



## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2018

### רני צים מרכזי קניות בע"מ

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר, 2018 ולתקופות של תשעה 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 19 בנובמבר 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") והדוח לרבעון השני של שנת 2018, אשר פורסם ביום 22 באוגוסט 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-077626), 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 לתאגידיים 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 עומד על כ-99%. ההחזקה בשני מרכזי המסחר כאמור, הינה באמצעות רקע – מידיאס שותפות מוגבלת, אשר אחזקותיה של החברה בה (בשרשור ישיר), לאחר רכישת זכויות צד שלישי כמפורט בסעיף 1.2.5 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 1.2.5 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" ו-"תשקיף המדף", לפי העניין)<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 ("חוק ניירות ערך"), 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. נכון למועד פרסום הדוח, לא התקבלו בחברה הודעות בדבר מימוש כתבי האופציה.

1.2.2. מנוי דירקטורים חיצוניים ונושאי משרה בכירה:

1.2.2.1. ביום 15 במאי 2018, אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי המניות בחברה את מנויים

<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': 0124061-01-2018) ותיקון להודעה המשלימה כאמור מיום 14.3.2018 (אסמכתא מס': 01024589-01-2018), אשר המידע על פיהם נכלל להלן על דרך ההפניה.

של ה"ה נורית פלג ודוד עציוני לדירקטורים חיצוניים בחברה<sup>3</sup>.

1.2.2.2. ביום 31 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר רועי כלב לתפקיד משנה למנכ"ל ואחראי על תחום ההנדסה בחברה, לרבות תנאי כהונתו והעסקתו (כמפורט בסעיף 1.2.3 להלן)<sup>4</sup>. עם מינויו של מר כלב לתפקיד האמור, חדל מר יואב קפלן לכהן בתפקיד משנה למנכ"ל.

1.2.2.3. החל מחודש ספטמבר 2018, לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון, מר בני חליף מכהן בתפקיד מנכ"ל רני צים ניהול נכסים בע"מ ומנהל הנכסים והשיווק של החברה ("מנכ"ל צים ניהול").

לפרטים בדבר מצבת נושאי המשרה המעודכנת למועד פרסום הדוח, ראו דוח מיידי מיום 19 בנובמבר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-105400), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

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

1.2.3.1. את תנאי כהונתו והעסקתו של המשנה למנכ"ל ואחראי על תחום ההנדסה, מר רועי כלב, וכן, בהתאם להוראות סעיף 1ב1 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.

1.2.3.2. 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 המוזערים 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, 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, ולהוראות סעיפים 1ב1 לתקנות ההקלות ולמדיניות התגמול.

1.2.3.3. בהמשך לאמור בסעיף 6.18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנתי וסעיף 3 לתקנה 22, הנכלל בפרק ד' לדוח התקופתי האמור ("דוח פרטים נוספים"), שעניינם שטרי הון שהונפקו

<sup>3</sup> לפרטים, לרבות פרטים בדבר השכלתם וניסיונם העסקי, ראו דיווח מיידי מיום 15 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-048340), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

<sup>4</sup> לפרטים, לרבות פרטים בדבר השכלתו וניסיונו העסקי של מר רועי כלב, ראו דיווח מיידי מיום 31 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-054211), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

לחברות בשליטת מר רני צים, עד למועד הדוח, פרעה החברה סך של 14,000 אלפי ש"ח, מסכום שטרי ההון ההתחייבותיים.

1.2.4. ביום 10 באוקטובר 2018, לאחר שהתקבלו המלצות ועדת הביקורת, בישיבותיה כועדת תגמול בימים 13 ו-19 באוגוסט 2018 ו-2 בספטמבר 2018 ואישורי הדירקטוריון בישיבותיו מהימים 21, 29 באוגוסט 2018 ו-2 בספטמבר 2018, אישרה האסיפה של בעלי המניות את ההתקשרויות המפורטות להלן:

1.2.4.1. הענקת כתבי התחייבות לפטור ולשיפוי מראש ובדיעבד, בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ולמדיניות התגמול, לדירקטורים החיצוניים, ה"ה נורית פלג ודוד עציוני.

1.2.4.2. התקשרות החברה בהסכם למתן שירותים (בחריגה ממדיניות התגמול), המעגן את תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל צים ניהול, בתוקף למפרע מיום 15 ביולי 2018.

לפרטים נוספים, ראו דווחים מיידיים מהימים 3 בספטמבר 2018 ו-10 באוקטובר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-082012 ו-2018-01-091285, בהתאמה), אשר המידע על פיהם נכלל להלן על דרך ההפניה.

1.2.5. עדכונים ביחס לפרויקטים בהקמה, זכויות במקרקעין וכו'

1.2.5.1. פרויקט בהקמה בכפר סבא

בהמשך לאמור בסעיף 6.11 לפרק א' 'תיאור עסקי התאגיד' בדוח התקופתי לשנת 2017, להלן עדכונים ביחס לפרויקט בהקמה בכפר סבא:

1.2.5.1.1. 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 ("הסכם המכר"). התמורה הכוללת עבור הרכישה הינה על סך של כ- 16,000 אלפי ש"ח, אשר למועד הדוח שולמה למוכרים ע"י החברה, לרבות בדרך של ערבויות בנקאיות שהועמדו להבטחת תשלום היטלי השבחה החל על המוכרים, למעט סך של כ- 3,000 אלפי ש"ח, אשר טרם שולם לאחד המוכרים בשל סרובו לחתום על הסכם המכר ולאור כך הגישה החברה כנגד אותו מוכר תביעה לבית המשפט המחוזי לאכיפת ההסכם ("ההליך המשפטי"). בשל ההליך המשפטי האמור לעיל, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, טרם הועברו הזכויות במגרש על שם החברה.

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

1.2.5.1.3. במהלך תקופת הדוח, החברה וצים השרון נכסים ויזמות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (במישרין ובעקיפין) ("ציים 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.

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

1.2.5.1.5. כמו כן, 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 (כולל מרתפים לשימושי חנייה, מסחר ואחסנה), כ-20,000 מ"ר מיועדים להשכרת שטחי מסחר.

1.2.5.1.6. כפועל יוצא מהאמור בסעיף 1.2.5.1 לעיל (על סעיפי המשנה בו) יצוין, כי למעשה ממועד הדוח התקופתי לשנת 2017 ועד למועד פרסום דוח זה בוצע שינוי תמהיל משמעותי בפרויקט בהקמה, באופן שהפרויקט בהקמה צפוי לכלול כ-20,000 מ"ר של שטחי מסחר וכ-34,000 מ"ר של שטחי משרדים (חלף 28,000 מ"ר שטחי מסחר ו-7,000 מ"ר משרדים). בנוסף, החברה וצים השרון בוחנות אפשרויות למכירה זכויות הבנייה למשרדים, כולם או חלקם, או לשיתוף פעולה בבניית בניין המשרדים כאמור.

#### 1.2.5.2. מקרקעי שדרות

בהמשך לאמור בסעיף 6.17.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017, יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח רני צים פרי מגדים בע"מ ("פרי מגדים"), חברה כלולה של החברה (55%) ומייסד פרי מגדים (45%), בוחנים הצעות למכירת מלוא זכויות החכירה במקרקעי שדרות (חלף בניית מרכז מסחרי).

#### 1.2.5.3. קבוצת רקע הר

בהמשך לאמור בסעיפים 6.2.1 ו-6.17.4.4 בפרק א' 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>5</sup>

#### 1.2.5.4. פרויקט טירה

ביום 29 באוקטובר 2018, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהן מיום 21 באוקטובר, 2018 התקשרה החברה במערכת הסכמים בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על

<sup>5</sup> לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 21 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-049912), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

פי דין ואישור בית המשפט, כהגדרת מונח זה להלן, ייבנה על שטח של כ- 11,000 מ"ר המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כגוש 7777 חלקה 37 בטירה ("המקרקעין") כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר ומגרש חניה ("הפרויקט" או "פרויקט טירה"), בעלות כוללת משוערת של כ-30 מיליון ש"ח, כמפורט להלן:

1.2.5.4.1. החברה, מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ, באמצעות תאגידי המוחזקים על ידה, ("מידאס")<sup>7</sup> ויולן נכסים והשקעות בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלותו המלאה של מר יואב קפלן<sup>8</sup>; ("יואב"; החברה, מידאס ויואב ייקראו להלן יחדיו: "הצדדים"), התקשרו בהסכם שותפות מוגבלת, אשר הצדדים יחזיקו בה באופן שבו החברה תחזיק ב- 25% מהון השותפות, מידאס תחזיק ב- 25% מהון השותפות ויואב יחזיק ב- 50% מהון השותפות ("השותפות" ו- "הסכם השותפות", לפי העניין); וכן התקשרו בהסכם בעלי מניות המסדיר את מסכת היחסים המשפטיים שבין הצדדים כבעלי המניות בחברה המשותפת, אשר תשמש כשותף הכללי בשותפות, ואשר הצדדים יחזיקו בה בהתאם לשיעורי החזקה בשותפות ("השותף הכללי" ו"הסכם בעלי המניות", לפי העניין).

1.2.5.4.2. הסכם השותפות והסכם בעלי המניות כוללים, בין היתר, הוראות ומנגנונים לעניין קבלת החלטות ברוב של 80%, זכות הצטרפות, זכות סירוב ראשונה (זכות הסרוב כאמור לא תחול במקרה שבו יואב יעביר את מלוא זכויותיו בשותפות (לרבות את מלוא מניותיו בשותף הכללי) לחברה או לחברה קשורה של החברה, והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה וכן הוראות ביחס למימון הפרויקט, לפיהן, החברה ומידאס התחייבו להעמיד לשותפות את המימון הנדרש להקמת הפרויקט, כל אחת מהן, מחצית (50%) בדרך של הלוואות בעלים צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.5%, אשר תיפרענה על ידי השותפות לפני חלוקה ו/או תשלום אחר לשותפים בה.

1.2.5.4.3. יואב ימחה לשותפות את כל זכויותיו והתחייבויותיו מכוח הסכם שכירות שנחתם בינו ולבין בעלי הזכויות במקרקעין לפיו יושכרו המקרקעין לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים לשם הקמת הפרויקט ("הסכם השכירות"). הואיל ונדרש אישור בית משפט לשם התקשרותו של אחד מבעלי המקרקעין בהסכם השכירות, נקבע כי היה ולא יתקבל אישור זה ("אישור בית המשפט"), יהיה רשאי השוכר לבטל את ההתקשרות בהסכם השכירות או להקטין את השטח המושכר (אשר להבנת החברה לא יקטין את השטח הבנוי בפרויקט אלא את שטחי החניות).

מובהר כי האמור בסעיף 1.2.5 לעיל (על סעיפי המשנה בו) לעיל, בדבר כוונות, תכניות והערכות החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תכניות, הערכות ותחשיבים, אשר בידי החברה נכון למועד דוח זה. התוכניות, הערכות והתחשיבים כאמור עלולים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה וביניהן, (לפי העניין), (1) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל

<sup>6</sup> לפרוט נוסף, ראו גם דוח מיידי מיום 31 באוקטובר, 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-098050), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

<sup>7</sup> חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

<sup>8</sup> סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה ומנכ"ל קבוצת רקע הר, אשר למועד דוח זה מחזיק ב-30% מההון המונפק והנפרע של כל אחת מרקע הר ורקע הר ניהול.

ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט; (2) שינויים בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים; (3) ביחס לפרויקט כפר סבא - הסכמות רשות מקרקעי ישראל להארכת תקופת הסכמי הפיתוח; (4) הסכמות רשויות התכנון לבקשות, היתרים וכו'; (5) ביחס לפרויקט טירה - קבלת אישור בית המשפט; ו/או (6) התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.27 לדוח התקופתי לשנת 2017.

#### 1.2.6. ערבויות בעל שליטה (לרבות באמצעות חברות בשליטתו)

בהמשך לאמור בסעיף 6.18.4 לפרק א' ו'תיאור עסקי התאגיד' בדוח התקופתי לשנת 2017, שענינו ערבויות שהעמיד מר רני צים (לרבות באמצעות חברה בשליטתו צים אחזקות בע"מ), יו"ר דירקטוריון החברה, מנכ"ל ובעל השליטה בה, לתאגידים בנקאיים להבטחת התחייבויות החברה וחברות בנות ו/או כלולות (לפי הענין) ("ערבויות בעל השליטה") ובהמשך לאמור בסעיף 4.5 לתקנה 22 בפרק ד' לדוח פרטים נוספים, שענינו כוונת החברה לפעול לביטול ערבויות בעל השליטה, בימים 13 בספטמבר ו-4 בנובמבר 2018, פרסמה החברה דיווחים מיידיים לפיהם שני תאגידים בנקאיים נתנו הסכמתם לביטול ערבויות בעל השליטה (ובחברה כלולה) גם ליתר בעלי המניות בה), וזאת ללא שינוי בתנאים (לרבות שיעור הריבית ואמות המידה הפיננסיות?), בהם מועמד האשראי לחברה, לחברה בת ולחברה כלולה<sup>10-11</sup>.

כפועל יוצא מהאמור, נכון למועד פרסום הדוח יתרת האשראי המובטח בערבויות בעל השליטה (לרבות באמצעות צים אחזקות) עומד על סך של כ-8,270 אלפי ש"ח.

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

## 2. המצב הכספי

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

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2017	2018	
		אלפי ש"ח		
הקיטון מיוחס לירידה ביתרות המזומן.	20,457	9,985	5,651	נכסים שוטפים
				<b>נכסים לא שוטפים</b>
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	38,449	89,372	השקעות והלוואות בעסקאות משותפות
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-2 מיליון ש"ח.	535,627	531,699	563,338	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הקיטון ביחס לתקופה שהסתיימה ביום	13,040	482	746	חייבים ויתרות חובה

<sup>9</sup> לפרוט אמות המידה הפיננסיות להלן התחייבה החברה, לרבות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור ליום 30 בספטמבר 2018, ראו סעיף 3.2 להלן.

<sup>10</sup> למעט דרישה להמצאת דוחות כספיים סקורים רבעוניים בתוך 60 ימים מהיום האחרון של כל רבעון.

<sup>11</sup> לפרטים, ראו דוחים מיידיים מהימים 13 בספטמבר 2018 ו-4 בנובמבר 2018 (אסמכתא מס': 01-083965-2018 ו-01-099529-2018, בהתאמה), אשר המידע על פיהם נכללים להלן על דרך ההפניה.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2017	2017	
	אלפי ש"ח			
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, ונזקפו בתקופת הדוח לסעיף השקעות והלוואות בעסקאות משותפות.				
הגידול נובע מיצירת נכס מס נדחה לראשונה בגין הפסד מועבר בחברה בת בעקבות צפי לרווחים בחברה הבת.	-	-	867	מיסים נדחים
הקטיון מיוחס בעיקרו לפחת שוטף של רכוש קבוע בניכוי רכישות בסכומים לא מהותיים.	557	571	521	רכוש קבוע
	<b>615,654</b>	<b>581,186</b>	<b>660,495</b>	<b>סך הכל נכסים</b>
הקטיון בהשוואה ליום 30 בספטמבר, 2017, נובע מפרעון אשראי לזמן קצר, כמפורט בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים מטה. הקטיון ביחס ליום 31 בדצמבר, 2017, מיוחס בעיקרו לקטיון ביתרת זכאים בשל תשלום היטל השבחה ופרעון יתרת חו"ז שוטף מול בעלת השליטה.	60,972	80,615	53,445	התחייבויות שוטפות
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>				
הגידול בהשוואה ליום 30 בספטמבר, 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. הקטיון בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2017 נובע מפרעון קרן שוטף.	229,855	178,288	222,569	אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבות בגין אופציות אשר מקורה בעסקת רכישת מניות רקע ומתן אופציית PUT לרכישת חלקו (30%) של אחד ממייסדי רקע הר.	-	-	4,181	אופציות
הקטיון בשטרי ההון נובע מהמרת סך של כ- 15 מיליון ש"ח מסכום שטרי הון כנגד הקצאת מניות לבעלת השליטה, וכן, פירעון שטרי הון התחייבויות בסך של 14 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים בעניין זה, ראו ביאור 4'ח' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2018.	34,320	33,917	9,663	שטרי הון מהחברה האם
הגידול מיוחס להלוואה שהתקבלה מחברה כלולה, צעדים בנגב, המוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כהשקעה בעסקה משותפת.	2,028	2,016	3,084	הלוואה מאחרים
	-	489	627	פקדונות משוכרים
הקטיון נובע משערוך נגזרים פיננסיים, עסקאות החלפת ריבית, לפי שווי הוגן.	1,537	1,715	840	נגזרים פיננסיים
	55,094	54,918	55,505	מסים נדחים
עיקר הגידול לתקופה מיוחס לתמורת ההנפקה נטו, המרת שטרי הון התחייבויות כנגד הקצאת מניות ומהרווח לתקופה.	231,359	229,315	310,581	הון מיוחס לבעלי מניות החברה
	<b>615,654</b>	<b>581,186</b>	<b>660,495</b>	<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

## 2.2 תוצאות הפעילות

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

לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2017 ו- 2018



הסברי החברה	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		אלפי ש"ח
	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח				
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	9,626	10,648	26,620	29,546	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
עלות הפעלת הנכסים	2,560	2,540	6,455	6,782	עלות הפעלת הנכסים
<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>	<b>7,066</b>	<b>8,108</b>	<b>20,165</b>	<b>22,764</b>	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	8,815	(725)	10,508	(2,014)	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה והנהלה וכלליות	2,821	2,713	7,254	7,869	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו	(3,733)	2,953	(2,059)	2,303	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
<b>רווח תפעולי</b>	<b>9,327</b>	<b>7,623</b>	<b>21,360</b>	<b>15,184</b>	<b>רווח תפעולי</b>
הוצאות מימון, נטו	754	1,863	6,922	8,389	הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות	-	-	475	-	הכנסות אחרות
<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>	<b>8,573</b>	<b>5,760</b>	<b>14,913</b>	<b>6,795</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	1,794	1,102	3,134	(241)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
<b>רווח נקי</b>	<b>6,779</b>	<b>4,658</b>	<b>11,779</b>	<b>7,036</b>	<b>רווח נקי</b>
רווח בגין עסקאות גידור	-	73	112	956	רווח בגין עסקאות גידור
<b>רווח כולל</b>	<b>6,852</b>	<b>5,018</b>	<b>11,891</b>	<b>7,992</b>	<b>רווח כולל</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. בהקשר זה יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, חלק ניכר מערבויות בעל השליטה שוחררו. לפרטים, ראו סעיף 1.2.6 לעיל. לפרטים נוספים אודות המימון של הקבוצה, ראו סעיף 6.18 בפרק א' לדוח התקופתי

לשנת 2017.

בנוסף, למקורות המימון המפורטים לעיל, נכון למועד פרסום הדוח, בוחנת החברה מהלך של הנפקה ורישום למסחר בבורסה של סדרת אגרות חוב שאינן המירות. הנפקת אגרות החוב, אם וככל שתונפקנה, תבוצע באמצעות דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, בדרך של הצעה אחידה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ובתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007.

ביום 19 בנובמבר 2018, פרסמה חברת הדרוג מידרוג בע"מ הודעה כי מותירה על כנו את הדירוג Baa1.il באופן יציב לאגרות חוב שתנפיק החברה בסך של עד 130 מיליון ש"ח ערך נקוב באמצעות סדרה חדשה. (לפרטים, ראו דוח מיידי מיום 19 בנובמבר, 2018 (אסמכתא מס': 105295-01-2018), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפנייה.

**יובהר, כי בשלב זה החברה אינה מתחייבת לבצע את הנפקת אגרות החוב, וכי ביצוע ההנפקה ופרסום דוח הצעת המדף כפופים, בין היתר, להתקיימותם של תנאי שוק מתאימים, לקבלת אישור דירקטוריון החברה ולקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב האמורות.**

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

#### בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2018	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות/ התחייבות?	בטוחות
החברה	תאגיד א'	יחס חוב לבטוחה (LTV) <sup>12</sup> לא יעלה על 75%	68%	כן	שעבודים

<sup>12</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.

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	כן	1.5	היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסים, בניכוי הוצאות שוטפות ומיסים שוטפים <sup>13</sup> לבין סכום החלויות השוטפות, והכל ביחס ל-12 החודשים שקדמו לבדיקה ("יחס כיסוי") לא יפחת מ-1.2	צעדים בנגב
	כן	47%	שיעור ההון העצמי <sup>14</sup> מסך המאזן <sup>15</sup> לא יפחת בכל עת מ-25%	
	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>16</sup> .	
ערביות החברה, ושעבודים על הנכסים, והכל כמפורט בסעיף 6.18.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017	כן	60%	יחס חוב לבטוחה (LTV) <sup>17</sup> לא יעלה על 75%	
	כן	1.2	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	
	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>18</sup> .	

### 3.3. תזרימי מזומנים

להלן יוסברו עיקרי השינויים בתזרימי המזומנים בתקופות המדווחות:

הסברי החברה	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
עיקר השינויים בפעילות השוטפת נובעים משינויים בסעיפי התחייבויות השוטפות ונכסים שוטפים וחלוקת דיבידנד מעסקה משותפת בתקופה המקבילה אשתקד.	1,924	6,139	16,143	9,429	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת
הגידול בפעילות ההשקעה בתקופות המדווחות מיוחס לגידול בהשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, להשקעות החברה ברכישת חלקה (70%) בקבוצת רקע הר, רכישת חלקה (60%) ברקע מרכזים מסחריים, כמפורט בסעיף 1.2.2 לעיל וסעיף 6.17.4.4 לדוח התקופתי לשנת 2017 ומהעמדת	(9,237)	(7,732)	(11,487)	(56,354)	מזומנים, נטו מפעילות השקעה

<sup>13</sup> "הנכסים" לעניין אמות המידה להן התחייבה החברה משמעם המרכזים המסחריים בערד, מעלות ובית שאן.

<sup>14</sup> "הון עצמי" - משמעו הון החברה כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים.

<sup>15</sup> "מאזן" - משמעו סך המאזן של החברה.

<sup>16</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 היסכומים, כהגדרתם לעיל, (מבלי לקחת בחשבון מנין תקופות המתנה או ריפוי); (3) יחס כיסוי לא יפחת מ-1.2.

<sup>17</sup> "יחס חוב לבטוחה" משמעו היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של סכומי קרן של כל שירות נקאי וכן ריביות מכל סוג שהוא, הוצאות (לרבות הוצאות מימוש ונקיטת הליכי גבייה), עמלות וכל התשלומים האחרים שהחברה חבה ו/או שתחוב לבנק (להלן יחדיו: "היסכומים") 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 פירוש מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי, ואשר אושרה ע"י שמאי הבנק, או לפי קביעת שמאי הבנק – הנמוך מביניהן.

<sup>18</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 היסכומים, כהגדרתם לעיל, (מבלי לקחת בחשבון מנין תקופות המתנה או ריפוי); (3) יחס כיסוי לא יפחת מ-1.15.

הסברי החברה	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
הלוואה לחברה בת רקע הר.					
מזומנים, נטו מפעילות מימון הגידול במזומנים נטו מפעילות מימון בתקופת 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2018 מיוחס בעיקרו לתמורה שהתקבלה בהנפקת מניות החברה לציבור, בניכוי פרעון שטרי הון לבעלת השליטה ופרעון הלוואות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים; הקיטון במזומנים נטו מפעילות מימון בתקופת 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2018, מיוחס בעיקר לעיתוי פרעון קרן על הלוואה מתאגיד בנקאי ומפרעון שטר הון לבעלת השליטה.	9,180	(13,579)	(3,386)	30,560	מזומנים, נטו מפעילות מימון
-	1,867	(15,172)	1,270	(16,365)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
-	4,246	15,807	4,843	17,000	יתרות מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-	6,113	635	6,113	635	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 4.2 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 תשע"ח החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 הסתכמו לסך של כ-13 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

**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:

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו	שווי נוסא הערכה שנקבע בהתאם להערכה		שווי נוסא הערכה אילו כללי חשבונאות מקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי		עיתוי הערכת השווי	נושא הערכת השווי
			31 בדצמבר 2017	30 בספטמבר 2018	31 בדצמבר 2017	30 בספטמבר 2018		
			אלפי ש"ח					
6.10.1.9 ראו סעיף 6.10.1.9 בחלק א' לדוח התקופתי ואת הערכת השווי הנכללת בנספח ג' לפרק הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2017.	אומדן השווי מבוסס על שיעור היוון	מעריך השווי הינו מר דוד סגל.  מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים.	171,849	180,300	71,458	70,752	שווי הנכס ליום (*30.6.2018) הערכת השווי נחתמה ביום 8.8.2018 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 30.9.2018 מיום 11.11.2018	מרכז מסחרי מעלות
6.10.2.9 ראו סעיף 6.10.2.9 בחלק א' לדוח התקופתי השנתי ליום 31 בדצמבר, 2017.	אומדן השווי מבוסס על שיעור היוון	למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה.  במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי. <sup>19</sup>	107,000	101,400	63,472	61,681	שווי הנכס ליום (*30.6.2018) הערכת השווי נחתמה ביום 8.8.2018 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 30.9.2018 מיום 11.11.2018	מרכז מסחרי ערד
6.10.3.9 ראו סעיף 6.10.3.9 בחלק א' לדוח התקופתי ואת הערכת השווי הנכללת לפרק הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2017.	אומדן השווי מבוסס על שיעור היוון		127,841	129,920	70,596	70,157	שווי הנכס ליום (*30.6.2018) הערכת השווי נחתמה ביום 8.8.2018 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 30.9.2018 מיום 11.11.2018	מרכז מסחרי בית שאן

<sup>19</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.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה		שווי נושא הערכה אילו כללי חשבונאות מקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי		עיתוי הערכת השווי	נושא הערכת השווי
			31 בדצמבר 2017	30 בספטמבר 2018	31 בדצמבר 2017	30 בספטמבר 2018		
			אלפי ש"ח					
ראו לעניין זה סעיף 6.10.4.9 בחלק א' לדוח התקופתי השנתי ליום 31 בדצמבר, 2017.	אומדן השווי מבוסס על שיעור היוון		136,200	143,600	73,341	70,144	שווי הנכס ליום 30.9.2018 הערכת השווי נחתמה ביום 18.11.2018	מרכז מסחרי נתיבות
ראו סעיף 6.11.6 בחלק א' לדוח התקופתי השנתי ליום 31 בדצמבר, 2017.	אומדן השווי מבוסס על גישת ההשוואה		112,337	135,119	71,601	101,918	שווי הנכס ליום 30.9.2017 <sup>20</sup> הערכת השווי נחתמה ביום 24.12.2017 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 30.9.2018 מיום 11.11.2018	פרויקט כפר סבא

(\* יצוין כי הנתונים בדבר השווי ההוגן ליום 30 בספטמבר 2018, מבוססים על עדכון הערכות שווי שנערכו ליום 30 ביוני 2018, אשר נתמכות בחוות דעת מאת מעריך השווי לפיהן, לאותו מועד לא חלו שינויים בהנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכות השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2017, למעט הוספת התאמות שבוצעו בנכסים עד וכולל ליום 30 בספטמבר, 2018. לפרטים, ראו סעיף 6.10 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

עודד דולינסקי,  
סמנכ"ל כספים

יחזקאל בדור,  
דירקטור

רני צים,  
יו"ר הדירקטוריון  
ומנכ"ל

תאריך: 19 בנובמבר 2018

<sup>20</sup> יצוין כי הנתונים בדבר השווי ההוגן לעיל, מבוסס על הערכת שווי שנערכה ליום 30 בספטמבר 2017, אשר נתמכת בחוות דעת מאת מעריך השווי לפיהם, ליום 30 בספטמבר 2018 לפיה לא חלו שינויים בהנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה, למעט הוספת התאמות בגין השקעות בנכס עד וכולל 30 בספטמבר 2018. לפרטים, ראו סעיפים 6.11.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017 ..

# רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2018

בלתי מבוקרים

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, רווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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-21,473 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2018, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-890 אלפי ש"ח וכ-94 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 בספטמבר	
	2017	2018
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

17,000	6,113	635	מזומנים ושווי מזומנים
1,355	1,712	1,679	לקוחות
2,102	2,160	3,337	חייבים ויתרות חובה
<u>20,457</u>	<u>9,985</u>	<u>5,651</u>	

נכסים לא שוטפים

45,973	38,449	89,372	השקעה והלוואות בעסקאות משותפות
406,692	405,200	411,619	נדל"ן להשקעה
128,935	126,499	151,719	נדל"ן להשקעה בפיתוח
13,040	482	746	חייבים ויתרות חובה
-	-	867	מיסים נדחים
557	571	521	רכוש קבוע
<u>595,197</u>	<u>571,201</u>	<u>654,844</u>	
<u><u>615,654</u></u>	<u><u>581,186</u></u>	<u><u>660,495</u></u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

30,880	54,150	31,845
11,380	11,529	10,975
6,545	4,231	5,103
12,167	10,705	5,522
<u>60,972</u>	<u>80,615</u>	<u>53,445</u>

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

התחייבויות לא שוטפות

229,855	178,288	222,569
-	-	4,181
34,320	33,917	9,663
2,028	2,016	3,084
489	402	627
1,537	1,715	840
55,094	54,918	55,505
<u>323,323</u>	<u>271,256</u>	<u>296,469</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)	(1,321)	(227)
140	140	140
33,000	33,000	-
-	-	600
22,381	22,381	22,381
175,163	173,257	182,199
<u>231,359</u>	<u>229,315</u>	<u>310,581</u>
<u>615,654</u>	<u>581,186</u>	<u>660,495</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.

19 בנובמבר, 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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2017	2018	2017	2018	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
35,732	9,626	10,648	26,620	29,546	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
8,420	2,560	2,540	6,455	6,782	עלות הפעלת נכסים להשכרה
27,312	7,066	8,108	20,165	22,764	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
8,919	8,815	(725)	10,508	(2,014)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(1,504)	(441)	(506)	(1,132)	(1,330)	
(8,293)	(2,380)	(2,207)	(6,122)	(6,539)	
(710)	(3,733)	2,953	(2,059)	2,303	
25,724	9,327	7,623	21,360	15,184	רווח תפעולי
1,595	698	733	1,277	1,534	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות אחרות
(10,841)	(1,452)	(2,596)	(8,199)	(9,923)	
475	-	-	475	-	
16,953	8,573	5,760	14,913	6,795	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה (הטבת מס)
3,268	1,794	1,102	3,134	(241)	
13,685	6,779	4,658	11,779	7,036	רווח נקי
					רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס) סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד <u>בהתקיים תנאים ספציפיים</u> קרן בגין עסקאות גידור
250	73	360	112	956	סה"כ רווח כולל אחר
250	73	360	112	956	סה"כ רווח כולל
13,935	6,852	5,018	11,891	7,992	
					<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
*0.16	*0.07	0.04	*0.13	0.07	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
7,036	7,036	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
956	-	956	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
57,537	-	-	-	-	-	600	56,937	הנפקת חבילה נטו*
								המרת שטרי הון וחלוקת מניות הטבה
13,693	-	-	-	-	(33,000)	-	46,693	
<u>310,581</u>	<u>182,199</u>	<u>(227)</u>	<u>140</u>	<u>22,381</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>105,488</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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
11,779	11,779	-	-	-	-	-	רווח נקי
112	-	112	-	-	-	-	רווח כולל אחר
<u>229,315</u>	<u>173,257</u>	<u>(1,321)</u>	<u>140</u>	<u>22,381</u>	<u>33,000</u>	<u>1,858</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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							
305,563	177,541	(587)	140	22,381	600	105,488	יתרה ליום 1 ביולי, 2018
4,658	4,658	-	-	-	-	-	רווח נקי
360	-	360	-	-	-	-	רווח כולל אחר
<u>310,581</u>	<u>182,199</u>	<u>(227)</u>	<u>140</u>	<u>22,381</u>	<u>600</u>	<u>105,488</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018

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 בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	שטר הון	הון המניות ופרמיה	
222,463	166,478	(1,394)	140	22,381	33,000	1,858	<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2017</u>
6,779	6,779	-	-	-	-	-	רווח נקי
73	-	73	-	-	-	-	רווח כולל אחר
<u>229,315</u>	<u>173,257</u>	<u>(1,321)</u>	<u>140</u>	<u>22,381</u>	<u>33,000</u>	<u>1,858</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 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	13,685	-	-	-	-	-	רווח נקי
250	-	250	-	-	-	-	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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2017	2018	2017	2018	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
13,685	6,779	4,658	11,779	7,036	רווח נקי
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>					
<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>					
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
710	3,733	(2,953)	2,059	(2,303)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה פחת והפחתות
(8,919)	(8,815)	725	(10,508)	2,014	שערוך וריבית מהחברה האם, עסקה משותפת ומתאגידים בנקאיים מסים נדחים, נטו
82	21	45	62	71	
8,460	921	3,726	6,862	8,291	
3,268	1,794	1,102	3,134	(241)	
3,601	(2,346)	2,645	1,609	7,832	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
1,204	(528)	(1,264)	922	(1,046)	ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
2,287	(2,776)	177	(93)	(1,816)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(168)	795	(77)	176	(2,577)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,323	(2,509)	(1,164)	1,005	(5,439)	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
1,750	-	-	1,750	-	דיבידנד שהתקבל
22,359	1,924	6,139	16,143	9,429	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>					
(20,959)	-	(166)	-	(25,073)	השקעות והלוואות לעסקאות משותפות פרעון הלוואות לעסקאות משותפות רכישת רכוש קבוע
6,168	-	-	6,168	2,500	השקעה בנדל"ן להשקעה הפקדה לפקדון מוגבל
(6)	-	(15)	-	(35)	תמורה ממכירת מקרקעין
(25,318)	(7,304)	(7,551)	(19,735)	(33,263)	מתן הלוואה לזמן קצר פירעון הלוואה לאחרים
-	-	(200)	-	(200)	
3,641	-	-	3,641	-	
-	(2,125)	-	(2,125)	(880)	
762	192	200	564	597	
(35,712)	(9,237)	(7,732)	(11,487)	(56,354)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

58,000	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(14,187)	(365)	(7,999)	(8,812)	(8,810)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(4,834)	9,720	23	18,126	638	קבלת (פירעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(8,000)	-	(3,000)	(10,000)	(14,000)	פירעון הלוואות ושטרי הון מהחברה האם קבלת הלוואות לזמן ארוך מעסקה משותפת
2,000	-	-	2,000	1,000	ריבית ששולמה במזומן
(7,469)	(175)	(2,603)	(4,700)	(5,805)	הנפקת חבילה
-	-	-	-	57,537	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו  
לפעילות) מימון

25,510	9,180	(13,579)	(3,386)	30,560
--------	-------	----------	---------	--------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

12,157	1,867	(15,172)	1,270	(16,365)
--------	-------	----------	-------	----------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת  
התקופה

4,843	4,246	15,807	4,843	17,000
-------	-------	--------	-------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף  
התקופה

17,000	6,113	635	6,113	635
--------	-------	-----	-------	-----

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

2,119	2,185	392	2,185	392
-------	-------	-----	-------	-----

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 בספטמבר, 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה 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 2 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 לשווי 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- 4,181 אלפי ש"ח (ראה גם ביאור 3ב').

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, 2 במאי ו- 11 ביולי, 2018 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 3 מיליון ש"ח, 8 מיליון ש"ח ו- 3 מיליון ש"ח בהתאמה. בעקבות פירעון שטרי ההון המוקדם רשמה החברה הוצאות מימון בסך של כ- 2,536 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, ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים משקפת בצורה נאותה את החשיפה להיטל השבחה.

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 ברובה והחברה חויבה לשלם סך של כ- 100 אלפי ש"ח. בעקבות פסק הדין הוגש ערעור שכנגד. להערכת הנהלת החברה ועל סמך חוות דעת יועציה המשפטיים סיכויי הערעור להתקבל גבוהים מ-50%.

באור 4: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

יב. הארכת הסכמי הפיתוח- מקרקעי כפר סבא

בהמשך לביאור 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.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. רכישת זכויות קרקע בכפר סבא

בהמשך לביאור 4ב', במקביל להגשת התביעה כאמור, התבקש צו ארעי לפיו תיאסר כל דיספוזיציה בקשר עם חלקו של המוכר במקרקעין. בחודש אוגוסט, 2018 ניתן צו ארעי כאמור לבקשת החברה. לאחרונה הוגשה בקשה לתיקון כתב תביעה ולהוספת סעד של פירוק שיתוף.

ב. היטל השבחה- מקרקעי כפר סבא

בהמשך לביאור 4', בשלב זה נקבע דיון בפני שמאי מכריע בקשר למגרש 62 ליום 27 בנובמבר, 2018 ובאשר ליתר המגרשים נקבע דיון בפני שמאי מכריע ליום 7 בינואר, 2019.

ג. הקמת מרכז מסחרי בטירה

ביום 29 באוקטובר, 2018 התקשרה החברה במערכת הסכמים בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, ייבנה על שטח של כ-11,000 מ"ר וייבנו בו כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר ומגרש חניה, בעלות הקמה משוערת של כ-30 מיליון ש"ח. החברה התחייבה להעמיד מחצית (50%) מהמימון הנדרש לפרויקט. שיעור ההחזקה של החברה בפרויקט יעמוד על 25%.

-----

**רני צים מרכזי קניות בע"מ**

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

**ליום 30 בספטמבר, 2018**

**בלתי מבוקרים**

**תוכן עניינים**

**עמוד**

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
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 בספטמבר, 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 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה 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-21,473 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2018 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-890 אלפי ש"ח וכ-94 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

נכסים שוטפים

14,661	3,695	574
1,333	1,644	1,588
1,555	1,802	4,032
<u>17,549</u>	<u>7,141</u>	<u>6,194</u>

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

115,533	107,090	170,094
406,692	405,200	411,620
47,549	47,489	62,505
13,040	482	746
378	385	349
<u>583,192</u>	<u>560,646</u>	<u>645,314</u>
<u>600,741</u>	<u>567,787</u>	<u>651,508</u>

נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים 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 בספטמבר		
31 בדצמבר	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
29,599	52,935	30,500	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11,380	11,529	10,975	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
2,883	3,026	3,160	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,790	5,035	4,666	זכאים ויתרות זכות
<u>51,652</u>	<u>72,525</u>	<u>49,301</u>	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
229,855	178,288	222,569	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	4,181	אופציות מכר לשותף בעסקה משותפת
34,320	33,917	9,663	שטרי הון מהחברה האם
2,028	2,016	3,084	צדדים קשורים
489	402	627	פקדונות משוכרים
1,537	1,715	840	נגזרים פיננסיים
49,501	49,609	50,662	מסים נדחים
<u>317,730</u>	<u>265,947</u>	<u>291,626</u>	
<b>הון מיוחס לבעלי מניות החברה</b>			
1,858	1,858	105,488	הון מניות ופרמיה
(1,183)	(1,321)	(227)	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	173,257	182,199	יתרת רווח
<u>231,359</u>	<u>229,315</u>	<u>310,581</u>	סה"כ הון
<u>600,741</u>	<u>567,787</u>	<u>651,508</u>	

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

עודד דולינסקי סמנכ"ל כספים	רני צים יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	19 בנובמבר, 2018 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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
28,546	7,749	8,726	21,308	23,782	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
4,095	1,572	1,386	3,375	3,508	עלות הפעלת נכסים להשכרה
24,451	6,177	7,340	17,933	20,274	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
5,990	5,537	(172)	7,579	(1,461)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(81)	-	(27)	-	(82)	הוצאות מכירה ושיווק
(8,664)	(2,373)	(2,188)	(6,498)	(6,473)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,252	(554)	2,492	1,182	3,335	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
23,948	8,787	7,445	20,196	15,593	רווח תפעולי
2,849	1,279	1,144	2,387	2,662	הכנסות מימון
(10,761)	(1,699)	(2,607)	(8,302)	(9,844)	הוצאות מימון
475	-	-	475	-	הכנסות אחרות
16,511	8,367	5,982	14,756	8,411	רווח לפני מסים על ההכנסה
2,826	1,588	1,324	2,977	1,375	מסים על ההכנסה
13,685	6,779	4,658	11,779	7,036	רווח נקי
250	73	360	112	956	רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס) סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד <u>בהתקיים תנאים ספציפיים</u> קרן בגין עסקאות גידור
250	73	360	112	956	סה"כ רווח כולל אחר
13,935	6,852	5,018	11,891	7,992	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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח				
13,685	6,779	4,658	11,779	7,036	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(3,753)	554	(2,492)	(1,182)	(3,335)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(5,990)	(5,537)	172	(7,579)	1,461	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה פחת והפחתות
52	13	38	39	64	שערוך וריבית מהחברה האם, מוחזקת ומתאגידים בנקאיים
9,201	3,116	686	8,376	7,100	מסים נדחים, נטו
2,826	1,587	1,324	2,977	1,375	
2,336	(267)	(272)	2,631	6,665	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
184	(723)	1,694	(422)	(25)	ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
(73)	(2,641)	481	120	345	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,101	(1,785)	93	(2,652)	(2,433)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,212	(5,149)	2,268	(2,954)	(2,113)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
3,250	-	-	1,750	-	דיבידנד שהתקבל
20,483	1,363	6,654	13,206	11,588	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(20,959)	1,986	(2,289)	3,486	(36,269)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
6,168	-	-	6,168	2,500	פרעון הלוואות לעסקאות משותפות
(6)	-	(15)	-	(35)	רכישת רכוש קבוע
(22,112)	(6,947)	(5,814)	(19,029)	(21,948)	השקעה בנדל"ן השקעה
-	-	(200)	-	(200)	הפקדה לפקדון מוגבל
-	(2,125)	-	(2,125)	(880)	מתן הלוואות לזמן קצר
762	188	200	560	597	פירעון הלוואה לאחרים
(36,147)	(6,898)	(8,118)	(10,940)	(56,235)	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)	(365)	(7,999)	(8,812)	(8,810)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(4,834)	9,720	23	18,126	638	קבלת (פירעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(8,000)	-	(3,000)	(10,000)	(14,000)	פירעון הלוואות ושטרי הון מהחברה האם
2,000	-	-	2,000	1,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מעסקה משותפת
(7,469)	(175)	(2,603)	(4,700)	(5,805)	ריבית ששולמה במזומן הנפקת חבילה
-	-	-	-	57,537	
25,510	9,180	(13,579)	(3,386)	30,560	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
9,846	3,645	(15,043)	(1,120)	(14,087)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
4,815	50	15,617	4,815	14,661	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
14,661	3,695	574	3,695	574	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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

119	69	69	69	69
-	-	-	-	13,193
-	-	-	-	33,000

זכאים בגין נדל"ן להשקעה  
המרת שטר הון התחייבותי להון  
מניות  
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 בספטמבר, 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 ההוגן ובעלות מופחתת המהווה קירוב סביר לשווים ההוגן.

## ב. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לחברה אופציית מכר לשותף בעסקה משותפת הנמדדת בשווי הוגן לפי רמה 3. השווי ההוגן של האופציה נקבע לפי מודל Black Scholes. להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן 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%) בשלמותו, 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- 4,181 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 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 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. פירעון שטרי הון

בימים 26 במרץ, 2 במאי, 11 ביולי, 2018 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 3 מיליון ש"ח, 8 מיליון ש"ח ו- 3 מיליון ש"ח בהתאמה. בעקבות פירעון שטרי הון המוקדם רשמה החברה הוצאות מימון בסך של כ- 2,536 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, 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/1/50/א, קיים סיכוי שהוועדה המקומית תערער על כך בערעור מנהלי. ההערכה כי הסיכוי בערעור זה יתקבל אינו גבוה.

באשר לתכנית כס/1/50/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, ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים משקפת בצורה נאותה את החשיפה להיטל השבחה.

באור 4: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

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.

י.א. תביעות

בהמשך לביאור 2'16 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 ברובה והחברה חויבה לשלם סך של כ-100 אלפי ש"ח. בעקבות פסק הדין הוגש ערעור שכנגד. להערכת הנהלת החברה ועל סמך חוות דעת יועציה המשפטיים סיכויי הערעור להתקבל גבוהים מ-50%.

י.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 הארכת האמורה.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווחא. רכישת זכויות קרקע בכפר סבא

בהמשך לביאור 4'ב', במקביל להגשת התביעה כאמור, התבקש צו ארעי לפיו תיאסר כל דיספוזיציה בקשר עם חלקו של המוכר במקרקעין. בחודש אוגוסט, 2018 ניתן צו ארעי כאמור לבקשת החברה. לאחרונה הוגשה בקשה לתיקון כתב תביעה ולהוספת סעד של פירוק שיתוף.

ב. היטל השבחה- מקרקעי כפר סבא

בהמשך לביאור 4'ג', בשלב זה נקבע דיון בפני שמאי מכריע בקשר למגרש 62 ליום 27 בנובמבר, 2018 ובאשר ליתר המגרשים נקבע דיון ליום 7 בינואר, 2019.

ג. הקמת מרכז מסחרי בטירה

ביום 29 באוקטובר, 2018 התקשרה החברה במערכת הסכמים בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, ייבנה על שטח של כ-11,000 מ"ר וייבנו בו כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר ומגרש חניה, בעלות הקמה משוערת של כ-30 מיליון ש"ח. החברה התחייבה להעמיד מחצית (50%) מהמימון הנדרש לפרויקט. שיעור החזקה של החברה בפרויקט יעמוד על 25%.

## הצהרות מנהלים

א. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

### הצהרת מנהל כללי

אני, רני צים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח של רני צים מרכזי קניות בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי 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.

19 בנובמבר, 2018

תאריך

רני צים, מנכ"ל

ב. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)2 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עודד דולינסקי מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של שני צימ מרכזי קניות בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי 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 ובגילוי ובבקרה עליהם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 בנובמבר, 2018

תאריך

עודד דולינסקי, סמנכ"ל כספים