



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2018

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ, 2018 ("תקופת הדוח") הסוקר את עיקרי פעילות החברה בתקופת הדו"ח בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות")

נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד הדוח וסמוך ליום 31 במאי 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 15. לתקנות הדוחות, החברה בחרה לאמץ את ההקלה המנויה בתקנה 33 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"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-77.74% (ובדילול מלא-73.73%).

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

1.1.3. למועד דו"ח זה, החברה הינה בעלת מלוא הזכויות של שלושה 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.ס 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 מהמרכזים המסחריים הינם מרכזי מסחר פתוחים ומרכז מסחרי אחד סגור. לפרטים אודות המרכזים המסחריים, ראו סעיף 6.10 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

1.1.4. כמו כן, למועד הדו"ח, הקבוצה הינה בעלת זכויות במקרקעין ופרויקטים בהקמה, אשר תמציתם מפורטים בסעיפים 6.7 ו-6.11 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

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**")¹, וביום 13 במרץ 2018 פרסמה החברה הודעה משלימה ("**ההודעה המשלימה**")², אשר מכוחם וקיום דרישות הבורסה (בדבר פיזור ושווי אחזקות ציבור) הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, וניירות הערך שלה החלו להיסחר בבורסה ביום 21 במרץ 2018. במסגרת ההודעה המשלימה 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 האמור, 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, החברה (בשרשור ישיר) אחזקותיה של החברה ברקע – מידאס שותפות מוגבלת עלו משיעור של 14% ליום 31 במרץ 2018 לשיעור של 44%. לפרטים, ראו דיווח מידי מיום 21 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-049912), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפנייה.

1.2.3. מנוי דירקטורים חיצוניים ונושאי משרה בכירה:

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

1.2.3.2. ביום 31 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה את מנויו של רועי קלב לתפקיד משנה למנכ"ל ואחראי על תחום ההנדסה בחברה. לפרטים, לרבות פרטים בדבר השכלתו ונסיונו העסקי של מר רועי קלב, ראו דיווח מידי מיום 31 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-054211) אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפנייה. עם מינויו של מר קלב לתפקיד האמור, חדל מר יואב קפלן לכהן בתפקיד משנה למנכ"ל.

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

¹ פורסם במגנט ביום 27.2.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-019684).

² פורסם במגנט ביום 13.3.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-024061) ותיקון להודעה המשלימה כאמור מיום 14.3.2018 (אסמכתא מס': 2018-01-024589) להלן יחדיו "**ההודעה המשלימה**".

1.2.4.1. את תנאי כהונתו והעסקתו של המשנה למנכ"ל ואחראי על תחום ההנדסה, מר רועי כלב, וכן, בהתאם להוראות סעיף 1א(1) ו-2(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), ולמדיניות התגמול של החברה, 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.

1.2.4.2. את תנאי כהונתם של כל הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה ושאנם 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.

1.2.4.3. 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 לחברו בשליטת מר רני צים, בימים 26 במרץ 2018 ו-2 במאי 2018, פרעה החברה סך של 3,000 אלפי ש"ח ו-8,000 אלפי ש"ח, בהתאמה, מסכום שטרי ההון ההתחייבותיים.

1.2.5. לפרטים בדבר אירועים נוספים לאחר תקופות הדיווח, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2018.

2. המצב הכספי

2.1. תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2017	2017	2018	
	אלפי ש"ח			
עיקר הגידול מיוחס לגידול ביתרות המזומנים בעקבות הנפקה ראשונה לציבור, כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל.	20,457	14,218	51,783	נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
עיקר הגידול מיוחס לרכישת מניות רקע הר בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ (יחדיו):	37,745	46,957	55,486	השקעות והלוואות בעסקאות משותפות

הסברי החברה	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017		
	אלפי ש"ח			
"קבוצת רקע " ו-"עסקת רקע", לפי העניין), כמפורט בסעיף 6.17.4.4 לדוח התקופתי לשנת 2017.				
עיקר הגידול מיוחס להשקעות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה (הרחבות בנכסים הקיימים) ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה (פרויקט כפר סבא) בניכוי ירידת ערך בשווי נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ 2,042 אלפי ש"ח.	535,627	506,920	542,989	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הגידול ביחס לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 מיוחס להלוואה שהועמדה ומקדמות ששולמו על חשבון עסקת רקע וההסכמים הנוספים, כמפורט בביאור 8 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.	21,268	922	19,964	חייבים ויתרות חובה
הגידול נובע מיצירת נכס מס נדחה לראשונה בגין הפסד מועבר בחברה בת בעקבות צפי לרווחים.	-	-	911	מיסים נדחים
הקיטון מיוחס בעיקרו לפחת שוטף של רכוש קבוע.	557	612	555	רכוש קבוע
	615,654	569,629	671,688	סך הכל נכסים
הקיטון מיוחס בעיקרו לירידה ביתרות משיכת יתר ופרעון יתרת חו"ז שוטף מול בעלת השליטה.	60,972	72,686	54,169	התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות				
הגידול נובע מריבית לשלם שנצברה למועד החתך.	229,855	179,734	231,033	אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבות בגין אופציות אשר מקורן בעסקת רכישה מניות רקע ומתן אופציית PUT לשותף.	-	-	4,177	אופציות
הקיטון בשטרי ההון נובע מהמרת שטרי הון להון כחלק מההנפקה על סך כ- 15 מיליון ש"ח ערך נקוב ומפירעון שטרי הון התחייבויתיים בסך של 3 מיליון ש"ח ערך נקוב.	34,320	39,672	18,940	שטרי הון מהחברה האם
הגידול נובע מהלוואה שהתקבלה מחברה כלולה, המוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כהשקעה בעסקה משותפת- צעדים בנגב.	2,028	-	3,044	הלוואה מאחרים
-	489	372	484	פקדונות משוכרים

הסברי החברה	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2017	2018
	אלפי ש"ח		
נגזרים פיננסיים	1,537	1,784	1,331
הקיטון נובע משערוך נגזרים פיננסיים, עסקאות החלפת ריבית, לפי שווי הוגן.			
מסים נדחים	55,094	52,342	53,968
עיקר הקיטון מיוחס לשינויים בערך הנדל"ן להשקעה.			
הון מיוחס לבעלי מניות החברה	231,359	223,039	304,542
עיקר הגידול לתקופה מיוחס לתמורת ההנפקה נטו המרת שטרי ההון התחייבתיים להון מניות ומהרווח לתקופה.			
סך הכל התחייבויות והון	615,654	569,629	671,688

2.2 תוצאות הפעילות

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

לתקופות שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2017 ו- 2018

הסברי החברה	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2017	2018	
	אלפי ש"ח		
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	9,463	8,484	עיקר הגידול נובע מהרחבות אשר הושלמו במרכזים המסחריים הקיימים ומגידול בשיעורי התפוסה.
עלות הפעלת הנכסים	2,157	2,070	הגידול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מתשלומים לרשויות המקומיות.
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	7,306	6,414	
עלות (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(2,042)	2,092	ירידת ערך בתקופת הדוח מיוחסת בעיקרה להשקעות במרכזים המסחריים בערד ובית שאן. בתקופה המקבילה אשתקד נרשמה עליית ערך בעיקר בגין המרכז המסחרי בבית שאן.
הוצאות מכירה והנהלה וכלליות	(2,327)	(2,160)	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	(30)	1,024	בתקופת הדוח הפסדי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מיוחסים בעיקר להפסדי החברות הכלולות, פרי מגדים וקבוצת רקע. בתקופה המקבילה אשתקד רווחי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מיוחסים לצעדים בנגב.
רווח תפעולי	2,907	7,370	
הוצאות מימון, נטו	2,697	2,050	הגידול בהוצאות המימון בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מהכרה בהוצאות מימון בגין פירעון מוקדם של שטרי הון מבעלת השליטה.
רווח לפני מיסים על ההכנסה	210	5,320	
מסים על הכנסה (הטבת מס)	(1,585)	574	השינויים בסעיף מסים על ההכנסה נובעים בעיקרם מתנועה במיסים נדחים שעיקרם בשינויים בשווי ההוון של נכסי הנדל"ן להשקעה במהלך התקופות ומרישום נכס מס בגין הפסדים מועברים בחברה מאוחדת.

רווח נקי	1,795	4,746	
רווח בגין עסקאות גידור	159	59	-
רווח כולל	1,954	4,805	

3. נזילות ומקורות המימון

3.1. מקורות מימון

פעילות הקבוצה ממומנת מהונה העצמי, מהון זר מהמערכת הבנקאית, מהלוואות אשר מועמדות על ידי בעלת השליטה בחברה. מסגרות האשראי וההלוואות הבנקאיות ניתנות לקבוצה, מעת לעת, על-ידי הבנקים במהלך העסקים הרגיל, אשר להבטחתן שיעבדה החברה ו/או חברות הקבוצה, לפי העניין, את זכויותיה במרכזים המסחריים וכן, החברה, ניתנו 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.

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

31.03.2018

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 31 במרץ 2018, עמדה הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות והאחרות להן התחייבה על פי כתיב התחייבות, והמפורטות להלן:

החברה הלווה	המלווה	אמות המידה הפיננסיות ו/או התחייבות הקבוצה	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 31 במרץ 2018	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות/ התחייבות?	בטוחות
החברה	תאגיד א'	יחס חוב לבטוחה (LTV) ³ לא יעלה על 75%	70%	כן	ערבות אישית

³ "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.

מוגבלת בסכום של מר רני צים ושעבודים ספציפיים, ראשוניים בדרגה, זכויות החברה, במרכזים המסחריים: מעלות, ערד, בית שאן	כן	1.6	היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסים, בניכוי הוצאות שוטפות ומיסים שוטפים ⁴ לבין סכום החלויות השוטפות, והכל ביחס ל-12 החודשים שקדמו לבדיקה ("יחס כיסוי") לא יפחת מ-1.2
	כן	45%	שיעור ההון העצמי ⁵ מסך המאזן ⁶ 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 ⁷ ("כתב נחיתות").
ערביות החברה, ורני צים (ערבות מוגבלת בסכום) ושעבודים על הנכסים, והכל כמפורט בסעיף 6.18.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017	כן	60%	יחס חוב לבטוחה (LTV) ⁸ לא יעלה על 75%
	כן	1.4	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 ⁹ ("כתב נחיתות").

3.3. תזרימי מזומנים

להלן יוסברו עיקרי השינויים בתזרימי המזומנים בתקופות המדווחות:

הסברי החברה	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2017	2018	
עיקר הקיטון בפעילות השוטפת נובע משינויים בסעיפי התחייבויות השוטפות.	6,042	391	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת
הגידול בפעילות ההשקעה בין התקופות מיוחס בעיקרו לגידול בהשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מהעמדת הלוואה בקשר עם רכישת המניות בקבוצת רקע וממקדמות ששולמו על חשבון עסקת רקע מרכזים מסחריים.	(740)	(22,167)	מזומנים, נטו מפעילות השקעה
השינוי בפעילות מימון נובע בעיקרו מהנפקת מניות לציבור ובניכוי פירעון שטר הון התחייבויותיים לחברה האם בסך של 3 מיליון ש"ח.	(708)	52,401	מזומנים, נטו מפעילות מימון
-	6,074	30,625	עלייה במזומנים ושווי

⁴ "הנכסים" לעניין אמות המידה להן התחייבה החברה משמעם המרכזים המסחריים בערד, מעלות ובית שאן.

⁵ "הון עצמי" - משמעו הון החברה כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים.

⁶ "מאזן" - משמעו סך המאזן של החברה.

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

⁸ "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.

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

הסברי החברה	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2017	2018	
			מזומנים
-	4,843	17,000	יתרות מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-	10,917	47,625	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 הרבעוני, החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. סך התרומות של הקבוצה בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018 הסתכמו לסך של כ-9 אלפי ש"ח.

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. לפרטים בדבר השכלתה ונסיונה העסקי של גב' 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.

5.2 דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

5.3 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 מיידי מיום 31 במאי 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-054220), 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 ¹⁰	שווי נושא הערכה	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
מרכז מסחרי מעלות	שווי הנכס ליום 30.9.2017 הערכת השווי נחתמה ביום 24.12.2017 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.3.2018 מיום 14.5.2018	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ, 2018: 72,896 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2017: 71,458 אלפי ש"ח.	ליום 31 במרץ 2018: 173,539 אלפי ש"ח וליום 31.12.2017: 171,849 אלפי ש"ח	מעריך השווי הינו מר דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. במסגרת עבודתו, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה.	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 30.9.2017 הערכת השווי נחתמה ביום 24.12.2017 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.3.2018 מיום 14.5.2018	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ, 2018: 63,229 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2017: 63,472 אלפי ש"ח.	ליום 31 במרץ, 2018: 107,000 אלפי ש"ח	ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי התחייבות לשיפוי. ¹¹	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 30.9.2017 הערכת השווי נחתמה ביום 24.12.2017 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.3.2018 מיום 14.5.2018	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ, 2018: 71,297 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2017: 70,596 אלפי ש"ח.	ליום 31 במרץ, 2018: 128,255 אלפי ש"ח וליום 31.12.2017: 127,841 אלפי ש"ח		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.

¹⁰ יצוין כי הנתונים בדבר השווי ההוגן של כל אחד מנכסים המפורטים בטבלה זו לעיל, 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-31 במרץ 2018. לפרטים, ראו סעיפים 6.10.1.2, 6.10.2.2, 6.10.3.2 ו-6.10.4.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

¹¹ 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 ¹⁰	שווי נושא הערכה	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
מרכז מסחרי נתיבות	שווי הנכס ליום 30.9.2017 הערכת השווי נחתמה ביום 24.12.2017 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.3.2018 מיום 14.5.2018	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ, 2018 : 72,098 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2017 : 73,341 אלפי ש"ח.	ליום 31.3.2018 : 136,200 אלפי 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 הערכת השווי נחתמה ביום 24.12.2017 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.3.2018 מיום 14.5.2018	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ, 2018 : 78,255 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2017 : 71,601 אלפי ש"ח.	ליום 31.3.2018 : 117,596 אלפי ש"ח ליום 31.12.2017 : 112,337 אלפי 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

יחזקאל בדור,
דירקטור

רני צים, יו"ר
הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך : 31 במאי 2018

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2018

בלתי מבוקרים

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס, 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	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-14	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רני צים מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, רווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 13,113 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2018, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-262 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלה הומצא 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	ליום 31 במרס	
2017	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

17,000	10,917	47,625	מזומנים ושווי מזומנים
1,355	1,090	1,226	לקוחות
2,102	2,211	2,932	חייבים ויתרות חובה
20,457	14,218	51,783	

נכסים לא שוטפים

37,745	46,957	55,486	השקעה והלוואות בעסקאות משותפות
406,692	398,301	408,794	נדל"ן להשקעה
128,935	108,619	134,195	נדל"ן להשקעה בפיתוח
21,268	922	19,964	חייבים ויתרות חובה
-	-	911	מיסים נדחים
557	612	555	רכוש קבוע
595,197	555,411	619,905	
615,654	569,629	671,688	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס 2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

30,880	43,963	28,219	אשראי מתאגידים בנקאיים
11,380	11,627	11,199	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
6,545	6,675	5,699	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
12,167	10,421	9,052	זכאים ויתרות זכות
60,972	72,686	54,169	

התחייבויות לא שוטפות

229,855	179,734	231,033	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	4,177	אופציות מכר לשותף בעסקה משותפת
34,320	39,672	18,940	שטרי הון מהחברה האם
2,028	-	3,044	הלוואה מאחרים
489	372	484	פקדונות משוכרים
1,537	1,784	1,331	נגזרים פיננסיים
55,094	52,342	53,968	מסים נדחים
323,323	273,904	312,977	

הון מיוחס לבעלי מניות החברה

1,858	1,858	105,488	הון מניות ופרמיה
(1,183)	(1,374)	(1,025)	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 ע"ח כתבי אופציה
22,381	22,381	22,381	קרן הון עסקה עם בעל שליטה
175,163	167,034	176,958	יתרת רווח
231,359	223,039	304,542	סה"כ הון
615,654	569,629	671,688	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

עודד דולינסקי	רני צים	31 במאי, 2018
סמנכ"ל כספים	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	2017	2018	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
35,732	8,484	9,463	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
8,420	2,070	2,157	עלות הפעלת נכסים להשכרה
27,312	6,414	7,306	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
8,919	2,092	(2,042)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(1,504)	(352)	(409)	הוצאות מכירה ושיווק
(8,293)	(1,808)	(1,918)	הוצאות הנהלה וכלליות
(710)	1,024	(30)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
25,724	7,370	2,907	רווח תפעולי
1,595	324	282	הכנסות מימון
(10,841)	(2,374)	(2,979)	הוצאות מימון
475	-	-	הכנסות אחרות
16,953	5,320	210	רווח לפני מסים על ההכנסה
3,268	574	(1,585)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
13,685	4,746	1,795	רווח נקי
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)
			סכומים שיוסוגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
250	59	159	קרן בגין עסקאות גידור
250	59	159	סה"כ רווח כולל אחר
13,935	4,805	1,954	סה"כ רווח כולל
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
*0.16	*0.06	0.02	רווח בסיסי ומדולל למניה

*הוצג מחדש- לפרטים נוספים ראה ביאור 13'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות ופרמיה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	שטרי הון	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין נגזרים פיננסים	יתרת רווח (הפסד)	סה"כ הון
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
1,858	-	33,000	22,381	140	(1,183)	175,163	231,359
יתרה ליום 1 בינואר, 2018							
-	-	-	-	-	-	1,795	1,795
-	-	-	-	-	158	-	158
56,937	600	-	-	-	-	-	57,537
הנפקת חבילה נטו* המרת שטרי הון וחלוקת מניות הטבה							
46,693	-	(33,000)	-	-	-	-	13,693
יתרה ליום 31 במרס, 2018							
105,488	600	-	22,381	140	(1,025)	176,958	304,542

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

הון מניות ופרמיה	שטרי הון	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין נגזרים פיננסים	יתרת רווח (הפסד)	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
1,858	33,000	22,381	140	(1,433)	162,288	218,234
יתרה ליום 1 בינואר, 2017						
-	-	-	-	-	4,746	4,746
-	-	-	-	59	-	59
1,858	33,000	22,381	140	(1,374)	167,034	223,039
יתרה ליום 31 במרס, 2017						

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

13,685	4,746	1,795	רווח נקי
--------	-------	-------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

710	(1,024)	30	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(8,919)	(2,092)	2,042	(עלייה) ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
82	21	20	פחת והפחתות
8,537	2,905	2,074	שערוך וריבית מהחברה האם, מוחזקת ומתאגידים בנקאיים
3,268	574	(1,585)	מסים נדחים, נטו
3,678	384	2,581	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

1,127	1,226	(14)	ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
2,287	67	(851)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(168)	(381)	(3,120)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,246	912	(3,985)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

1,750	-	-	דיבידנד שהתקבל
22,359	6,042	391	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

6,168	-	(2,567)	השקעות והלוואות לעסקאות משותפות
(20,959)	-	(12,000)	הלוואה ומקדמה במסגרת הסכם לרכישת חברה כלולה
-	-	2,500	החזר הלוואה מחברה כלולה
(6)	-	(18)	רכישת רכוש קבוע
(25,318)	(3,087)	(9,400)	השקעה בנדל"ן להשקעה
3,641	3,641	-	תמורה ממכירת מקרקעין
-	-	(880)	מתן הלוואה לזמן קצר
762	186	198	פירעון הלוואה לאחרים
(35,712)	740	(22,167)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

58,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(14,187)	(6,021)	(405)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(4,834)	8,218	(2,589)	קבלת (פירעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(8,000)	-	(3,000)	פירעון הלוואות ושטרי הון מהחברה האם
2,000	-	1,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מעסקה משותפת
(7,469)	(2,905)	(142)	ריבית ששולמה במזומן
-	-	57,537	הנפקת חבילה

25,510	(708)	52,401	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
--------	-------	--------	--

12,157	6,074	30,625	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
--------	-------	--------	-------------------------------------

4,843	4,843	17,000	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
-------	-------	--------	---

17,000	10,917	47,625	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
--------	--------	--------	---

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

2,119	949	719
-	-	13,193
-	-	33,000

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 בשוויים 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 החזויים - 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 ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

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 ל:

- (א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים;
- (ב) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
- (ג) חוזי ערבות פיננסית;
- (ד) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;
- (ה) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

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. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה נדרשת לעדכן את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים ייזקפו לרווח או הפסד.

בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

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 ותייעוד 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:

7. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

1. יישום לראשונה של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים

בחודש 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. החברה מכירה בכל הפרש בין הערך בספרים הקודם לבין הערך בספרים במועד היישום לראשונה ביתרת הפתיחה של העודפים.

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

באור 3: - אירועים במהלך תקופת הדיווח

א. התקשרות ברכישת מניות רקע הר בע"מ

ביום 3 בינואר 2018, שולמה מלוא התמורה והעסקה הושלמה.

החברה הכירה בשווי ההוגן 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 ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי השוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

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 אחד מיחיד המוכרים, אשר חלקו בקרקע הנרכשת מהווה כ- 20%, טרם חתם על הסכם המכר.

ג. המחאת שטרי הון מהחברה האם

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

ד. השקעה בצ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ (להלן- צעדים בנגב)

ביום 18 בפברואר, 2018 נתנה צעדים בנגב הלוואה לחברה בסך של 1 מיליון ש"ח. ההלוואה ניתנה לשנתיים ונושאת ריבית לפי שיעור ריבית ע"פ תקנות מס הכנסה.

באור 3: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

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 89,993,070 מניות רגילות. רווח בסיסי ומדולל למניה הוצג מחדש 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.

ח. פרעון שטרי הון

ביום 26 במרץ, 2018 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 3 מיליון ש"ח.

ט. רישום שעבוד

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

באור 4: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. פרעון שטר הון

ביום 2 במאי, 2018 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 8 מיליון ש"ח.

ב. רכישת זכויות השותף בשותפות רקע מרכזים מסחריים- שותפות מוגבלת

בהמשך לביאור 9)16 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017, ביום 21 במאי 2018, שולמה יתרת התמורה בגין רכישת מלוא זכויות השותף (60%) בשותפות רקע מרכזים מסחריים-שותפות מוגבלת. לאחר השלמת העסקה כאמור, החברה תחזיק (בשרשור ישיר) ב-44% מהזכויות ברקע מידאס-שותפות מוגבלת.

באור 4: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ג. 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 ההשבחה.

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.

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 ועל סמך חוות דעת יועציה המשפטיים לא חל שינוי באומדים וכי ההפרשה בדוחותיה הכספיים הינה מספקת למועד הדוח.

ביום 9 באפריל, 2018 שילמה חברה בת, רני צים השרון, תחת מחאה, סכום של כ-1.5 מיליון ש"ח בגין היטל השבחה.

F:\W2000\w2000\61221955\M\18\3-RANI ZIM-MERKAZEI KNIYOT.docx

רני צים מרכזי קניות בע"מ

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

ליום 31 במרס, 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
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-11	מידע נוסף

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 ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של 13,113 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2018 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-262 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 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 ומידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2018 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

14,661	6,402	47,575	מזומנים ושווי מזומנים
1,333	943	1,097	לקוחות
1,555	2,012	4,288	חייבים ויתרות חובה
17,549	9,357	52,960	

נכסים לא שוטפים

107,305	113,171	128,504	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
406,692	398,301	408,794	נדל"ן להשקעה
47,549	36,277	48,051	נדל"ן להשקעה בפיתוח
21,268	922	19,964	חייבים ויתרות חובה
378	411	383	רכוש קבוע
583,192	549,082	605,696	
600,741	558,439	658,656	

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

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 במרס 2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

29,599	42,849	27,038	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11,380	11,627	11,199	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
2,883	5,572	3,250	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,790	7,408	4,926	זכאים ויתרות זכות
51,652	67,456	46,413	

התחייבויות לא שוטפות

229,855	179,734	231,033	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	4,177	אופציות מכר לשותף בעסקה משותפת
34,320	39,672	18,940	שטרי הון מהחברה האם
2,028	-	3,044	צדדים קשורים
490	372	484	פקדונות משוכרים
1,537	1,784	1,331	נגזרים פיננסיים
49,500	47,192	48,692	מסים נדחים
317,730	268,754	307,701	

הון מיוחס לבעלי מניות החברה

1,858	1,858	105,488	הון מניות ופרמיה
(1,183)	(1,374)	(1,025)	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	166,224	176,958	יתרת רווח
231,359	222,229	304,542	סה"כ הון
600,741	559,249	658,656	

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

עודד דולינסקי סמנכ"ל כספים	רני צים יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	31 במאי, 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 31 במרס 2017	2018	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
28,546	6,952	7,494	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
4,095	911	1,297	עלות הפעלת נכסים להשכרה
24,451	6,041	6,197	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
5,990	2,062	(2,035)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(81)	-	(23)	הוצאות מכירה ושיווק
(8,664)	(2,022)	(2,116)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,252	921	1,733	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
23,948	7,002	3,756	רווח תפעולי
2,849	378	619	הכנסות מימון
(10,761)	(2,057)	(2,937)	הוצאות מימון
475	-	-	הכנסות אחרות
16,511	5,323	1,438	רווח לפני מסים על ההכנסה
2,826	577	(357)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
13,685	4,746	1,795	רווח נקי
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)
			<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים</u>
			<u>ספציפיים</u>
250	59	159	קרן בגין עסקאות גידור
250	59	159	סה"כ רווח כולל אחר
13,935	4,805	1,954	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 31 במרס 2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי המיוחס לחברה 1,795 4,746 13,685

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(1,733)	(921)	(3,752)
(עלייה) ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	2,035	(2,062)	(5,990)
פחת והפחותות	13	13	52
שערוך וריבית מהחברה האם, מוחזקת ומתאגידים בנקאיים	488	2,476	9,277
מסים נדחים, נטו	(356)	594	2,826
	447	100	2,413

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה	(1,819)	4	107
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	350	266	(73)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(2,871)	(309)	1,101
	(4,340)	(39)	1,135

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

דיבידנד שהתקבל - - 3,250

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות שוטפת של החברה (2,098) 4,807 20,483

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	(2,567)	419	6,168
הלוואה ומקדמה במסגרת הסכם לרכישת חברה כלולה	(12,000)	-	(20,959)
החזר הלוואה מחברה כלולה	2,500	-	-
רכישת רכוש קבוע	(18)	-	(6)
השקעה בנדל"ן השקעה	(4,622)	(3,137)	(22,112)
מתן הלוואות לזמן קצר	(880)		
פירעון הלוואה לאחרים	198	186	762
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה	(17,389)	(2,512)	(36,147)

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 31 במרס 2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

58,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(14,187)	(6,021)	(405)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(4,834)	8,218	(2,589)	קבלת (פירעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(8,000)	-	(3,000)	פירעון הלוואות ושטרי הון מהחברה האם
2,000	-	1,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מעסקה משותפת
(7,469)	(2,905)	(142)	ריבית ששולמה במזומן
-	-	57,537	הנפקת חבילה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

25,510	(708)	52,401
--------	-------	--------

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

9,846	1,587	32,914
-------	-------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

4,815	4,815	14,661
-------	-------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

14,661	6,402	47,575
--------	-------	--------

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

119	2,469	129
-	-	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 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' 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 תקן דיווח כספי מספר 9 – מכשירים פיננסיים ראה באורים 22' ו-23' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 3: - אירועים במהלך תקופת הדיווח

א. התקשרות ברכישת מניות רקע הר בע"מ

ביום 3 בינואר 2018, שולמה מלוא התמורה והעסקה הושלמה.

החברה הכירה בשווי ההוגן 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 ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן 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.

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 אחד מיחיד המוכרים, אשר חלקו בקרקע הנרכשת מהווה כ- 20%, טרם חתם על הסכם המכר.

ג. המחאת שטרי הון מהחברה האם

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

באור 3: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

ד. השקעה בצ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ (להלן- צעדים בנגב)

ביום 18 בפברואר, 2018 נתנה צעדים בנגב הלוואה 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.

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 89,993,070 מניות רגילות. רווח בסיסי ומדולל למניה הוצג מחדש 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.

ח. פרעון שטרי הון

ביום 26 במרץ, 2018 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 3 מיליון ש"ח.

ט. רישום שעבוד

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

באור 4: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. פרעון שטר הון

ביום 2 במאי, 2018 פרעה החברה לרני צים בע"מ שטרי הון בסך של 8 מיליון ש"ח.

ב. רכישת זכויות השותף בשותפות רקע מרכזים מסחריים- שותפות מוגבלת

בהמשך לביאור 16(9) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2017, ביום 21 במאי 2018, שולמה יתרת התמורה בגין רכישת מלוא זכויות השותף (60%) בשותפות רקע מרכזים מסחריים-שותפות מוגבלת.

באור 4: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

לאחר השלמת העסקה כאמור, החברה תחזיק (בשרשור ישיר) ב-44% מהזכויות ברקע מידאס-שותפות מוגבלת.

ג. 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 ההשבחה.

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.

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 ועל סמך חוות דעת יועציה המשפטיים לא חל שינוי באומדים וכי ההפרשה בדוחותיה הכספיים הינה מספקת למועד הדוח.

ביום 9 באפריל, 2018 שילמה חברה בת, רני צים השרון, תחת מחאה, סכום של כ-1.5 מיליון ש"ח בגין היטל השבחה.

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") לתקופה של 1-3/2018 ("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 ובגילוי ובבקרה עליהם; אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במאי, 2018

תאריך

רני צים, מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון

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 הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רני צים מרכזי קניות בע"מ בע"מ ("התאגיד") לתקופה של 1-3/2018 ("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.

31 במאי, 2018

תאריך

עודד דולינסקי, סמנכ"ל כספים