיונם העסקי של ה"ה חיים כהן ויחזקאל בדור, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017.

5.3. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

5.4. המבקר הפנימי

בימים 28 ו-31 במאי 2018, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את מינויו של מר גיא מונרוב לתפקיד מבקר פנימי בחברה. לפרטים, ראו דוח מידי מיום 31 במאי 2018 (אסמכתא מס': 01-054220-2018), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

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 2017.

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, המצורפות לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017 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 המעריך את הערכה
מרכז מסחרי מעלות	שווי הנכס ליום 30.6.2018 עדכון הערכת השווי נחתם ביום 6.8.2018	שווי הנכס, אילו כללי חשבונאות מקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30 ביוני, 2018: 71,635 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2017: 71,458 אלפי ש"ח.	ליום 30 ביוני, 2018: 180,300 אלפי ש"ח וליום 31.12.2017 אלפי ש"ח 171,849	מעריך השווי הינו מר דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים.	אומדן השווי מבוסס על שיעור היוון	ראו סעיף 6.10.1.9 בחלק א' לדוח התקופתי ואת הערכת השווי הנכללת בנספח ג' לפרק הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2017.
מרכז מסחרי ערד	שווי הנכס ליום 30.6.2018 עדכון הערכת השווי נחתם ביום 8.8.2018	שווי הנכס, אילו כללי חשבונאות מקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30 ביוני, 2018: 62,587 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2017: 63,472 אלפי ש"ח.	ליום 30 ביוני, 2018: 101,400 אלפי ש"ח וליום 31.12.2017 אלפי ש"ח 107,000	במסגרת עבודתי, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי. <sup>13</sup>	אומדן השווי מבוסס על שיעור היוון	ראו סעיף 6.10.2.9 בחלק א' לדוח התקופתי השנתי ליום 31 בדצמבר, 2017.
מרכז מסחרי בית שאן	שווי הנכס ליום 30.6.2018 עדכון הערכת השווי נחתם ביום 6.8.2018	שווי הנכס, אילו כללי חשבונאות מקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30 ביוני, 2018: 71,095 אלפי ש"ח.	ליום 30 ביוני, 2018: 129,600 אלפי ש"ח וליום 31.12.2017 אלפי ש"ח 127,841	לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי. <sup>13</sup>	אומדן השווי מבוסס על שיעור היוון	ראו סעיף 6.10.3.9 בחלק א' לדוח התקופתי ואת הערכת השווי הנכללת לפרק הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2017.

<sup>13</sup> 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	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
		ליום 31 בדצמבר, 2017 : 70,596 אלפי ש"ח.				
מרכז מסחרי נתיבות	שווי הנכס ליום 30.9.2017 <sup>14</sup> הערכת השווי נחתמה ביום 24.12.2017 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 30.6.2018 מיום 14.8.2018	שווי הנכס, אילו כללי חשבונאות מקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30 ביוני, 2018 : 70,972 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2017 : 73,341 אלפי ש"ח.	ליום 30.6.2018 אלפי 136,200 ש"ח. וליום 31.12.2017 אלפי 136,200 ש"ח.		אומדן השווי מבוסס על שיעור היוון	ראו לעניין זה סעיף 6.10.4.9 בחלק א' לדוח התקופתי השנתי ליום 31 בדצמבר, 2017.
פרויקט כפר סבא	שווי הנכס ליום 30.9.2017 <sup>15</sup> הערכת השווי נחתמה ביום 24.12.2017 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 30.6.2018 מיום 14.8.2018	שווי הנכס, אילו כללי חשבונאות מקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 30 ביוני, 2018 : 85,868 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2017 : 71,601 אלפי ש"ח.	ליום 30.6.2018 אלפי 120,520 ש"ח. וליום 31.12.2017 אלפי 112,337 ש"ח.		אומדן השווי מבוסס על גישת ההשוואה	ראו סעיף 6.11.6 בחלק א' לדוח התקופתי השנתי ליום 31 בדצמבר, 2017.

עודד דולינסקי,  
סמנכ"ל כספים

רני צים, יו"ר  
הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך: 21 אוגוסט 2018

<sup>14</sup> יצוין כי הנתונים בדבר השווי ההוגן, מבוססים על הערכות שווי שנערכו ליום 30 בספטמבר 2017, אשר נתמכים בחוות דעת מאת מעריך השווי לפיהם, ליום 31 בדצמבר 2017 לא חלו שינויים בהנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה ובתוספת התאמות לימים 31 בדצמבר 2017 ו-30 ביוני 2018. לפרטים, ראו סעיפים, 6.10.4.2 ו-6.11.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

<sup>15</sup> ראו ה"ש 15 לעיל.

# רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2018

בלתי מבוקרים

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2018

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-16	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 30 ביוני 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, רווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 לתקופות ביניים אלה 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-21,567 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2018, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-796 אלפי ש"ח וכ-534 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 2017 מבוקר	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

17,000	4,246	15,807	מזומנים ושווי מזומנים
1,355	1,500	1,542	לקוחות
2,102	1,606	2,733	חייבים ויתרות חובה
<u>20,457</u>	<u>7,352</u>	<u>20,082</u>	

נכסים לא שוטפים

45,973	39,358	85,347	השקעה והלוואות בעסקאות משותפות
406,692	405,100	411,301	נדל"ן להשקעה
128,935	108,645	145,346	נדל"ן להשקעה בפיתוח
13,040	702	301	חייבים ויתרות חובה
-	-	921	מיסים נדחים
557	592	551	רכוש קבוע
<u>595,197</u>	<u>554,397</u>	<u>643,767</u>	
<u><u>615,654</u></u>	<u><u>561,749</u></u>	<u><u>663,849</u></u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2017 מבוקר	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

30,880	44,286	31,453
11,380	11,575	11,186
6,545	7,172	5,079
12,167	7,706	5,730
<u>60,972</u>	<u>70,739</u>	<u>53,448</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים  
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

229,855	177,822	229,348
-	-	4,175
34,320	33,515	12,341
2,028	2,000	3,064
489	297	495
1,537	1,811	1,063
55,094	53,102	54,352
<u>323,323</u>	<u>268,547</u>	<u>304,838</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים  
אופציות מכר לשותף בעסקה משותפת  
שטרי הון מהחברה האם  
הלוואה מעסקה משותפת  
פקדונות משוכרים  
נגזרים פיננסיים  
מסים נדחים

הון מיוחס לבעלי מניות החברה

1,858	1,858	105,488
(1,183)	(1,394)	(587)
140	140	140
33,000	33,000	-
-	-	600
22,381	22,381	22,381
175,163	166,478	177,541
<u>231,359</u>	<u>222,463</u>	<u>305,563</u>
<u>615,654</u>	<u>561,749</u>	<u>663,849</u>

הון מניות ופרמיה  
קרן הון בגין נגזרים פיננסיים  
קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
שטרי הון מהחברה האם  
תקבולים ע"ח כתבי אופציה  
קרן הון עסקה עם בעל שליטה  
יתרת רווח

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

21 באוגוסט, 2018

עודד דולינסקי סמנכ"ל כספים	רני צים יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח				
35,732	8,510	9,435	16,994	18,898	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
8,420	1,825	2,085	3,895	4,242	עלות הפעלת נכסים להשכרה
27,312	6,685	7,350	13,099	14,656	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
8,919 (1,504) (8,293)	(399) (339) (1,934)	753 (415) (2,414)	1,693 (691) (3,742)	(1,289) (824) (4,332)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(710)	650	(620)	1,674	(650)	
25,724	4,663	4,654	12,033	7,561	רווח תפעולי
1,595 (10,841) 475	255 (4,373) 475	519 (4,348) -	579 (6,747) 475	801 (7,327) -	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות אחרות
16,953 3,268	1,020 766	825 242	6,340 1,340	1,035 (1,343)	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה (הטבת מס)
13,685	254	583	5,000	2,378	רווח נקי
250	(20)	438	39	596	רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס) סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים קרן בגין עסקאות גידור
250	(20)	438	39	596	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
13,935	234	1,021	5,039	2,974	סה"כ רווח כולל
*0.16	*0.00	0.01	*0.06	0.02	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
					רווח בסיסי ומדולל למניה

\*הותאם למפרע בעקבות פיצול מניות וחלוקת מניות הטבה- ראה באור 14.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון בגין נגזרים פיננסיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	הון מניות ופרמיה	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח								
231,359	175,163	(1,183)	140	22,381	33,000	-	1,858	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
2,378	2,378	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
596	-	596	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
57,537	-	-	-	-	-	600	56,937	הנפקת חבילה נטו*
13,693	-	-	-	-	(33,000)	-	46,693	המרת שטרי הון וחלוקת מניות הטבה
<u>305,563</u>	<u>177,541</u>	<u>(587)</u>	<u>140</u>	<u>22,381</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>105,488</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2018

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

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון בגין מכשירים פיננסיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	הון מניות ופרמיה	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
217,424	161,478	(1,433)	140	22,381	33,000	1,858	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
5,000	5,000	-	-	-	-	-	רווח נקי
39	-	39	-	-	-	-	רווח כולל אחר
<u>222,463</u>	<u>166,478</u>	<u>(1,394)</u>	<u>140</u>	<u>22,381</u>	<u>33,000</u>	<u>1,858</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2017

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון בגין נגזרים פיננסיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	הון מניות ופרמיה	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
304,542	176,958	(1,025)	140	22,381	600	105,488	יתרה ליום 1 באפריל, 2018
583	583	-	-	-	-	-	רווח נקי
438	-	438	-	-	-	-	רווח כולל אחר
<u>305,563</u>	<u>177,541</u>	<u>(587)</u>	<u>140</u>	<u>22,381</u>	<u>600</u>	<u>105,488</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2018

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון בגין נגזרים פיננסים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	שטר הון	הון המניות ופרמיה	
222,229	166,224	(1,374)	140	22,381	33,000	1,858	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2017</u>
254 (20)	254 -	- (20)	- -	- -	- -	- -	הפסד נקי הפסד כולל אחר
<u>222,463</u>	<u>166,478</u>	<u>(1,394)</u>	<u>140</u>	<u>22,381</u>	<u>33,000</u>	<u>1,858</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2017</u>

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון בגין נגזרים פיננסים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	הון מניות ופרמיה	
217,424	161,478	(1,433)	140	22,381	33,000	1,858	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2017</u>
13,685 250	13,685 -	- 250	- -	- -	- -	- -	רווח נקי רווח כולל אחר
<u>231,359</u>	<u>175,163</u>	<u>(1,183)</u>	<u>140</u>	<u>22,381</u>	<u>33,000</u>	<u>1,858</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר				רווח נקי
	אלפי ש"ח				
13,685	254	583	5,000	2,378	
<b>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>					
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
710	(650)	620	(1,674)	650	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (עלייה) ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(8,919)	399	(753)	(1,693)	1,289	פחת והפחתות שערך וריבית מהחברה האם, עסקה משותפת ומתאגידים בנקאיים מסים נדחים, נטו
82	20	6	41	26	
8,460	3,037	2,602	5,942	4,565	
3,268	765	242	1,339	(1,343)	
3,601	3,571	2,717	3,955	5,187	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
1,204	224	121	1,450	218	ירידה בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,287	2,616	(1,142)	2,683	(1,993)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(168)	(238)	620	(619)	(2,500)	
3,323	2,602	(401)	3,514	(4,275)	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
1,750	1,750	-	1,750	-	דיבידנד שהתקבל
22,359	8,177	2,899	14,219	3,290	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>					
(20,959)	-	(10,340)	-	(24,907)	השקעות והלוואות לעסקאות משותפות פרעון הלוואות לעסקאות משותפות רכישת רכוש קבוע
6,168	6,168	-	6,168	2,500	השקעה בנדל"ן להשקעה
(6)	-	(2)	-	(20)	תמורה ממכירת מקרקעין
(25,318)	(9,344)	(16,312)	(12,431)	(25,712)	מתן הלוואה לזמן קצר
3,641	-	-	3,641	-	פירעון הלוואה לאחרים
-	-	-	-	(880)	
762	186	199	372	397	
(35,712)	(2,990)	(26,455)	(2,250)	(48,622)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

58,000	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(14,187)	(2,426)	(406)	(8,447)	(811)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(4,834)	188	3,204	8,406	615	קבלת (פירעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(8,000)	(10,000)	(8,000)	(10,000)	(11,000)	פירעון הלוואות ושטרי הון מהחברה האם
2,000	2,000	-	2,000	1,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מעסקה משותפת
(7,469)	(1,620)	(3,060)	(4,525)	(3,202)	ריבית ששולמה במזומן
-	-	-	-	57,537	הנפקת חבילה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו  
לפעילות) מימון

25,510	(11,858)	(8,262)	(12,566)	44,139
--------	----------	---------	----------	--------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

12,157	(6,671)	(31,818)	(597)	(1,193)
--------	---------	----------	-------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת  
התקופה

4,843	10,917	47,625	4,843	17,000
-------	--------	--------	-------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף  
התקופה

17,000	4,246	15,807	4,246	15,807
--------	-------	--------	-------	--------

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

2,119	350	527	350	527
-------	-----	-----	-----	-----

זכאים בגין נדל"ן להשקעה  
המרת שטר הון התחייבותי להון  
מניות

-	-	-	-	13,193
---	---	---	---	--------

המרת שטר הון הוני להון מניות

-	-	-	-	33,000
---	---	---	---	--------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2018 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים מאוחדים).

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. מכשירים פיננסיים

כמפורט בבאור ג2 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 – מכשירים פיננסיים (להלן: "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. להלן המדיניות החשבונאית החדשה בדבר מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה החברה ייעדה, התחייבות פיננסית כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים בשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית שניתן לייחסם לשינויים בסיכון האשראי של החברה מוצגים ברווח כולל אחר.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת, פרט להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

5. הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) לניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מידי תקופה. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הונניים נקבעת כערך שייר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

6. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור או חלקם, מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי). כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש. כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור ישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. יישום לראשונה של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים

בחדש יולי 2014 פרסם ה- IASB את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 – מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן: "התקן החדש") מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39. התקן החדש מיושם למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה כמתאפשר על פי הוראות התקן החדש.

ליישום לראשונה של IFRS 9 לא הייתה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

2. יישום לראשונה של IFRS 15 – הכנסות מעסקאות עם לקוחות

התקן החדש מיושם למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה כמתאפשר על פי הוראות התקן החדש.

ליישום לראשונה של IFRS 15 לא הייתה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 16 חכירות

בהמשך לביאור 4ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

מכשיריה הפיננסיים של הקבוצה מוצגים בדוחות הכספיים על פי שווים הוגן ובעלות מופחתת המהווה קירוב סביר לשווים הוגן.

ב. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לחברה אופציית מכר לשותף בעסקה משותפת הנמדדת בשווי הוגן לפי רמה 3. השווי הוגן של האופציה נקבע לפי מודל Black Scholes. להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי הוגן של האופציה: תשואת הדיבידנד בגין המניה 0%, תנודתיות צפויה במחירי המניה 20.8%, שיעור ריבית חסרת סיכון 0.25%, משך החיים החזוי של האופציות למניות (שנה).

באור 4: - אירועים במהלך תקופת הדיווח

א. התקשרות ברכישת מניות רקע הר בע"מ ורכישת זכויות השותף בשותפות רקע מרכזים מסחריים- שותפות מוגבלת

1. בהמשך לביאורים 16(8) ו-16(9) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017, בימים 3 בינואר ו- 21 במאי, 2018 בהתאמה, שולמה מלוא התמורה בגין רכישות מניות רקע הר בע"מ, זכויות השותף (60%) והסבת הלוואות בשותפות רקע מרכזים מסחריים-שותפות מוגבלת. לאחר השלמת העסקאות כאמור, החברה תחזיק (בשרשור ישיר) ב-44% מהזכויות ברקע מידאס שותפות מוגבלת.

התמורה הכוללת ששולמה הינה בסך של כ-37.5 מיליון ש"ח.

החברה הכירה בשווי הוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת רכישת עסקה משותפת על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי הוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי הוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

2. בקשר עם רכישת מניות רקע הר בע"מ, התחייבה החברה לשלם תמורה נוספת בסך של 1,000 אלפי ש"ח, בגין כל אחד מחמשת הפרויקטים בייזום בתוך חמש שנים ממועד חתימת ההסכמים, כך שהתמורה הנוספת המקסימלית הינה 5 מיליון ש"ח. כמו כן, הועמדה לשותף אופציה לחייב את החברה לרכוש ממנו את כל מניותיו ברקע הר (30%) בשלמותן, ובמצבן AS IS בתמורה לסך של 8,400 אלפי ש"ח. על פי חוות דעת חיצונית של מעריך שווי בלתי תלוי שווי האופציה נאמד למועד הדוח בכ- 4,175 אלפי ש"ח (ראה גם ביאור ב'3).

באור 4: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

**ב. רכישת זכויות קרקע בכפר סבא**

ביום 7 בפברואר, 2018, חתמה החברה כלפי צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה על כתב הוראה והרשאה בלתי חוזרת ובלתי הדירה לרכישת זכויות במגרש המצוי בכפר סבא. במסגרת כתב ההרשאה כאמור, מסרה החברה למוכר המחאה בסך של 3,000 אלפי ש"ח, אשר תחולט לטובת המוכר ככל שמכל סיבה שהיא, לא תחתום החברה על הסכם מכר במהלך חודש מרץ 2018 לכל המאוחר.

ביום 20 במרץ, 2018 חתמה החברה על הסכם המכר כאמור. התמורה הכוללת עבור הרכישה הינה על סך של כ- 16 מיליון ש"ח אשר תשולם עד 90 יום ממועד חתימת הסכם המכר כאמור. נכון למועד הדוח טרם הועברו הזכויות במגרש על שם החברה.

יצוין כי בגין חלק יחסי מהמגרש טרם נתקבלה חתימת אחד המוכרים על הסכם המכר ולאור כך הגישה החברה תביעה לבית המשפט המחוזי לאכיפת ההסכם.

**ג. המחאת שטרי הון מהחברה האם**

בחודש פברואר, 2018 המחתה רני צים אחזקות בע"מ (להלן: "החברה האם") לבעלת השליטה בה, רני צים בע"מ, שטרי הון של החברה בסך כולל של 40,361 אלפי ש"ח.

**ד. השקעה בעסקה משותפת- צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ (להלן- צעדים בנגב)**

בהמשך לביאור 5'א16 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 18 בפברואר, 2018 נתנה צעדים בנגב הלוואה נוספת לחברה בסך של 1 מיליון ש"ח. ההלוואה ניתנה לשנתיים ונושאת ריבית לפי שיעור ריבית ע"פ תקנות מס הכנסה.

**ה. הנפקה**

ביום 13 במרץ, 2018 השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניות ואופציות לציבור. על פי ההודעה המשלימה, הוקצו 25,555,500 מניות רגילות של החברה במחיר של 2.35 ש"ח למניה.

בנוסף, הוקצו ללא תמורה 6,388,875 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת.

התמורה הכוללת (ברוטו) בגין המניות הרגילות שהוקצו והועברו מסתכמת בכ- 60,055 אלפי ש"ח.

**ו. פיצול מניות וחלוקת מניות הטבה**

ביום 27 בפברואר, 2018 הגדילה החברה את הון המניות שלה על ידי פיצול כל מניה בת 1 ש"ח ע.ג ל-100 מניות בנות 0.01 ע.ג כל אחת והענקת מניות הטבה כך שסך ההון המונפק והנפרע של החברה ערב ההנפקה עומד על 85,500,000 מניות רגילות. רווח בסיסי ומדולל למניה הותאם למפרע במספרי השוואה.

**ז. המרת שטרי הון**

עם השלמת ההנפקה כאמור לעיל, המירה החברה מיתרת שטרי ההון שהונפקו לחברה האם והומחו לרני צים בע"מ כאמור לעיל, שטרי הון בסך של 15,361 אלפי ש"ח בערכם הנומינלי, המהווה סך של כ- 13,193 אלפי ש"ח בערך נוכחי למועד ההמרה, להון מניות.

באור 4: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

ח. פירעון שטרי הון

בימים 26 במרץ ו-2 במאי, 2018 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 3 מיליון ש"ח ו-8 מיליון ש"ח בהתאמה. בעקבות פירעון שטרי ההון רשמה החברה הוצאות מימון בסך של כ-1,492 אלפי ש"ח.

ט. רישום שעבוד

בחודש מרץ 2018 רשמה החברה שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי א', על חלק מהמגרשים בכפר סבא.

י. היטל השבחה- מקרקעי כפר סבא

בהמשך לביאור 16' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017, ביום 14 במאי, 2018 נתקבלה החלטת ועדת ערר בקשר עם מגרשים 60, 61, 25 ו-59 בדבר דחיית הטענה לעניין היעדר חבות, והתיקים הועברו לשמאי מייעץ לבחינת השבחה. על פי מכתב שהתקבל מיועציה המשפטיים של החברה צפויה חבות בגין היטל השבחה אם כי לא בסכום שנדרש. אם לאחר החלטת השמאי המייעץ נמצא כי מבחינת עלות תועלת יהיה מקום להגיש ערעור על החלטת ועדת הערר (והשמאי המייעץ), כך יעשה. אין אפשרות להעריך את סיכויי הערעור בשלב זה.

ביום 23 במאי, 2018 התקבלה החלטת ועדת הערר בקשר עם מגרש 62, לפיה נדחתה דרישת החיוב מכוח תכנית כס/50/1/א, קיים סיכוי שהוועדה המקומית תערער על כך בערעור מנהלי. ההערכה כי הסיכוי בערעור זה יתקבל אינו גבוה. באשר לתכנית כס/50/1/ג, על פי מכתב שהתקבל מיועציה המשפטיים של החברה יש להניח כי צפוי להיקבע היטל השבחה אם כי לא בסכום שנדרש. אם לאחר החלטת השמאי המייעץ נמצא כי מבחינת עלות תועלת יהיה מקום להגיש ערעור על החלטת ועדת הערר (והשמאי המייעץ), כך יעשה. אין אפשרות להעריך את סיכויי הערעור בשלב זה. להערכת הנהלת החברה לא חל שינוי באומדנים וכי ההפרשה בדוחותיה הכספיים הינה מספקת למועד הדוח.

בימים 9 באפריל ו-24 ביוני, 2018 שילמה חברה בת, רני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ, תחת מחאה, סכומים של כ- 1.5 מיליון ש"ח וכ- 2.3 מיליון ש"ח בהתאמה בגין היטלי השבחה.

יא. תביעות

בהמשך לביאור 16'2' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017, בקשר עם תביעה שהוגשה על ידי קבלן משנה עבור עבודות קבלנות לבניית מרכז מסחרי ע"ס 459 אלפי ש"ח, ביום 18 ביוני, 2018 ניתן פסק דין על פיו התביעה נדחתה. בעקבות פסק הדין הוגש ערעור על סך 100 אלפי ש"ח, להערכת הנהלת החברה ועל סמך חוות דעת יועציה המשפטיים סיכויי התביעה נמוכים מ-50%.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. פרעון שטר הון

במהלך חודש יולי, 2018 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 3 מיליון ש"ח.

ב. הארכת הסכמי הפיתוח- מקרקעי כפר סבא

בהמשך לביאור ה'16 לדוחותיה הכספיים המאוחדים לשנת 2017, ביום 24 ביולי 2018, הוגשה לרשות מקרקעי ישראל ("הרשות") בקשה נוספת להארכת מועד להשלמת הבנייה, לתקופה נוספת של 36 חודשים ללא דרישת תשלום נוספת ולחלופין בכפוף לתשלום 0.25% מערך הקרקע היסודי המפורט בהסכם הפיתוח. למועד הדוח, טרם התקבלה התייחסות הרשות לבקשת הארכה האמורה.

-----  
F:\W2000\w2000\61221955\M\18\6-RANI ZIM-MERKAZEI KNIYOT.docx

**רני צים מרכזי קניות בע"מ**

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

**ליום 30 ביוני, 2018**

**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
7-9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
10-13	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 30 ביוני, 2018 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 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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-21,567 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2018 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-796 אלפי ש"ח וכ-534 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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, 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 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 2017	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

14,661	50	15,617
1,333	1,392	1,464
1,555	1,299	3,858
<u>17,549</u>	<u>2,741</u>	<u>20,939</u>

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

115,533	106,430	163,997
406,690	405,100	411,301
47,551	36,304	57,521
13,040	702	301
378	398	373
<u>583,192</u>	<u>548,934</u>	<u>633,493</u>
<u>600,741</u>	<u>551,675</u>	<u>654,432</u>

נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו  
נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בפיתוח  
חייבים ויתרות חובה  
רכוש קבוע

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



ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
29,599	43,323	30,223	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11,380	11,575	11,186	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
2,883	5,948	3,037	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,790	4,925	4,707	זכאים ויתרות זכות
<u>51,652</u>	<u>65,771</u>	<u>49,153</u>	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
229,855	177,822	229,348	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	4,175	אופציות מכר לשותף בעסקה משותפת
34,320	33,515	12,341	שטרי הון מהחברה האם
2,028	2,000	3,064	צדדים קשורים
490	297	495	פקדונות משוכרים
1,537	1,811	1,063	נגזרים פיננסיים
49,500	47,996	49,230	מסים נדחים
<u>317,730</u>	<u>263,441</u>	<u>299,716</u>	
<b>הון מיוחס לבעלי מניות החברה</b>			
1,858	1,858	105,488	הון מניות ופרמיה
(1,183)	(1,394)	(587)	קרן הון בגין נגזרים פיננסיים
140	140	140	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
33,000	33,000	-	שטרי הון מהחברה האם
-	-	600	תקבולים על חשבון כתבי אופציה
22,381	22,381	22,381	קרן הון עסקה עם בעל שליטה
175,163	166,478	177,541	יתרת רווח
<u>231,359</u>	<u>222,463</u>	<u>305,563</u>	סה"כ הון
<u>600,741</u>	<u>551,675</u>	<u>654,432</u>	

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

21 באוגוסט, 2018		
עודד דולינסקי סמנכ"ל כספים	רני צים יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
28,546	6,607	7,562	13,559	15,056	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
4,095	892	825	1,803	2,122	עלות הפעלת נכסים להשכרה
24,451	5,715	6,737	11,756	12,934	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
5,990	(20)	746	2,042	(1,289)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(81)	-	(32)	-	(55)	
(8,664)	(2,103)	(2,169)	(4,125)	(4,285)	
2,252	815	(890)	1,736	843	
23,948	4,407	4,392	11,409	8,148	רווח תפעולי
2,849	730	899	1,108	1,518	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות אחרות
(10,761)	(4,546)	(4,300)	(6,603)	(7,237)	
475	475	-	475	-	
16,511	1,066	991	6,389	2,429	רווח לפני מסים על ההכנסה
2,826	812	408	1,389	51	מסים על ההכנסה
13,685	254	583	5,000	2,378	רווח נקי
250	(20)	438	39	596	רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס) סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד <u>בהתקיים תנאים ספציפיים</u> קרן בגין עסקאות גידור
250	(20)	438	39	596	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
13,935	234	1,021	5,039	2,974	סה"כ רווח 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 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח				
13,685	254	583	5,000	2,378	
<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:					
(3,753)	(815)	890	(1,736)	(843)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (עלייה) ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(5,990)	20	(746)	(2,042)	1,289	פחת והפחתות
52	13	13	26	26	שערוך וריבית מהחברה האם, מוחזקת ומתאגידים בנקאיים
9,199	2,364	5,775	5,260	6,414	מסים נדחים, נטו
2,828	796	407	1,390	51	
2,336	2,378	6,339	2,898	6,937	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
184	297	(11)	301	(1,719)	ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
(73)	2,495	(486)	2,761	(136)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,101	(557)	345	(867)	(2,526)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,212	2,235	(152)	2,195	(4,381)	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
3,250	3,250	-	3,250	-	דיבידנד שהתקבל
20,483	8,117	6,770	13,343	4,934	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(20,959)	-	(19,151)	-	(33,980)	השקעות והלוואות לעסקאות משותפות
6,168	6,168	-	6,168	2,500	פרעון הלוואות לעסקאות משותפות
(6)	-	(2)	-	(20)	רכישת רכוש קבוע
(22,112)	(8,965)	(11,512)	(12,082)	(16,134)	השקעה בנדל"ן השקעה
-	-	-	-	(880)	מתן הלוואות לזמן קצר
762	186	199	372	397	פירעון הלוואה לאחרים
<u>(36,147)</u>	<u>(2,611)</u>	<u>(30,466)</u>	<u>(5,542)</u>	<u>(48,117)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
58,000	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(14,187)	(2,426)	(406)	(8,447)	(811)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(4,834)	188	3,204	8,406	615	קבלת (פירעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(8,000)	(10,000)	(8,000)	(10,000)	(11,000)	פירעון הלוואות ושטרי הון מהחברה האם
2,000	2,000	-	2,000	1,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מעסקה משותפת
(7,469)	(1,620)	(3,060)	(4,525)	(3,202)	ריבית ששולמה במזומן
-	-	-	-	57,537	הנפקת חבילה
<u>25,510</u>	<u>(11,858)</u>	<u>(8,262)</u>	<u>(12,566)</u>	<u>44,139</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
9,846	(6,352)	(31,958)	(4,765)	956	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>4,815</u>	<u>6,402</u>	<u>47,575</u>	<u>4,815</u>	<u>14,661</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>14,661</u>	<u>50</u>	<u>15,617</u>	<u>50</u>	<u>15,617</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2017	2018	2017	2018	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
119	350	290	350	290	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	13,193	המרת שטר הון התחייבותי להון מניות
-	-	-	-	33,000	המרת שטר הון הוני להון מניות

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

באור 1: - כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2018 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה ד' 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, 2017 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:

לגבי המדיניות החשבונאית החדשה בקשר ליישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים, ראה באורים ב', ג', ו-ד' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

מכשיריה הפיננסיים של הקבוצה מוצגים בדוחות הכספיים על פי שווים הוגן ובעלות מופחתת המהווה קירוב סביר לשווים הוגן.

ב. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לחברה אופציית מכר לשותף בעסקה משותפת הנמדדת בשווי הוגן לפי רמה 3. השווי הוגן של האופציה נקבע לפי מודל Black Scholes. להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי הוגן של האופציה: תשואת הדיבידנד בגין המניה 0%, תנודתיות צפויה במחירי המניה 20.8%, שיעור ריבית חסרת סיכון 0.25%, משך החיים החזוי של האופציות למניות (שנה).

באור 4: - אירועים במהלך תקופת הדיווח

א. התקשרות ברכישת מניות רקע הר בע"מ ורכישת זכויות השותף בשותפות רקע מרכזים מסחריים- שותפות מוגבלת

1. בהמשך לביאורים 16(8) ו-16(9) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017, בימים 3 בינואר ו- 21 במאי, 2018 בהתאמה, שולמה מלוא התמורה בגין רכישות מניות רקע הר בע"מ, זכויות השותף (60%) והסבת הלוואות בשותפות רקע מרכזים מסחריים-שותפות מוגבלת. לאחר השלמת העסקאות כאמור, החברה תחזיק (בשרשור ישיר) ב-44% מהזכויות ברקע מידאס שותפות מוגבלת.

התמורה הכוללת ששולמה הינה בסך של כ-37.5 מיליון ש"ח.

באור 4: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת רכישת עסקה משותפת על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו והתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים והתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

2. בקשר עם רכישת מניות רקע הר בע"מ, התחייבה החברה לשלם תמורה נוספת בסך של 1,000 אלפי ש"ח, בגין כל אחד מחמשת הפרויקטים בייזום בתוך חמש שנים ממועד חתימת ההסכמים, כך שהתמורה הנוספת המקסימלית הינה 5 מיליון ש"ח. כמו כן, הועמדה לשותף אופציה לחייב את החברה לרכוש ממנו את כל מניותיו ברקע הר (30%) בשלמותן, ובמצבן AS IS בתמורה לסך של 8,400 אלפי ש"ח. לפי חוות דעת חיצונית של מעריך שווי בלתי תלוי שווי האופציה נאמד למועד הדוח בכ- 4,175 אלפי ש"ח (ראה גם ביאור ב'3).

ב. רכישת זכויות קרקע בכפר סבא

ביום 7 בפברואר, 2018, חתמה החברה כלפי צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה על כתב הוראה והרשאה בלתי חוזרת ובלתי הדירה לרכישת זכויות במגרש המצוי בכפר סבא. במסגרת כתב ההרשאה כאמור, מסרה החברה למוכר המחאה בסך של 3,000 אלפי ש"ח, אשר תחולט לטובת המוכר ככל שמכל סיבה שהיא, לא תחתום החברה על הסכם מכר במהלך חודש מרץ 2018 לכל המאוחר.

ביום 20 במרץ, 2018 חתמה החברה על הסכם המכר כאמור. התמורה הכוללת עבור הרכישה הינה על סך של כ- 16 מיליון ש"ח אשר תשולם עד 90 יום ממועד חתימת הסכם המכר כאמור.

נכון למועד הדוח טרם הועברו הזכויות במגרש על שם החברה. יצוין כי בגין חלק יחסי מהמגרש טרם נתקבלה חתימת אחד המוכרים על הסכם המכר ולאור כך הגישה החברה תביעה לבית המשפט המחוזי לאכיפת ההסכם.

ג. המחאת שטרי הון מהחברה האם

בחודש פברואר, 2018 המחתה רני צים אחזקות בע"מ (להלן: "החברה האם") לבעלת השליטה בה, רני צים בע"מ, שטרי הון בסך כולל של 40,361 אלפי ש"ח.

ד. השקעה בעסקה משותפת- צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ (להלן- צעדים בנגב)

בהמשך לביאור 16א'5 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 18 בפברואר, 2018 נתנה צעדים בנגב הלוואה נוספת לחברה בסך של 1 מיליון ש"ח. הלוואה ניתנה לשנתיים ונושאת ריבית לפי שיעור ריבית ע"פ תקנות מס הכנסה.

ה. הנפקה

ביום 13 במרץ, 2018 השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניות ואופציות לציבור. על פי ההודעה המשלימה, הוקצו 25,555,500 מניות רגילות של החברה במחיר של 2.35 ש"ח למניה.

בנוסף, הוקצו ללא תמורה 6,388,875 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת.

התמורה הכוללת (ברוטו) בגין המניות הרגילות שהוקצו והועברו מסתכמת בכ- 60,055 אלפי ש"ח.

באור 4: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

1. פיצול מניות וחלוקת מניות הטבה

ביום 27 בפברואר, 2018 הגדילה החברה את הון המניות שלה על ידי פיצול כל מניה בת 1 ש"ח ע.ג ל-100 מניות בנות 0.01 ע.ג כל אחת והענקת מניות הטבה כך שסך ההון המונפק והנפרע של החברה ערב ההנפקה עומד על 85,500,000 מניות רגילות. רווח בסיסי ומדולל למניה הותאם למפרע במספרי השוואה.

2. המרת שטרי הון

עם השלמת ההנפקה כאמור לעיל, המירה החברה מיתרת שטרי הון שהונפקו לחברה האם והומחו לרני צים בע"מ כאמור לעיל, שטרי הון בסך של 15,361 אלפי ש"ח בערכם הנומינלי, המהווה סך של כ- 13,193 אלפי ש"ח בערך נוכחי למועד ההמרה, להון מניות.

3. פרעון שטרי הון

בימים 26 במרץ ו-2 במאי, 2018 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 3 מיליון ש"ח ו-8 מיליון ש"ח בהתאמה. בעקבות פרעון שטרי הון רשמה החברה הוצאות מימון בסך של כ-1,492 אלפי ש"ח.

4. רישום שעבוד

בחודש מרץ 2018 רשמה החברה שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי א', על חלק מהמגרשים בכפר סבא.

5. היטל השבחה- מקרקעי כפר סבא

בהמשך לביאור '16 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017, ביום 14 במאי, 2018 נתקבלה החלטת ועדת ערר בקשר עם מגרשים 60, 61 ו-25 בדבר דחיית הטענה לעניין היעדר חבות, והתיקים הועברו לשמאי מייעץ לבחינת השבחה.

על פי מכתב שהתקבל מיועציה המשפטיים של החברה צפויה חבות בגין היטל השבחה אם כי לא בסכום שנדרש.

אם לאחר החלטת השמאי המייעץ נמצא כי מבחינת עלות תועלת יהיה מקום להגיש ערעור על החלטת ועדת הערר (והשמאי המייעץ), כך יעשה. אין אפשרות להעריך את סיכויי הערעור בשלב זה.

ביום 23 במאי, 2018 התקבלה החלטת ועדת הערר בקשר עם מגרש 62, לפיה נדחתה דרישת החיוב מכוח תכנית כס/50/1/א, קיים סיכוי שהוועדה המקומית תערער על כך בערעור מנהלי. ההערכה כי הסיכוי בערעור זה יתקבל אינו גבוה.

באשר לתכנית כס/50/1/ג, על פי מכתב שהתקבל מיועציה המשפטיים של החברה יש להניח כי צפוי להיקבע היטל השבחה אם כי לא בסכום שנדרש.

אם לאחר החלטת השמאי המייעץ נמצא כי מבחינת עלות תועלת יהיה מקום להגיש ערעור על החלטת ועדת הערר (והשמאי המייעץ), כך יעשה. אין אפשרות להעריך את סיכויי הערעור בשלב זה.

להערכת הנהלת החברה לא חל שינוי באומדנים וכי ההפרשה בדוחותיה הכספיים הינה מספקת למועד הדוח.

בימים 9 באפריל ו-24 ביוני, 2018 שילמה חברה בת, רני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ, תחת מחאה, סכומים של כ- 1.5 מיליון ש"ח וכ- 2.3 מיליון ש"ח בהתאמה בגין היטלי השבחה.



באור 4: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

יא. תביעות

בהמשך לביאור 2'ד16 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017, בקשר עם תביעה שהוגשה על ידי קבלן משנה עבור עבודות קבלנות לבניית מרכז מסחרי ע"ס 459 אלפי ש"ח, ביום 18 ביוני, 2018 ניתן פסק דין על פיו התביעה נדחתה. בעקבות פסק הדין הוגש ערעור על סך 100 אלפי ש"ח, להערכת הנהלת החברה ועל סמך חוות דעת יועציה המשפטיים סיכויי התביעה נמוכים מ-50%.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. פרעון שטר הון

במהלך חודש יולי, 2018 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 3 מיליון ש"ח.

ב. הארכת הסכמי הפיתוח- מקרקעי כפר סבא

בהמשך לביאור 16'ה' לדוחותיה הכספיים המאוחדים לשנת 2017, ביום 24 ביולי 2018, הוגשה לרשות מקרקעי ישראל ("הרשות") בקשה נוספת להארכת מועד להשלמת הבנייה, לתקופה נוספת של 36 חודשים ללא דרישת תשלום נוספת ולחלופין בכפוף לתשלום 0.25% מערך הקרקע היסודי המפורט בהסכם הפיתוח. למועד הדוח, טרם התקבלה התייחסות הרשות לבקשת הארכה האמורה.

-----

F:\W2000\w2000\61221955\M\18\6-RANI ZIM-MERKAZEI KNIYOT-Solo.docx

## 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 השני של שנת 2018 ("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.

21 באוגוסט, 2018

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 השני של שנת 2018 ("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 ובגילויי ובבקרה עליהם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

21 באוגוסט, 2018

תאריך

עודד דולינסקי, סמנכ"ל כספים



תאריך: 8/8/2018

סימוכין: 3270.10

לכבוד

רני צים מרכזי קניות בע"מ

**עדכון שומת מקרקעין מקיפה**  
**לצורך הכללה בדו"חות הכספיים**

(מועד קובע – 30/6/2018)

קניון – צים סנטר מעלות

מגרש 201 (ע"פ תב"ע ג/18320)  
חלק מחלקות 4 ו-5 בגוש 18380  
רחוב שלמה שרירא 3, א.ת. קורן,  
מעלות-תרשיחא





## 1. מטרת חוות הדעת

מטרת חוות הדעת הינה עדכון אומדן שווי הזכויות בקניון – צים סנטר מעלות, הממוקם על חלק מחלקות 4 ו-5 בגוש 18380, ברחוב שלמה שרירא, א.ת. קורן, מעלות. עדכון זה הינו לאור השינויים שחלו בדמי השכירות המתקבלים מהנכס ובשיעור ההיוון ביחס לחוות הדעת המלאה שנערכה למועד הקובע 30/9/2017. יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף להצהרת החברה שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה וכו') ובכפוף לכך שהחברה הצהירה כי לא קיימים שינויים נוספים במצב התכנוני (תכניות בניין עיר, היתרי בנייה, הקלות, פסיקות ביהמ"ש וכו') ובמצב המשפטי של הנכס.

## 2. המועד הקובע בחוות הדעת

המועד הקובע בחוות הדעת הינו – 30/6/2018.

## 3. ביקור בנכס

ביקור אחרון בנכס נערך ביום 28/6/2018, ע"י הח"מ.

## 4. נתוני הכנסות

### דמ"ש

בהתאם לדיווח חברת "רני צים מרכזי קניות בע"מ", עולה כי דמי השכירות החודשיים המתקבלים הינם בסך של כ-1,016,000 ₪<sup>1</sup>. יצוין כי חוות הדעת מושתתת על הדיווח הנ"ל. דמי השכירות אינם כוללים דמי אחזקה וניהול.

### חברת ניהול

לא הובא בחשבון רווח מניהול.

### חוזים בולטים במשקלם

מתוך סה"כ השוכרים במתחם, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ-5% מסך דמי השכירות.

### תפוסה

הנכס לאורך מס' שנים מאז פתיחתו בתפוסה של 97%-100%.  
כיום הנכס בתפוסה של 100%<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> לא כולל הכנסות מצובר חשמל, רווח מניהול, תוספת הכנסה מפדיון והכנסות ממערכת פוטו-וולטאית. ראה פירוט בתחשיב חוות הדעת.

<sup>2</sup> כולל יחידה בהרחבה החדשה שנחתם לגביה חוזה שכירות, אולם טרם החלה בה פעילות.





## תוספת פדיון לדמי השכירות החודשיים

בנוסף לדמי השכירות המינימאליים בהתאם לחוזי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (מעבר לדמי השכירות המינימאליים שישולמו "למשכיר" בכל מקרה, וזאת גם אם דמ"ש כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימאליים, לתקופה של שנתיים החל מינואר 2016 ועד לחודש דצמבר 2017, עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של כ-40,000 ₪ / בממוצע לחודש.

## 5. תחשיב

שוי מתקבל	שיעור היוון	דמי שכירות חודשיים	שטח לחיוב במ"ר	
₪ 133,788,266	7.15%	₪ 797,155	8,717	הסכמי שכירות קומת קרקע
₪ 28,412,181	7.50%	₪ 177,576	3,023	הסכמי שכירות קומה א - קניון
₪ 6,343,875	7.50%	₪ 39,649		הסכמי שכירות דוכנים קבועים וארעיים
₪ 322,316	7.50%	₪ 2,014	54.3	הסכמי שכירות מחסנים
₪ -2,400,000				השתתפות החברה בהשקעות בהרחבה החדשה
₪ 3,426,667	9.00%	₪ 25,700		רווח מחשמל בצובר
₪ 5,647,059	8.50%	₪ 40,000		תוספת הכנסות מפידיון - עפ"י הצהרת החברה
₪ 4,813,333	9.00%	₪ 36,100		פוטו וולטאי מהוון ל- 17 שנה
₪ -15,000		דמי חידוש חכירה לתקופת חכירה נוספת, עם תום תקופת החכירה הנוכחית בשנת 2065		
₪ 180,338,696			11,794	סה"כ
₪ 180,300,000				שוי הנכס במעוגל





## 6. הערכות שמאיות קודמות

הערכות קודמות לנכס בוצעו על ידנו ב- 3 השנים האחרונות, כמפורט להלן:

מועד קובע	שווי הנכס	שם השמאי	מטרת חוות הדעת
30/9/2017	₪ 170,900,000	הח"מ	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)
31/3/2017	₪ 163,900,000	הח"מ	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)
30/9/2016	₪ 155,400,000	הח"מ	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)
31/12/2015	₪ 147,500,000	הח"מ	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)

## 7. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בהכנסות<sup>3</sup> ושינוי בשיעור ההיוון:

שינוי בהכנסות שנתיות					שינוי בשיעור ההיוון
10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%	
₪ 175,000,000	₪ 167,000,000	₪ 159,100,000	₪ 151,100,000	₪ 143,200,000	1.00%
₪ 180,300,000	₪ 172,100,000	₪ 163,900,000	₪ 155,700,000	₪ 147,500,000	0.75%
₪ 185,900,000	₪ 177,500,000	₪ 169,000,000	₪ 160,600,000	₪ 152,100,000	0.50%
₪ 191,900,000	₪ 183,200,000	₪ 174,500,000	₪ 165,800,000	₪ 157,000,000	0.25%
₪ 198,300,000	₪ 189,300,000	₪ <b>180,300,000</b>	₪ 171,300,000	₪ 162,300,000	0.00%
₪ 205,200,000	₪ 195,800,000	₪ 186,500,000	₪ 177,200,000	₪ 167,900,000	-0.25%
₪ 212,500,000	₪ 202,800,000	₪ 193,200,000	₪ 183,500,000	₪ 173,900,000	-0.50%
₪ 220,400,000	₪ 210,400,000	₪ 200,300,000	₪ 190,300,000	₪ 180,300,000	-0.75%
₪ 228,800,000	₪ 218,400,000	₪ 208,000,000	₪ 197,600,000	₪ 187,200,000	-1.00%

<sup>3</sup> כולל כל מרכיבי שווי הנכס (תוספת פדיון, פוטו-וולטאי וצובר חשמל).



## 8. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

**180,300,000 ₪ (מאה שמונים מיליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים)**  
על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

ולראיה באתי על החתום,



מנור סגל, שמאי מקרקעין

ולראיה באתי על החתום,



דוד סגל, שמאי מקרקעין