



רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2019

תוכן העניינים:

- פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- פרק ג' - דוחות כספיים
- פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' - הצהרות מנהלים לפי תקנה 9(בד)
- נספח א' – דוחות כספיים חברה כלולה – רקע מידאס שותפות מוגבלת

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

בנוסף לאימוץ ההקלות לתאגידים קטנים הנכללות בסעיף 45. 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 שדוחותיה הכספיים של החברה מובאים לדיון ואישור הדירקטוריון בלבד.

ביום 2 בינואר 2020, פרסמה החברה דיווח מיידי לפיו החל מיום 1 בינואר 2020, חדלה החברה להיות "תאגיד קטן" עם זאת עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, תמשיך החברה לדווח לפי תקנה 45 לתקנות הדוחות תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן" (למעט המשך פרסום דוחותיה הכספיים במתכונת רבעונית כאמור).

פרק א' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2019

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

מספר עמוד

3	<u>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</u>	
3	פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה	6.1
10	תחומי הפעילות של החברה	6.2
10	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6.3
11	מדיניות חלוקה, חלוקה, מגבלות בחלוקה, ויתרת רווחים ראויים לחלוקה	6.4
13	<u>חלק שני – מידע אחר</u>	
13	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה	6.5
16	<u>חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</u>	
16	תחום הנדל"ן להשקעה – מידע כללי על תחום הפעילות	6.6
37	פרטים בדבר מבנים מניבים מהותיים	6.7
40	התאמות הנדרשות ברמת החברה	6.8
41	מעריך שווי מהותי מאוד	6.9
41	מבנים מניבים מהותיים מאוד	6.10
61	מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד	6.11
66	תחרות	6.12
67	רכוש קבוע, משרדים ומתקנים	6.13
68	הון אנושי	6.14
71	ספקים	6.15
72	הון חוזר וגירעון בהון החוזר	6.16
73	השקעות מהותיות של החברה בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות והשקעות בפעילויות אחרות	6.17
79	מימון	6.18
81	מיסוי	6.19
81	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.20
83	מגבלות חקיקה ופיקוח על תחום פעילות הקבוצה	6.21
85	הסכמים מהותיים	6.22
85	הליכים משפטיים מהותיים	6.23
85	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.24
86	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.25
87	אירוע או עניין החורגים ממהלך העסקים הרגיל של הקבוצה	6.26
87	גורמי סיכון	6.27

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה"; וביחד עם החברות הבנות וחברות כלולות שלה: "הקבוצה") והתפתחות עסקיה, בהתאם לתוספת הראשונה בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 (להלן: "התקנות"). למעט אם נאמר מפורשות אחרת, הנתונים הכספיים המופיעים בדוח זה נכונים ליום 31 בדצמבר, 2019 ("מועד הדוח").

הדוח נערך בהתאם להוראת תקנה 8א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1971. נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי הקבוצה אשר התרחשו לאחר מועד הדוח וסמוך למועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה ("מועד פרסום הדוח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד פרסום הדוח.

6.1 פעילות הקבוצה ותיאור ההתפתחות עסקיה

6.1.1 כללי

6.1.1.1 החברה התאגדה ביום 24 בנובמבר 2009, על פי חוק החברות, כחברה פרטית מוגבלת במניות והחל מיום 21 במרץ 2018 הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, וניירות הערך שלה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

6.1.1.2 מר רני צים, באמצעות רני צים אחזקות בע"מ ורני צים בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה הינן בשליטתו, מחזיק, נכון למועד פרסום הדוח, בכ-68.79% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא כ-65%) והינו בעל השליטה בחברה (רני צים, רני צים בע"מ ורני צים אחזקות בע"מ ייקראו בדוח זה יחדיו: "צים אחזקות" או "בעל השליטה").

6.1.1.3 עיסוקה העיקרי של החברה, לרבות באמצעות חברות בנות וכלולות שלה (יחדיו להלן: "החברה" או "הקבוצה"), למועד הדוח הינו בתחום הנכסים המניבים בישראל. במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות שלה, בתחום ייזום, פיתוח, הקמה, רכישה וניהול של פרויקטים מסחריים בישראל, החל מרכישה ו/או החכרה של קרקע, השבחתה, השלמת הליכי התכנון והאישור, בנייתם כמרכזי מסחר בעיקר במתכונת של מרכזי מסחר פתוחים (Power Center).

למועד דוח זה, הקבוצה הינה בעלת זכויות, בין בעצמה או תאגידים בשליטה ובין בשיתוף עם צדדים שלישיים, בשישה (6) מרכזי מסחר הממוקמים בערים: בית שאן, ערד, מעלות, נתיבות, ירכא ואום אל פאחם בשטח בנייה כולל של כ-62 אלפי מ"ר (להלן יחדיו: "המרכזים המסחריים"). כפי שיפורט בדוח זה, חמישה מהמרכזים המסחריים הינם מרכזי מסחר פתוחים ומרכז מסחרי אחד סגור (בעיר מעלות). לפרטים אודות המרכזים המסחריים, ראו סעיפים 6.7.1 ו-6.10.1. תפעול, ניהול, שיווק והשכרה של מרכזי המסחר האמורים, מבוצע באמצעות חברות ניהול' כמפורט בסעיף 6.6.13 להלן.

ביום 24 בדצמבר 2019, זכתה רקע הר בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה, באמצעות צד ג' שהגיש את ההצעה בנאמנות עבור רקע הר, בהליך התמחרות שבוצע במסגרת מכרז, שפורסם על ידי המנהלים המיוחדים לסיטי 1 בע"מ ("המוכרת"), לרכישת נכס מקרקעין המצוי באזור התעשייה נוף הגליל (בשמה הקודם, נצרת עלית) ("הנכס") והמשתרע על שטח כולל של כ-36 אלפי מ"ר. ביום 9 בינואר 2020, התקבל אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו, אשר היווה תנאי מתלה לזכייה במכרז כאמור. לפרטים נוספים אודות רכישת הנכס, ראו סעיף 6.1.2.8 להלן.

כמו כן, למועד הדוח, הקבוצה הינה בעלת מלוא זכויות בפרויקט בהקמה בכפר סבא, באמצעות החברה ורני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (במישרין ובעקיפין) ("צים השרון"), הנבנה באזור התעשייה המזרחי החדש בכפר סבא, על מקרקעין

משתרעים על שטח כולל של כ-51 אלף מ"ר, על פי הסכמי פיתוח מהווים, אשר בכפוף להשלמת הבנייה¹ במקרקעין כאמור, ייחתמו הסכמי חכירה מהווים ("מקרקעי כפר סבא"). למועד הדוח, לחברה ולצדדים השרון היתר לבניית שטחי חנייה ומסחר בהיקף כולל של כ-47,000 מ"ר. בכפוף לאישור הבקשה לשינוי תב"ע ולשינויים בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, תבחן החברה אפשרות להקמה על מקרקעי כפר סבא בניין משרדים בשטח של כ-40,000 מ"ר ובגובה של עד 30 קומות, וכן כ-15,000 מ"ר שטחי מסחר, פנאי ובילוי ("פרויקט כפר סבא"). לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.11 להלן.

במהלך תקופת הדוח, ביום 27 בספטמבר 2019, התקשרה החברה בהסכם רכישה, אשר בכפוף להשלמתו, החברה תהיה בעלת מלוא הזכויות במרכז מסחרי בהקמה, שהינו חלק מפרויקט "לב גני תקווה", המוקם ונבנה ע"י צדדים שלישיים ("המוכרים") בעיר גני תקווה ומיועד לשמש כמרכז קניות, בילוי, משרדים ושטחי ציבור, בשטח כולל של כ-9,000 מ"ר שטחי השכרה, וזאת על פי הסכם מיום 27 בספטמבר 2019 (בסעיף זה: "הנכס" ו-"הסכם הרכישה", לפי העניין). בהקשר זה יצוין, כי בהתאם להסכם הרכישה, זכות הבעלות בנכס תועבר לחברה במועד השלמת הבניה המשוער, חודש דצמבר 2020 ולאחר העברת מלוא התשלומים בגין הנכס למוכרים. בהתאם לכך, למועד הדוח, התשלומים על חשבון הנכס מוצגים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בסעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה. לעיקרי הסכם הרכישה, ופרטים נוספים על הנכס, ראו סעיף 6.6.23 להלן.

בנוסף, למועד הדוח, הקבוצה היא בעלת הזכויות (בעצמה וביחד עם אחרים) בקרקעות/מיזמים מכוח הסכמי שכירות שנחתמו עם בעלי זכויות במקרקעין האמורים, הממוקמים במספר יישובים במגזר הלא יהודי בישראל ביניהם, טירה, טמרה, רהט, ואום אל פאחם (שלב ב'), ואשר, בכפוף לקיום התנאים המתלים שנקבעו בהסכמי השכירות האמורים (ככל שנקבעו ו/או טרם הושלמו) וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, ייבנו על המקרקעין האמורים מרכזי מסחר תחת שם המותג "SEVEN" בהיקף כולל של כ-37.5 אלפי מ"ר, כאשר חלק החברה בהם הינו כ-24 אלפי מ"ר; וכן, החברה הינה בעלת מלוא זכויות חכירה מהווים במקרקעין במתחם אגם מונפורט, אשר במעלות תרשיחא, בשטח המשתרע על כ-13.5 אלף מ"ר, אשר בכוונת החברה להקים עליהם, ועל שטח נוסף סמוך אליהם (ככל שיוקצה לחברה בפטור ממכרז), בית מלון הכולל שטחים תומכים לפעילות המלון העתידית. בהתאם לתכניתיה של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, בית המלון, ככל שיוקם, לא יופעל על ידי החברה ויושכר לצד שלישי לצורך ניהולו והפעלתו ("אגם מונפורט"). לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.6.21 להלן.

6.1.1.4 לאחרונה החלה החברה בפיתוח של תחום האנרגיה הפוטו-וולטאית, אשר באה לידי ביטוי עד וכולל למועד הדוח בהקמה והפעלה של מערכות סולאריות על מרבית מגגות המרכזים המסחריים אשר לקבוצה זכויות בהם ובשלהי תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה באה לידי ביטוי בהתקשרויות שונות בקשר להקמת מערכות על גגות של צדדים שלישיים וכן בהתקשרויות של מכסות חשמל ובהסכם עקרונות להשקעה בחברת האנרגיה ברנמילר אנרג'י בע"מ² ("ברנמילר") וחברת ברנמילר אנרג'י (רותם) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של ברנמילר ("רותם"), במסגרת עסקה, אשר בכפוף לחתימת הסכם מחייב ולהשלמתה, החברה תעמיד הלוואות המירות למניות ברנמילר ורותם בהיקף כולל של כ-47 מיליון שקל, שעיקרן מיועד לפיתוח הפרויקט המרכזי של רותם - תחנת הכוח רותם 1 ("הסכם העקרונות"). במועד השלמת העסקה (ככל שתושלם), ייכנס לתוקף הסכם שליטה משותפת בין החברה לאבי ברנמילר, מייסד

¹ כהגדרת מונח זה בסעיף 6.11.1 להלן.

² חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999, אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה, שעיקר פעילותה, נכון למועד הדוח, הינו בייזום, תכנון, הקמה והפעלה של מתקנים לייצור חשמל לרבות מכירת ציוד ופתרונות אגירה על בסיס הפיתוח והטכנולוגיה בבעלותה.

ברנמילר ובעל השליטה בה, המכהן, למועד הדוח, כמנכ"ל וכיו"ר ברנמילר. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.17.4 להלן. מובהר, כי אין וודאות כי ייחתם הסכם מחייב ו/או כי העסקה תושלם במלואה או בחלקה, בין היתר, כתוצאה מממצאי בדיקת הנאותות ו/או אישורים הנדרשים על פי דין ואחרים.

6.1.2 אופיים ותוצאותיהם של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים

להלן יפורטו אופיים ותוצאותיהם של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים שנעשו במהלך התקופה של שנתיים שקדמו למועד דוח זה ולאחר תקופת הדוח:

6.1.2.1 השקעה ברקע הר

ביום 3 בינואר 2018, השלימה החברה את התקשרותה במערך הסכמים שנחתמו ביום 17 בספטמבר 2017 עם צדדים בלתי קשורים לחברה ו/או לבעלת השליטה בה (נכון לאותו מועד), במסגרתם רכשה החברה את אחזקותיהם של המוכרים ברקע הר בע"מ, חברה פרטית מוגבלת במניות, אשר התאגדה ביום 11 באוקטובר 2010 ("רקע הר") ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ, חברה פרטית מוגבלת במניות, אשר התאגדה ביום 13 במאי 2015 ("רקע הר ניהול") וביחד עם רקע הר ותאגידים בשליטתם של רקע הר: "קבוצת רקע", אשר היוו 70% מרקע הר ורקע הר ניהול ("המניות הנרכשות"). כחלק מעסקת רכישת האחזקות ברקע הר, התקשרה החברה עם אחד ממייסדי רקע הר, מר יואב קפלן וחברה בשליטתו (יחד ולחוד: "יואב"), מנכ"ל רקע הר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, אשר החזיק לאותו מועד ביתרת 30% ממניות רקע הר, בהסכמים נוספים, ובכלל זה הסכם בעלי מניות, הסכם ניהול וכו' ("ההסכמים הנוספים"), אשר הסדירו את יחסי הצדדים ברקע הר.

בחודש מאי 2018 השלימה החברה את ההסכם שנחתם ביום 17 בדצמבר 2017 בינה לבין שותף, אשר החזיק באותו מועד ב-60% מהזכויות ברקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת (המחזיקה ב-50% מהזכויות בשותפות רקע מידאס שותפות מוגבלת ("שותפות רקע מידאס"³) לרכישת אחזקותיו בשותפות כאמור לרבות תשלום הלוואת המזנין שהועמדה על ידו לרקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("הזכויות הנרכשות").

סכום ההשקעה הכולל נכון למועד הדוח, הן ברכישת המניות הנרכשות והן ברכישת הזכויות הנרכשות, הינו בסך של כ-37,400 אלפי ש"ח, כולל התמורה הנוספת (למעט סך של 500 אלפי ש"ח ששולמה למייסדים, כהגדרתם להלן, לאחר מועד הדוח), כפי שנקבעה במערך ההסכמים שנחתם כאמור ביום 17 בספטמבר 2017 ועודכנה ביום 12 במרץ 2019.⁴

ביום 12 במרץ 2019, לאחר שהתקבלה המלצת ועדת הביקורת ואישור הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2019 ("מועד ההחלטה"), התקשרה החברה במערכת הסכמים עם יואב, שהעיקריים שבהם, (1) הסכם לפיו בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בהסכם ולהוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה, בתמורה להקצאה ליואב של 4,627,312 מניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת ("המניות המוקצות"), אשר היוו למועד ההחלטה כ-4% מהונה המונפק של החברה וזכויות ההצבעה, יואב העביר לחברה את מלוא אחזקותיו (30%) ברקע הר "AS

³ יתרת האחזקות בשותפות רקע מידאס הינה בידי מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ, חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים מסחר בבורסה ("מידאס").

⁴ בהתאם למערך ההסכמים לרכישת רקע הר, כפי שעודכנו ביום 12 במרץ 2019, לאחר שהתקבלו אישורי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 12 ו-14 במרץ 2019, עודכנה תוספת התמורה לה היו זכאים שניים ממייסדי רקע הר (בהם יואב) ("המייסדים"), באופן שהתמורה הנוספת לה היו זכאים תעמוד על סך של עד 1,000 אלפי ש"ח לכל אחד (חלף סך של עד 2,500 אלפי ש"ח לכל אחד כפי שנקבע בהסכם המקורי), אשר תשולם להם, כדלקמן: סך של 750 אלפי ש"ח בתוך כשלושה רבעונים ממועד אישור האורגנים ללא תלות בעמידה בתנאים לזכאות וסך של 250 אלפי ש"ח לאחר קבלת היתר בניה לאחד מחמשת הפרויקטים וזאת כנגד ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר של המייסדים על יתרת התמורה הנוספת של עד 1,500 אלפי ש"ח, אם וככל שהתנאים לזכאות היו מתקיימים.

IS", כשהן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכון, עקול, היטל, חוב, עכבון, תביעה, זכות קדימה או כל זכות או טענה של צד שלישי כלשהו אחרת או נוספת, מכל סוג ומין שהוא ("הסכם ההקצאה"); (2) הסכם להעברת יתרת מניותיו ברקע הר ניהול (30%) לחברה, בתמורה לערכן הנקוב, אשר נכנס לתוקפו לאחר השלמת ההסכם ההקצאה. ביום 11 באפריל 2019, הושלמו מלוא התנאים המתלים והעסקה הושלמה. בנוסף, הסכם בעלי המניות פקע והחל ממועד ההשלמה כאמור, מאחדת החברה בדוחותיה הכספיים את רקע הר ורקע הר ניהול. לפרטים נוספים, ראו ביאור 10 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, הנכללים בפרק ג' לדוח זה, וכן דוח הקצאה פרטית מהותית מיום 10 באפריל 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-032709), הנכלל להלן על דרך ההפניה.

6.1.2.2 הסכם לייסוד והקמה של שותפות טירה

ביום 29 באוקטובר 2018 התקשרה החברה במערכת הסכמים עם מידאס, ויולן נכסים והשקעות בע"מ ("ויולן"), אשר למיטב ידיעת החברה הינה בשליטתו של יואב (בסעיף זה יואב ויולן ייקראו יחדיו: "יואב") ועם מידאס, בקשר לייסוד והקמה של רקע מידאס טירה מרכזים מסחריים ("שותפות טירה") ורקע מידאס טירה חברה לניהול בע"מ, שהינה השותף הכללי בשותפות טירה ("חברת השותף הכללי"), לצורך ייזום והקמה של מרכז מסחרי בטירה (מזרח). בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין ואישור בית המשפט, ייבנה על שטח של כ- 11,000 מ"ר בטירה כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר ומגרש חניה. שיעורי אחזקותיהם של החברה ויואב בשותפות טירה ובחברת השותף הכללי עמדו עד לאותו מועד על 25%-ו-50%, בהתאמה. ביום 3 במרץ 2019 (לאחר שהתקבלו אישורי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מאותו היום), התקשרו החברה, יואב ומידאס, בכתב הסכמה, לפיו בד בבד עם חתימת כתב ההסכמה יואב המחזיק לחברה, ללא תמורה⁵ את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו בשותפות טירה (50%) וכן העביר לחברה את כל מניותיו בחברת השותף הכללי (50%), והכל בכפוף להוראות ההסכמים ("ההמחאה"), ובאופן שלאחר ההמחאה כאמור ונכון למועד הדוח, החברה ומידאס מחזיקות ב-75%-ו-25% (בהתאמה) מהזכויות בשותפות טירה וחברת השותף הכללי. הסכם השותפות והסכם בעלי המניות בחברת השותף הכללי כוללים, בין היתר, הוראות ומנגנונים לעניין קבלת החלטות ברוב של 80%, זכות הצטרפות, זכות סירוב ראשונה והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה וכן הוראות ביחס למימון הפרויקט, בדרך של הלוואות בעלים (בהתאם לשיעורי אחזקות הצדדים) צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 5.1%, אשר תיפרענה על ידי שותפות טירה לפני 'חלוקה' (כהגדרת המונח בחוק החברות) ו/או תשלום אחר לשותפים בה.

6.1.2.3 הסכם לייסוד והקמה של שותפות טמרה

ביום 25 בפברואר 2019, התקשרה רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת ("שותפות טמרה"), באמצעות רקע הר ומידאס, בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר בכפוף לקבלת אישור דירקטוריון החברה (אשר התקבל ביום 3 במרץ 2019), קיום התנאים המתלים שנקבעו בהסכם השכירות, וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, ייבנה על שטח של כ- 15.5 אלפי מ"ר ויכלול כ- 8,900 מ"ר שטחי מסחר וכן כ- 240 מקומות חניה ("הפרויקט" ו-"הסכם השכירות"). חלקה של החברה בשותפות טמרה ובחברת השותף הכללי רקע מידאס טמרה חברה לניהול בע"מ עמדו באותו מועד על 50% ובחודש יולי 2019 רכשה החברה ממידאס 25% נוספים מהזכויות בתאגידים האמורים ובאופן שהחל מאותו

⁵ למעט התחייבות החברה כלפי יואב לשאת בכל המיסים שיגרמו (ככל שיגרמו) בגין ובקשר להמחאה כאמור. בהתאם לחוות דעת שקיבלה החברה, לא אמור לחול תשלום מס.

מועד רקע הר הינה בעלת 75% מהזכויות בתאגידים האמורים. לפרטים בדבר רכישת מחצית מזכויות מידאס בשותפות טמרה ובחברת השותף הכללי, ראו סעיף 6.1.2.4 להלן. לעיקרי הסכם השכירות ופרטים נוספים על הפרויקט, ראו סעיף 6.6.21 להלן.

6.1.2.4 הסכם רכישת אחזקות בשותפות טמרה ושותפות טייבה

ביום 2 ביולי 2019, התקשרו החברה, רקע הר ורקע הר ניהול (יחדיו להלן בסעיף זה: "**קבוצת צים**"), בהסכם עם תאגיד בשליטת מידאס ("**קבוצת מידאס**", ו-"**ההסכם**", לפי העניין) לפיו קבוצת מידאס מכרה לקבוצת צים מחצית מאחזקותיה של קבוצת מידאס בשותפות טמרה ומחצית מאחזקותיה בחברת השותף הכללי טמרה ("**ממכר טמרה**" ו-"**פרויקט טמרה**", לפי העניין), וכן, מחצית מאחזקותיה בתאגידים, אשר אם וככל שהמשא ומתן עם בעלי הזכויות במקרקעין בטייבה יבשיל לכדי הסכם מחייב, יקימו על המקרקעין האמורים מרכז מסחרי ("**ממכר טייבה**" ו-"**פרויקט טייבה**", וביחד עם ממכר טמרה: "**הממכר**"; פרויקט טמרה ופרויקט טייבה ייקראו יחדיו: "**הפרויקטים**"). בהתאם להסכם, רכשה קבוצת צים מקבוצת מידאס את הממכר, כפי שהוא AS IS, ובאופן שחלקה של קבוצת צים וקבוצת מידאס בתאגידים/שותפויות המעורבים בהקמת הפרויקטים האמורים יעמוד על 75% ו-25%, בהתאמה. להלן יפורטו עיקרי הסכם רכישת הזכויות הנוספות:

א. בתמורה לממכר טמרה ו/או לממכר טייבה (לפי העניין), תשלם קבוצת צים לקבוצת מידאס תמורה בסך השווה ל- 25% מסכום הערכת השווי של פרויקט טמרה ו- 25% מסכום הערכת השווי של פרויקט טייבה (בהתאמה), שתערכנה בתום חלוף 3 (שלוש) שנים ממועד פתיחתו לקהל הרחב של כל אחד מהפרויקטים האמורים ("**המועד הקובע לחשוב התמורה**", והכל בניכוי עלויות ההקמה של כל אחד מהפרויקטים האמורים ("**התמורה**") בצרוף מע"מ (ככל שיידרש), באופן ובמועדים כמפורט להלן.

1. בתוך 21 ימי עסקים ממועד שתערכנה הערכות שווי ראשוניות לכל אחד מהפרויקטים, ולאחר קבלת "טופס 4" בפרויקט הרלבנטי, תשולמנה לקבוצת מידאס מקדמות על חשבון בסכומים השווים ל-25% מסכום הערכות השווי הראשוניות לפרויקטים הרלוונטי בניכוי עלויות ההקמה של אותו הפרויקט ("**המקדמה/ות**") ;

2. בתוך 21 ימי עסקים מהמועד הקובע לחישוב התמורה ביחס לכל אחד מהפרויקטים, תערך התחשבות בין הצדדים ביחס לתמורה המגיעה לקבוצת מידאס בגין ממכר טייבה ו/או בגין ממכר טמרה (לפי העניין) בניכוי מקדמה ששולמה ביחס לכל אחד מהפרויקטים האמורים. ככל שסכום התמורה בגין ממכר טמרה ו/או בגין ממכר טייבה (לפי העניין) היה נמוך מסכום המקדמה על חשבון התמורה בגין ממכר טמרה ו/או ממכר טייבה (לפי העניין), תשיב קבוצת מידאס לקבוצת צים את סכום ההפרש במועד שהיה מיועד לתשלום התמורה כנקוב בס"ק זה לעיל.

להבטחת התחייבויות קבוצת צים כמפורט בהסכם, שעבדה קבוצת צים לטובת קבוצת מידאס את ממכר טמרה ו/או את ממכר טייבה, לפי העניין.

ב. מימון הפרויקטים - קבוצת צים תעמיד את מלוא ההון העצמי (100%) שיידרש בכל אחד מהפרויקטים הנ"ל⁶, כאשר 25% מכל סכום הון עצמי שתעמיד קבוצת צים לאיזה מהפרויקטים הנ"ל, ייחשב כהלואה של קבוצת צים לקבוצת מידאס, כך שקבוצת צים תיחשב כמי שהעמידה 75% מהלוואות הבעלים וקבוצת מידאס 25% מהלוואות הבעלים

⁶ למעט סכומים אשר השותפות הרלבנטית לכל פרויקט התחייבה להעמיד כהלוואות לבעלי הקרקעות עליהן ייבנו הפרויקטים, יועמדו לשותפות הרלוונטית על ידי הצדדים, כל אחד על פי חלקו היחסי בפרויקט (קרי – 75% קבוצת צים ו-25% קבוצת מידאס).

"**הלוואות ההון העצמי**". הלוואות ההון העצמי תישאנה ריבית בשיעור הקבוע בהסכם. כל חלק מהלוואות ההון העצמי (קרן וריבית) שתעמיד קבוצת צים למידאס ביחס לכל אחד מהפרויקטים, יפרע באמצעות קיזוז מתשלום מקדמת תמורת ממכר טמרה או מקדמת תמורת ממכר טייבה, המוקדמת מביניהן.

ג. לאחר השלמת תשלום המקדמה בגין כל ממכר, כל צד יעמיד את חלקו בהון העצמי שיידרש ביחס לכל פרויקט, בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט (קרי – קבוצת צים 75% וקבוצת מידאס 25%). ככל שפרויקט טמרה ו/או פרויקט טייבה לא יצאו לפועל, קבוצת מידאס תשיב לקבוצת צים את העלויות היחסיות בקשר לאותו פרויקט וזאת בתוך 3 חודשים מהמועד שבו הגיעו הצדדים להסכמה בכתב להפסיק מלקדם את הפרויקט הרלוונטי.

ד. **קבלת החלטות:** החלטות באסיפה הכללית ו/או בדירקטוריון ו/או באסיפות שותפים של אותם תאגידים/שותפויות בעלות הזכויות (ו/או תהיינה בעלות זכויות) בפרויקטים (כהגדרתם לעיל), תהיה פה אחד בלבד בכל הנושאים שעל סדר יומן של הישיבות ו/או האסיפות כאמור.

6.1.2.5 הסכם לייסוד והקמה של שותפות רהט

ביום 19 בנובמבר 2019, לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון, התקשרו, רקע הר ומידאס, באמצעות מידאס רהט מרכזים מסחריים - שותפות מוגבלת ("**שותפות רהט**"), בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר ייבנה על שטח של כ-17 אלפי מ"ר המהווה חלק מהמקרקעין ברהט ויכלול כ-9,000 מ"ר שטחי מסחר ("**ההסכם השכירות**"), חלקה של החברה בשותפות רהט ובחברת השותף עומדים על 50% לכל אחת. לפרטים אודות ההסכם השכירות, ראו סעיף 6.6.21 להלן.

6.1.2.6 הסכם רכישת מרכז מסחרי גני תקווה

ביום 27 בספטמבר 2019, לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון, התקשרה החברה עם צדדים בלתי קשורים לחברה ו/או לבעלת השליטה ("**המוכרות**") לרכישת מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות בחלק מפרויקט "לב גני תקווה", המוקם ונבנה ע"י המוכרות בגני תקווה, המיועד לשמש כמרכז קניות, בילוי, משרדים ושטחי ציבור, בשטח של כ-9,000 מ"ר שטחי השכרה ("**המרכז המסחרי**"), כשהמרכז המסחרי בנוי בהתאם לתוכנית ולמפרט, וכשהזכויות בו חופשיות ונקיות ("**ההסכם**"), בתמורה לסכום כולל של 175 מיליון ש"ח בצרוף הפרשי הצמדה ומע"מ. לפרטים נוספים אודות ההסכם והפרויקט בהקמה גני תקווה, ראו סעיף 6.6.23 (1) להלן.

6.1.2.7 הסכם מכר מקרקעי שדרות

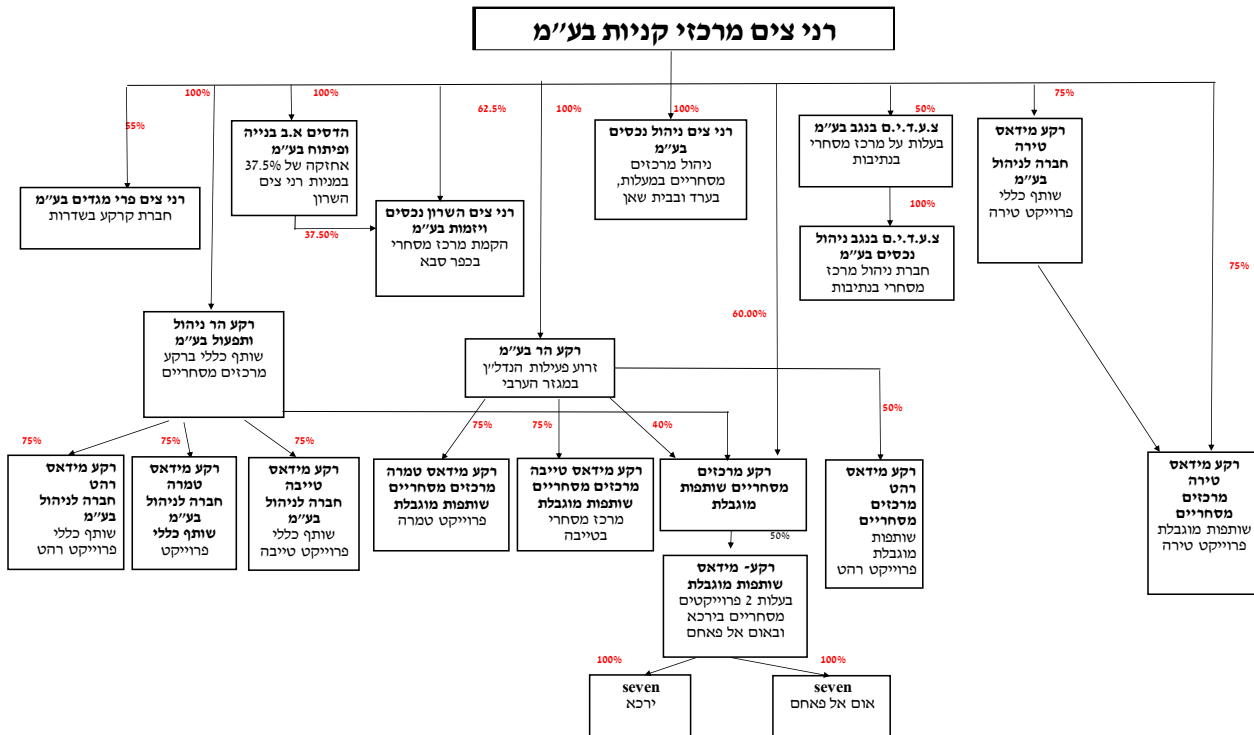
ביום 26 בנובמבר 2019, לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה, התקשרו רני צים פרי מגדים בע"מ ("**פרי מגדים**"), חברה מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 55%, עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בפרי מגדים, בהסכם למכירת מלוא זכויותיה של פרי מגדים במקרקעין בשדרות ובמועצה אזורית שער הנגב, המשתרעים על שלוש חלקות בשטח כולל של כ-60 דונם, כשהן חופשיות ונקיות מכל משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות כל צד ג' כלשהו ובמצבן הקיים (AS-IS), בתמורה לסך כולל של 61.4 מיליון ש"ח (ככל שמכירת החלקות תושלם במלואה), בתוספת מע"מ כדיו, וזאת, בכפוף לתנאים ובאופן שעיקריהם מפורטים בסעיף 6.6.23 (2) להלן.

ביום 24 בדצמבר 2019 זכתה רקע הר, באמצעות צד ג' שהגיש את ההצעה בנאמנות עבור רקע הר, בהליך התמחרות שבוצע במסגרת מכרז, שפורסם על ידי המנהלים המיוחדים לסיטי 1 בע"מ ("המוכרת"), לרכישת נכס מקרקעין, המצוי באזור התעשייה נוף הגליל והידוע בכינויו קניון סיטי 1 ("הנכס"), בכפוף לקבלת אישור בית המשפט בהתאם לסעיף 34א לחוק המכר, התשכ"ח – 1968 ("התנאי המתלה"), וזאת בתמורה לסך של 97 מיליון ש"ח בצרוף מע"מ (צמוד מדד) וכנגד מסירת החזקה המשפטית בנכס לידי רקע הר במצבו כפי שיהיה באותו מועד, ובכפוף לזכויות שוכרים בנכס בהתאם להסכמי השכירות שהיום קיימים. ביום 9 בינואר 2020 התקיים התנאי המתלה והעסקה הושלמה על פי תנאיה. הנכס הינו מתחם מסחר ומשרדים בנוף הגליל (נצרת עילית), המשתרע על שטח לשיווק של כ-24,200 מ"ר ובנוסף, שטחים לא מקורים בשטח של כ-761 מ"ר וכן תחנת תדלוק קטנה המושכרת (בשכירות משנה) לטן חברה לדלק בע"מ. למועד פרסום הדוח, התמורה שולמה במלוא והנכס נמסר לרקע הר.

מובהר כי המידע הנכלל בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2, על סעיפי המשנה בהם, עשוי לכלול מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים, והינו בלתי וודאי, ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה. המידע כאמור, מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, הכולל הסכמים, תחשיבים, הערכות ותוכניות של החברה ועשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 6.27 להלן, קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר מטבעם הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה. עוד מובהר, כי אין וודאות להשלמת הסכם רכישת המבנה בהקמה בגני תקווה, ו/או להשלמת הסכם מכר מקרקעי שדרות, על פי תנאיהם של ההסכמים האמורים.

6.1.3 תרשים מבנה אחזקות של החברה למועד פרסום הדוח

להלן תרשים מבנה אחזקות של החברה ושיעורי החזקות בתאגידים עיקריים בקבוצה, נכון למועד הדוח:



6.2. תחומי הפעילות של החברה

כמפורט בהרחבה בסעיף 6.1 לעיל, נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום פעילות עיקרי אחד – ייזום, פיתוח וניהול של פרויקטים מסחריים, החל מרכישת קרקע פנויה, השלמת הליכי תכנון ואישורים ועד להשלמת בניית הפרויקטים, השכרתם, תפעולם וניהולם כנכסי נדל"ן מניבים לרבות רכישת נכסים מניבים.

6.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנתיים האחרונות שקדמו למועד הדוח ועד סמוך למועד פרסום הדוח לא בוצעו על ידי בעלי עניין בחברה השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות במניותיה, למעט כמפורט להלן:

6.3.1. ביום 19 במרץ 2018 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור מכוח תשקיף להשלמה (הכולל תשקיף מדף)

(**"התשקיף"** ו-**"תשקיף המדף"**, לפי העניין)⁷ וההודעה המשלימה שפורסמה מכוחו⁸, של 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"** ו**"מניות המימוש"**, לפי העניין). סך התמורה המיידית (נטו) שהתקבלה בחברה בתמורה להקצאה של המניות וכתבי האופציה הסתכמה לסך של כ- 58 מיליון ש"ח.⁹ התמורה העתידית שתנבע לחברה, ככל שימומשו מלוא כתבי האופציה למניות החברה, תעמוד על סך של כ-25.5 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, לא התקבלו הודעות בחברה בדבר מימוש כתבי האופציה למניות המימוש.

⁷ פורסם ביום 27 בפברואר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-019684).

⁸ פורסמה ביום 13 במרץ 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-024061)

⁹ לפיכך יש לומר כי תורת ההנפקה, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2018 (אסמכתא מס': 026170-01/2018), אשר המידע עלי פורסם על דרך להחל על דרך ההנפקה.

6.3.2. להלן פרוט עסקאות מהותיות נוספות, מחוץ לבורסה, בהן החברה שבוצעו על ידי בעלי עניין בחברה בשנת הדוח וסמוך למועד פרסומו:

תאריך	מהות השינוי	סוג נייר הערך	כמות ניירות הערך	זהות הרוכש	שער העסקה
3.4.2019	הקצאה	מניות רגילות	4,627,312	יואב קפלן	(1)
22.8.2019	רכישה	אופציות (סדרה 1)	1,005,250	רני צים בע"מ	58 אג'
15.12.2019	רכישה	אופציות (סדרה 1)	1,002,500	רני צים בע"מ	50 אג'
16.12.2019	רכישה	אופציות (סדרה 1)	212,500	רני צים בע"מ	50 אג'

(1) לפרטים בדבר הקצאה של מניות החברה ליואב קפלן, ראו סעיף 6.1.2.1 לעיל.

6.3.3. ביום 12 בינואר 2020 השלימה החברה הנפקה לציבור של 14,412,500 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח כל אחת, וזאת על פי דוח הצעת מדף שפרסמה ביום 9 בינואר 2019 ותיקון לו מיום 12 בינואר 2019¹⁰ מכוח תשקיף המדף. התמורה שהתקבלה בחברה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ-65 מיליון ש"ח¹¹. במסגרת ההנפקה האמורה רכש מר רני צים, באמצעות חברות בשליטתו 2,891,500 מניות אשר היוו כ- 20% מהיקף המניות המונפקות.

6.3.4. ביום 19 בפברואר 2019, אישרה רשות ניירות ערך את הארכת תוקפו של תשקיף המדף עד לתאריך 27 בפברואר 2021.

6.4. מדיניות חלוקה, חלוקה, מגבלות בחלוקה, ויתרת רווחים ראויים לחלוקה

6.4.1. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 27 בפברואר 2018, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים, לפיה בכפוף להוראות הדין, ובכלל זה, לעמידה במבחני החלוקה שנקבעו בחוק החברות ומגבלות חוקיות כפי שתהיינה מעת לעת, החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, מגבלות הסכמיות שיש ו/או תהיינה לחברה, לרבות (קובנט) והתניות פיננסיות ואחרות שנטלה על עצמה החברה ו/או שטיטול על עצמה החברה בעתיד, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של עד 30% מה- FFO הריאלי על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה בשנה הרלוונטית.

לעניין זה, "FFO ריאלי" משמעו רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים, מכירת נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים ובניכוי הפרשי הצמדה, הפרשי שער ובנטרול החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה. יצוין, כי FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאים מקובלים וכי מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך ובניכוי הפרשי הצמדה/הפרשי שער כאמור.

מובהר כי חלוקת דיבידנד בפועל תהיה כפופה, בנוסף לאמור לעיל, לקיומם של סכומים מספיקים של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלבנטיים; לכך שהחלוקה לא תשפיע לרעה על תנאי אגרות החוב של החברה ו/או על מצב תזרים המזומנים של החברה; מידת הזדקקותה של החברה למזומנים למימון

¹⁰ אסמכתא מס': 2020-01-003982 ו- 2020-01-004219, בהתאמה.

¹¹ ראו דיווח מיידי מיום 13 בינואר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-004666), הנכלל להלן על דרך ההפניה.

פעילותה כפי שתהיה מעת לעת ו/או פעילותה העתידית הצפויה ו/או המתוכננת; ושיקולים עסקיים אחרים, והכול כפי שייבחן על פי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה.

6.4.2. חלוקת דיבידנד

בשנתיים אשר קדמו למועד הדוח, החברה לא הכריזה ולא חילקה דיבידנדים.

6.4.3. מגבלות חלוקה

נכון למועד הדוח ולשנתיים שקדמו למועד הדוח, לא חלו ו/או חלות על החברה מגבלות כלשהן העלולות להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים בעתיד, למעט כמפורט להלן:

- א. מבחני החלוקה הקיימים בדין;
- ב. מגבלות העשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנד בעתיד ואשר החברה נטלה על עצמה בהתאם להסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים המממנים את פעילות החברה ו/או חברות הקבוצה. לפרטים, ראו סעיף 6.18 להלן;
- ג. מגבלות החלות על החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א) של החברה ("אגרות החוב") שנחתם ביום 4 באוגוסט 2019 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן לאגרות החוב ("הנאמן" ו-"שטר הנאמנות"), הקובעים, בין היתר, לעניין 'חלוקה' כדלקמן: כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימת במחזור, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה: (1) קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות, בדוחות הכספיים של החברה, נמוך מ-250 מיליון ש"ח; (3) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לעניין NOI לבין ה- NOI של החברה (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) עד למועד פרעון המלא של אגרות החוב - גבוה מ-12; (4) היחס בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה בין החוב פיננסי נטו לעניין CAP של החברה לבין בסיס ההון (CAP) נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) גבוה מ-60%.

6.4.4. יתרת רווחים ראויים לחלוקה

יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2019 (כולל רווחי שערור) הינה בסך 217,955 אלפי ש"ח.

חלק שני - מידע אחר

6.5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

6.5.1. להלן פרטים בדבר מידע כספי המתייחס לתחומי הפעילות לשנים 2018, 2019 ו-2017 :

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר				
2017	2018	2019		
35,732	39,667	41,239	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	
8,919	(972)	8,584	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	
(710)	2,119	22,330	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
43,941	40,814	72,153	סך ההכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	
(16,713)	(18,278)	(24,194)	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות
(1,504)	(1,732)	(2,610)	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	
(18,217)	(20,010)	(26,804)	סך הכל	
25,724	20,804	45,349	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	
-	-	-	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
615,654	677,357	841,191	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	
384,295	363,888	486,077	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות	

6.5.2. התפתחויות שחלו בנתונים

לפרטים נוספים בדבר תוצאות תחומי הפעילות ובדבר ההתפתחויות שחלו בנתוני המידע הכספי, ראו פרק ב' לדוח תקופתי זה 'דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד'.

6.5.3. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת הקבוצה, אשר להערכת מנהלי החברה יש להם, או עשויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה. הערכות החברה המפורטות בסעיף זה להלן, בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות מבוססות על הנתונים שבידי החברה נכון למועד דוח זה, והינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

6.5.4. נתונים כללים על מצב המשק הישראלי¹²

בשנת 2019 התוצר המקומי הגולמי במחירים קבועים עלה בכ-3.5% לאחר עלייה של כ-3.4% בשנת 2018 ו- של כ-3.6% בשנת 2017. בחינת ההתפתחות לפי רבעונים מראה שברבעון הרביעי של 2019 עלה התוצר ב-4.2% בחישוב שנתי, לאחר עליות של 4% ברבעון השלישי ו-1.2% ברבעון השני של שנת 2019. העלייה

¹² על פי נתוני הלמ"ס מיום 10.3.2020 https://old.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=202008070

בתוצר של שנת 2019 משקפת עליות בהוצאה לצריכה פרטית 3.9%, בהוצאה לצריכה ציבורית 3.6%, בהשקעות בנכסים קבועים 1% ועלייה ביצוא הסחורות והשירותים 4.1% בחישוב שנתי.

התוצר העסקי עלה בשנת 2019 ב-3.8% בחישוב שנתי, לאחר עלייה של 3.6% בשנת 2018. התפתחות התוצר העסקי בשנת 2019 מבטאת עליות בתוצר ענף התעשייה, כרייה וחציבה (2.4% בחישוב שנתי), בתוצר ענף הבינוי (3.2% בחישוב שנתי), בתוצר ענף התחבורה, אחסנה ודואר (2.1% בחישוב שנתי). בענף השירותים הפיננסים, המדעיים והטכניים (4.7% בחישוב שנתי), בתוצר ענף המסחר, ושירותי אירוח ואוכל (4.4% בחישוב שנתי), ובתוצר ענף המידע והתקשורת (6.9% בחישוב שנתי).

6.5.5. ענף הנדל"ן בישראל ותחום הנדל"ן המניב

בסקירה ענפית שנערכה על ידי מעלות לשנת 2018¹³, עולה כי לאחר שנים של עלייה מתמדת, הנתונים מצביעים על המשך קיפאון בדמי השכירות במרכזים מסחריים בתל אביב ובמרכז, בעוד שבאזורים אחרים חלו עליות קלות, ככל הנראה על רקע פעילות רבה יחסית של מרכזי מסחר פתוחים שחשופים פחות להשפעת המסחר המקוון ו"השמיים הפתוחים". בשנים האחרונות ניצלו חברות הנדל"ן את תנאי השוק להורדת מינוף, להארכת מח"מ ולהורדת שיעור הריבית של חוב מדורג, תוך שיפור הנזילות והגמישות הפיננסית. השיפור נובע מסביבת הריבית והאינפלציה הנמוכה לאורך זמן ובשיפור ריאלי בפעילות שהוביל לשיעורים חיוביים (לצד ירידה מתונה בשיעורי ההיוון). כתוצאה מכך, חל שיפור בפרופיל הפיננסי של החברות.

6.5.6. המצב הביטחוני – מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. החמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל, לרבות שינויים פוליטיים וחוסר היציבות המאפיינים את אזור המזרח התיכון, עלולים להביא להאטה במשק ולהקטנת ביקושים וביחס לפעילות הקמת המרכזים המסחריים של הקבוצה, למחסור בכוח אדם ובחומרי גלם והתייקרות עלות הבניה.

6.5.7. שינויים במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית במשק

בשנת 2019 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-0.3% לעומת עליה בשיעור של כ-1.2% בשנת 2018. על רקע המשך המשבר הכלכלי במערב, נקט בנק ישראל במדיניות של הורדת שיעור הריבית הבסיסית במשק, ומסוף שנת 2015 ועד לחודש נובמבר 2018 הרבית עמדה על שיעור שנתי של כ-0.1%, החל מנובמבר 2018 הריבית עומדת על שיעור שנתי של 0.25%. הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות, אשר נושאות ריבית על בסיס ריבית הפריים ובחלקן צמודות למדד המחירים לצרכן וכן באמצעות אגרות חוב (סדרה א'), צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה כפי שנקבעה במכרז במועד הנפקתן של אגרות החוב כאמור. ולפיכך משלמת הקבוצה הוצאות מימון המשתנות בהתאם לשינוי הריבית במשק ולשינוי במדד המחירים לצרכן. מרבית הכנסותיה של הקבוצה מדמי שכירות, צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן. בהתאם לכך, שינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי מזומנים והוצאות המימון של הקבוצה ועל רווחיותה.

החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי ואת ההערכות לשינויים בשיעורי האינפלציה החזויים וברמת הריבית במשק. כמו כן החברה בוחנת ומבצעת, מעת לעת, עסקאות הגנה לצורך קיבוע הריבית המשתנה ובכך להקטין את החשיפה מפני שינויים מהותיים בשיעוריה.

¹³ פורסם על ידי מעלות ב- 7/2018 <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20180704101514.pdf>

6.5.8. זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית

קיסון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן והקשחת תנאי המימון, המתבטאת, בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון, עלולים לחשוף את הקבוצה לקשיים ביזום פרויקטים חדשים, בקבלת מימון לביצוע פרויקטים ו/או המרת אשראי לטווח קצר באשראי ארוך טווח עם סיום הקמת הפרויקט.

בנוסף, נכון למועד דוח זה, קיימות הוראות בנק ישראל המגבילות את הבנקים בישראל במתן אשראי לענף הנדל"ן, המשפיעות, בין היתר, על שיעור ריבית. לנוכח המגבלות, גופים בענף הנדל"ן הרחיבו את מקורות המימון לגיוס חוב בעיקר באמצעות השוק המוסדי. גורמים אלו עשויים להשפיע בעתיד על התפתחותה של החברה בהתאם למגמות ולשינויים שיחולו וכן תוצאותיה העסקיות.

6.5.9. בשלהי חודש דצמבר 2019, התפרץ בסין נגיף הקורונה אשר ממשיך ומתפשט במדינות רבות ברחבי העולם, ביניהן ישראל, והוכרז ע"י ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. בעקבות אירוע זה, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת קניונים (למעט עסקים חיוניים) ועסקי בילוי ופנאי. התפרצות הנגיף כמו גם הצעדים הננקטים למניעת התפשטותו ומיגורו הינם בעלי השלכות מאקרו כלכליות, המשפיעים לרעה על הכלכלה העולמית והתנהלות המשק. כמו כן, התפרצותו של הנגיף הביאה לכך ששווקי ההון בעולם הגיבו בחריפות ונרשמו ירידות שערים חדות בכלל השווקים.

החברה עוקבת אחר ההתפתחויות ומתאימה את אופן פעילותה, אם וככל שנדרש, לאותן התפתחויות על ידי פעולות שעיקרן שמירה על יתרות המזומנים ואיתנותה הפיננסית. בהקשר זה יצוין, כי מרכזי הקניות של הקבוצה הינם, ברובם מרכזים פתוחים, הכוללים, בין היתר עסקים חיוניים דוגמת חנויות לממכר מזון, סופרמרקטים, בתי מרקחת, דרגסטורים, מרפאות ועוד.

לפרוט נוסף, לרבות השלכות אפשריות על החברה, ראו סעיף 6.1 בדוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח זה.

יובהר ויודגש כל האמור בסעיפים 6.5.1 עד 6.5.8 לעיל, לרבות תחזיות והערכות, הינו נכון למועד הדוח ולפני פרוץ נגיף הקורונה ולפיכך, התממשותן של הערכות ותחזיות או אי התממשותן תלויה במשך התפשטות הנגיף, היקפו והצעדים שיינקטו על ידי הרשויות השונות. נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של השינויים המתוארים לעיל, הואיל והם מעצם טבעם כרוכים באי וודאות גבוהה, אשר לא מאפשרת לחברה לאמוד או לכמת את השפעתם על הקבוצה. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות מהותיות על המשק, ובכלל זה על החברה, ואשר אין באפשרות החברה להעריך במועד פרסום הדוח.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

6.6 תחום הנדל"ן להשקעה – מידע כללי על תחום הפעילות

6.6.1 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

נכון למועד הדוח, תחום פעילותה העיקרי של החברה – ייזום, פיתוח וניהול של פרויקטים מסחריים (שלא למגורים) - מבוצע בישראל בלבד, החל מרכישת קרקע פנויה, השלמת הליכי התכנון והאישור ועד להשלמת בניית הפרויקטים, לרבות רכישת נכסים, השכרתם, תפעולם וניהולם כנכסי נדל"ן מניבים, למטרת מרכזי מסחר פתוחים וסגורים ("תחום פעילות הנדל"ן המניב" או "תחום הפעילות").

בתחילת דרכה התמקדה החברה בייזום והקמה של מרכזים מסחריים באזורי פריפריה ופיתוח: מעלות, בית שאן, ערד ונתיבות. אזורים אלו מתאפיינים באוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית ממוצעת ואף מעט נמוכה מן הממוצע ויחד עם זאת, אוכלוסייה בעלת הרגלי צריכה גבוהים במיוחד למוצרי צריכה קמעונאיים.

בשנים האחרונות, רואה החברה במגזר הלא יהודי כיעד פוטנציאלי ומנוע צמיחה לגידול בפעילותה. על פי הערכת החברה, המגזר הלא יהודי, המהווה סמוך למועד דוח זה כ-21% מהאוכלוסייה בישראל, מתאפיין באופן עקבי בעלייה ברמת החיים, בין היתר, בשל גידול במספר האקדמאים, יציאת נשים לשוק העבודה והחלטות ממשלת ישראל (בעיקר החלטה 922) להשקעה של כ-15 מיליארד ש"ח בחמש שנים. בהתאם לכך, בשנים האחרונות החלה החברה לפעול לאיתור, ייזום והקמה של פרויקטים במגזר הלא יהודי ונכון למועד הדוח הקבוצה הינה בעלת זכויות שכירות ב-5 ביישובים שונים במגזר זה, מתוכם כבר נפתחו לקהל הרחב שני (2) מרכזים מסחריים. ההתקשרויות בהסכמי המקרקעין במגזר זה מתאפיינים על פי רוב בהסכמי שכירות ארוכי טווח עם אופציה לבעלי הזכויות במקרקעין להארכת תקופות הסכמי השכירות, בתנאים הקבועים בהסכמים האמורים.

נכון למועד הדוח שיטת הבנייה במרבית המרכזים המסחריים הקיימים בקבוצה הינה בנייה מתועשת רגילה, המאפשרת למגוון רחב של שוכרים להפעיל חנויות בעלויות נמוכות יחסית, ובשל כך להציע את מוצריהם במחירים אטרקטיביים.

בנוסף, לחברה פרויקטים בהקמה בכפר סבא ובגני תקווה (כפוף להשלמת הסכם הרכישה כמפורט בסעיף 6.1.2.6 לעיל) וכן בעלת זכויות חכירה מהווות במקרקעין במתחם אגם מונפורט ביישוב מעלות תרשיחא, אשר בכוונתה לייעד לבניית בית מלון.

מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים, המאפשרים גישה נוחה וחניה חופשית ופתוחה לרווחת קהל המבקרים מהישובים הסמוכים.

6.6.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

מקובל לחלק את תחום הנכסים המניבים (שלא למגורים) לשלושה ענפים: ענף המשרדים והעסקים, ענף המלאכה והתעשייה וענף המרכזים המסחריים. פעילות הקבוצה העיקרית כאמור, למועד דוח זה, הינה בענף המרכזים המסחריים.

למיטב ידיעת החברה, הגורמים העיקריים המשפיעים על הביקוש ושיעורי התפוסה במבנים המשמשים להשכרה, הינם: מיקום הנכס, חשיפת הנכס לדרכי גישה ותחבורה (כולל תחבורה ציבורית), איכות הבניה, חניה בנכס ובסביבה, התחזוקה והתכנון, הפרשי ברוטו/נטו במבנה (היחס בין השטחים הציבוריים לשטחים המושכרים בפועל), גיל הנכס, צורתו החיצונית והפנימית של הנכס, גובה דמי השכירות, איכות השוכרים העיקריים ויציבותם, תקופת השכירות, רמת שירותי האחזקה (מיזוג, מעליות, ניקיון, מודיעין וכו'), גובה המיסוי העירוני, שירותים אזוריים, סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור), מגמות תפוסה היסטוריות וקיימות בנכס והשלכותיהן על ביצועיו העתידיים, קרבה לקהל יעד (מהותי לשוכרים

שהם "מקבלי קהל", קירבה לגופי עוגן ולמקורות כח אדם, שירותים נלווים כגון בנקים, מסעדות ושירותים עסקיים.

במהלך השנתיים האחרונות שקדמו למועד הדוח, ניתן להצביע על גידול בפעילות הקבוצה בתחום הפעילות, הבא לידי ביטוי בגידול בפרויקטים בהם היא מעורבת למועד הדוח ובכלל זה כניסה לאזורי פעילות חדשים, בניית מרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי, כמפורט בסעיף 6.6.1 לעיל.

6.6.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה מוסדר בעיקרו על ידי דיני המקרקעין, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והתקנות שהותקנו על פיו העוסקים בהוראות ותקנות הקשורות להליכי התכנון והבניה, תכניות אשר על פי הן נקבעים ייעודי קרקע, זכויות בניה וכיוב', רישוי והיתרים הדרושים למימוש זכויות הבניה. התוספת השלישית לחוק האמור עוסקת בסוגיית היטל ההשבחה והפטורים לו, הנובע מממוש זכויות בניה. לעיתים, נדרשת הקבוצה לפעול לשינוי ייעוד המגרשים. שינוי זה כרוך, לעיתים, בתשלום אגרות והיטלים שונים, ובכלל זה היטל השבחה בהתאם לחקיקה האמורה.

כמו כן, לעיתים, מושפע התחום מהחלטות רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), המופקדת, בין היתר, על הקצאת קרקעות וביצוע מדיניות המקרקעין הנקבעת על ידי מועצת מקרקעי ישראל; קידום התחרות בשוק המקרקעין ומניעת ריכוזיות בהחזקת מקרקעין ובהתאם חלות על זכויות החכירה כאמור החלטות רמ"י ו/או מועצת רמ"י. למועד הדוח, מרבית מזכויות בקרקעות בהן מחזיקה הקבוצה מוכרות לה בהסכמי חכירה ארוכי טווח או בהסכמי פיתוח, אשר בכפוף להשלמת התנאים הקבועים בהם, ייחתמו הסכמי חכירה ארוכי טווח.

בנוסף, לעיתים, מושפע התחום מהוראות רשות העתיקות הממונה על הטיפול בעתיקות ובאוצרות הארכיאולוגיים של המדינה, אם האתר בו מוקם הפרויקט מוכרז כאתר עתיקות.

כמו כן, הפעילות בתחום זה מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום רישוי עסקים, ומיסוי המקרקעין.

לסקירה תמציתית של חוקים, תקנות וצווים החלים על תחום הפעילות של הקבוצה, ראו סעיף 6.21 להלן.

6.6.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

בשנתיים שקדמו למועד דוח זה ועד למועד פרסום הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בפעילות החברה ו/או בהיקפה בתחום הפעילות, למעט השינויים המפורטים להלן:

6.6.4.1. כניסה למגזר הלא יהודי, אשר להערכת החברה, יכול להוות מנוע צמיחה לגידול בפעילותה, וזאת, באמצעות התקשרות החברה במערכת הסכמים לרכישת קבוצת רקע והסכמים נלווים, ובאופן שנכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה (בין בעצמה ובין באמצעות קבוצת רקע), מכוח הסכמי שכירות שנחתמו עם בעלי זכויות במקרקעין, הינה בעלת זכויות בשני מרכזי מסחר ביישובים אום אל פאחם וירכא, אשר נפתחו לקהל הרחב במחצית השנייה של שנת 2018 ובנוסף, הינה בעלת זכויות שכירות במקרקעין ביישובים אום אל פאחם (חלק ב' בפרויקט), טירה, טמרה ורהט, כמפורט בסעיפים 6.1 ו- 6.6.21 לעיל ולהלן.

6.6.4.2. התחלת העבודות בבניית הפרויקט בהקמה על מקרקעי כפר סבא והתקשרות בהסכם ביצוע עם קבלן "מפתח", כמפורט בסעיף 6.11 להלן.

6.6.4.3. רכישת המרכז המסחרי בהקמה בגני תקווה, בכפוף להשלמת הסכם הרכישה על פי תנאיו, וכמפורט בסעיף 6.6.23 להלן.

6.6.4.4. מכירת זכויות פרי מגדים במקרקעין בשדרות, בכפוף להשלמת הסכם המכר על פי תנאיו, וכמפורט בסעיף 6.6.23 להלן.

6.6.4.5. רכישה, לאחר תקופת הדוח, באמצעות רקע הר, של הנכס המסחרי סיטי 1 שבנוף הגליל, כמפורט בסעיף 6.1.2.8 לעיל.

6.6.4.6. פיתוח של תחום הפוטו-וולטאי והאנרגיה, כמפורט בסעיף 6.13.2 להלן. יצוין כי נכון למועד הדוח, הפעילות הינה בהתהוות, ולפיכך היא מוצגת כחלק בלתי נפרד מתחום הפעילות של החברה.

6.6.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה עיקריים בתחום פעילות זה:

6.6.5.1. איתור קרקעות ונכסים מתאימים להקמת ולהפעלת מרכזים מסחריים וזיהוי הזדמנויות עסקיות תוך יכולת תגובה וביצוע מהירים.

6.6.5.2. מיקומם הגיאוגרפי של נכסי הנדל"ן - האטרקטיביות של נכס מניב מושפעת במידה רבה ממיקומו. נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר ומחירי השכירות שניתן לגבות בעבורם גבוהים יותר.

6.6.5.3. איתור מגורים בהם קיימים ביקושים גבוהים יותר.

6.6.5.4. היכרות עם השוכרים הרשתות הקמעונאיות והשוכרים הפוטנציאליים.

6.6.5.5. רקע והבנה בתחום הקמעונאות.

6.6.5.6. איכות השוכר ומידת חוסנו הפיננסי משפיעים על מידת יכולתו של השוכר לשלם את דמי השכירות ולהמשיך ולשכור את הנכס לתקופה ארוכה.

6.6.5.7. מיצוב ומיתוג נכונים של הנכסים המוצעים על ידי הקבוצה.

6.6.5.8. התקשרות מראש עם שוכרים וקיומם של שוכרים אסטרטגיים ושוכרים עימם מקיימת הקבוצה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות וכן התקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים המהווים עוגנים.

6.6.5.9. הקפדה על היקף עלויות הקמה ובניה לרבות הקפדה על לוחות זמנים לביצוע עבודות כלפי השוכרים.

6.6.5.10. עלויות שוטפות באחזקת נכס, עלויות הניהול והתפעול מעבר לעלות ההשקעה ברכישתו והקמתו, בהשוואה להכנסות המתקבלות ממנו, מהוות מדד חשוב בבחינת כדאיות ההשקעה.

6.6.5.11. איתנות פיננסית, ידע ומוניטין בתחום ההקמה והניהול של הפרויקטים, כך שניתן להציע מחירים אטרקטיביים לשוכרים בזכות עלויות בניה ותחזוקה נמוכות יחסית.

6.6.5.12. חשיפה לשינויים במחירי חומרי גלם ובתשומות עבודה.

6.6.5.13. קבלת תנאי מימון נוחים לביצוע פרויקטים.

6.6.6. חסמי הכניסה העיקריים והשינויים החלים בהם

ככלל, לא קיימים חסמי כניסה ויציאה חוקיים בתחום הפעילות של הקבוצה. עם זאת, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות הנדל"ן בכלל, והנדל"ן המניב בפרט, ניתן להצביע על מספר חסמי כניסה ויציאה המשפיעים על יכולת הכניסה והיציאה מתחום פעילותה זה של הקבוצה:

6.6.6.1. חסמי כניסה:

א. השקעה בנכס נדל"ן מניב דורשת משאבים פיננסיים, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון ומכאן שגורמים שלא עומדים לרשותם משאבים, כאמור, יתקשו לפעול בתחום זה ויתקשו לקבל מימון לרכישת נכסי נדל"ן;

ב. השקעה בנכס נדל"ן אטרקטיבי, כרוכה במידה רבה בידע וניסיון באיתור ורכישה של שטחי קרקע באזורים גיאוגרפים מתאימים, מבחינת גודלם ומיקומם, להקמת מרכזים מסחריים וקיומם של קשרים עסקיים ענפים אשר יאפשרו נגישות להזדמנויות עסקיות;

ג. צורך בידע וניסיון בייזום, ביצוע, שיווק וניהול פרויקטים;

ד. מוניטין חיובי בענף;

ה. רגולציה.

6.6.6.2. חסמי יציאה:

יציאה מתחום הפעילות יכולה לארוך זמן ממושך מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק. בנוסף, מימוש נכסי נדל"ן כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי. כמו כן, תחום הפעילות מתאפיין בהתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי הזכויות, שוכרים וגופים מממנים.

6.6.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

להערכת החברה, ענף הנדל"ן המניב בו עוסקת הקבוצה הוא ענף תחרותי, המתאפיין בריבוי שחקנים החל מיזמים פרטיים קטנים ועד לקבוצות הגדולות במשק, ובשנים האחרונות מתאפיין גם בגידול ניכר בהיקפי שטחים למסחר. כמו כן, להערכת החברה, עיקר התחרות בענף מושפעת מהמיקום הגיאוגרפי של הנכס ואיכותו. התחרות נסובה על שיעור דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה, מצבם הפיזי של המבנים, רמת הגימור של המבנים, איכות הבניה של המבנים המושכרים, רמת השירותים הנלווים הניתנים לשוכרים והמוניטין של המשכיר.

לפרטים נוספים בדבר התחרות בתחום פעילות הקבוצה, ראו סעיף 6.12 להלן.

6.6.8. סוגי נכסים מניבים והשימושים בהם

הנכסים המניבים של החברה, נכון למועד הדוח, הינם בעיקר מרכזים מסחריים ומשרדים, כאשר חמישה מהם בנויים במתכונת של מרכזי קניות פתוחים ואחד במתכונת קניון.

ייחודם של מרכזי הקניות הפתוחים נעוץ, בין היתר, בכך כי הינם מרכזים מסחריים גדולים יחסית המושכרים בדרך כלל ביחידות גדולות וכוללים מקומות חניה רבים שאינם מקורים. בנוסף, ייחודם של הנכסים כאמור נעוץ בכך שהם מאפשרים לשוכרים להקים ולהפעיל חנויות גדולות במיוחד, בעלויות נמוכות יחסית (דמי שכירות ודמי ניהול) ובשל כך להציע את מוצריהם במחירים אטרקטיביים ולקהל הרחב מאפשר מרכז קניות כאמור לבצע קניות במגוון חנויות בעלות מבחר מוצרים גדול, במיקום נוח, נגיש וללא בעיות חניה.

עלות התחזוקה השוטפת של מרכזי מסחר פתוחים, לרוב נמוכה יחסית וזאת בשל מאפייני המבנים, אשר אינם כוללים שטחים ציבוריים רבים המצריכים דרגונעים, מעליות מערכות מיזוג וכו'.

מרבית הנכסים המניבים של הקבוצה כאמור, לרבות הפרויקטים בהקמה (כפר סבא וגני תקווה), ממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים, המאפשרים חשיפה גבוהה לנוסעים על צירים אלו, גישה נוחה וחינייה פתוחה וחופשית לרווחת קהל המבקרים.

6.6.9. תמהיל השוכרים

תמהיל השוכרים של הקבוצה, עימם התקשרה הקבוצה בהסכמי שכירות, הינו מענפי מסחר שונים וכוללים, מזון, פארמה וטואלטיקה, חשמל וסלולר, ביגוד, בילוי והסעדה. כל זאת, בנוסף לענף השירותים הכולל בנקים, קופות חולים ומשרדי שירות ממשלתיים כדוגמת מנהל האוכלוסין ומשרדי רישוי. בכל אחד מהמרכזים המסחריים בבית שאן, מעלות, נתיבות וערד, קיים למועד הדוח שוכר עוגן אחד לפחות, המהווה גורם משיכה למרכז המסחרי.

מדיניות החברה הינה להתקשר, ככל האפשר, בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית ואשר ניתן לקיים עימם מערכת יחסים יציבה ומתמשכת. למועד דוח זה, רוב חוזי השכירות הינם לתקופות בינוניות וארוכות עם אופציות להארכה, אולם כ- 12% מהסכמי השכירות בקבוצה, הינם לתקופות קצרות (עד שנה).

6.6.10. מדיניות רכישת נכסים

ככלל, נכנסת החברה לפרויקטים בשלב הראשוני שלהם ואולם אם וככל שמתקבלות הצעות לרכישת נכסים בהקמה, כדוגמת פרויקט בהקמה גני תקווה, או נכסים עומדים, כדוגמת נכס סיטי 1 בנוף הגליל, אשר לדעת החברה, הינן אטרקטיביות ורלוונטיות לחברה, החברה לא תימנע מלבחון עסקאות כאמור.

ככל שמדובר בייזום, פיתוח ורכישת קרקעות ו/או זכויות חכירה לצורך בניית מרכזים מסחריים, הקבוצה מתמקדת, בעיקר, באזורי פריפריה ובאזורים נוספים ברחבי הארץ, ובשנתיים האחרונות, גם במגזר הלא יהודי. לעיתים נדרשת הקבוצה לפעול לשינוי ייעוד המקרקעין מזה הקבוע בתכנית בניין עיר ("תב"ע"). במקרים כאמור, פועלת הקבוצה עם רשויות והגופים הנוגעים בדבר ולאחר אישור שינוי הייעוד, היא פועלת להוצאת היתרי בנייה להקמת המבנים והמתקנים לצורך הקמת מרכזים מסחריים.

פרויקטים פוטנציאליים שאותרו על ידי הקבוצה, עוברים תהליך של בדיקת התאמתם לאסטרטגיה של החברה, בדיקת כדאיות עסקית, תוך התייחסות למאפיינים של הפרויקט הנבחן, לייעודו ולרמות הסיכון הנגזרות ממאפיינים נוספים. עיקרי נוהלי החברה בקשר לכניסה לפרויקט הינם כדלקמן: (א) ביצוע בדיקת היתכנות כניסה לעסקה (Feasibility) לרבות בדיקות הנדסיות, איכות הסביבה, ארכיטקטוניות, משפטיות ושיווקיות; (ב) ביצוע בדיקת נאותות מלאה; (ג) הכנת תכנית עסקית לרבות - הכנת תקציב, מבנה רכישה, בדיקת האישורים הנדרשים, ואנליזה של תזרים המזומנים הצפוי לפרויקט.

האתרים הפוטנציאליים נבדקים על ידי החברה, בין היתר, באמצעות צוותי ההנדסה והפיננסים של החברה אשר עורך בדיקות סבירות להתקיימות כלכלית של המרכזים המסחריים ובמידת הצורך מבצעת החברה, באמצעות מומחים, סקרי צרכנות.

בבסיס השיקולים לרכישה והשקעה בנכסים מניבים עומדים, בין היתר, השיקולים העיקריים הבאים:

6.6.10.1. שיעור התשואה אשר מתקבל מהנכס

למועד הדוח, לקבוצה אין מדיניות קבועה לגבי התשואה הנדרשת מנכסים מניבים והיא נוהגת לבחון כל פרויקט לגופו בטרם קבלת החלטה. לצורך כך משקיעה החברה מאמצים באיתור קרקעות לפיתוח והשבחה ו/או פרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה שונים, בעלי פוטנציאל השבחה בטווח הבינוני והארוך. כדי למקסם את התשואה, בדרך כלל נכנסת החברה לפרויקטים בשלב הראשוני שלהם, קרי בשלב רכישת קרקעות לאחר מכן פועלת להשבחתם בדרך כלל בדרך של ייזום שינוי בתכנית תב"ע;

6.6.10.2. מיקום הנכס

א. התמקדות, בעיקר, באזורי פריפריה ופיתוח, וכן במגזר הלא יהודי אותו רואה החברה כמנוע צמיחה לפעילותה;

ב. התמקדות בנכסים המניבים תזרים מזומנים והכנסות קבועות תוך שימת דגש להעדפת שוכרים בעלי איתנות פיננסית;

ג. התמקדות בנכסים בעלי פוטנציאל השבחה;

ד. דרכי גישה לתחבורה - להערכת החברה, המיקומים של המרכזים המסחריים, לרבות של הפרויקטים בהקמה, יוצרים עדיפות על פני מתחרים קיימים נוכח העובדה כי הם ממוקמים ב"פריים לוקיישן" בהיבט הנגישות העירונית, ומשכך יש גישה נוחה לקהל המבקרים מהיישובים הסמוכים;

ה. שטח המרכז המסחרי והשטח הניתן להשכרה לרבות מספר מקומות החנייה.

השיקולים האמורים ביחס לרכישה והשקעה של נכסים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבססים, בין היתר, על שיעורי הריבית הקיימים והצפויים, המצב הכלכלי בישראל ושוק הנדל"ן בישראל, מקורות מימון לרכישה ו/או להקמה של קרקעות ו/או נכסים קיימים ועוד. שיקולים אלו עשויים להשתנות באופן מהותי מהקריטריונים המפורטים לעיל כתוצאה משינויים מהותיים בשיעורי הריבית, בכלכלה בישראל ובשוק הנדל"ן בישראל, וכן כתוצאה משינוי במקורות המימון ו/או בתמהילים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.27 לדוח.

6.6.11. מדיניות מימוש נכסים

נכון למועד הדוח, אסטרטגית החברה היא לשאוף להגדיל את היקף הנכסים המניבים שלה, אולם אם וככל שתתקבל הצעה למימוש נכס, אשר לדעת החברה, היא אטרקטיבית ורלוונטית לחברה, החברה לא תימנע מלבחון את מימושו.

6.6.12. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשנתיים האחרונות

בשנתיים האחרונות לא היו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה.

6.6.13. ניהול המרכזים המסחריים של הקבוצה

שירותי הניהול והתחזוקה למרכזים המסחריים בבית שאן, ערד ומעלות, מסופקים על ידי רני צים ניהול נכסים בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה ביום 11 ביולי 2010 ("צים ניהול נכסים"), המוחזקת במלואה על ידי החברה; במרכז המסחרי בנתיבות - באמצעות צ.ע.ד.י.ס בנגב ניהול נכסים בע"מ ("צעדים ניהול נכסים"), חברה פרטית שהתאגדה ביום 19 בינואר 2011, ומוחזקת על ידי החברה ב-50% (בשרשור סופי); במרכז המסחרי באום אל פאחם - באמצעות שותפות רקע מידאס, בעלת הזכויות במרכז המסחרי; ובמרכז המסחרי בירכא - באמצעות צד שלישי לא קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בחברה ו/או במידאס (להלן יחדיו: "חברות הניהול"). חברות הניהול מספקות למרכזים המסחריים כאמור שירותי ניהול ואחזקה, בין אם באמצעות עובדיהן ובין אם באמצעות קבלני שירותים לצורך שירותי אבטחה וניקיון.

ככלל, דמי הניהול והאחזקה השנתיים נגבים מהשוכרים על פי רוב, על בסיס של עלות שירותי הניהול בתוספת 15%. דמי הניהול כאמור מוערכים ומשולמים ביחד עם דמי השכירות, על פי הסכומים הקבועים בהסכמי השכירות.

6.6.14. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

הפעילות בתחום זה מושפעת ממיסוי המקרקעין, לרבות מיסוי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין בכלל, ובקרקעות המנהל בפרט. שינוי שיעורי מס הרכישה או מס רווחי ההון או לחילופין היטל השבחה, ככל שנדרש, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים, השבחתם ומכירתם. לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על הקבוצה, ראו סעיף 6.19 להלן.

6.6.15. תמצית התוצאות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו- 2017 :

12 חודשים שסתיימו ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
50,239	61,737	73,679	סך הכל הכנסות הפעילות (מאוחד) (*)
(40)	19,371	13,171	רווחים או הפסדים משוערכים (מאוחד) (*)
27,273	54,882	68,697	רווחי הפעילות (מאוחד) (*)
37,218	38,588	37,772	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד) (*)
31,791	33,612	33,239	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
37,218	44,168	50,291	סך הכל NOI (מאוחד) (*)
31,791	36,143	39,304	סך הכל NOI (חלק התאגיד)

(*) כולל את צעדים בנגב בשיעור של 100% בעלת המרכז המסחרי צים אורבן נתיבות, אשר לחברה זכויות בו בשיעור של 50%, וכן בנוסף, החל מהרבעון השלישי של שנת 2018 - כולל שותפות רקע מידאס בשיעור של 100% בעלת הזכויות במרכזים המסחריים באום אל פחם וירכא, אשר חלק החברה בהם, בעקיפין - 44% והחל מהרבעון השני של שנת 2019 חלק החברה בהם, בעקיפין - 50%.

6.6.16. פרמטרים כלליים לפי אזורים גיאוגרפיים

להלן טבלה הכוללת את הפרמטרים הכלכליים באזור הפעילות היחידי של הקבוצה, ישראל, נכון לשנים 2019, 2018 ו- 2017 :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים מאקרו כלכליים
2017	2018	2019	
1,260	1,328	1,343	תוצר מקומי גולמי (מיליארדי ש"ח) (1)
144,912	148,600	169,184	תוצר מקומי לנפש (ש"ח) (2) (4)
3%	3.4%	3.5%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי (2)
1%	1.2%	1.6%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי לנפש (2)
0.4%	0.8%	0.3%	שיעור אינפלציה (1)
1.76%	1.9%	1.47%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (3)
A+	AA-	AA-	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (3)
3.467	3.748	3.456	שער חליפין מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של תקופת הדיווח (5)

- (1) על פי אתר בנק ישראל <https://www.boi.org.il>
- (2) ע"פ פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה <http://www.cbs.gov.il/ts/>
- (3) נתוני דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך הינם על פי פרסומי Standard & Poors.
- (4) במונחים שנתיים.
- (5) נתוני שער חליפין נלקחו מאתר בנק ישראל ראו: <http://www.bankisrael.gov.il>

בטבלאות שלהלן יוצגו פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה (למעט כמפורט בהערות שוליים 14 להלן) לפי אזורים ושימושים, תוך הפרדה בין מאוחד לבין חלק החברה.

6.6.17.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר 2019						
שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
אזורים	מ"ר					
	%					
צפון	במאחד חלק התאגיד	-	-	38,778	-	38,778
						100%
דרום	במאחד חלק התאגיד	-	-	31,013	-	31,013
						100%
סה"כ	במאחד חלק התאגיד	-	-	24,098	-	24,098
						100%
	במאחד חלק התאגיד	-	-	17,898	-	17,898
						100%
	במאחד חלק התאגיד	-	-	62,876	-	62,876
						100%
	במאחד חלק התאגיד	-	-	48,911	-	48,911
						100%
אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאחד חלק התאגיד	-	-	100%	-	100%
						78%

ליום 31 בדצמבר 2018						
שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
אזורים	מ"ר					
	%					
צפון	במאחד חלק התאגיד	-	-	38,496	-	38,496
						100%
דרום	במאחד חלק התאגיד	-	-	29,915	-	29,915
						100%
סה"כ	במאחד חלק התאגיד	-	-	23,949	-	23,949
						100%
	במאחד חלק התאגיד	-	-	17,724	-	17,724
						100%
	במאחד חלק התאגיד	-	-	62,445	-	62,445
						100%
	במאחד חלק התאגיד	-	-	47,639	-	47,639
						100%
אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאחד חלק התאגיד	-	-	100%	-	100%
						76%

ליום 31 בדצמבר 2017						
שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
אזורים	מ"ר					
	%					
צפון	במאחד חלק התאגיד	-	-	23,143	-	23,143
						100%
דרום	במאחד חלק התאגיד	-	-	23,143	-	23,143
						100%
סה"כ	במאחד חלק התאגיד	-	-	24,023	-	24,023
						100%
	במאחד חלק התאגיד	-	-	17,799	-	17,799
						100%
	במאחד חלק התאגיד	-	-	47,166	-	47,166
						100%
	במאחד חלק התאגיד	-	-	40,942	-	40,942
						100%

¹⁴ יודגש, כי במסגרת הפילוחים ברמת המצרפית (במאחד), הנכללים במסגרת סעיף 6.6.17 לעיל ולהלן, הנתונים כוללים נכסים מניבים שבנייתם הסתיימה בלבד. בהתאם לכך, לא נכללו נתונים ביחס לפרויקט בהקמה בכפר סבא שעבודות ההקמה בו החלו ברבעון האחרון של שנת 2017, נכס בגני תקווה אשר למועד הדוח טרם הושלמה רכישתו וכן זכויותיה של החברה במקרקעין באגם מונפורט ו/או במגזר הלא יהודי, אשר עבודות ההקמה בהם, נכון ליום 31.12.2019, טרם החלו.

¹⁵ בנוסף לאמור בה"ש 14, הנתונים כוללים את הנכסים המוחזקים בחברות המאחדות ונכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת, אשר מוצגים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לפי שיטת השווי המאזני, כאשר לעניין חישוב 'חלק התאגיד' הנתונים מוצגים בהתאם לשיעור ההחזקה האפקטיבי בפועל.

אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאחד חלק התאגיד	-	-	100%	-	100%	-
		-	-	87%	-	87%	-

6.6.17.2 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר 2019							
שימושים אזורים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים
אלפי ₪							
צפון	במאחד חלק התאגיד	-	-	528,550	-	528,550	100%
				432,225		432,225	100%
דרום	במאחד חלק התאגיד	-	-	250,800	-	250,800	100%
				176,100		176,100	100%
סה"כ	במאחד חלק התאגיד	-	-	779,350	-	779,350	100%
				608,325		608,325	100%
אחוזים מסך שווי הנכסים	במאחד חלק התאגיד	-	-	100%	-	100%	-
				78%		78%	-

ליום 31 בדצמבר 2018							
שימושים אזורים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים
אלפי ₪							
צפון	במאחד חלק התאגיד	-	-	502,300	-	502,300	100%
				400,660		400,660	100%
דרום	במאחד חלק התאגיד	-	-	242,200	-	242,200	100%
				170,400		170,400	100%
סה"כ	במאחד חלק התאגיד	-	-	744,500	-	744,500	100%
				571,060		571,060	100%
אחוזים מסך שווי הנכסים	במאחד חלק התאגיד	-	-	100%	-	100%	-
				77%		77%	-

ליום 31 בדצמבר 2017							
שימושים אזורים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים
אלפי ₪							
צפון	במאחד חלק התאגיד	-	-	299,691	-	299,691	100%
				299,691		299,691	100%
דרום	במאחד חלק התאגיד	-	-	243,200	-	243,200	100%
				170,793		170,793	100%
סה"כ	במאחד חלק התאגיד	-	-	542,891	-	542,891	100%
				470,484		470,484	100%
אחוזים מסך שווי הנכסים	במאחד חלק התאגיד	-	-	100%	-	100%	-
				87%		87%	-

ליום 31 בדצמבר 2019							
שימושים אזורים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
אלפי ₪							%
צפון	במאוחד	-	-	35,638	-	35,638	100%
	חלק התאגיד	-	-	29,378	-	29,378	100%
דרום	במאוחד	-	-	15,882	-	15,882	100%
	חלק התאגיד	-	-	10,735	-	10,735	100%
סה"כ	במאוחד	-	-	51,520	-	51,520	100%
	חלק התאגיד	-	-	40,113	-	40,113	100%
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	-	-	100%	-	100%	
	חלק התאגיד	-	-	78%	-	78%	

ליום 31 בדצמבר 2018							
שימושים אזורים	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
	אלפי ש"ח						%
צפון	במאוחד	-	-	28,921	-	28,921	100%
	חלק התאגיד	-	-	25,779	-	25,779	100%
דרום	במאוחד	-	-	15,247	-	15,247	100%
	חלק התאגיד	-	-	10,301	-	10,301	100%
סה"כ	במאוחד	-	-	44,186	-	44,186	100%
	חלק התאגיד	-	-	36,081	-	36,081	100%
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	-	-	100%	-	100%	
	חלק התאגיד	-	-	82%	-	82%	

ליום 31 בדצמבר 2017							
שימושים אזורים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
							%
צפון	במאוחד	-	-	20,679	-	20,679	100%
	חלק התאגיד	-	-	20,679	-	20,679	100%
דרום	במאוחד	-	-	16,539	-	16,539	100%
	חלק התאגיד	-	-	11,112	-	11,112	100%
סה"כ	במאוחד	-	-	37,218	-	37,218	100%
	חלק התאגיד	-	-	31,791	-	31,791	100%
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	-	-	100%	-	100%	-
	חלק התאגיד	-	-	85%	-	85%	-

¹⁶ כולל חלקה של החברה (בעקיפין) במרכזים המסחריים בירכא ובאום אל פאחס, החל מהרבעון השלישי של שנת 2018.

6.6.17.4. רווחי או הפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר 2019							
שימושים אזורים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי (הפסדי) השערך %
אלפי ₪							
צפון	במאוחד חלק התאגיד	-	-	18,457	-	18,457	-
		-	-	13,597	-	13,597	-
דרום	במאוחד חלק התאגיד	-	-	(4,972)	-	(4,972)	-
		-	-	(4,972)	-	(4,972)	-
סה"כ	במאוחד חלק התאגיד	-	-	13,485	-	13,485	-
		-	-	8,625	-	8,625	-
אחוזים מסך כל רווחי (הפסדי) השערך	במאוחד חלק התאגיד	-	-	100%	-	100%	-
		-	-	64%	-	64%	-

ליום 31 בדצמבר 2018							
שימושים אזורים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי (הפסדי) השערך %
אלפי ₪							
צפון	במאוחד חלק התאגיד	-	-	27,482	-	27,482	100%
		-	-	19,935	-	19,935	100%
דרום	במאוחד חלק התאגיד	-	-	(5,557)	-	(5,557)	100%
		-	-	(8,991)	-	(8,991)	100%
סה"כ	במאוחד חלק התאגיד	-	-	21,925	-	21,925	100%
		-	-	10,945	-	10,945	100%
אחוזים מסך כל רווחי (הפסדי) השערך	במאוחד חלק התאגיד	-	-	100%	-	100%	-
		-	-	50%	-	50%	-

ליום 31 בדצמבר 2017							
שימושים אזורים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי (הפסדי) השערך %
אלפי ₪							
צפון	במאוחד חלק התאגיד	-	-	(281)	-	(281)	100%
		-	-	(281)	-	(281)	100%
דרום	במאוחד חלק התאגיד	-	-	(9,363)	-	(9,363)	100%
		-	-	(7,133)	-	(7,133)	100%
סה"כ	במאוחד חלק התאגיד	-	-	(9,644)	-	(9,644)	100%
		-	-	(7,414)	-	(7,414)	100%
אחוזים מסך כל רווחי (הפסדי) השערך	במאוחד חלק התאגיד	-	-	100%	-	100%	-
		-	-	77%	-	77%	-

6.6.17.5. פירוט דמי-שכירות חודשיים ממוצעים בפועל למ"ר¹⁸ לפי אזורים ושימושים:

שימושים אזורים	משרדים			תעשיה			מסחר			חניונים		
	12.2017	12.2018	12.2019	12.2017	12.2018	12.2019	12.2017	12.2018	12.2019	12.2016	12.2018	12.2019
	נ"ה											
צפון ¹⁷	-	-	-	-	-	-	90	95	103	-	-	-
דרום	-	-	-	-	-	-	73	73	73	-	-	-

6.6.17.6. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים:

שימושים אזורים	משרדים			תעשיה			מסחר			חניונים		
	12.2017	12.2018	12.2019	12.2017	12.2018	12.2019	12.2017	12.2018	12.2019	12.2017	12.2018	12.2019
	%											
צפון	-	-	-	-	-	-	97	99	97	-	-	-
דרום	-	-	-	-	-	-	92	92	90	-	-	-

6.6.17.7. מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים:

שימושים אזורים	משרדים			תעשיה			מסחר			חניונים		
	12.2017	12.2018	12.2019	12.2017	12.2018	12.2019	12.2017	12.2018	12.2019	12.2017	12.2018	12.2019
צפון	-	-	-	-	-	-	2	4	4	-	-	-
דרום	-	-	-	-	-	-	2	2	2	-	-	-
סה"כ מבנים מניבים	-	-	-	-	-	-	4	6	6	-	-	-

6.6.17.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) של נכסי הנדל"ן המניב של החברה,

לפי אזורים ושימושים:

שימושים אזורים	משרדים			תעשיה			מסחר			חניונים		
	12.2017	12.2018	12.2019	12.2017	12.2018	12.2019	12.2017	12.2018	12.2019	12.2017	12.2018	12.2019
	%											
צפון	-	-	-	-	-	-	6.9	7.3	7.0	-	-	-
דרום	-	-	-	-	-	-	6.7	6.2	6.2	-	-	-

¹⁷ הגידול בדמי השכירות הממוצעים למ"ר באזור צפון בתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2018 ביחס לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017 מיוחס, בעיקרו, לשטחי ההרחבה במרכז מסחרי מעלות שבנייתם כאמור הושלמה בחודש אוגוסט 2017 וההכנסות מהם (ככל שנחתמו ביחס אליהם הסכמי שכירות) נבעו לחברה רק מאותו מועד ואילך.

¹⁸ "דמי שכירות ממוצעים למ"ר" משמעם סך כל ההכנסות מהשימוש העיקרי בנכס, לרבות דמי ניהול, חלקי השטח המושכר בפועל שבו מתבצע השימוש העיקרי.

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
שנה	רבעון	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)
שנת 2020	רבעון 1	10,763	2	124	12,464	-	-
	רבעון 2	10,541	10	1,406	12,375	7	739
	רבעון 3	10,286	4	601	12,332	2	162
	רבעון 4	10,495	18	2,117	12,332	4	391
שנת 2021		32,992	76	9,625	45,355	26	2,853
שנת 2022		24,207	56	13,150	42,903	24	2,837
שנת 2023		13,319	52	6,835	39,648	31	3,391
שנת 2024 ואילך		29,913	77	19,894	362,006	201	43,379
סה"כ		142,516	295	53,752	539,415	295	53,752

יצוין, כי הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות של תחום הנדל"ן המניב, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי החברה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.27 להלן. עוד מובהר כי הערכות אלו בדבר ההכנסות הצפויות הינן לפני התפרצות משבר נגיף הקורונה והשלכותיו על המשק בכלל והחברה בפרט, לרבות לעניין שורת הקלות עליהן הודיעה החברה לשוכריה אשר אינם נמנים על עסקים חיוניים. להשלכות ממשבר נגיף הקורונה על החברה, ראו סעיף 6.1 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח זה.

¹⁹ הנתונים המפורטים בסעיף 6.6.18 לעיל הינם בהתאם לשיעורי ההחזקה של החברה במרכזים המסחריים.

²⁰ "הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים" בחלק זה, משמע הכנסות מדמי שכירות מינימאליים בלבד וללא תוספת אחוזים מפדיון, בתוספת הכנסות מדמי ניהול. יובהר כי לחברה מספר התקשרויות עם מספר שוכרים, בהיקפים לא מהותיים, לפיהם דמי השכירות הינם כאחוזים מפדיון בלבד, ללא מרכיב קבוע.

6.6.19. **שוכרים עיקריים²¹ (גילוי מצרפי) ליום 31 בדצמבר 2019:**

למועד הדוח, אין במי מהנכסים המניבים של הקבוצה, אשר בנייתו הושלמה, שוכר עיקרי, אשר ההכנסה ממנו מניבה עשרים אחוזים (20%) לפחות מהכנסות נכס מניב, למעט כמפורט בסעיף 6.10 לפרק זה.

6.6.20. **נכסים מניבים בהקמה (גילוי מצרפי) (*)**

אזור	משתנים	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2017	2018	2019
מרכז	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (אלפי מ"ר)	55	80	80
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (אלפי ש"ח)	6,777	25,835	33,730
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (אלפי ש"ח)	112,337	134,550	168,051
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אלפי ש"ח)	54,700	46,200	133,150
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אלפי ש"ח)	325,781	452,564	362,317
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות (%) ²²	22	30	37
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אלפי ש"ח)	-	-	-

(*) הנתונים בכל אחת מהשנים כוללים את הפרויקט בהקמה כפר סבא, ואינם כוללים את הפרויקט בהקמה גני תקווה אשר למועד הדוח טרם הושלמה רכישתו ולפיכך לא ניתן גילוי אודותיו.
 (***) תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה כולל את עלות הקרקע ואת עלות הקמת המשרדים של הפרויקט בהקמה כפר סבא (לרבות הפרויקטים במגרשים 25 ו-59). הגידול בתקציב בשנת 2018 לעומת 2017 נובע מהגדלת שטחי הפרויקט בהקמה כפר סבא בכללותו בעיקר בגין שטחי המשרדים המתוכננים.

הערכות החברה בקשר עם תקציב ההקמה וסה"כ יתרת תקציב משוער הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) שינויים בתכנון, (2) קצב התקדמות הבניה בפרויקטים בהקמה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (3) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, אשר אינם בשליטתה של החברה; (4) שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (5) ו/או בהתקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.27 להלן.

²¹ "שוכר עיקרי" משמעו שוכר עוגן, כהגדרתו להלן, או שוכר שההכנסה ממנו מניבה עשרים אחוזים לפחות מהכנסות הנכס המניב. "שוכר עוגן" משמעו רשת קמעונאית גדולה או שוכר אחר שהוא מוקד משיכה מרכזי של מבקרים לנכס מסוים.
²² שיעור השכרה משטחי המסחר בלבד. הגידול בשיעור השטחים המושכרים מיוחס לקיטון בהיקף שטחי המסחר לשיווק.

6.6.21. קרקעות להשקעה (גילוי מצרפי)

(1) להלן פרטים אודות קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה, ליום 31 בדצמבר 2019 לפי אזורים ושימושים:

תקופה שנסיימה ביום			פרמטרים	שימושים אזורים
31.12.2017 (*)	31.12.2018 (**)	31.12.2019 (***)		
-	-	-	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה המדווחת (אלפי ש"ח)	אזור מרכז
-	-	-	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)	
-	-	-	בסוגיים שטח הקרקעות כולל שפ"פ (מ"ר)	
-	-	-	עיקרי	
-	-	-	שירות	
-	-	-	אחרים	
16,600	16,600	16,600	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה המדווחת (אלפי ש"ח)	אזור צפון
13,345	13,545	13,545	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)	
14,900	14,900	14,900	עיקרי	
4,064	4,064	4,064	שירות	
			מאשרות, לפי שימושים (מ"ר)	
18,000	18,000	-	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה המדווחת (אלפי ש"ח) (הנכס מוצג לפי 100%, חלק החברה 55%)	אזור דרום
60,161	60,161	-	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)	
60,161	60,161	-	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר)	
34,600	34,600	16,600	סה"כ סכום הקרקעות בתום התקופה (אלפי ש"ח)	

(*) 31.12.2017 - כולל זכויות במקרקעי שדרות ומתחם אגם מונפורט אך לא כולל זכויות שכירות במקרקעין בטירה ובאום אל פאחם (שלב ב'), אשר הקניית זכויות השכירות בהם לקבוצה הושלמה ביום 3 בינואר 2018, עם השלמת עסקת רקע הר.

(**) 31.12.2018 - כולל זכויות במקרקעי שדרות, מתחם אגם מונפורט, אך לא כולל זכויות שכירות במקרקעין בטירה ובאום אל פאחם (שלב ב'), בהעדר מהותיות של השטחים והסכומים שהושקעו בזכויות במקרקעין האמורים, אשר נמדדים על בסיס עלות נכון למועד הדוח.

(***) 31.12.2019 - כולל זכויות במתחם אגם מונפורט, אך לא כולל זכויות שכירות במקרקעין בטירה, טמרה, רהט ואום אל פאחם (שלב ב'), בהעדר מהותיות של השטחים והסכומים שהושקעו בזכויות במקרקעין האמורים, אשר נמדדים על בסיס עלות נכון למועד הדוח.

(2) למועד הדוח, לחברה זכויות חכירה או זכויות שכירות, לפי העניין, בקרקעות להשקעה לא מהותיות או מהותיות מאוד במספר יישובים, וכדלקמן:

ישוב	סוג הזכות	בעל הזכויות ("השוכר") וחלק החברה במישרין בזכות	תקופה	מצב תכנוני	ייעוד השטח על פי תכנית החברה	דמי שכירות
אגם מונפורט במעלות תרשיחא (א)	חכירה מהוונות	החברה 100%	49 שנים המסתיימת ביום 11.9.2049 ותקופת חכירה נוספת בת 49 שנים	תכנון ראשוני	מלונאות	
אום אל פאחם (ב)	שכירות	שותפות רקע מידאס עפ"י הסכם שכירות מיום 8.2.16 חלק החברה-50%	24 שנים ו-11 חודשים ממועד פתיחת שלב ב' ("תקופת השכירות הראשונה") עם אופציה לתקופת שכירות נוספת של 24 שנים ו-11 חודשים, בהתאם לבחירת המשכיר ("התקופה הנוספת"). (ג)	שלבי הגשת תב"ע	מרכז מסחרי בשטח של 7,500	החל ממועד הפעלת המרכז המסחרי, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות כאחוזים מפדיון בשיעורים שנקבעו בהסכם השכירות, ובלבד שדמי השכירות השנתיים לדונם לא יפחתו מסך של - 6,250 דולר (ארה"ב), ובמהלך התקופה הנוספת – דמי שכירות בשיעור של 50% מה- NOI של השוכר במרכז המסחרי, והכל בתוספת מע"מ.
טירה מזרח	שכירות	רקע הר עפ"י הסכם שכירות מיום 15.7.16 ²³ חלק החברה 100%	כ-25 שנים ממועד פתיחת המרכז המסחרי עם אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של 24 שנים ("התקופה הנוספת").	הפרויקט הוקפא בשלב זה	מרכז מסחרי בשטח של עד 5,000 מ"ר ²⁴	החל ממועד הפעלת המרכז המסחרי ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסך של 15 ש"ח (צמוד מדד) בגין כל מ"ר עיקרי בנוי בפרויקט לכל חודש שכירות או דמי שכירות תלויי פדיון בשיעורים שנקבעו בהסכם השכירות, כגבוה שבהם, והכל בתוספת מע"מ.
טירה מערב (ב)	שכירות	שותפות טירה עפ"י הסכם שכירות מיום 28.11.18 חלק החברה - 75%	24 שנים ו-11 חודשים, שתחילתה במועד קבלת היתר בניה לפרויקט ("תקופת השכירות הראשונה") עם אופציה לתקופת שכירות נוספת בת 12 שנים וחודש אחד ("התקופה הנוספת"). (ג)	תכנון הושלם, בביצוע	מרכז מסחרי בשטח של כ- 5,000 מ"ר	החל ממועד קבלת היתר בניה ועד לתום 30 חדשים ממועד קבלתו היתר או עד למועד הפתיחה של לפחות 80% מהחנויות במרכז המסחרי או 3 חודשים מטופס האיכלוס, לפי המוקדם (ולמעט בנסיבות של עיכוב בנייה בנסיבות התלויות במשכיר) דמי שכירות חודשיים קבועים.
טמרה (ב)	שכירות	שותפות טמרה עפ"י הסכם שכירות מיום 25.2.2019 חלק החברה – 75%	24 שנים ו-11 חודשים, שתחילתה במועד קבלת היתר בניה לפרויקט ("תקופת השכירות הראשונה") עם אופציה למשכיר לתקופת שכירות נוספת בת 12 שנים וחודש אחד ("התקופה הנוספת"). (ג)	נוסח פרסום שני לאחר מעבר התנגדויות לתב"ע	מרכז מסחרי בשטח של - 8,900 מ"ר וכן כ-240 מקומות חניה ²⁵	החל ממועד הפעלת המרכז המסחרי ועד לתום תקופת השכירות הראשונה - דמי שכירות חודשיים מינימאליים בסך של כ-71 אלפי ש"ח או תשלום מהפדיון הממוצע למ"ר לחודש שכירות וזאת בהתאם למדרגות הקבועות בהסכם השכירות, לפי הגבוה. בתקופת השכירות הנוספת - דמי שכירות חודשיים מינימאליים בסך של כ-100 אלפי ש"ח או לתשלום מבוסס פדיון ממוצע למ"ר בשיעור שנקבע בהסכם, לפי הגבוה, והכל בצרוף מע"מ.
רהט (ב)	שכירות	שותפות רהט עפ"י הסכם שכירות מיום 19.11.19 חלק החברה – 50%	24 שנים ו-11 חודשים ("תקופת השכירות הראשונה") עם אופציה למשכיר לתקופת שכירות נוספת של 22 שנים ו-11 חודשים, לבחירת המשכיר ("התקופה הנוספת"). ²⁶ (ג)	שלבי תכנון מפורט	מרכז מסחרי בשטח של כ- 9,000 מ"ר	החל ממועד הפעלת המרכז המסחרי ועד לתום תקופת השכירות – דמי שכירות חודשיים בשיעור קבוע מתוך מהתקבולים החודשיים (כפי שהוגדרו בהסכם השכירות) מהפרויקט; בתקופת השכירות הנוספת- דמי שכירות חודשיים בשיעור קבוע מתוך מהתקבולים החודשיים (כפי שהוגדרו בהסכם השכירות) מהפרויקט.

²³ למועד פרסום הדוח, הסכם השכירות טרם נחתם על ידי רקע הר.

²⁴ בהתאם להוראות הסכם השכירות, אם לא יתקבל היתר בנייה בתוך 36 חודשים ממועד אישור התב"ע מסיבות שאינן קשורות בהפרת התחייבויות השוכר, יהיה כל צד ראוי לבטל ההסכם בהודעה בכתב, למפרע, מבלי שלמי מהצדדים תהיה טענה כנגד הצד האחר.

²⁵ הסכם השכירות כפוף להתקיימות תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה הכוללים, בין היתר: (1) אישור למתן תוקף כדין של תב"ע שתייעד את המקרקעין למטרה הכוללת מסחר ו/או מסחר ומשרדים; (2) שיווק מוקדם של לפחות 50% משטחי השכירות בפרויקט וזאת בתוך שישה (6) חודשים ממועד קבלת החלטת וועדה להיתר בתנאים; (3) חתימה על הסכם ליווי בנקאי למימון בניית הפרויקט, בשיעורים ובתנאים הקבועים בהסכם השכירות; (4) קבלת היתר בניה לפרויקט וזאת בתוך שישה (6) חודשים מהמועד בו תגיש השותפות את הבקשה להיתר; ו- (5) קבלת המימון הבנקאי מהגורם המממן לבניית הפרויקט (יחדיו: "התנאים המתלים"). למועד הדוח ולמועד פרסומו, התנאים המתלים טרם התקיימו.

²⁶ במסגרת הסכם השכירות, נקבע כי לשותפות רהט תהיה זכות הצעה ראשונה לרכישת המקרקעין מהמשכיר במקרה בו יבקש המשכיר לממש את זכויותיו במקרקעין.

(א) מתחם אגם מונפורט – על פי הסכם חכירה מיום 12.9.2000 (ועודכן ביום 4.11.2015), הידועים כגוש 19891 חלקות 16 (בחלק) 18 (בחלק) וגוש 19892 חלקה 13 (בחלק). זכויות החכירה בחלקות 16 ו-18 רשומות על שם החברה. על חלקה 13 ו-18 רשומות מספר הערות, הערה לפי פקודת הדרכים והערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הסוכנות היהודית לארץ ישראל. בנוסף, על חלקה 13 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות. למועד הדוח, ייעוד המקרקעין הינו למלונאות (אכסון מלונאי). בהתאם לתב"ע הקיימת זכויות הבנייה על המקרקעין הינם 13,440 מ"ר שטח עיקרי ו-4,117 מ"ר שטחי שירות ("זכויות הבניה הקיימות"). בהתאם לזכויות הבניה הקיימות כאמור, ניתן להקים על המקרקעין בית מלון שיהיו בו כ-200 חדרי אירוח ובנוסף, שטחי מסחר ואולם אירועים/כנסים. ביום 5 ביוני 2017 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תכנית לתכנון מחדש למתחם אגם מונפורט כמרכז אזורי לתיירות פנאי ונופש בכפוף למספר תנאים, אשר משמעותם הקטנת שטחי המקרקעין ל-12,108 מ"ר ולפיכך, קיים סיכוי להקטנת זכויות הבניה הקיימות. בהתאם לתכניתה של החברה נכון למועד הדוח, בית המלון, ככל שיוקם, לא יופעל על ידי החברה ויושכר לצד שלישי לצורך ניהולו והפעלתו. שווי זכויות החברה במתחם אגם מונפורט בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 נאמד בכ-16,600 אלפי ש"ח.

(ב) ככלל, הסכמי השכירות עם כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין ("המשכיר") ברובם, כוללים הוראות לעניין תקופת הבניה, מימון הפרויקט, לרבות העמדת ערבות בנקאית למשכיר כל עוד זכויותיו במקרקעין משועבדות לגורם מממן, הוראות לעניין תשלומי היטלי השבחה והיקפם אשר יחולו על המשכיר והעמדת הלוואות למשכיר לצורך תשלומי היטלי השבחה כאמור, אשר יקוזזו מדמי השכירות אשר ישולמו למשכיר והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

(ג) בהתאם להסכמי השכירות (למעט טירה מזרח), בתום תקופת השכירות הראשונה יעמדו למשכיר אחת משתי החלופות המפורטות להלן: (1) לדרוש מהשוכר להחזיר למשכיר את המושכר באותו מועד כנגד תשלום מהמשכיר לשוכר של סכום השווה ל"שווי הפרויקט", כהגדרת המונח בהסכם השכירות הרלוונטי או (2) להאריך את תקופת השכירות לתקופה הנוספת. הודעות על מי מהחלופות תינתן על ידי בעל הזכויות במקרקעין לשוכר הרלוונטי תוך תקופה סבירה מראש (בד"כ 2-3 שנים מראש). לא תימסר הודעה כאמור, ייחשב בעל הזכויות במקרקעין כמי שבחר בחלופה השנייה.

(ד) לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם שכירות בקרבת היישובים עראבה וסחנין ובתחום מועצה אזורית משגב, לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 6 בדוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח זה.

(ה) התקשרויות נוספות בהסכמי שכירות במקרקעין
בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח מנהלת רקע הר משאים ומתנים עם בעלי זכויות במקרקעין לרבות בדליית אל כרמל ובטייבה, לשכירות של שטחים לטווחי זמן שונים ובהתאם למתכונת ההתקשרויות במגזר הלא – יהודי והמפורטות בסעיף זה לעיל. מובהר כי אין וודאות, שהמשאים ומתנים כאמור יבשילו לכדי הסכמים מחייבים.

המידע המתואר בסעיף 6.6.21 (לרבות סעיפי המשנה בו) לעיל, ובכלל זה הערכות החברה בקשר עם תכניות החברה על המקרקעין (לרבות בדרך של שינוי ייעוד, ככל שנדרש), השלמת המשאים ומתנים עם בעלי הזכויות במקרקעין לכדי חוזים מחייבים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט ו/או שינויים בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, אשר אינם בשליטתה של החברה; (2) השלמת תנאים מתלים, ככל שנקבעו, במי מההסכמים; (3) קבלת אישורים והיתרים כנדרש בדיון; (4) ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזה השכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בהתקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.27 להלן.

6.6.22. זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים ליום 31 בדצמבר 2019 (למעט קרקעות להשקעה)

זכויות בניה בלתי מנוצלות		
אלפי ש"ח	מ"ר	
(*)	45,856	צפון
(*)	65,913	דרום

(*) יצוין, כי זכויות הבניה הלא מנוצלות המפורטות לעיל, הינן על פי תכניות בניין עיר קיימות. בשל אופי בנייתם של מרכזי המסחר כאמור, כמרכזי מסחר פתוחים המשתרעים על קומה אחת בלבד (פאוור סנטרים). למועד הדוח, אין בכוונת החברה לשנות את אופיים ולנצל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות כאמור ולפיכך, לא ניתן כימות כספי לשווי הזכויות הבלתי מנוצלות.

6.6.23. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) לפי אזורים

להלן פרטים אודות נכסים שנמכרו ו/או שנרכשו (לרבות קרקעות ותשלומים ע"ח נכסים בהקמה), לפי אזורים:

תקופה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור	
31.12.17	31.12.18	31.12.19 (1) ו-(2)		נכסים שנרכשו	מרכז
-	1	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		
-	12,900	175,000	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
-	5	9,000	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)		
27 -	2	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		צפון
-	37,400 (3)	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
-	3,077	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
-	6,742	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)		
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	דרום
-	-	61,364	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
-	-	60,161	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)		
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (אלפי ש"ח)		

(1) עיקרי הסכם רכישת מרכז מסחרי בהקמה גני תקווה

ביום 27 בספטמבר 2019, לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון, התקשרה החברה עם צדדים בלתי קשורים לחברה ו/או לבעלת השליטה ("המוכרות") לרכישת מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות בחלק מפרויקט "לב גני תקווה", המוקם ונבנה ע"י המוכרות בגני תקווה המיועד לשמש כמרכז קניות, בילוי, משרדים ושטחי ציבור, בשטח של כ- 9,000 מ"ר (שטחי השכרה ("המרכז המסחרי" או "הממכר")²⁸, כשהמרכז המסחרי בנוי בהתאם לתוכנית ולמפרט המצורפים להסכם, וכשהזכויות בו חופשיות ונקיות ("ההסכם"), והכל בתנאים המפורטים בהסכם, כפי שעודכנו בימים 7 ו- 22 באוקטובר 2019, וכדלקמן:

א. התמורה ומועדי תשלום התמורה - תמורת הממכר תשלם החברה למוכרות (באמצעות חשבון ליווי) סך של 175 מיליון ש"ח בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה (מדד בסיס- המדד שפורסם ביום 15.9.2019) ובצרוף מע"מ, על פי לוח תשלומים כמפורט להלן:

(1) 10% מהתמורה שולמה ביום 29 בספטמבר 2019; (2) 7.5% מהתמורה שולמה עד ליום 28 באוקטובר 2019; (3) 7.5% מהתמורה שולמה עד ליום 28 באוקטובר 2019; (4) 25% מהתמורה, תשולם ביום 15 במאי 2020; (5) 40% מהתמורה תשולם ביום 30 בנובמבר 2020; ו- (6) 10% מהתמורה תשולם בסמוך למועד השלמת הבנייה המשוער כהגדרתו להלן, הצפוי להיות ביום 31 בדצמבר 2020.

ב. בדק ובטוחה - להבטחת התשלומים שתשלם החברה על חשבון הממכר (לא כולל רכיב המע"מ הכלול בהם), החברה תהיה זכאית לבטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. תקופות הבדק והאחריות תהינה בהתאם להוראות חוק מכר (דירות), התשל"ג – 1973, ותיקוניו, מעת לעת ("חוק המכר דירות").

ג. תקופת הבנייה, השלמת הבנייה, מועד המסירה ופיצוי מוסכם - מועד השלמת הבנייה של הממכר ותאריך מסירתו לידי החברה, בהתאם להוראות ההסכם, הינו מועד בו התקבל טופס 4/אישור אכלוס לממכר באופן בו הועמד לרשות החברה למסירת חזקה בו אשר עתיד להתקיים ביום 31 בדצמבר 2020 ("מועד השלמת הבנייה המשוער"). מועד השלמת הבנייה כאמור, ניתן להארכה ולדחייה על ידי המוכרות לתקופה נוספת מפאת כוח עליון, כהגדרתו בהסכם ובכפוף לאמור בו.

ד. ככל ומועד השלמת הבנייה בפועל יהיה במועד קודם ליום 31.12.2020, אבל לא לפני 30.10.2020 ("מועד השלמת הבנייה המוקדם"), כי אז בכפוף להודעה בכתב של המוכרות, שתימסר לא יאוחר מ-60 יום לפני מועד השלמת הבנייה המוקדם, החברה תקבל את החזקה בממכר במועד השלמת הבנייה המוקדם ותשלם את מלוא יתרת התמורה שטרם שולמה נכון לאותו מועד וזאת עובר למועד המסירה וכתנאי לה, וכלל התחייבויות הצדדים יוקדמו בהתאם. איחור העולה על 60 (שלא מפאת כוח עליון כאמור) יזכה את החברה בפיצוי לפי חוק המכר דירות כמו כן, החברה תהא רשאית לבטל את ההסכם ככל שהאיחור המצטבר יעלה על 9 חודשים.

ה. סעדים ותרופות – על ההסכם יחול האמור בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. הפרה יסודית של החברה שלא תוקנה ואשר בגינה בוטל ההסכם כדן, תזכה את המוכרות בפיצוי קבוע ומוסכם מראש בסך השווה ל- 10% מהתמורה, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד עד למועד הפירעון בפועל.

²⁸ הממכר כולל המחאה של זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות עפ"י הסכמי השכירות שנחתמו עד למועד חתימת ההסכם ביחס לשטחי המרכז המסחרי. המוכרות התחייבו לגמר שטחים משותפים במועד מסירת הנכס ולרמת מעטפת בשטחי החנויות והמשרדים. החל ממועד חתימת ההסכם, החברה תמשיך בשיווק השטחים לשכירות בנכס.

"לב גני תקווה" הינו פרויקט מעורב שימושים המוקם על ידי צמח המרמן ואשדר, הכולל 250 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים לצד המרכז המסחרי, המוקמים על מקרקעי הפרויקט וסמוך לקומפלקס של דיור מוגן ("הפרויקט"). בנוסף, למיטב ידיעת החברה, הפרויקט כולל כ- 800 מקומות חניה לשימוש הדיירים ובאי המסחר. המרכז המסחרי מיועד, בין היתר, לשמש את תושבי השכונה ולהוות מרכז בילוי ומפגש שכונתי כמו גם מתן מענה לשירותים שוטפים הדרושים לתושבים. נכון למועד פרסום הדוח, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ-21% משטחי המרכז המסחרי וכן מתנהלים מו"מ ביחס לכ-38% נוספים משטחיו. הקבלן המבצע בפרויקט, לרבות במרכז המסחרי, הינו אשטרום בע"מ.

נכון למועד הדוח, שילמה החברה על חשבון הממכר סך של כ-43,750 אלפי ש"ח. לצורך מימון התשלומים על חשבון הממכר, ביום 28 באוקטובר 2019, התקשרה החברה בהסכם להעמדת אשראי בסך כולל של 22 מיליון ש"ח.

(2) עיקרי הסכם מכירת מקרקעי שדרות

ביום 26 בנובמבר 2019, לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה, התקשרו פרי מגדים ("המוכרת"), חברה מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 55%, עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה או במוכרת (להלן יחדיו ולחוד: "הרוכש"), בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין בשדרות ובמועצה אזורית שער הנגב, המשתרעים על שלוש חלקות בשטח כולל של כ- 60 דונם, כשהן חופשיות ונקיות מכל משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות כל צד ג' כלשהו ובמצבן הקיים (AS-IS), בתמורה לסך של 1,020 אלפי ש"ח לכל דונם ובסה"כ כ- 61.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ("הסכם המכר"), וזאת, בתנאים ובאופן שעיקריהם מפורטים להלן:

"התנאי המפסיק" - רשימה של תנאים המפורטים בהסכם המכר הנוגעת, בין היתר, לזיום התוכנית המאוחרת כהגדרתה להלן, ואשר בהתקיים מי מהם, הרוכש או המוכרת, בהתאם למפורט בהסכם המכר, יהיו רשאים לבטל את הסכם המכר ביחס לחלקות ב' ו- ג'.

"התכנית המאוחרת" - תכנית חדשה לחלקות ב' ו- ג', אשר על המוכרת לזיום על אחריותה ועל חשבונה, במסגרתה יקבע, כי היעוד והשימושים יהיו לתעשייה, מלאכה ואחסנה ואשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה וכן יקבע במסגרתה כי היקף הזכויות הניתן לבנייה בחלקות ב' ו- ג' לא יפחת מהיקף הזכויות המוקנות מכוח התוכנית החלה על חלקה א' באופן יחסי לגודל כל חלקה, וכי התוכנית אושרה כדין ולשביעות רצונו של הרוכש.

בנוסף, כולל הסכם המכר, בין היתר, הוראות לעניין תשלומי היטלי השבחה, ככל שיחולו בקשר עם אישור התוכנית המאוחרת, וכן הוראות לעניין פיצוי מוסכם בשיעור של עד 10% במקרה של ביטול הסכם המכר כדין במקרה של הפרת מי מההוראות היסודיות של ההסכם.

נכון למועד הדוח, התקבלה אצל המוכרת על חשבון חלקה א' סך של כ-6,761 אלפי ש"ח ולאחר תקופת הדוח ועד למועד פרסום סך נוסף של כ-27,046 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, טרם התקיימו התנאים להשלמת המכר של חלקות ב' ו- ג'. המוכרת פועלת לגיבוש והגשת תכנית מאוחרת לרשויות הרלוונטיות.

מובהר, כי אין ודאות להשלמת הסכם רכישת המבנה בהקמה בגני תקווה בתנאים המפורטים בדוח זה לעיל, לרבות לעניין מועד השלמת הבנייה המשוער, כמפורט לעיל, ו/או להשלמת הסכם מכר מקרקעי שדרות, על פי תנאיו בקשר עם חלקות ב' ו- ג'.

(3) הרכישות בשנת 2018 מיוחסות לרכישת נכסי המקרקעין באום אל פאחם וירכא.

6.7. פרטים בדבר מבנים מניבים מהותיים

נכון למועד הדוח, לחברה, באמצעות שותפות רקע מידאס, זכויות בשני נכסים מהותיים²⁹, כמפורט להלן.

²⁹ "מבנה מניב מהותי" משמעו - מבנה מניב שאינו מבנה מניב מהותי מאוד והמקיים אחד מאלה: (1) הסכום שבו מוצג המבנה המניב בדוחות הכספיים המאוחדים הוא 5% לפחות מסך כל נכסי החברה כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים בתום שנת הדיווח; לגבי מבנה מניב המוצג בדוחות כספיים של חברה כלולה - הסכום שבו מוצג המבנה המניב בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, כשהוא מוכפל בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה, הוא 5% לפחות מסך כל נכסי החברה, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד שהמבנה המניב מהותי ביחס לחברה הכלולה עצמה; (2) הכנסות החברה בדוחות המאוחדים מהמבנה המניב הן 5% לפחות מסך כל הכנסות החברה בדוחות הכספיים המאוחדים בשנת הדיווח; לגבי מבנה מניב המוצג בדוחות הכספיים של חברה כלולה - הכנסות החברה הכלולה מהמבנה המניב בדוחות הכספיים של החברה הכלולה כשהן מוכפלות בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה הן 5% לפחות מסך כל הכנסות החברה, כפי שהן מוצגות בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד שהמבנה המניב מהותי ביחס לחברה הכלולה עצמה; (3) הנכס דווח כמהותי מאוד באחת משתי שנות הדיווח הקודמות.

6.7.1. רשימת המבנים המהותיים (1)

נתונים נוספים אודות הערכות שווי		פריט מידע												שם הנכס ומאפייניו		
מודל הערכה והנחות נוספות בבסיס הערכה	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	שנה	ערך בספרים בסוף שנה	שווי ליום 31.12.2019	הכנסות בשנה	NOI בשנה	שיעור תשואה (2)	שיעור תשואה מתואם (2)	שיעור תשואה על העלות (2)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שיערוך	שיעור תפוסה לסוף שנה	דמי שכירות ממוצעי למ"ר			פדיון ממוצע למ"ר
שיטת היוון הכנסות	רלי טרייסט מן אגמי	2019	108,250	108,250	11,877	6,340	5.9	6.9	17.1	61%	6,021	100	92	965	-	
		2018	102,060	102,060	5,005	2,845	5.6	5.3	7.3	53%	1,769	100	98	-	-	
-	-	2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			שימוש עיקרי		מרכז מסחרי											
			עלות הקמה מקורית		74,138											
			חלק החברה %		2018 - 44% 2019 - 50%											
שטח במ"ר			12,595													
שיטת היוון הכנסות	רלי טרייסט מן אגמי	2019	84,400	84,400	6,785	4,241	5	4.4	18	61%	4,446	(3) 75	93	591	-	
		2018	79,440	79,440	3,448	2,091	5.3	6	8.7	42%	12,224	97	86	-	-	
-	-	2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			שימוש עיקרי		מרכז מסחרי											
			עלות הקמה מקורית		47,868											
			חלק החברה %		2018 - 44% 2019 - 50%											
שטח במ"ר			6,878													

- (1) הנתונים המובאים בטבלה זו להלן הינם 100%. רכישת מניות רקע הר הושלמה ביום 3 בינואר 2018 ורכישת זכויות בשותפות רקע מרכזים מסחריים הושלמה במאי 2018. בהתאם לכך, זכויות הקבוצה בנכסים המהותיים המפורטים לעיל, מוצגות בדוח זה החל משנת 2018 ואילך.
- (2) לגבי נתוני שנת 2018 יצוין כי המרכזים המסחריים בירכא ואם אל-פאחם החלו להניב הכנסות בתחילת רבעון שלישי לשנת 2018. לפיכך, נתונים בדבר שיעור תשואה, שיעור תשואה מתואם, שיעור תשואה לעלות חושבו במונחים שנתיים (קרי, המונחים החצי שנתיים במכפלת 2). בנוסף, לא היה בידי הקבוצה היכולת לאמוד את סך הפדיון הממוצע למ"ר לאותה שנה.
- (3) עזיבת שוכר יחיד, מתנהל משא ומתן עם שוכרים פוטנציאליים.

(א) ביום 14 במאי 2015, רכשה שותפות רקע-מידאס מצד שלישי בלתי קשור לחברה ולבעלת השליטה ("המוכרת"), את כל זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת בשני הפרויקטים, כפי שיפורטו להלן, אשר מהותם זכויות מכוח הסכמי שכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין (כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין ייקרא: "המשכיר" או "המשכירים"), לפיהם ניתנת רשות לשותפות רקע מידאס לתכנן ולהקים בכל אחד מהמקרקעין האמורים מרכז מסחרי ולאחר השלמת הבניה בהם לשכור את המרכז המסחרי לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד פתיחת המרכז המסחרי ("תקופת השכירות הראשונה") ולהשכירו לשוכרי משנה בתקופות האמורות. בסיום תקופת השכירות הראשונה, יעמדו בפני המשכיר האפשרויות הבאות: (א) לדרוש משותפות רקע מידאס החזרת המושכר למשכיר כמצבו באותו מועד כנגד תשלום מהמשכיר לשותפות רקע מידאס של סכום השווה ל"שווי הפרויקט", כפי שייקבע על ידי שמאי מוסכם (בניכוי שווי הקרקע כפנויה) או (ב) מתן זכות לשותפות רקע מידאס לשכור את המושכר לתקופה נוספת דומה ("תקופת השכירות הנוספת"), בתנאים דומים, למעט לעניין דמי השכירות. הודעה על מי מהחלופות תינתן על ידי המשכיר לשותפות רקע מידאס לפחות שלוש (3) שנים מראש. לא תימסר הודעה כאמור, ייחשב המשכיר כמי שבחר בחלופה השנייה.

(ב) דמי שכירות למשכיר – בהתאם להסכם השכירות (על תוספותיהם), החל ממועד תחילת השכירות, כהגדרת מונח זה בהסכם השכירות³⁰, תשלם השותפות רקע מידאס למשכיר דמי שכירות בסכומים/שיעורים כדלקמן:

- ביחס למרכז המסחרי אום אל פאחם - במהלך תקופת השכירות הראשונה דמי שכירות כאחוזים מהפדיון, בשיעורים ובתנאים שסוכמו בין הצדדים, ובלבד שדמי השכירות השנתיים לא יפחתו מסך השווה ל- 6,250 דולר (ארה"ב) לדונם בתוספת מע"מ ובתקופת השכירות הנוספת (ככל שתמומש) – 50% מה-NOI במרכז המסחרי.
- ביחס למרכז המסחרי בירכא – במהלך תקופת השכירות הראשונה דמי שכירות כאחוזים מהפדיון, בשיעורים ובתנאים שנקבעו בהסכם השכירות, ובלבד שדמי השכירות השנתיים לא יפחתו מסך של 1,350 אלפי ש"ח (צמוד מדד חודש מאי 2013) ובתקופת השכירות הנוספת (ככל שתמומש) - דמי שכירות הגבוהים ב- 15 אחוזים מדמי השכירות ששולמו בשנת השכירות האחרונה שקדמה לתחילת תקופת השכירות הנוספת.

(ג) להבטחת זכויותיהן של רקע הר ו/או שותפות רקע מידאס בנכסים המפורטים לעיל, רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ("חוק המקרקעין").

(ד) ביחס לכל אחד מהנכסים המניבים המפורטים לעיל, ניתנה למשכירים התחייבות להעמיד להם הלוואות, אשר יוחזרו מדמי השכירות אשר עתידים להשתלם למשכירים בתקופת השכירות. ההלוואות הינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעורים הנעים בין 7% עד 9%. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת ההלוואות שהועמדו למשכירים (כולל ריבית) עומדת על סך של כ- 13.4 מיליון ש"ח. בנוסף, בהתאם להוראות הסכמי השכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין, התחייבו המשכירים לשעבד לטובת הבנקים המממנים את זכויותיהם במקרקעין להבטחת האשראים על פי הסכמי הליווי/מימון כנגד ערבויות בנקאיות שיועמדו למשכירים על ידי השותפות רקע מידאס.

(ה) מימון – לפרטים, ראו סעיף 6.18 להלן.

³⁰ ביחס להסכם שכירות אום אל פאחם נקבע כי מועד תחילת השכירות הינו מועד השלמת בניית המרכז המסחרי ובכפוף לקבלת טופס 4, טופס אכלוס ופתיחת המרכז המסחרי לקהל הרחב. ביחס להסכם שכירות בירכא – מועד פתיחת הפרויקט לקהל הרחב או חלוף 30 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה לפרויקט ומסירת החזקה במקרקעין בפועל לשותפות רקע מידאס, כשהוא פנוי מכל חפץ, כמוקדם שבהם. המרכזים המסחריים כאמור נפתחו בחודש יוני 2018.

6.7.3. פרטים אודות זכויות בלתי מנוצלות במבנים המהותיים :

באום אל פאחם - זכויות לא מנוצלות בהיקף שאינו מהותי לחברה.

בירכא - זכויות לא מנוצלות בהיקף של כ-40 אלפי מ"ר (חלק החברה כ- 20 אלפי מ"ר).

6.8. התאמות הנדרשות ברמת החברה

6.8.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי :

31.12.17	31.12.18	31.12.19		
אלפי ש"ח				
542,891	744,450	779,350	סה"כ נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודות סה"כ בטבלאות בסעיף 6.6.17.2 (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
112,337	134,550	168,051	סה"כ נכסים מניבים בהקמה [כפי שמוצג בטבלאות בסעיף 6.6.20 (מאוחד)	
34,600	34,600	16,600	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה [כפי שמוצג בעמודות סה"כ בטבלה שבסעיף 6.6.21 (מאוחד)	
689,828	913,600	964,001	סה"כ (מאוחד)	
-	-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוצג למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
(154,201)	(343,100)	(342,050)	התאמות לשווי הנובעות מהצגה בסעיף השקעה בעסקה משותפת	
-	-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(154,201)	(343,100)	(342,050)	סך הכל התאמות	
535,627	570,550	621,951	סה"כ, אחרי התאמות	
406,692	419,400	437,300	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
128,935	151,150	184,651	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
535,627	570,550	621,951	סה"כ	הצגה בדוח על המצב הכספי

6.8.2. התאמה לרווחי FFO

FFO			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
13,685	9,944	32,848	רווח נקי לתקופה המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה
התאמות :			
(8,919)	972	(8,584)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה
82	91	360	נטרול הוצאות פחת
3,268	642	2,469	מיסים נדחים בגין התאמות
710	(2,119)	(22,330)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות המוצגות בדוחותיה הכספיים של החברה לפי שיטת השווי המאזני
310	200	1,895	נטרול התאמות אחרות (א)
-	-	580	תשלום מבוסס מניות
3,403	3,731	5,328	FFO חברות בשליטה משותפת
3,103	2,665	2,001	הוצ' מימון שאינן על החוב הפיננסי
15,642	16,126	14,567	Funds From Operations (FFO) (נומינאלי)
התאמות נוספות			
(863)	253	455	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
14,779	16,379	15,022	FFO לפי גישת ההנהלה

FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב לפי הנחיות הרשות ניירות ערך; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

(א) הסברים למרכיבי ההתאמה העיקריים בהתאם להחלטה 99-6 שפרסמה רשות ניירות ערך 'שימוש במדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים' – עיקר ההתאמות הינן בגין עלויות חד פעמיות, שאינן מהוות חלק מפעילותה השוטפת של החברה.

6.9. מעריך שווי מהותי מאוד

מר דוד סגל הנו הינו מעריך שווי מהותי מאוד (בהתאם להגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בעמדת סגל משפטית 105-30 : גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד", מחודש יולי 2015).

מר סגל בעל ניסיון של כ- 27 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי בתחום המרכזים המסחריים בפרט סך הנכסים שהוערכו על ידי מר סגל הסתכמו לסך של כ-622 מיליון ש"ח, המהווים כ-100% משווי הנכסים המניבים והקרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה. בנוסף העריך מר סגל את שווי הנכסים בחברת צעדים בנגב בנתיבות ובפרי מגדים, אשר מוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה במסגרת סעיף השקעות והלוואות בעסקאות משותפות.

שכר הטרחה של מר סגל לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.

החברה בחרה להתקשר עם מר סגל בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

לפרטים ביחס להערכות השווי המהותיות מאוד, אשר בוצעו על ידי מר סגל, ראו סעיפים 6.10 ו-6.11 להלן.

6.10. מבנים מניבים מהותיים מאוד

למועד דוח זה, לחברה 4 נכסים מניבים מהותיים מאוד, כהגדרת מונח זה בתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה"³¹.

להלן פרטים אודות הנכסים האמורים:

³¹ **מבנה מניב מהותי מאוד** משמעו – מבנה מניב, למעט מבנה מניב שנמכר לפני תאריך הדוח, המקיים אחד מאלה: (1) הסכום שבו מוצג המבנה המניב בדוחות הכספיים המאוחדים הוא עשרה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים; (2) הכנסות התאגיד מהמבנה המניב בדוחות הכספיים המאוחדים הן עשרה אחוזים לפחות מסך כל הכנסות התאגיד המאוחדות בתקופת הדיווח.

6.10.1 קניון "צים אורבן" מעלות

6.10.1.1 פירוט תמציתי בדבר הנכס

חלק התאגיד בנכס – 100%	
שם הנכס	קניון "צים אורבן" מעלות
מיקום הנכס	רחוב שלמה שריא 3, א.ת. קורן, מעלות-תרשיחא (מגרש 201 (עפ"י תב"ע ג/18320) חלקות 4 (בחלק) ו-5 (בחלק) בגוש 18380).
שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים	מבנה בשטח כולל של כ-14,300 מ"ר בנוי מתוכם כ-11,800 מ"ר הינם שטחים לשיווק, לפי תמחיל כדלהלן: כ-10,800 מ"ר שטחי חנויות וכ-1,000 מ"ר שטחי משרדים או שימוש מסחרי אחר. בהיקף הקניון כ-320 חניות ללא תשלום לשימוש המבקרים (חלקן ממקומות על שטחי שצ"פ). מוחזק ישירות על ידי החברה.
מבנה האחזקה בנכס	100%
חלק החברה האפקטיבי בנכס	אין
שמות השותפים בנכס	31.12.2009
תאריך רכישת הנכס	פירוט זכויות משפטיות בנכס
זכויות זכויות משפטיות בנכס	זכויות חכירה על פי הסכם חכירה מהוון עם רמ"י מיום 30.3.2016 ("הסכם חכירה"), לפיו, תקופת החכירה הינה 49 שנים, מיום 22.2.2016 ועד ליום 21.2.2065, ללא תקופת חכירה נוספת למטרות מסחר ושירותים.
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	זכויות החכירה במגרש רשומות על שם החברה ברמ"י.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	-
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
פרטים על נכס שנמכר	-

6.10.1.2 נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים לגבי 100% חלק החברה בנכס 100%		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	32192,600	183,300	33171,849	עלות ההקמה אלפי ש"ח ³⁴	69,962
ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	192,600	183,300	171,849	מועד הרכישה	31.12.2009
רווחי שערך (אלפי ש"ח)	6,556	7,681	1,596	שיעור תפוסה %	(1)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	-	-	-	NOI בש"ח	(1)
ירידת ערך שנוקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100	100	99		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	11,840	11,850	10,580		
סה"כ הכנסות מחוזי שכירות (אלפי ש"ח)	19,072	17,797	15,679		

³² בהתבסס על חוות דעת של מעריך השווי שנערכה ליום 30.09.2019, הנתמכת בחוות דעת מאת מעריך השווי מיום 10.2.2020 לפיה לא חל שינוי בשווי ההוגן של הנכס למועד הדוח.

³³ בהתבסס על חוות דעת של מעריך השווי שנערכה ליום 30.9.2017, הנתמכת בחוות דעת מאת מעריך השווי מיום 13.2.2018 לפיה השווי ההוגן של הנכס הינו בסך של 170,900 אלפי ש"ח בתוספת השקעות בנכס במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 בסך של כ-950 אלפי ש"ח.

³⁴ מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתות פחת או ירידת ערך, כולל השבחות מהותיות שנעשו בנכס.

108	112	119	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח) ³⁵
134	157	157	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (בש"ח) ³⁶
11,981	13,764	14,342	NOI שנתי (אלפי ש"ח)
7	7.5	7.4	שיעור תשואה בפועל (%)
7	7.5	7.4	שיעור תשואה מותאם (%)
60	61	63	מספר שוכרים לתום תקופה
11.3	9.3	10.3	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון ³⁷ (%)

(1) החברה רכשה זכויות חכירה במקרקעין ולא רכשה מרכז קניות בנוי.

6.10.1.3. גילוי על הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%.			
חלק החברה בנכס 100%			
לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
הכנסות			
9,668	11,275	12,104	מדמי שכירות – קבועות
398	430	354	מדמי שכירות – משתנות
3,668	4,152	4,403	מדמי ניהול
1,810	1,822	2,065	מחשמל
135	118	148	אחרות
15,679	17,797	19,074	סה"כ הכנסות
עלויות			
(3,386)	(3,787)	(4,316)	ניהול, אחזקה ותפעול
(312)	(246)	(415)	הוצאות אחרות
(3,698)	(4,033)	(4,730)	סה"כ עלויות
11,981	13,764	14,343	רווח:
11,981	13,764	14,343	:NOI

6.10.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%									
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	שידוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסו ת הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2019	
למועד הדוח, לא קיימות תלות מיוחדת מלבד	שטר חוב בסך השווה 578 אלפי ש"ח צמוד למדד	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו	2 תקופות שכירות נוספות, בנות 5 שנים כל אחת. ³⁸	5 שנים שתחילתה ביום 21/8/2012	ענף קמעונאי ת המזון	לא	כן	כ-18%	יינות ביתן

³⁵ השונוות בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל דמי ניהול) על פי סעיף 6.10.1.2 לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר על פי סעיף 6.10.1.9 להלן, מיוחסת בעיקרה למרכיב הכנסות מדמי ניהול אשר אינו נכלל בדוח הערכת השווי.

³⁶ ראו ה"ש 35 לעיל.

³⁷ יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה ומתבסס על מידע שהתקבל מאת השוכרים או מטעמם ומשום כך, אין ביכולתה של החברה לוודא ו/או לאמת את נכונותו של המידע.

³⁸ האופציות תמומשנה אוטומטית, למעט במקרה בו שלח השוכר לחברה הודעה מראש בת 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית בדבר אי רצונו בהארכת תקופת השכירות.

היותו שוכר מהותי בנכסי הקבוצה.	הידוע ליום 1.1.2010.	דמי השכירות ב- 5% ("דמי שכירות מינימליים") בנוסף, קיים מנגנון התאמה של דמי השכירות המינימאליים לדמי שכירות כאחוזים מהפדיון -2.5%.	ביום 20.8.2017 מומשה האופציה הראשונה.	וסיימה ביום 20/8/2017 יתרת התקופה הנוכחית שנותרה כ- 2.75 שנים.					
--------------------------------	----------------------	---	---------------------------------------	--	--	--	--	--	--

6.10.1.5 הכנסות צפויות (דמי שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים³⁹

2024 ואילך	2023	2022	2021	2020	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
אלפי ₪					
87,995	14,201	14,699	15,868	16,238	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן) (א)
87,995	14,201	14,699	15,868	16,238	סה"כ

(א) הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) - למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון. עם זאת תציין החברה כי היחס בין הרכיבים הקבועים לרכיבים המשתנים בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017 היווה כ- 2.9%, 3.8%, ו- 4.1% בהתאמה.

יצוין, כי הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.27 להלן.

6.10.1.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לשנת 2020 לא מתוכננים השבחות ושינויים בנכס.

6.10.1.7 מימון מסוים לנכס

בשלוש שנים שקדמו למועד הדוח, לא נטלה החברה מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי צים אורבן מעלות ("הנכס"). עם זאת, השעבודים שנרשמו על הנכס והמפורטים בסעיף 6.10.1.8 להלן, הינם להבטחת מסגרות והלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים, כמפורט בסעיף 6.18 להלן, ולא נועדו לשרת את הנכס בלבד.

³⁹ בהנחת מימוש תקופת האופציה.

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום. לפרוט היקף התחייבויות החברה כלפי תאגיד בנקאי א', ראו סעיף 6.18.2 להלן.	• לטובת תאגיד בנקאי א': שעבוד בדרגה ראשונה קבוע וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בפרויקט הנבנה/ושיבנה על המקרקעין הידועים כגוש 18380 חלקה 4 באזור התעשייה מעלות לרבות על חומרים ציוד זכויות כלפי קבלנים, ספקים ונותני שירותים רוכשים, שוכרים לרבות הזכויות הנובעות מביטוח המקרקעין וכן זכויות בקשר לחשבון הפרויקט בבנק הפועלים, והכל כמפורט באג"ח; • שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות על פי הסכם מכר עם ע.ר. צים אחזקות נדל"ן בע"מ מיום 31.12.2009 של זכויות החכירה בקשר לנכס הידוע כגוש 18380 חלקה 4 בשטח של 16,300 מ"ר בא.ת. מעלות או כל הסכם אחר שיבוא במקומו כולל זכויות הביטוח, והכל כמפורט באג"ח; • שעבוד קבוע וללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על מלוא הזכויות והכספים המגיעים משוכרי שטחים בפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין הידועים כגוש 18380 חלקה 4 בא.ת. מעלות, והכל כמפורט באג"ח; • שעבוד כל הזכויות עפ"י הסכם החכירה (מספר 20522412א) מיום 14.8.1989 וכן כתבי העברת זכות חכירה מיום 6.12.1993, מיום 1.6.2008, ומיום 5.12.2012 בקשר לנכס הידוע כגוש 18380 חלקה 4 (בחלק) מגרשים מס' 12א, 13א, לפי תב"ע 5985 במעלות תרשיחא, והכל כמפורט באג"ח; • שעבוד כל הזכויות עפ"י הסכמי שכירות קיימים ועתידים. • שעבוד ומשכון, מדרגה ראשונה, על מלוא הזכויות הממשכן בקשר למתקן פוטו וולטאי (PV) המותקן על הנכס הבנוי על מגרש מס' 201 על פי תב"ע ג/18320 במקרקעין הידועים כגוש 18380 חלק מחלקות מס' 4, ר-5 במעלות, לרבות על חומרים, ציוד, זכויות כלפי קבלנים, ספקים ונותני שירותים, לרבות הזכויות הנובעות מביטוח המתקן וכן זכויות בקשר וכן כל הזכויות לקבלת כספים ותשלומים על פי הסכם שנערך ונחתם עם חברת חשמל לישראל בע"מ ביום 25.05.2014 בקשר למתקן הנ"ל כמפורט בנספח "1" לאגרת החוב, וכן תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם; וכן כל זכויות הממשכן לפיצוי או לשיפוי זכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד; וכן - כל זכויות הממשכן לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותו של הממשכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד או בכלל או ברירה אם לנצלם. והכל כמפורט באגרת החוב.	שעבודים דרגה ראשונה	
-	-	דרגה שנייה	
-	אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד.		אחר

6.10.1.9. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100%.	חלק החברה בנכס 100%	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		192,600	183,300	171,849 ⁴⁰
זהות מעריך השווי		דוד סגל	דוד סגל	דוד סגל
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)		גישת היוון הכנסות		
ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנקלח בחשבון בחישוב (מ"ר)	11,841	11,853	2,484 + 9,345 בגין הרחבה
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%) ⁴¹	מייצג ובפועל – 100%	מייצג ובפועל – 100%	מייצג ובפועל – 100%	מייצג-100% שיעור תפוסה בפועל- 99%
דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 1.	90	91	89	
דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 2	-	-	-	
תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	13,493	13,616	10,908 (2,539 - בגין הרחבה)	
שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנקלח לצורך הערכת השווי (%)	שכ"ד 6.75%-8.5% פדיון- 8.25% הכנסות מחשמל – 8.75%	שכ"ד 7.15%-7.5% הכנסות אחרות 8.5% הכנסות מחשמל – 9%	שכ"ד 7.5% שטחים פנויים- 8.5% הכנסות אחרות 10%, 9.25% הכנסות מחשמל	
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)				
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(6,800)	(5,900)	(5,500)
	ירידה של 0.25%	7,300	6,300	5,900
	עליה של 1%	(24,600)	(21,600)	(20,100)
	ירידה של 1%	33,000	28,200	26,300
דמי השכירות	עליה של 5%	9,700	9,200	8,500
	ירידה של 5%	(9,600)	(9,200)	(8,500)

⁴⁰ ראו ה"ש 35.

⁴¹ בנתוני שנת 2017 - לא כולל שטח של כ-1,000 מ"ר שטחי משרדים/מסחר שבנייתם הושלמה בחודש אוגוסט 2017 ושטרם אוכלסו ליום 31.12.2017.

6.10.2. פאוור סנטר – "צים אורבן" ערד

6.10.2.1. פירוט תמציתי בדבר הנכס

חלק התאגיד בנכס – 100%	
שם הנכס	פאוור סנטר – "צים אורבן" ערד
מיקום הנכס	רח' התעשייה 60, ערד (חלקות 4 ו-18 בגוש 38204)
שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים	מבנה בשטח כולל של כ-13,700 מ"ר בנוי מתוכם כ-11,700 מ"ר ברוטו הינם שטחים מסחריים לשיווק (מסביב למרכז המסחרי כ-600 מקומות חניה פתוחים המשמשים את באי המרכז).
מבנה האחזקה בנכס	מוחזק ישירות על ידי החברה
חלק החברה האפקטיבי בנכס	100%
שמות השותפים בנכס	אין
תאריך רכישת הנכס	31.12.2009
פירוט זכויות משפטיות בנכס	הזכויות בחלקה 4 המשתרעת על שטח של 8,597 מ"ר הינן זכויות חכירה מהוונות על פי הסכם חכירה עם רמ"י עד ליום 28.3.2032 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים. הזכויות בחלקה 18 המשתרעת על שטח של 32,041 מ"ר הינן בבעלות החברה בשלמות.
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	זכויות החכירה בחלקה 4 רשומות על שם החברה ברמ"י. זכויות הבעלות בחלקה 18 רשומות על שם החברה.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	65,396 מ"ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוב')	-
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
פרטים על נכס שנמכר	-

6.10.2.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים 100% חלק החברה בנכס 100%		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	101,400	98,600	107,000 ⁴²	65,330	עלות הרכישה אלפי ש"ח
ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	101,400	98,600	107,000	31.12.2009	מועד הרכישה
הפסדי שערור (אלפי ש"ח)	(881)	(12,424)	(4,903)	(1)	שיעור תפוסה %
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	-	-	-	(1)	NOI בש"ח
ירידת ערך שנוקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	82	84	84		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	9,709	9,198	9,919		
סה"כ הכנסות מחוזי שכירות (אלפי ש"ח)	9,178	9,015	8,904		
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח) ⁴³	63	67	60		

⁴² בהתבסס על חוות דעת של מעריך השווי שנערכה ליום 30.9.2017 הנתמכת בחוות דעת מאת מעריך השווי מיום 13.2.2018, לפיה אין שינוי בשווי הנכס לעומת השווי שנקבע ליום 30.9.2017.

⁴³ השונוות בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל דמי ניהול) על פי סעיף 6.10.2.2 לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר על פי סעיף 6.10.2.9 להלן, מיוחסת בעיקרה למרכיב הכנסות מדמי ניהול אשר אינו נכלל בדוח הערכת השווי ומהקלות קצובות בזמן שניתנו למספר שוכרים.

76	64	63	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) ⁴⁴
5,684	5,356	5,587	NOI שנתי (אלפי ש"ח)
5.3	5.4	5.5	שיעור תשואה בפועל (%)
5.3	5.4	5.5	שיעור תשואה מותאם (%)
41	40	39	מספר שוכרים לתום תקופה
8	8.5	8.5	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)

(1) החברה רכשה זכויות חכירה ובעלות במקרקעין ולא רכשה מרכז קניות בנוי.

6.10.2.3 גילוי על הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%			לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר
2017	2018	2019	אלפי ש"ח
הכנסות			
5,335	5,582	5,628	מדמי שכירות – קבועות
131	80	77	מדמי שכירות – משתנות
1,637	1,690	1,634	מדמי ניהול
1,798	1,663	1,824	מחשמל
3	-	16	אחרות
8,904	9,015	9,178	סה"כ הכנסות
עלויות			
(2,490)	(2,719)	(2,759)	ניהול, אחזקה ותפעול
(730)	(940)	(832)	הוצאות אחרות
(3,220)	(3,659)	(3,591)	סה"כ עלויות
5,684	5,356	5,587	רווח:
5,684	5,356	5,587	:NOI

6.10.2.4 שוכרים עיקריים

נתונים 100%. חלק החברה בנכס 100%									
שיוך משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2019	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת	
20%	כן	כן 35%	ענף קמעונאות המזון	15 שנים שתחילתן ביום 25.12.12 וסיומן ביום 25.12.27 יתרת השנים שנותרו כ-8 שנים.	2 תקופות שכירות נוספות, בנות 5 שנים כל אחת ⁴⁵	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב-5% ("דמי שכירות מינימליים") בנוסף, קיים מנגנון התאמה של דמי השכירות המינימאליים לדמי שכירות כאחוזים מהפדיון -2.5%.	שטר חוב בסך השווה לכ-704 אלפי ש"ח, צמוד מדד הידוע ליום 15.12.2009	למועד הדוח, לא קיימת תלות מיוחדת.	יינות ביתן

⁴⁴ השוונות בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל דמי ניהול) על פי סעיף 6.10.2.2 לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר על פי סעיף 6.10.2.9 להלן, מיוחסת בעיקרה למרכיב הכנסות מדמי ניהול אשר אינו נכלל בדוח הערכת השווי.

⁴⁵ האופציות תמומשנה אוטומטית, למעט במקרה בו שלח השוכר לחברה הודעה מראש בת 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית בדבר אי רצונו בהארכת תקופת השכירות.

6.10.2.5. הכנסות צפויות (שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים⁴⁶

2024 ואילך	2023	2022	2021	2020	נתונים לפי 100%.
אלפי ש"ח					חלק החברה בנכס 100%
27,541	5,792	6,374	7,512	8,027	מרכיבים קבועים
—	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן) (א)
27,541	5,792	6,374	7,512	8,027	סה"כ

(א) אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון. עם זאת תציין החברה כי היחס בין ההכנסות מרכיבים קבועים להכנסות מרכיבים משתנים בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017 הווה כ- 1.3%, 1.4%, ו- 2.5% בהתאמה.

יצוין, כי הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 6.27 להלן.

6.10.2.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לשנת 2020 לא מתוכננים השבחות ושינויים בנכס.

6.10.2.7. מימון מסוים לנכס

בשלוש שנים שקדמו למועד הדוח, לא נטלה החברה מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי צים אורבן ערד ("הנכס"). עם זאת, השעבודים שנרשמו על הנכס והמפורטים בסעיף 6.10.2.8 להלן הינם להבטחת מסגרות והלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים, כמפורט בסעיף 6.18 להלן, ולא נועדו לשרת את הנכס בלבד.

6.10.2.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת תאגיד בנקאי א': - שעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בפרויקט הנבנה/שייבנה על המקרקעין הידועים כגוש 38204 חלקות 4 ו-18 בערד, לרבות ספקים ונותני שירותים, רוכשים, שוכרים, לרבות הזכויות הנובעות מביטוח המקרקעין וכן זכויות בקשר לחשבון הפרויקט בבנק, הכל כמפורט באגרת החוב; - משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין הידוע כגוש 38204 חלקות 4,18 בערד עם כל הבנוי ו/או שייבנה עליהם, לרבות דמי זכויות הביטוח; - כל זכויות החברה עפ"י הסכמי שכירות קיימים ועתידיים בקשר לנכס הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 38204 חלקות 4 ו-18, מגרשים 10 ו-18 בערד, הכל כמפורט באג"ח; - המחאה על דרך השעבוד בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות והכספים המגיעים משוכרי השטחים בנכס. - שעבוד ומשכון, מדרגה ראשונה, על מלוא הזכויות הממשכן בקשר למתקן פוטו וולטאי (PV) המותקן על הנכס הבנוי על	ללא הגבלה בסכום. לפרוט היקף התחייבויות החברה כלפי תאגיד בנקאי א', ראו סעיף 6.18.2 להלן.

⁴⁶ בהנחת מימוש תקופת האופציה.

	מגרש מס' 10 על פי תב"ע 19/104/03/24 במקרקעין הידועים כגוש 38204 חלקה מס' 4 וכן מגרש מס' 18 על פי תב"ע 29/101/02/24 במקרקעין הידועים כגוש 38204 חלקה מס' 18 בערד, לרבות על חומרים, ציוד, זכויות כלפי קבלנים, ספקים ונותני שירותים, לרבות הזכויות הנובעות מביטוח המתקן וכן זכויות בקשר וכן כל הזכויות לקבלת כספים ותשלומים על פי הסכם שנערך/יערך ונחתם/יחתם עם חברת חשמל לישראל בע"מ בקשר למתקן הנ"ל כמפורט בנספח "1" לאגרת החוב, וכן תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם; וכן כל זכויות הממשכן לפיצוי או לשיפוי וזכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד; וכן - כל זכויות הממשכן לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותו של הממשכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים מממוש השעבוד או הרכוש המשועבד או בכלל או ברירה אם לנצלם. והכל כמפורט באגרת החוב.	
	דרגה שניה	-
אחר	אין לשעבד ו/או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד.	

6.10.2.9 פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	101,400	98,600	107,000 ⁴⁷
זהות מעריך השווי	דוד סגל	דוד סגל	דוד סגל
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)	גישת היוון הכנסות		
האם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (Gross Leasable Area)	11,698	11,498
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	מייצג-100% שיעור תפוסה בפועל-86%	מייצג-100% שיעור תפוסה בפועל-84%
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 1	51	55
	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 2	-	-
	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	7,995	8,296
	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	שכ"ד 7.6%; שכ"ד שטחים פנויים 8.25% חשמל 9.25%	שכ"ד 8.25%; שכ"ד שטחים פנויים 8.75% חשמל 10%
	ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)		
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(3,400)	(3,100)
	ירידה של 0.25%	3,200	2,900
	עליה של 1%	(11,800)	(10,700)
	ירידה של 1%	15,400	13,600
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	5,100	4,900
	ירידה של 5%	(5,100)	(4,900)

⁴⁷ ראו ה"ש 42 לעיל.

6.10.3. מרכז קניות ובילוי - צים אורבן בית שאן

6.10.3.1. פירוט תמציתי בדבר הנכס

חלק החברה בנכס – 100%	
שם הנכס	מרכז קניות ובילוי - צים אורבן בית שאן
מיקום הנכס	רחוב העמל, א.ת. צפוני בית שאן. חלקות 105-108 בגוש 22889, המהוות את מגרש 26 (עפ"י תב"ע ג.17011/ג).
שטחי הנכס, מפורטים לפי שימושים	על חלק מחלקות 105 ו-108 קיים מבנה המשתרע על שטח כולל של כ- 11,400 מ"ר ברוטו לשיווק בחלוקה ל-40 יחידות מסחריות. בתום שנת 2019, החלה על חלקה 108 הסמוכה, במסגרת זכויות הבניה הקיימות, בנייתו של מתחם מזון בשטח של כ-700 מ"ר (לא כולל שטחים מקורים). במרכז המתחם, בין המבנים ובעורפו כ- 600 מקומות חניה פתוחים המשמשים את באי המרכז.
מבנה האחזקה בנכס	מוחזק ישירות על ידי החברה
חלק החברה האפקטיבי בנכס	100%
שמות השותפים בנכס	אין
תאריך רכישת הנכס	31.12.2009
פירוט זכויות משפטיות בנכס	רשום על שם החברה
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	זכויות הבעלות בנכס רשומות ע"ש החברה.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	45,856 מ"ר. לפרטים אודות זכויות הבניה הבלתי מנוצלות כאמור, ראו סעיף 6.6.22 לעיל.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוב')	על החלקות רשומות הערות בדבר אתרי עתיקות.
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
פרטים על נכס שנמכר	-

6.10.3.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים לפי 100% . חלק החברה בנכס 100%		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	בעת רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	143,300	137,500	127,841 ⁴⁸	69,272	עלות הרכישה אלפי ש"ח
ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	143,300	137,500	127,841	31.12.2009	מועד הרכישה
רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)	3,223	6,325	(1,877)	(1)	שיעור תפוסה %
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	-	-	-	(1)	NOI ש"ח
ירידת ערך שנזקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	98	98	96		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	11,294	10,983	11,021		
סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)	12,290	12,363	11,676		
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח) ⁴⁹	76	80	73		

⁴⁸ בהתבסס על חוות דעת של מעריך השווי שנערכה ליום 30.9.2017 הנתמכת בחוות דעת מאת מעריך השווי מיום 13.2.2018 לפיה השווי ההוגן של הנכס הינו בסך 127,300 אלפי ש"ח בתוספת השקעות בנכס במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 בסך של כ- 540 אלפי ש"ח.

⁴⁹ השונוות בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל דמי ניהול) על פי סעיף 6.10.3.2 לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר על פי סעיף 6.10.3.9 להלן, מיוחסת בעיקרה למרכיב הכנסות מדמי ניהול אשר אינו נכלל בדוח הערכת השווי.

80	120	94	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למי"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) 50-51
8,698	9,546	8,776	NOI שנתי (אלפי ש"ח)
6.8	6.9	6.1	שיעור תשואה בפועל (%)
6.8	6.9	6.1	שיעור תשואה מותאם (%)
46	47	51	מספר שוכרים לתום תקופה
7.3	6.7	6.5	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)

(1) החברה רכשה זכויות במקרקעין ולא נכס בנוי.

6.10.3.3 גילוי על הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%			לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
7,529	8,118	7,903	מדמי שכירות – קבועות
241	305	212	מדמי שכירות – משתנות
1,948	2,109	2,157	מדמי ניהול
1,944	1,831	1,994	מחשמל
14	-	25	אחרות
11,676	12,363	12,291	סה"כ הכנסות
עלויות:			
(2,544)	(2,450)	(2,936)	ניהול, אחזקה ותפעול
(434)	(367)	(578)	הוצאות אחרות
(2,978)	(2,817)	(3,514)	סה"כ עלויות
8,698	9,546	8,777	רווח:
8,698	9,546	8,777	NOI:

6.10.3.4 שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%									
שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2019	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת	יינות ביתן
20%	כן	כן. 23%	ענף קמעונאות המזון	15 שנים שתחילתה ביום 27.5.13 וסיומה ביום 27.5.28. יתרת השנים שנותרו לסיום ההסכם 8.66 שנים	2 תקופות שכירות נוספות, בנות 5 שנים כל אחת ⁵²	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב- 5% ("דמי שכירות מינימליים") בנוסף, קיים מנגנון התאמה של דמי השכירות המינימאליים לדמי שכירות כאחוזים מהפדיון - 2.5%.	שטר חוב בסך השווה לדמי שכירות מינימאליים ודמי ניהול בתוספת מע"מ עבור 3 חודשים.	למועד הדוח, לא קיימת תלות מיוחדת מלבד היותו שוכר מהותי בנכסי הקבוצה.	

⁵⁰ השונות בדמי שכירות ממוצעים למי"ר (כולל דמי ניהול) בחוזים שנחתמו בין השנים מיוחסת, בעיקרה, לשונות בשטחי החנויות, מיקומן, סוגי שוכרים, כגון חנות, דוכן, מזון ונותני שירותים.

⁵¹ ראו ה"ש 49.

⁵² האופציות תמומשנה אוטומטית, למעט במקרה בו שלח השוכר לחברה הודעה מראש בת 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית בדבר אי רצונו בהארכת תקופת השכירות.

6.10.3.5. הכנסות צפויות (שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים⁵³

נתונים לפי 100%.	2020	2021	2022	2023	2024 ואילך
חלק החברה בנכס 100%					
מרכיבים קבועים	11,192	10,271	10,034	8,469	68,959
מרכיבים משתנים (אומדן) (א)	-	-	-	-	-
סה"כ	11,192	10,271	10,034	8,469	68,959

(א) אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון. עם זאת תציין החברה כי היחס בין ההכנסות מרכיבים קבועים להכנסות מרכיבים משתנים בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017 היווה כ-2.6%, 3.75% ו-3.2%, בהתאמה.

יצוין, כי הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 6.27 להלן.

6.10.3.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס (א)

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%		
מהות ההשבחה		
הרחבת שטחי מסחר - מרכז מזון		
השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר, ברוטו)		
כ-700 מ"ר ובכפוף לבקשה לשינוי היתר, אשר בכוונת החברה להגיש לרשויות התכנון, אם וככל שתאושר, 1,200 מ"ר (כולל שטחים פתוחים למערכות טכניות).		
מצב סטטוטורי		
התקבל היתר בנייה		
תקציב הקמה (באלפי ש"ח)		
תקציב כולל		
יתרה שטרם הושקעה בפועל		
שיעור השטחים לגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים		
תוספת שנתית צפויה ל-NOI בש"ח		
כ-800 אלפי ש"ח		
סטאטוס ביצוע		
בביצוע		
תאריך צפוי להשלמה		
הרבעון השלישי של שנת 2020.		

(א) הנתונים הכספיים המפורטים בטבלה לעיל, חושבו תחת הנחה שהבקשה לאישור שינוי היתר תאושר.

יצוין כי הערכות החברה בדבר הצפי לאישור בקשה לשינוי היתר בניה, תקציב הקמה כולל, לרבות יתרה שטרם הושקעה בפועל, תוספת צפוי ל-NOI ותאריך צפוי להשלמה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על בסיס ניסיון העבר של החברה והמידע הקיים בידיה נכון למועד הדוח. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, במלואן או בחלקן, וזאת בשל גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה ובכלל זה התממשות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.27 להלן.

⁵³ בהנחת מימוש תקופת האופציה.

6.10.3.7. מימון מסוים לנכס

בשלוש שנים שקדמו למועד הדוח, לא נטלה החברה מימון ספציפי בקשר עם מרכז הקניות והבילוי - צים אורבן בית שאן ("הנכס"). עם זאת, השעבודים שנרשמו על הנכס והמפורטים בסעיף 6.10.3.8 להלן הינם להבטחת מסגרות והלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים, כמפורט בסעיף 6.18 להלן, ולא נועדו לשרת את הנכס בלבד.

6.10.3.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג		פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	
שעבודים	דרגה ראשונה	<u>לטובת תאגיד בנקאי א' :</u> - משכנתא על גוש 22889 חלקות 103, ו- 107 כמפורט בשטר המשכנתא וכל הזכויות הנובעות מביטוח הנכס המשועבד, הכל כמפורט בתנאי שטרי המשכנתא ובמסמכים הנלווים ; - שעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בפרויקט הנבנה/ שיבנה על המקרקעין הידועים כגוש 22889 חלקה 94 בבית שאן לרבות על חומרים, ציוד, זכויות כלפי קבלנים, ספקים ונותני שירותים, שוכרים, לרבות הזכויות הנובעות מביטוח המקרקעין וכן זכויות בקשר לחשבון הבנק (לרבות אם יוחלף או ישונה מספרו), הכל כמפורט באג"ח ; - כל זכויות החברה עפ"י הסכמי שכירות קיימים ועתידיים לגבי הנכס הנ"ל והכל כמפורט באג"ח. - שעבוד ומשכון, מדרגה ראשונה, על מלוא הזכויות הממשכן בקשר למתקן פוטו וולטאי (PV) המותקן על הנכס הבנוי על חלק ממגרש מס' 26 על פי תב"ע ג/17011 במקרקעין הידועים כגוש 22889 חלק מחלקות מס' 105,108 בבית שאן, לרבות על חומרים, ציוד, זכויות כלפי קבלנים, ספקים ונותני שירותים, לרבות הזכויות הנובעות מביטוח המתקן וכן זכויות בקשר וכן כל הזכויות לקבלת כספים ותשלומים על פי הסכם שנערך ונחתם עם חברת חשמל לישראל בע"מ ביום 20.04.2015 בקשר למתקן הנ"ל כמפורט בנספח "1" לאגרת החוב, וכן תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם ; וכן – כל זכויות הממשכן לפיצוי או לשיפוי וזכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד ; וכן - כל זכויות הממשכן לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותו של הממשכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד או בכלל או ברירה אם לנצלם. והכל כמפורט באגרת החוב. <u>לטובת תאגיד בנקאי ב' :</u> - משכנתא בדרגה ראשונה, על המקרקעין : קרקע וכל הבנוי ושיבנה, גוש : 22889 חלקה 106, שטח 4166 מ"ר, וגוש : 22889, חלקה 107, שטח 2679 מ"ר, ברחוב העמל מדרום לכביש 71 ישוב : בית שאן וכל הזכויות הנובעות מביטוח הנכס המשועבד והכל כמפורט במסמכי המשכנתא, ובמסמכים הנלווים.	ללא הגבלה בסכום.	
	דרגה שניה	-	-	
	אחר	אין לשעבד או להעביר ללא הסכמות בעלי השעבודים		
				-

6.10.3.9. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017 ⁵⁴
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	143,300	137,500	127,841
זהות מעריך השווי	דוד סגל	דוד סגל	דוד סגל
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)	גישת היוון הכנסות		
האם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	11,408	11,328
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	הרחבה כ-700	הרחבה כ-700
	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 1.	100%- מייצג שיעור תפוסה בפועל -99%	100%- מייצג שיעור תפוסה בפועל -97%
	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 2	66 (הרחבה 81)	66 (הרחבה 81)
	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	9,958 (הרחבה-800)	10,016 (הרחבה-800)
	שיעור היוון / שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	שכ"ד-7.15%, שכ"ד שטחים פנויים - 7.40%, חשמל - 9.15%, הרחבה-8%, תוספת הכנסה מפדיון-8.5%	שכ"ד-7.50%, שכ"ד שטחים פנויים-8.0%, חשמל 9.25%, הרחבה 8%, תוספת הכנסות מפדיון 9.5%
	שכ"ד-7.75%, שכ"ד שטחים פנויים-8.25%, חשמל 10%, הרחבה 8%, תוספת הכנסות מפדיון 9.5%		
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)			
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(4,800)	(3,900)
	ירידה של 0.25%	4,800	4,100
	עליה של 1%	(17,400)	(15,300)
	ירידה של 1%	22,900	18,200
דמי השכירות	עליה של 5%	7,200	6,900
	ירידה של 5%	(7,200)	(6,900)

6.10.4. פאזור סנטר – "צים אורבן" נתיבות

6.10.4.1. פירוט תמציתי בדבר הנכס

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%	שם הנכס
פאזור סנטר - צים אורבן נתיבות	מיקום הנכס
רחוב בעלי המלאכה 5, א.ת. נתיבות מגרשים 4 ו-5 (עפ"י תב"ע 3/104/03/22) ומגרש 106 (עפ"י תב"ע 7/328/02/7).	שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים
מבנים בשטח כולל של כ-14,200 מ"ר בנוי מתוכם כ-12,400 מ"ר ברוטו לשיווק. במרכז כ-320 מקומות חניה פתוחים המשמשים את באי המרכז.	מבנה האחזקה בנכס
באמצעות החזקה בחברת בת צעדים בנגב.	חלק החברה האפקטיבי בנכס
50%	שמות השותפים בנכס
השותפים בצעדים בנגב: דמרי משה אחזקות והשקעות בע"מ-20%; רבץ השקעות בע"מ-30%.	תאריך רכישת הנכס
31.12.2009	פירוט זכויות משפטיות בנכס
הזכויות במגרש 4 המשתרע על שטח של 5,535 מ"ר בתחום העיר נתיבות הינן זכויות חכירה מהוונות עפ"י הסכם חכירה בין רמ"י לצד שלישי ("החוכר") לתקופת חכירה של 49 שנים המסתיימת ביום	

⁵⁴ ראו ה"ש 48 לעיל.

29.12.2050 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים. המגרש הושכר לצעדים בנגב עפ"י הסכם שכירות מיום 26.1.2011 בין צעדים בנגב והחברה לחוכר לתקופה המסתיימת ביום 14.3.2036.⁵⁵ • הזכויות במגרש 5 המשתרע על שטח של 5,535 מ"ר בתחום העיר נתיבות הינן זכויות חכירה מהוונות עפ"י הסכם חכירה עם רמ"י מיום 14.3.1982 ועד ליום 14.3.2028. • הזכויות במגרש 106א, המשתרע על שטח של 18,477 מ"ר בתחום המועצה האזורית שדות נגב הינן זכויות חכירה לא מהוונות עפ"י הסכם חכירה בין צעדים בנגב לרמ"י וזאת עד ליום 21.7.2028 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים.	
זכויות החכירה במגרשים 106א ו-5 רשומות ברמ"י על שם צעדים בנגב; זכויות החכירה במגרש 4 רשומות על שם החוכר.	מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
• ביום 24.1.2012, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של נתיבות ביחס למגרש 4 בנתיבות שימוש חורג לתעשייה ומסחר למשך חמש שנים. למועד הדוח, פועלת צעדים בנגב להסדרת המצב התכנוני. • ביום 22.11.2009 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של שמעונים בשדות נגב ביחס למגרש 5 שימוש חורג מתעשייה למסחר למשך חמש שנים. בעקבות אישור של תכנית לשינוי ייעוד מתעשייה למסחר אשר פורסמה למתן תוקף ביום 19.8.2014, ובכפוף לתשלום היטל השבחה בסך של כ- 2,200 אלפי ש"ח ודמי היתר לשינוי ייעוד וניצול, יתקבל היתר למסחר. לאחר תקופת הדוח שולם היטל השבחה וביום 3.2.2020 והתקבל היתר למסחר. • ביום 30.9.2014, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של נתיבות ביחס למגרש 106א' בנתיבות שינויים ותוספות למבנה קיים ושימוש חורג למסחר למשך תקופה של שלוש שנים. למועד הדוח, פועלת צעדים בנגב לקבלת היתר למסחר. • ביום 22.7.2019 התקבלו בצעדים בנגב מספר שומות בקשר עם שינוי יעוד ושימוש חורג לגבי הנכס בנתיבות (למעט מגרש 4 נשוא הסכם השכירות כהגדרתו בה"ש 55). החברה הגישה השגות בקשר עם השומות האמורות. למועד הדוח סבורה החברה כי ההפרשות אותן כללה צעדים בנגב בדוחותיה הכספיים הינן נאותות.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוב')
חברה כלולה – שווי מאזני.	שיטת ההצגה בדוחות הכספיים פרטים על נכס שנמכר
-	-

2.4.10.6. נתונים עיקריים בדבר הנכס

בתאריך רכישת הנכס		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	נתונים לגבי 100%. חלק החברה בנכס 50%
71,423	עלות הרכישה אלפי ש"ח	136,200 ⁵⁶	143,600	149,400	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
31.12.2009	מועד הרכישה	136,200	143,600	149,400	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)
(1)	שיעור תפוסה %	(4,460)	6,867	(4,091)	רווחי (הפסדי) שערך (אלפי ש"ח)
(1)	NOI בש"ח	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)
		-	-	-	ירידת ערך שנזקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)
		99	99	99	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		12,272	12,451	12,090	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)

⁵⁵ ביום 26 בינואר 2011, התקשרו צעדים בנגב והחברה (להלן יחדיו ולחוד: "השוכר") בהסכם שכירות משנה עם החוכר ("ההסכם שכירות"), לפיו, בכפוף לתנאים מתלים שנקבעו בהסכם השכירות, ישכור השוכר בשכירות משנה, את מגרש 4, המשתרע על שטח של כ-5,535 מ"ר ("המושכר"), לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, אשר תחילתה ביום 15.4.2011 וסיומה ביום 14.3.2036. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של כ-65 אלפי ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד חודש דצמבר 2010), כפוף למדידה בפועל ובכל מקרה לא יפחתו מסך של כ-59 אלפי ש"ח. בתום כל 5 שנות שכירות, יתעדכנו דמי השכירות בשיעור של 5%. בנוסף לדמי השכירות, התחייב השוכר לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בבניית המבנה, לרבות, אך לא רק, היטל השבחה, דמי היוון ודמי היתר לרמ"י בגין שינוי יעוד ועוד. בנוסף, בהתאם להסכם השכירות, השוכר אינו רשאי להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או לשעבד את הסכם שכירות לכל צד ג' אחר, למעט הסכמה לשכירויות משנה לחנויות, ולמעט הסכמה לרשום שעבוד ברשם החברות לטובת השוכר כערובה להבטחת זכות השכירות שלו על פי הסכם השכירות כאמור.

⁵⁶ בהתבסס על חוות דעת של מעריך השווי שנערכה ליום 30.9.2017 הנתמכת בחוות דעת מאת מעריך השווי מיום 13.2.2018, לפיה אין שינוי בשווי הנכס לעומת השווי שנקבע ליום 30.9.2017

14,507	13,637	13,707	סה"כ הכנסות מחוזי שכירות (אלפי ש"ח)
83	77	80	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח) ⁵⁷
134	100	80	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) ⁵⁸
10,855	9,890	9,066	NOI שנתי (אלפי ש"ח)
8	7	6.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
8	7	6.1%	שיעור תשואה מותאם (%)
44	46	42	מספר שוכרים לתום תקופה
8	7.6	8.3	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)

(1) החברה רכשה זכויות חכירה במקרקעין ולא נכס בנוי.

6.10.4.3. גילוי על הכנסות ועלויות

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 50%
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
9,899	9,175	9,341	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
2,347	2,328	2,320	מדמי ניהול
2,187	2,047	2,028	מחשמל
74	87	18	אחרות
14,507	13,637	13,707	סה"כ הכנסות
עלויות:			
(3,489)	(3,534)	(4,099)	ניהול, אחזקה ותפעול
(163)	(213)	(542)	הוצאות אחרות
(3,652)	(3,747)	(4,641)	סה"כ עלויות
10,855	9,890	9,066	רווח:
10,855	9,890	9,066	NOI:

6.10.4.4. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 50%								
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרת (בשנים)	שידוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2019
למועד הדו"ר, לא קיימת תלות מיוחדת מלבד היותו שוכר מהותי בנכסי הקבוצה.	שטר חוב בסך השווה ל 606 אלפי ש"ח צמוד מדד הידוע ליום 15.8.2008.	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב- 5%	3 תקופות שכירות נוספות, בנות 5 שנים כל אחת ⁵⁹	5 שנים שתחילתה ביום 4/5/2011 וסיומה ביום 4/5/2016. עד לתום תקופת השכירות הנוכחית נותרו כ-1.4 שנים	ענף קמעונאות המזון	כן 22%	כן	27.5%

⁵⁷ השוונות בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כלל דמי ניהול) על פי סעיף 6.10.4.2 לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר על פי סעיף 6.10.4.9 להלן, מיוחסת בעיקרה למרכיב הכנסות מדמי ניהול אשר אינו נכלל בדוח הערכת השווי.

⁵⁸ ראו ה"ש 57.

⁵⁹ ובלבד שהשוכר שלח הודעה בכתב בדבר ניצול האופציה בכל אחת מתקופות השכירות הנוספות 4 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית.

60

2024 ואילך	2023	2022	2021	2020	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 50%
אלפי ש"ח					
44,777	8,284	9,636	10,115	12,135	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן) (א)
44,777	8,284	9,636	10,115	12,135	סה"כ

(א) הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, כל הסכמי השכירות במרכז המסחרי נתיבות הינם על בסיס דמי שכירות קבועים, ואינם כוללים תוספת הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון.

יצוין, כי הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזה שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזה השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.27 להלן.

6.10.4.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לשנת 2020 לא מתוכננים השבחות ושינויים בנכס, למעט בנושא הסדרת המצב התכנוני כמפורט בסעיף 6.10.4.1 לעיל.

6.10.4.7. מימון מסוים לנכס

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2019	מוצג כהלוואה לזמן קצר	10,285
	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	52,891
		מוצג כהלוואה לזמן קצר	6,112
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	59,050
	31.12.2017	מוצג כהלוואה לזמן קצר	5,425
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	65,170
שווי הוגן ליום 31.12.2019			63,176
תאריך נטילת הלוואה מקורי			26.12.2011
תאריך נטילת הלוואה נוספת		ביום 5.1.2015 התקשרה צעדים בנגב בהסכם מימון מחדש של הלוואה שהייתה קיימת לאותו מועד (ריפיינס) באופן שסכום ההלוואה יעמוד על סך של 26,500 אלפי ש"ח ("ההלוואה הנוספת"); ביום 4.5.2017 התקשרה צעדים בנגב בהסכם מימון מחדש של ההלוואה הנוספת באופן שסכום ההלוואה יעמוד על סך של 18,500 אלפי ש"ח ("ההלוואה הנוספת המעודכנת").	
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			45,000
גובה הלוואה נוספת (אלפי ש"ח)			18,500
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2018 (%)			2.78%
מועדי פירעון קרן וריבית		ההלוואה הנוספת המעודכנת לפרעון ב-72 תשלומים, רבעוניים, החל מיום 4.8.2017 וכלה ביום 4.5.2035.	
תניות פיננסיות מרכזיות		1. היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכס ⁶¹ בניכוי הוצאות שוטפות ומיסים שוטפים לבין סכום החלויות השוטפות במהלך 12 חודשים שקדמו לבדיקה ("יחס כיסוי") לא יפחת מ-1.15.	

⁶⁰ בהנחת מימוש תקופות האופציה.

⁶¹ **"הנכס"** משמעו כל הנכס הידוע "צים אורבו נתיבות".

2. יחס חוב לבטוחה (LTV) ⁶² לא יעלה בכל עת על 75%.	
החברה התחייבה לא להעמיד 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 בהסכם ⁶³ .	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכד']
כן. ליום 31.12.2019 יחס הכיסוי עומד על 1.17 ויחס ה-LTV עומד על 51%.	האם החברה עומדת בתניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse

6.10.4.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	לטובת תאגיד בנקאי א': - שעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בפרויקט הנבנה ו/או על המקרקעין הידועים כגוש 100279 חלקה 1 (חלקות 66,60 בעבר) באזור תעשייה נתיבות וכגוש 100280 חלקה 1 באזור תעשייה שדות נגב לרבות על חומרים ציוד, זכויות עלפי קבלנים ספקים ונותני שירותים רוכשים שוכרים לרבות הזכויות הנובעות מביטוח המקרקעין וכן זכויות בקשר לחשבון הבנק של הפרויקט, כמפורט באגרת החוב; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות על פי חוזה חכירה שנחתם עם רמ"י 14/3/82 והעברת זכות חכירה מיום 10.8.2009 בקשר לנכס הידוע כחלקה 1 בגוש 100279 מגרש מס' 5 בשטח של 5,535 מ"ר בנתיבות עפ"י תב"ע 3/104/03/22 ולפי חוזה חכירה מיום 23.5.2010 בקשר לנכס הידוע כחלקה 1 בגוש 100280 מגרש מס' 106 בשדות נגב לפי תב"ע 348 ד בשטח של 18,477 מ"ר או כל הסכם אחר שיבוא במקום, כולל זכויות הביטוח; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה מכל סוג שהוא כולל אך מבלי לגרוע את הזכות לקבלת כספים ותשלומים משוכרים במבנה ו/או שיבנה על מקרקעין הידועים כגוש 100279 חלקה 1 (עבור חלקות 66,60) באזור תעשייה נתיבות וגוש 100280 חלקה 1 באזור תעשייה שדות נגב או כל הסכם אחר שיבוא במקום; - שעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בפרויקט הנבנה/שייבנה על המקרקעין הידועים כגוש 100279 חלקה 1 (חלקות 60,66 בעבר) באזור התעשייה נתיבות ובגוש 100280 חלקה 1 באזור התעשייה שדות נגב לרבות על חומרים, ציוד, זכויות כלפי קבלנים, ספקים ונותני שירותים, רוכשים, שוכרים, לרבות הזכויות הנובעות מביטוח המקרקעין וכן זכויות בקשר לחשבון הבנק של צעדים בנגב, כמפורט באגרת החוב; - כל זכויות צעדים בנגב על פי הסכמי שכירות קיימים ועתידיים.		
	-	דרגה שניה	
	אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד		אחר

⁶² "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 שצעדים בנגב חבה ו/או שתחוב לבנק (להלן יחדיו: "הסכומים") לבין שווי שוק של הנכס (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.

⁶³ (1) בכל עת שהיא החובות לבנק נפרעו כסדרם והחברה צופה שתעמוד ביתר התחייבויותיה כלפי הבנק; (2) נכון לאותו מועד לא אירע כל אירוע, אשר בקורות הבנק יהא רשאי להעמיד לפירעון מידי את הסכומים (מבלי לקחת בחשבון מניין תקופות המתנה או ריפוי); (3) יחס כיסוי לא יפחת מ-1.25.

6.10.4.9. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50%			
31.12.2017 ⁶⁴	31.12.2018	31.12.2019	
136,200	143,600	149,400	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)
דוד סגל	דוד סגל	דוד סגל	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.09.2017	30.09.2018	31.12.2019	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת הוון הכנסות			מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/ עלות אחר)
12,448	12,451	12,400	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
מייצג-100% שיעור תפוסה בפועל-99%	מייצג ובפועל- 100%	מייצג-100% שיעור תפוסה בפועל-97.5%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר- ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
70	70	68	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 1.
-	-	-	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 2.
11,004	10,972	12,790	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
שכ"ד 7.5% שכ"ד שטחים פנויים-8%, חשמל 10%, רווח מניהול 9.25%	שכ"ד 7.15% חשמל 9.5%, רווח מניהול 8.9%	שכ"ד 6.7% חשמל 8.75%, שטחים פנויים- 7.25%, רווח מניהול 8.5%	שיעור הוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)			
(4,400)	(4,600)	(5,400)	עליה של 0.25%
4,700	5,000	5,800	ירידה של 0.25%
(16,000)	(16,900)	(19,400)	עליה של 1%
21,000	22,100	26,200	ירידה של 1%
6,800	7,200	7,500	עליה של 5%
(6,800)	(7,200)	(7,500)	ירידה של 5%
			דמי השכירות

⁶⁴ לפי שמאות ליום 30.09.2017 ומכתב עדכון של מעריך השווי ליום 31.12.2017.

6.11. מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד

החל מהרבעון הרביעי של שנת 2017, לחברה מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד, כהגדרת מונח זה בתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה"⁶⁵, בעיר כפר סבא ("פרויקט כפר סבא").

6.11.1. פירוט תמציתי בדבר הקרקע

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	
שם הנכס	מתחם צים אורבן כפר סבא
מיקום הנכס	פארק עסקים כפר סבא (אזור התעשייה המזרחי החדש) מגרשים 71, 72, 61, 60, 59 ו-25 (בשלמות) עפ"י תב"ע כס/50/1 א' בגוש 7536 חלקה 113 (בחלק) (להלן יחדיו: "המגרשים").
שטח הקרקע	- מגרש 60 בשטח בערך של 5,920 מ"ר; - מגרש 61 בשטח בערך של 7,930 מ"ר; - מגרש 62 בשטח בערך של 9,820 מ"ר; - מגרש 25 בשטח בערך של 2,270 מ"ר; - מגרש 59 בשטח בערך של 5,720 מ"ר.
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	שטח עיקרי: 38,112 מ"ר שטחי שירות: 19,933 מ"ר מרתפים- על פי התוכנית המאושרת ניתן להוסיף מרתפים תת קרקעיים, ללא הגבלת מספר הקומות, בכל שטח המגרש לצרכי חניה. שטחים אלו הם בנוסף לשטחים (עיקרי ושירות) המפורטים לעיל.
שמות השותפים בנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	אין, למעט זכות לתמורה נוספת, כמפורט בה"ש ⁶⁶ .
תאריך רכישת הקרקע	- מגרש 60 – 12.7.2012 - מגרש 61 – 15.12.2014 ו- 26.3.2015 - מגרש 62 – 8.11.2010 ו- 17.9.2013 - מגרש 25 – 8.11.2010 ו- 26.3.2015 - מגרש 59 – 20.3.2018 (ראו בהקשר זה, ס"ק (1) להלן).
תאריך התחלת עבודות הקמה	- בחודש אפריל 2018 השלימה החברה ביצוע עבודות עפר, חפירה דיפון וביסוס, גידור והצבת מכולות זמניות, על מגרשים 60-62. - ביום 24 בפברואר 2019, החלה החברה בביצוע עבודות ביסוס לפרויקט. - ביום 15 בינואר 2020, החלה החברה בביצוע עבודות ההקמה בשטחי המסחר שבפרויקט. - לפרוט נוסף, ראו גם ס"ק (1) עד (5) להלן.

⁶⁵ **נכס מניב בהקמה מהותי מאוד** - משמעו נכס מניב בהקמה, למעט נכס מניב בהקמה שנמכר לפני מועד הדוח, שהסכום שבו הוא מוצג בדוחות הכספיים המאוחדים הוא עשרה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים לתום שנת הדיווח אן ששווי ההוגן או עלותו בתוספת סך כל עלויות ההקמה הנותרות הנדרשות להשלמת ההקמה, כפי שהוצגו בדוחות המאוחדים לתום שנת הדיווח הם עשרה אחוזים לפחות מסך כל נכסי התאגיד כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים לתום שנת הדיווח בתוספת סך כל עלויות ההקמה הנותרות להשלמת כל המבנים המניבים בהקמה של התאגיד לתום שנת הדיווח.

⁶⁶ ביום 17 בספטמבר 2013 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור לחברה ולבעלת השליטה ואשר היה ממייסדי צים השרון ("המייסד"), בהסכם לרכישת כל החזקותיו של המייסד (37.5%) מהונה המונפק והנפרע של צים השרון, כשהן נקיות וחופשיות מכל חוב ו/או התחייבות כלשהי, באופן שלאחר הרכישה האמורה הדסים א.ב. בניה ופיתוח בע"מ (חברה בבעלותה המליאה של החברה) והחברה הינן בעלות המניות בצים השרון בשיעורים של 37.5% ו- 62.5%, בהתאמה ("ההסכם הרכישה" ו"הממכר", לפי העניין). באותו מועד צים השרון הייתה בעלת הזכויות במגרשים 62 ו- 25 בחלקו וכן בחלקים בלתי מסוימים בשפ"פ במגרשים 71 ו- 72 בכפר סבא (להלן יחדיו: "מקרקעי כפר סבא"). בתמורה לממכר, המייסד היה זכאי לסך של 4,008 אלפי ש"ח (אשר שולמה לו במלואה). ובנוסף, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם הרכישה, זכאי המייסד לתשלומים נוספים, ביניהם תמורה בסך השווה ל- 37.5% מהתמורה (נטו מהוצאות וכקבוע בהסכם הרכישה) שתתקבל בצים השרון בגין נכסים נוספים שאינם מהותיים לחברה (בעיקר, זכויות פוטנציאליות, אשר טרם התגבשו ו/או שהתגבשו, נכון למועד חתימת ההסכם הרכישה, הנובעים ממקרקעי סמוכים למקרקעי כפר סבא ובכלל זה בזכויות הנוגעות להפקעות שיבוצעו על ידי הרשויות ותמורתם תושב לצים השרון בעתיד (ככל שתושב)) ("התמורה הנוספת"). החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה לתמורה הנוספת למייסד ביחס לנכסים שמומשו ו/או הופקעו עד וכולל ליום 31.12.2019.

פירוט זכויות משפטיות בנכס	המגרשים מוכרים לחברה ולצים השרון על פי הסכמי פיתוח, אשר הוארכו מעת לעת ותקופות הפיתוח ביחס לכל אחד מהמגרשים המפורטים להלן הינם עד ליום 31.3.2021. ⁶⁷ לענין סעיף 6.11 : "הסכמי הפיתוח" משמעם - הסכמי הפיתוח והארכות. "החוכרים" משמעם - החברה, צים השרון וצדדים שלישיים. להלן תקופות החכירה (בכפוף לעמידה במועדי השלמת הבנייה): - מגרש 25 - עד ליום 10.5.2060. - מגרש 60 - עד ליום 30.4.2060. - מגרש 61 - עד ליום 11.9.2060. - מגרש 62 - עד ליום 6.9.2060. - מגרש 59 - עד ליום 31.12.2056.
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	זכויות החכירה במגרשים 60, 61, 62 ו-25 רשומות ברמ"י על שם החברה וצים השרון; ביחס למגרש 59 – טרם הושלמו הליכי הרישום ע"ש החברה. ⁶⁸
מקורות מימון להמשך הקמת הנכס (בכלל זה, תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור ועמידת החברה בתניות כאמור למועד הדוח)	בחודש אוקטובר 2019 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי בסך 57 מיליון ש"ח ⁶⁹ בד בבד, מנהלת החברה משא ומתן עם תאגיד בנקאי להתקשרות בהסכם ליווי, הקמה ובנייה של הפרויקט.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	א. בהתאם להסכמי הפיתוח, ביחס לכל אחד מהמגרשים 25, 60, 61, 62 ו-59 התחייבו החוכרים כלפי רמ"י, בין היתר, כדלקמן: ב. לשלם לרמ"י תשלומים נוספים משווי כל תוספת בניה אשר יבקשו לבנות על המקרקעין נשוא העסקה, לרבות בגין הקלות, שינוי תכנית, הענקת זכויות בניה נוספות, כאשר הסכום לתשלום ייקבע ע"י השמאי הממשלתי בשומה; ג. תנאי למתן פיצוי בקרקע עפ"י החלטה 611 של מועצת מקרקעי ישראל - מתן התחייבות בדבר הסדרת היטלי השבחה ו/או תשלומי פיתוח ואישור הסוכנות היהודית; ד. לפצות ו/או לשפות את רמ"י בגין כל תביעה ו/או דרישה של טוען לזכויות שאינו נמנה ברשימת בעלי הזכויות במסגרת הסכם פשרה לביצוע החלוקה בזכויות המקרקעין האמורים ואשר נחתם במסגרת הליך משפטי; ה. תנאי לאישור רמ"י על בקשות למתן היתרי בניה – מחיקת כל החכירות הרשומות במקרקעין; ו. תנאים לקבלת היתר בניה: 1. להגיש תכנית שיקום למזבלה העירונית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו. 2. היתר בניה יותר לאחר סיווג סוגי השימושים שמטרידיהם סביבתיים. ז. אגרות ושומות היטלי השבחה - על מקרקעי כפר סבא הושתו חיובים בגין היטל השבחה בסכום כולל של כ-18 מיליון ש"ח (נומינלי). במהלך השנים 2018 ו-2019, שילמה החברה, סך כולל של כ-24 מיליון ש"ח ע"י אגרות בניה, היטלי קרקע ומים והיטלי ההשבחה כאמור, הכל תחת מחאה ובמקביל לעררים המתנהלים בקשר עם היטלי הרשות המקומית עליהם השיגה החברה וצדדים שלישיים שגם הם מחויבים בתשלומי היטלי ההשבחה. לפרטים נוספים, לרבות סך ההפרשה בדוחותיה הכספיים של החברה בגין ובקשר לחיובים כאמור, ראו באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2019.
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
זהות קבלן מבצע	שובל נחשון ביצוע בע"מ. לתמצית של ההסכם עם הקבלן המבצע, ראו דיווח מידי מיום 29 בדצמבר 2019 (אסמכתא מס': 124855-01-2019), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.
שיטת התחשבות	פאושלי
פרטים על מכירת הנכס	למועד הדוח ולמועד פרסומו, החברה וצים השרון בוחנות אפשרויות למכירה זכויות הבנייה למשרדים, כולם או חלקם, או לשיתוף פעולה בבניית בניין המשרדים כאמור.

⁶⁷ במסגרת קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ("הקודקס") עוגנו החלטות בדבר גובה התשלום שיידרש במקרים של מתן אורכות להשלמת מועדי הבניה. בנוסף, התקבלו החלטות הנהלה מס' 4198, 4226 הנסמכות על הוראות החלטות מועצה 1513, במסגרתן הכירה הנהלת הרשות בנסיבות שונות, כמצדיקות מתן תקופה מלאה של 3 שנים להשלמת הבניה ממועד הסרת המניעה לקבלת היתר בניה ולהארכת מועד של הסכמי הפיתוח ללא תשלום כלשהו.

⁶⁸ ביום 20 במרץ, 2018 חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות במגרש המצוי בכפר סבא מול כל בעלי המגרש, למעט גורם אחד ("מגרש 59"). ביום 24 בספטמבר 2019 הושלמה הרכישה ונרכש גם חלקו של הגורם הנוסף. החברה פועלת להשלמת העברת הזכויות במגרש 59 על שמה.

⁶⁹ ראו לענין זה דיווח החברה מיום 2 באוקטובר 2019 (אסמכתא מס': 100345-01-2019), הנכלל להלן על דרך ההפניה. ביום 31 בדצמבר חתמה החברה על הגדלת המסגרת לסך כולל של 65 מיליון ש"ח.

(1) בכוונת הקבוצה ליזום בסמוך למרכז המסחרי המתוכנן, שטחי מסחר נוספים בשטח של כ- 3,000 מ"ר בשני מבנים במפלס אחד בקומת הקרקע. על מגרשים 25 ו 59, הנתונים בטבלה לעיל כוללים את שטחי המסחר כאמור.

(2) נכון למועד הדוח, לחברה וצים השרון היתר לבניית שטחי חנייה ומסחר בהיקף כולל של כ- 50,000 מ"ר. ביום 29 ביולי 2019 אישרה הוועדה המקומית בכפר סבא להפקיד בקשה לשינוי תב"ע (בתנאים) שהגישה החברה ("הבקשה"). הבקשה, ככל שתאושר, תתיר לחברה ניצול זכויות בניה של בניין משרדים המתוכנן בשטח של כ- 40,000 מ"ר ובגובה של עד 30 קומות, בין היתר, על דרך של ניוד זכויות בניה ממגרשים סמוכים, וכן כ- 15,000 מ"ר שטחי מסחר, פנאי וביילוי. למועד הדוח ולמועד פרסומו, החברה פועלת להשלמת התנאים בבקשה.

(3) ביום 3 באוקטובר 2019, קיבלה החברה היתר בנייה להקמת מבנה מסחרי (לרבות מרתפי חניה), המהווה חלק מהפרויקט בהקמה.

(4) כמו כן, בכוונת החברה להגיש בקשה לשינוי ההיתר שהוגש ואשר, נכון למועד פרסום הדוח, מצוי בתכנון ("הבקשה לשינוי היתר"). בכפוף לאישור הבקשה לשינוי היתר, ככל שתאושר, תבחן החברה אפשרות להקים על מקרקעי כפר סבא מרכז מסחרי פתוח בשלושה מפלסים, כולל 2 קומות מרתף, קומת קרקע ומשרדים, בשטח בנוי כולל של כ- 80,000 מ"ר (כולל מרתפים לשימושי חנייה, מסחר, משרדים ואחסנה), כאשר כ- 15,000 מ"ר מתוך השטחים המפורטים לעיל מיועדים להשכרת שטחי מסחר.

(5) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה וצים השרון בוחנות אפשרויות לשימושים נוספים על המקרקעין, ככל שיתורו על ידי רשויות התכנון (אם וככל שיידרש אישור כאמור).

יצוין כי הערכות החברה בדבר שטחי הנכס המתוכננים להבנות במקרקעין ואופיים, מקורות מימון, הסכמות רמ"י להארכת תקופות פיתוח (אם וככל שהחברה לא תעמוד במועד השלמת הבנייה, כהגדרת מונח זה בהסכמי הפיתוח) ו/או לחתימת הסכמי חכירה וכיוב', מכירת זכויות בנייה למשרדים, כולן או חלקן, או שיתוף פעולה בבניית בניין המשרדים, או שימושים נוספים ככל שיתורו, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על בסיס ניסיון העבר של החברה, המידע הקיים בידי החברה נכון למועד הדוח. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותי, מכפי שנצפה, מסיבות שונות, ביניהן, גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון רשויות התכנון, הסכמות הרשות, הסכמות תאגידים בנקאיים לליווי הפרויקט ועוד, ו/או התממשות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.27 להלן.

6.11.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס בהקמה בכפר סבא

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
אלפי ש"ח			
עלות מצטברת לתחילת שנה	97,436	71,601	64,824
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה	33,730	25,835	6,777
סה"כ עלות מצטברת לסוף השנה	131,166	97,436	71,601
שווי הוגן בסוף שנה	168,051	134,550	112,337
ערך בספרים בסוף שנה	168,051	134,550	112,337
רווחי (הפסדי) שיערוך	(229)	(2,437)	4,552
מועד השלמה צפוי	רבעון 4 2021	רבעון 4 2021	רבעון 3 2020
עלות השקעה כוללת צפויה (*)	493,483	550,000	397,382
עלות השקעה שטרם הושקעה	362,317	452,564	325,781
שיעור השלמה תקציבי - %	27%	18%	18%
NOI משימושי ביניים	-	-	-

(*) תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה כולל את עלות הקרקע ואת עלות הקמת המשרדים. הגידול

בתקציב בשנת 2018 לעומת 2017 מיוחס להגדלת שטחי הפרויקט בכללותו בעיקר בגין שטחי המשרדים המתוכננים.

יצוין כי הנתונים הכספיים המפורטים בטבלה זו לעיל, הינם בהנחה כי הבקשה (כהגדרתה בסעיף 6.11.1 ס"ק (2) תאושר וכי לא יחולו שינויים לרעה בסביבה הכללית ובגורמים המשפיעים על פעילות החברה מאלו ששררו ליום 31 בדצמבר 2019. בהתאם, הערכות החברה בדבר היקף הפרויקט והשימושים בו, מועד השלמה צפוי, עלות השקעה כוללת צפויה ו/או עלות השקעה שטרם הושקעה, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על בסיס ניסיון העבר של החברה, המידע הקיים בידי החברה נכון למועד הדוח. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותי, מכפי שנצפה, מסיבות שונות ביניהן, (1) קצב התקדמות הבניה בפרויקט בהקמה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (2) שינויים בתכנון הפרויקט; (3) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט; (4) שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (5) החלטות רשויות התכנון, רמ"י ורשויות רגולטוריות אחרות; (6) התפתחויות בסביבה הכללית, נתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים; (7) הסכמות תאגידי פיננסיים לליווי הפרויקט, ו/או התממשות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.27 להלן, אשר כולם מעצם טבעם הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

6.11.3 הכנסות והוצאות משימושי ביניים

למועד הדוח, אין לחברה הכנסות והוצאות משימושי ביניים.

6.11.4 פעילות שיווק

נכון למועד הדוח, נחתמו בפרויקט כפר סבא שני הסכמי שכירות בשיעור המהווה כ- 45% משטחי הנכס המיועד למסחר בלבד, אשר עיקריו של ההסכם המהותי (מבנייה) יפורטו להלן:

הסכם שכירות מיום 18 ביולי 2019 עם מרב מזון כל בע"מ, בעלת רשת הקמעונאות המזון "אושר עד" ("השוכר"), לפיו, בכפוף לקיום תנאים מתלים שנקבעו בו ותנאים נוספים, השוכר ישכור שטח של כ- 5,200 מ"ר (המהווה כ- 45% משטחי המסחר בפרויקט בהקמה), לתקופה של 10 שנים שתחילתה במועד מסירת המושכר (כפי שנקבע בהסכם) ("תקופת השכירות הראשונה") עם אופציה להארכת תקופת השכירות לשתי תקופות נוספות בנות 95 חודשים ו- 85 חודשים, בהתאמה, שתחילתן בסוף תקופת השכירות הראשונה ותום תקופת השכירות השנייה, בהתאמה (בסך הכל 24 שנים ו- 7 חודשים) ("התקופות הנוספות"). דמי השכירות, החל ממועד מסירת החזקה לשוכר נקבעו לסך של 75 ש"ח למ"ר בתוספת דמי ניהול בסך 5 ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן ובתקופות הנוספות (ככל שתמומשנה), דמי השכירות והניהול יועלו בשיעור של 5% לעומת דמי השכירות ודמי הניהול האחרונים ששולמו עבור חודש השכירות האחרון של כל תקופת שכירות שהסתיימה. לכל הסכומים יתווסף מע"מ.

יובהר כי אין וודאות שהסכמי השכירות יתממשו ו/או יתממשו בתנאים המפורטים לעיל, במלואם או בחלקם, מסיבות שונות וביניהן, אי קיומם של תנאים מתלים ואחרים שנקבעו בהסכמים האמורים (ככל שנקבעו) ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.27 להלן.

6.11.5 מימון מסוים לפרויקט בהקמה

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2019	מוצג כהלוואה לזמן קצר	40,503
	31.12.2018	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	-
	31.12.2017	מוצג כהלוואה לזמן קצר	6,301
	31.12.2017	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	-
שוי הוגן ליום 31.12.2019		מוצג כהלוואה לזמן קצר	40,503
תאריך נטילת הלוואה מקורי		מוצג כהלוואה לזמן קצר	16/05/2018
תאריך נטילת הלוואה נוספת		מוצג כהלוואה לזמן קצר	24/09/2019

גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	6,281
גובה הלוואה נוספת (אלפי ש"ח)	40,500
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2019 (%)	2.55%
מועדי פירעון קרן וריבית	מסגרת אשראי כוללת בסך של עד 65 מיליון ש"ח בתוקף עד ליום 31/05/2020, הלוואות מתחדשות כל רבעון.
תניות פיננסיות מרכזיות	-
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכד']	-
האם החברה עומדת בתניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח	-
האם מסוג non-recourse	לא

יצוין, כי בד בבד, מנהלת החברה משא ומתן עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת מימון לצורך ליווי, הקמה ובנייה של הפרויקט, אשר טרם הושלם למועד פרסום הדוח.

6.11.6. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בפרויקט בהקמה

סוג	פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
שעבודים	להבטחת הפירעון המלא של כל חובות והתחייבויות החברה, רשמו החברה וצים השרון לטובת תאגיד בנקאי, משכנתא בדרגה ראשונה לא מוגבלת בסכום על זכויותיהן בחלק מהמגרשים נשוא הפרויקט בהקמה (מגרשים 60-62,25).	40,503
דרגה ראשונה	-	(לא כולל התחייבויות החברה כלפי התאגיד הבנקאי)
דרגה שנייה	-	-
אחר	-	-

6.11.7. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%	31.12.2019 ⁷⁰	31.12.2018	31.12.2017
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	168,051	134,550	112,337 ⁷¹
זהות מעריך השווי	דוד סגל	דוד סגל	דוד סגל
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/ עלות אחר)	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
הערכה בגישת Sales Company Approach	מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (ש"ח)	מסחרי - 3,500 ; מסחרי ומשרדים - 4,800 תעשייה חזית מסחרית 3,000 – שטח פרטי פתוח – 450	מסחרי - 3,400 ; מסחרי ומשרדים - 4,600 תעשייה חזית מסחרית 2,750 – שטח פרטי פתוח – 450
	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (ש"ח)	מסחרי - 3,150-4,000 תעשייה - 2,340-3,400 אחסנה - 2,950-2,970	מסחרי - 3,150-4,000 תעשייה חזית מסחרית - 2,600-2,750

⁷⁰ בהתבסס על חוות דעת של מעריך השווי שנערכה ליום 30.06.2019 הנתמכת בחוות דעת מאת מעריך השווי מיום 1.8.2019 לפיה השווי ההוגן של הנכס הינו בסך 148,000 אלפי ש"ח בתוספת השקעות בנכס במהלך החציון השני של שנת 2019 בסך של כ- 20,051 אלפי ש"ח.

⁷¹ בהתבסס על חוות דעת של מעריך השווי שנערכה ליום 30.9.2017 הנתמכת בחוות דעת מאת מעריך השווי מיום 13.2.2018 לפיה השווי ההוגן של הנכס הינו בסך 109,900 אלפי ש"ח בתוספת השקעות בנכס במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 בסך של כ- 2,500 אלפי ש"ח.

לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין יצינו : שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע	מועד העסקה : מרץ 2016. חלק מתב"ע נשוא שומה של מגרש בשטח של 2,060 מ"ר לתעשייה, המהווה חלק מתב"ע כס/1/50ג, במזרח כפר סבא.		
	מועד העסקה : מרץ 2016. חלק מתב"ע נשוא שומה של מגרש בשטח של 2,570 מ"ר לתעשייה, המהווה חלק מתב"ע כס/1/50ג, במזרח כפר סבא.		
	מועד העסקה : מרץ 2016. חלק מתב"ע נשוא שומה של שטח של 2,090 מ"ר לתעשייה, המהווה חלק מתב"ע כס/1/50ג, במזרח כפר סבא.		
	מועד העסקה : אפריל 2018. חלק מתב"ע נשוא שומה של שטח של 5,720 מ"ר לתעשייה עם חזית מסחרית הממוקם מול הנכס הנדון במזרח כפר סבא.	מועד העסקה : אפריל 2018. חלק מתב"ע נשוא שומה של שטח של 5,720 מ"ר לתעשייה עם חזית מסחרית הממוקם מול הנכס הנדון במזרח כפר סבא.	מועד העסקה : מרץ 2016. חלק מתב"ע נשוא שומה של שטח של 3,190 מ"ר לתעשייה, המהווה חלק מתב"ע כס/1/50ג, במזרח כפר סבא
	מועד העסקה : מרץ 2016. חלק מתב"ע נשוא שומה של שטח של 2,240 מ"ר לתעשייה עם חזית מסחרית, המהווה חלק מתב"ע כס/1/50ג, במזרח כפר סבא.		
	מועד העסקה : אפריל 2016. חלק מתב"ע נשוא שומה של שטח של 2,060 מ"ר לאחסנה, המהווה חלק מתב"ע כס/1/50ג, במזרח כפר סבא	מועד העסקה : אפריל 2016. חלק מתב"ע נשוא שומה של שטח של 2,060 מ"ר לאחסנה, המהווה חלק מתב"ע כס/1/50ג, במזרח כפר סבא	מועד העסקה : אפריל 2016. חלק מתב"ע נשוא שומה של שטח של 2,060 מ"ר לאחסנה, המהווה חלק מתב"ע כס/1/50ג, במזרח כפר סבא
	מועד : אוגוסט 2016 בהתאם להכרעה של שמאית מחוז מרכז ברמ"י בחלקה 29, גוש 7536, מתחם 50, אזור התעשייה מזרח כפר סבא בשטח של 2,920 מ"ר למסחרי.	מועד : אוגוסט 2016- בהתאם להכרעה של שמאית מחוז מרכז ברמ"י בחלקה 29, גוש 7536, מתחם 50, אזור התעשייה מזרח כפר סבא בשטח של 2,920 מ"ר למסחרי.	מועד : אוגוסט 2016- בהתאם להכרעה של שמאית מחוז מרכז ברמ"י בחלקה 29, גוש 7536, מתחם 50, אזור התעשייה מזרח כפר סבא בשטח של 2,920 מ"ר למסחרי.
	-	-	שיעור תשואה (%)
	-	-	משתנים מרכזיים אחרים

6.12. תחרות

- 6.12.1. בהמשך לאמור בסעיף 6.6.7 לעיל, שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין, נכון למועד דוח זה, בהיצע גדול של מרכזי מסחר. מתחריה של הקבוצה הינם תאגידים וגופים פרטיים המחזיקים בשטחי מסחר להשכרה באזורים הסמוכים למרכזים המסחריים של הקבוצה ובחלק מהמקרים גם קניונים המציעים חלופה לשוכרים מסוימים, כפי שיפורט להלן.
- 6.12.2. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, מתחריה העיקריים של הקבוצה באזורים בהם היא פועלת הינם כדלקמן : בערד - קניון ערד וישפרו סנטר ערד ; בבית שאן - ישפרו סנטר בית שאן, קניון בנימין ומרכז רסקו שק"ם ; בנתיבות - גלובוס סנטר. ביחס למקרקעי כפר סבא, נכון

למועד דוח זה, פועלים באזור וסביבתו מספר מרכזים מסחריים, שהעיקריים שבהם הינם: קניון ערים, מתחם G, קניון 'שרונים' בהוד השרון, מגה אור-רמי לוי, מתחם אושילנד כפר סבא, גלובוס סיטי ומתחם עתיר ידע.

6.12.3. התמודדות עם התחרות

החברה פועלת להתמודדות עם התחרות האזורית באמצעות מיצובם של המרכזים כמרכזים מסחריים בעלי תמהיל מגוון המציע אפשרויות בילוי ומוצרי צריכה במחירים זולים יחסית למרכזים מסחריים, קניונים, או שטחי מסחר אחרים באזורים הסמוכים. בנוסף, רוב המרכזים המסחריים של הקבוצה נגישים לעורקי תחבורה עיקריים ומרובי תנועה, הם מציעים חניה בשפע וללא תמורה, דבר המגביר את משיכת קהל המבקרים למרכזים המסחריים של הקבוצה לעומת מרכזי קניות אחרים באזורים הסמוכים, ונקודות יציאה וכניסה נוחות. עלות הבניה ועלות התחזוקה השוטפת של מרכזי קניות פתוחים, דוגמת המרכזים המסחריים של הקבוצה, נמוכה מעלות הבניה והתחזוקה השוטפת של קניונים ועל כן במרכזי קניות פתוחים מתאפשרת השכרת שטחים גדולים וגביית דמי שכירות ודמי ניהול מהשוכרים הנמוכים מאלו המקובלים בקניונים סגורים.

בנוסף, נוכח ריבוי שטחי המסחר, וכחלק מהתמודדות החברה בתחרות, נוקטת החברה במספר פעולות, ביניהן: הרחבת רשת המרכזים במגזר הלא יהודי בו התחרות נמוכה יותר וקיים מחסור בשטחי מסחר, בילוי ותעסוקה מודרניים; ניצול זכויות מיטבי במרכזים קיימים; שמירה על שכ"ד כלכלי תוך התחשבות בין היתר בעומס שכ"ד, דמי ניהול ועוד.

6.13. רכוש קבוע, משרדים ומתקנים

6.13.1. נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, החברה שוכרת את משרדיה, הממוקמים בפתח תקווה, בשטח של כ-600 מ"ר ו-12 חניות הצמודות לשטחי המשרדים מצד שלישי בלתי קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה ("המשכיר") בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 28 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ.

6.13.2. מערכות פוטו-וולטאי

א. למועד הדוח, הקבוצה מפעילה מערכות פוטו וולטאיות, אשר הקימה על גגות מרבית מהמרכזים המסחריים, אשר בבעלות הקבוצה (מעלות, בית שאן, ערד ונתיבות, וירכא) בהשקעה כוללת של כ-13.7 מיליון ש"ח (כ-11.3 מיליון ש"ח חלק החברה). בנוסף, ביום 3 בדצמבר 2019, קיבלה החברה היתר בנייה בתנאים להקמת המערכת פוטו וולטאי קרקעית בהיקף של 1 מגה-וואט AC בשטח סמוך למרכז המסחרי המצוי בבעלותה בבית שאן והמשתרע על כ-7 דונם ("המתקן בהקמה"). נכון למועד הדוח, קיבלה הקבוצה רישיונות לייצור חשמל בכל המרכזים המסחריים כאמור (למעט המתקן בהקמה). הקבוצה התקשרה עם חברת חשמל לישראל בע"מ בהסכמי מונה נטו, כך שייצור החשמל משמש במלואו לאספקת חשמל למרכזים המסחריים. היקף הכנסותיה (נטו) השנתיות של הקבוצה (חלק החברה) ממכירת חשמל לשוכרים הנובעות מהפערים בין תעריף מתח נמוך שמחייבים את השוכר לבין תעריף מתח גבוה מוזל המשולם בגין רכישת החשמל והכנסות מייצור חשמל עצמי באמצעות מערכות הפוטו וולטאי, נכון למועד הדוח, נאמד בכ-3.2 מיליון ש"ח⁷² (כ-2.7 מיליון ש"ח חלק החברה).

⁷² בהקשר זה יצוין כי, ההכנסות הנובעות מהמערכות הסולאריות כאמור מושפעות משינויים בתעריפי החשמל, רגולציה בענף האנרגיה וכיוצא ב.

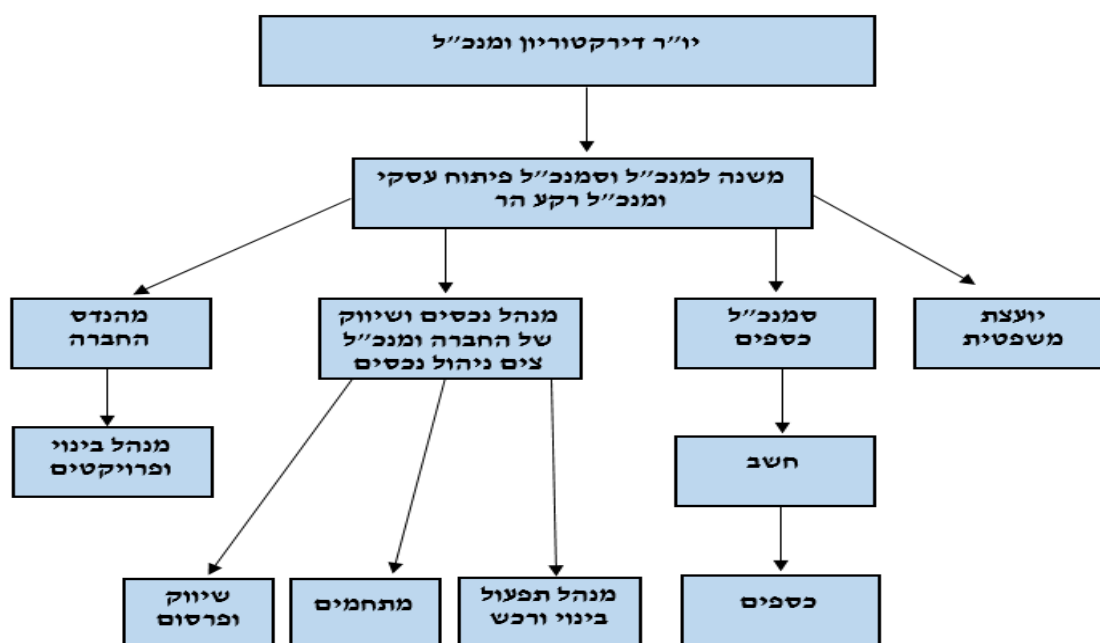
בהתאם לתכנית העסקיות של החברה, בכוונתה לפעול, בין בעצמה ובין ביחד עם צדדים שלישיים, להשתתף במכרזים שמפרסמת רשות החשמל מעת לעת לרכישת מכסות חשמל וכן להקמת מערכות פוטו וולטאי בהיקף של כ-40 מגה-וואט⁷³, AC.

ב. ביום 6 בפברואר 2020, התקשרה החברה בהסכם עקרונות מותלה עם ברנמילר ועם רותם, שעיקריו מפורטים בסעיף 6.17.4. ברנמילר עוסקת בייזום, תכנון, והקמה של מתקנים לייצור חשמל לרבות מכירת ציוד ופתרונות אגירה על בסיס הפיתוח והטכנולוגיה בבעלותה, ורותם פועלת כחברת פרויקט ייעודית להקמת והפעלת תחנת כוח במסגרת מתקן חלוץ לייצור חשמל בהספק של 1.7 מגוואט, המשלב אנרגיה מקרינת השמש ומגז טבעי ("פרויקט רותם") לצורך מכירת חשמל לחברת החשמל לישראל בע"מ. פרויקט רותם, ממוקם בפארק תעשיות רותם הסמוך לדימונה. הקרקע לפרויקט רותם אושרה על ידי רשות מקרקעי ישראל כשדה ניסוי והדגמה של אנרגיות מתחדשות, ונחתם חוזה שכירות מול פארק תעשיות רותם ל-10 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות. מובהר, כי אין וודאות כי ייחתם הסכם מחייב ו/או כי העסקה תושלם במלואה או בחלקה, בין היתר, כתוצאה מממצאי בדיקת הנאותות ו/או אישורים הנדרשים על פי דין ואחרים.

6.13.3. יתרת הרכוש הקבוע של החברה אינה מהותית ועומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2019 על סך 1,367 אלפי ש"ח (31.12.2018 – 559 אלפי ש"ח).

6.14. הון אנושי

6.14.1. להלן תיאור המבנה הארגוני של הקבוצה, נכון למועד הדוח:



⁷³ יצוין, כי ביום 15 בדצמבר 2020 פרסמה החברה דיווח מיידי (אסמכתא מס': 2019-01-121012), הנכלל להלן על דרך ההפניה, בדבר התקשרות החברה עם צד שלישי לא קשור לחברה ולבעל השליטה בה, לייסוד חברה, שהחזקות החברה והשותף בה הינן בשיעור של 60%-40%, בהתאמה, ואשר תפעל לאיתור נכסים מניבים והתקשרויות בהסכמי שכירות לשם התקנת מערכות פוטו-וולטאי, בהתקשרויות עם צדדים שלישיים לשם מכירת חשמל וכן בהתקשרויות עם חברת החשמל/רשות החשמל (לרבות באמצעות מכרזים) לצורך קבלת/קניית מכסות ליצור חשמל ועוד ("ההסכם"). ברם, לאור מכרז אותו פרסמה רשות החשמל לאחר מועד ההתקשרות עם אותו צד ג' כאמור, ואשר מאפשר התקשרות ישירה מול רשות החשמל, הודיעה החברה לצד ג', על ביטולו של ההסכם.

6.14.2. נכון למועד הדוח דוח, מעסיקה הקבוצה 39 עובדים, לעומת 32 עובדים ביום 31 בדצמבר 2018 ו- 27 עובדים ביום 31 בדצמבר 2017. להלן פרטים אודות מצבת העובדים של החברה בתקופות המדווחות וסמוך למועד הדוח :

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
5	6	7	הנהלה ומטה
4	4	5	מחלקת כספים
2	2	2	מחלקת שיווק וניהול נכסים
2	2	3	מחלקת פיתוח והנדסה
14	18	22	מנהלי ועובדי המרכזים המסחריים
27	32	39	סה"כ

הגידול בכוח אדם מיוחס בעיקר להתרחבות החברה.

בנוסף לאמור בטבלה לעיל, הקבוצה מעסיקה, נכון למועד הדוח, באמצעות חברות המספקות שירותי אבטחה וניקיון, עובדים המספקים שירותים כאמור למרכזים המסחריים בהיקף לא מהותי.

למועד הדוח, הנתונים המפורטים בסעיף 6.14.2 זה לעיל, אינם כוללים עובדת המספקת לחברה, באמצעות צים אחזקות, שירותי הנהלת חשבונות, מכוח הסכם השירותים שנחתם בין הצדדים, ואשר עיקרו מפורטים בתקנה 22 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

6.14.3. הסכמי העסקה ודיני העבודה החלים על עובדי חברות הקבוצה

עובדי הקבוצה, מועסקים, בדרך כלל, באמצעות הסכמי עבודה אישיים ובכפוף לאמור להלן, לא חלות עליהם הוראות הסכמים קיבוציים כלליים או מיוחדים, למעט מכוח צווי הרחבה כלליים החלים על כלל עובדי המשק, וביניהם צווי הרחבה לעניין דמי הבראה, הוצאות נסיעה, ותשלום פנסיה. שכרם של העובדים נקבע בהתאם לתפקידם, כאשר חלקם זכאים לתמורה בגין שעות עבודה נוספות. חלק מעובדי הקבוצה זכאים, בנוסף לתנאים המפורטים לעיל ביחס לשאר העובדים, לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, רכב והחזר בגין טלפון סלולארי. הסכמי העבודה כאמור הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם.

במסגרת העסקת העובדים, כפופות חברות הקבוצה לחוקי מגן שונים שהעיקריים שבהם, חוק הגנת השכר התשי"ח-1958; חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987; חוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963; חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951; חוק חופשה שנתית התשי"א-1951; חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976; חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה.

בנוסף, ביחס לעובדים המועסקים באמצעות חברות המספקות למרכזים המסחריים שירותי אבטחה וניקיון, כפופות חברות הקבוצה לחיקוקים נוספים, ובכלל זה:

6.14.3.1. חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 ("חוק העסקת עובדים"), הקובע, בין היתר, כי עובדו של קבלן כוח אדם ייחשב כעובד של המעסיק בפועל שאצלו הוא מועסק, בתום תשעה (9) חודשי עבודה רצופים של העסקה, וכל תקופת עבודתו באמצעות קבלן כוח האדם תחשב כווקת לצורך צבירת זכויותיו בחברה.

יצוין, כי במקרים חריגים ניתן יהיה להאריך תקופה זו עד חמישה-עשר (15) חודשים בהתאם להוראות חוק העסקת עובדים. בנוסף, קובע חוק העסקת עובדים איסור על קבלת שירותי כוח אדם מקבלן כוח אדם או קבלן שירות והתקשרות עם קבלן כוח אדם או קבלן שירות, אלא בתנאי שקבלן כאמור הינו בעל רישיון על-פי דין.

6.14.3.2. החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 ("החוק להגברת האכיפה"), אשר נועד לאכוף באופן יעיל שכר וזכויות באמצעות הטלת עיצומים כספיים בהליכים מנהליים על כלל המעבידים המפרים את הוראות חוקי המגן והטלת אחריות אישית על מנהלים כלליים, אשר במסגרת החוק להגברת האכיפה מחויבים לפקח ולנקוט בכל האמצעים הסבירים למניעת הפרה של הוראות חוק המנויות בחוק להגברת האכיפה. להערכת החברה, לחוק העסקת עובדים ולחוק להגברת האכיפה אין השלכות מהותיות על עסקיה.

6.14.4. הטבות לאחר סיום העסקה

לחלק מעובדי הקבוצה תכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963, שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע לחברות הביטוח תשלומים בגין רכיב פיצויים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית לשלם תשלומים נוספים בגין עדכוני שכר של העובדים, ככל שעודכנו. ביחס ליתר העובדים, מפרישה החברה לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה, בהתאם להוראות הדין וצווי ההרחבה הכלליים.

לפרטים נוספים אודות התחייבות החברה לתשלומים בשל סיום יחסי עובד-מעביד (פיצויי פרישה ופיטורים) לעובדי הקבוצה, ראו ביאור כד' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

6.14.5. תלות באנשי מפתח

נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות מהותית בעובד מסוים.

6.14.6. אימונים והדרכה

כחלק מתוכנית העבודה שלה, החברה שולחת מעת לעת את עובדיה הבכירים (בתחומים הרלוונטיים לעיסוקיהם בקבוצה, כגון מנהלי מתחמים, אנשי שיווק, רואי חשבון וכיו"ב) לכנסים וימי עיון. הוצאות החברה בגין השתתפויות העובדים בכנסים וימי העיון כאמור הינן בסכומים שאינם מהותיים.

6.14.7. נושאי משרה בכירה ועובדי הנהלה

בחברה ובחברות הבנות מועסקים נושאי משרה ועובדים בכירים נוספים בהסכמי העסקה אישיים, ואשר לגביהם לא חלות הוראות הסכמים קיבוציים כלליים או מיוחדים, למעט מכוח צווי הרחבה כלליים, החלים על כלל עובדי המשק, ככל שהעובדים האמורים לא קיבלו הטבות העדיפות על פני ההוראות הקבועות בצווי ההרחבה האמורים. תנאי שכרם וההטבות הסוציאליות של נושאי המשרה ועובדי הנהלה כאמור, נקבעים בהתאם למאפייני תפקידם, והם זכאים, בנוסף לתנאים המקובלים בחברה אצל שאר העובדים, לרכב, החזר הוצאות טלפון סלולארי, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות. הסכמי העסקה הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם.

חלק מעובדיה הבכירה של הקבוצה התחייבו לשמירה על סודיות ואי תחרות לתקופות שנקבעו בהתבסס על תקופת עבודתם בחברה.

לפירוט בדבר תנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה בקבוצה, לרבות פירוט חמשת מקבלי השכר הגבוה מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה, ולרבות מדיניות תגמול לנושאי משרה בקבוצה, ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

6.14.8. תכנית תגמול הונית

החברה אימצה תכנית אופציות לעובדים ולנושאי משרה בחברה ובחברות בנות, אשר עודכנה והוגשה לרשות המיסים ביום 6 בפברואר 2019 ("תכנית האופציות"). לפרטי עיקרי תכנית האופציות, ראו סעיף 3.5 בפרק 3 לתשקיף, אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

ביום 14 במרץ 2019 ("מועד ההחלטה") אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול בישיבתה מיום 12 במרץ 2019, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ותכנית האופציות, הקצאה פרטית של 6,442,097 כתבי אופציה, שאינם רשומים למסחר, המוקצים ללא תמורה ("האופציות"), והניתנים למימוש במצטבר לעד 6,442,097 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ("מניות המימוש") ל-4 עובדים ונושאי משרה ("הניצעים"), אשר היוו למועד ההחלטה, בהנחת מימוש מלוא האופציות למניות המימוש, כ-5.2%⁷⁴ מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא. ההבשלה של האופציות תתבצע ב-4 מנות שוות באופן שבו 1/4 מכתבי האופציה יבשילו בתום תקופה של שנה ממועד ההקצאה (כהגדרת מונח זה להלן), 1/4 מהאופציות יבשילו בתום תקופה של שנתיים ממועד ההקצאה, 1/4 מהאופציות יבשילו בתום תקופה של שלוש שנים ממועד ההקצאה ו-1/4 מהאופציות יבשילו בתום תקופה של ארבע שנים ממועד ההקצאה.

מחיר המימוש של כל אופציה (כפוף להתאמות) הינו כדלקמן: ביחס לאחד הניצעים- 3.6018 ש"ח למניה, מחיר מימוש אשר שיקף שווי חברה של 400 מיליון ש"ח; וביחס ליתר הניצעים- 3.0266 ש"ח למניה, מחיר מימוש, אשר שיקף את הון החברה ליום 30.6.2018 בתוספת 10%.

ביום 15 באפריל 2019 ("מועד ההקצאה") לאחר קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של מניות המימוש, הקצתה החברה ל-3 ניצעים 5,636,835 אופציות ויתרת האופציות שלא הוקצו פקעו.

לפרוט נוסף, ראו דוח מידי מתקן בדבר הקצאות פרטיות מהותיות בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 שפרסמה החברה ביום 10 באפריל 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-032709), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה, וכן ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים, הנכללים בפרק ג' לדוח זה.

6.15. ספקים

6.15.1. ככלל, הקבוצה מנהלת את הפרויקטים בהקמה בליווי יועצים ונותני שירותים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מתאמים, מודדים, מפקחים ויועצים (לענייני חשמל, מים, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב), שמאים, אנשי שיווק ומכירות, עורכי דין ועוד.

6.15.2. לצורך ביצוע העבודות בפרויקטים בהקמה ו/או ביצוע עבודות של השבחה במרכזים המסחריים הקיימים, מתקשרת הקבוצה בהסכמים עם קבלנים ראשיים ("הקבלנים"). לרוב, הקבלנים כאמור נבחרים על ידי הקבוצה על פי הליכים תחרותיים (מעין מכרזים), אליהם פונה הקבוצה.

⁷⁴ בהקשר זה יצוין, כי בהתאם לתנאי האופציות, מימוש האופציות ייעשה באמצעות שימוש במנגנון מימוש נטו, על בסיס מרכיב ההטבה (Cashless/Exercise Net). ולפיכך כמות ושיעור מניות המימוש בפועל צפוי להיות נמוך משמעותית מזה המתואר לעיל.

6.15.3. ההתקשרויות עם הקבלנים ונותני השירותים השונים נעשות, בדרך כלל, בכתב.

6.15.4. להבטחת חיובי הקבלנים מקבלת הקבוצה, לרוב, ערבויות ביצוע/טיב או עכבונות בשיעור 5% מהיקף הפרויקטים/העבודות. בהקשר זה יצוין, כי למועד דוח זה, נמסרו לחברה ולחברה כלולה ערבויות ביצוע/טיב ופקדונות כספיים בהיקף כספי של כ-2 מיליון ש"ח.

6.15.5. לפרטים בדבר תנאי תשלום לקבלנים ולנותני השירותים, ראו סעיף 6.16.2 להלן.

6.16. הון חוזר וגירעון בהון החוזר

6.16.1. אשראי לקוחות

בהתאם לתנאי הסכמי השכירות והניהול בהם התקשרה הקבוצה עם לקוחותיה, דמי השכירות המינימאליים ודמי ניהול ואחזקה, משולמים חודש עד שלושה חודשים מראש. בתום כל חודש קלנדארי או בתום כל רבעון (לפי העניין) עורכת החברה התחשבונו בגין דמי שכירות כאחוזים מהפדיון שהתקבל במהלך החודש או הרבעון (לפי העניין) ("דמי שכירות הנוספים") וגובה את דמי שכירות הנוספים (ככל שהיו).

יצוין כי נכון למועד הדוח קיימים מספר הסכמים, בהיקף לא מהותי, לפיהם דמי השכירות משולמים לקבוצה כאחוזים מהפדיון בלבד. במקרה האמור, ההתחשבונו ותשלום דמי השכירות לחברה מתבצעת אחת לחודש ובחלק מהמקרים, אחת לרבעון.

6.16.2. אשראי ספקים

(א) בהתאם להתקשרויות הקבוצה עם ספקיה, התשלומים לקבלנים המבצעים את עבודות הבניה והפיתוח של המרכזים המסחריים הינם, לרוב, בטווח של עד כ-45 ימים מהגשת חשבונית בדין ביצוע העבודה על-פי אבני דרך, הנקבעות בהתאם להתקדמות בניית כל פרויקט רלוונטי, כפי שנקבע על ידי מפקח מקצועי ומאושר על ידי מחלקת הבינוי בחברה ובכפוף להוראות ההסכם הרלוונטי.

(ב) התשלומים לחברות המספקות למרכזי המסחר שירותי ניקיון ואבטחה הינם בתנאי תשלום שוטף +30 ימים.

6.16.3. גרעון בהון החוזר

ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-94,197 אלפי ש"ח, כדלקמן:

אלפי ש"ח	
38,702	נכסים שוטפים
132,899	התחייבויות שוטפות
94,197	גרעון בהון חוזר

עיקר הגרעון בהון החוזר מקורו באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדים על סך של כ-117,111 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2018 - 43,738 אלפי ש"ח). החברה פועלת להקטנת הגרעון בהון החוזר, בין היתר, בדרך של החלפת האשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים לחוב בפריסה לזמן ארוך או לחילופין באמצעות גיוס מקורות ממון, בין אם בדרך מחזור הלוואות הקיימות (re-finance) ובין אם בדרך של הנפקת מניות ו/או גיוס אגרות חוב מהציבור. בהקשר זה יצוין, כי בחודש

ינואר 2020, החברה גייסה סך של 65 מיליון ש"ח (ברוטו) כנגד הקצאה של כ-14,412,500 מניות רגילות של החברה (ראו לעניין זה סעיף 6.3.3 לעיל) וכן, גייסה סך של כ-52 מיליון ש"ח (ברוטו) כנגד הנפקה, בדרך של הרחבת סדרה, של 50,000,00 ע.ג. אגרות החוב (סדרה א') של החברה (ראו לעניין זה סעיף 6.18 להלן).

לפרוט נוסף, ראו סעיף 3.5 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח זה וכן, ביאור ד' לדוחות הכספיים המאוחדים, הנכללים בפרק ג' לדוח זה.

יצוין כי, דרכי הפעולה של החברה להקטנת הגרעון בהון החוזר, המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, אשר עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, החלטות של תאגידים פיננסיים ואחרים בדבר שינוי מדיניות מתן האשראי לחברות בתחום פעילותה של הקבוצה, תנאי שוק שישררו במשק, ואו עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.27 להלן.

6.17. השקעות מהותיות של החברה בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות והשקעות

בפעילויות אחרות

6.17.1. הסכם צעדים בנגב

ביום 31.12.2009, התקשרה החברה בהסכם עם ע.ר. צים אחזקות נדל"ן בע"מ ("צים נדל"ן")⁷⁵ וצעדים בנגב, לפיו רכשה החברה מצים נדל"ן, בין היתר, את החזקותיה בצעדים בנגב, באופן שלאחר הרכישה כאמור נכנסה החברה לנעליה של צים נדל"ן בהסכם השקעה מיום 20.6.2008 ("הסכם ההשקעה" או "הסכם צעדים בנגב") שנחתם בין צעדים בנגב, צים נדל"ן, רבץ השקעות בע"מ ("רבץ") ודמרי השקעות בע"מ ("דמרי") (שני האחרונים, צדדים בלתי קשורים, ייקראו להלן יחדיו: "המייסדים")⁷⁶. בעקבות הרכישה כאמור החברה, רבץ ודמרי מחזיקים ב-50%, 30%-ו-20%, בהתאמה, מהונה המונפק והנפרע של צעדים בנגב. בנוסף, הסבה צים נדל"ן לחברה את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בהלוואות הבעלים, אשר העמידה לצעדים בנגב בהתאם להוראות הסכם ההשקעה.

צעדים בנגב הינה בעלת הזכויות במרכז המסחרי צים אורבן נתיבות, כמפורט בסעיף 6.10.4 לעיל, ובנוסף, מחזיקה בכל הונה המונפק והנפרע של צעדים ניהול נכסים, העוסקת בניהול ותפעול של המרכז המסחרי כאמור.

במסגרת הסכם ההשקעה כאמור, נקבעו מספר הוראות המסדירות את יחסי הצדדים במניות צעדים בנגב ובניהולה, אשר העיקריות שבהן מפורטות להלן:

6.17.1.1. דירקטוריון צעדים בנגב ימנה עד 4 דירקטורים⁷⁷; מנין חוקי בדירקטוריון צעדים בנגב יתהווה אם נוכח בישיבה אחד מטעם כל אחד מבעלי המניות; החלטות בישיבות הדירקטוריון צעדים בנגב ובאסיפות הכלליות של בעלי מניותיה יתקבלו באופן של פה אחד של המשתתפים בהצבעה. במקרה של חילוקי דעות בדירקטוריון צעדים בנגב ו/או במקרה של שוויון קולות ו/או העדר קוורום באסיפה הכללית של בעלי המניות בצעדים בנגב נקבע מנגנון לקבלת החלטות באורגנים כאמור⁷⁸. בנוסף נקבע כי צעדים בנגב תמנה שני מנהלים כללים משותפים (אחד מטעם החברה ואחד

⁷⁵ למיטב ידיעת החברה, חברה בשליטת מר עדי צים, אחיו של מר רני צים.

⁷⁶ למיטב ידיעת החברה, בעל מניותיה של רבץ הינו מר צבי עמר ובעל מניותיה של דמרי הינו מר משה דמרי.

⁷⁷ למועד הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה 3 דירקטורים מר רני צים מטעם החברה, דמרי ורבץ.

⁷⁸ הדירקטורים ימנו רואה חשבון אשר זהותו הוסכמה על ידי הצדדים, כדירקטור נוסף וישובו וידונו בעניינים נשוא חילוקי הדעות ויכריעו בהם במסגרת הדירקטוריון המורחב.

מטעם המייסדים), אשר יהיו זכאים לשכר או דמי ניהול כפי שיקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון צעדים בנגב.⁷⁹

6.17.1.2. מדי שנה תחלק צעדים בנגב, לפחות, 30% מרווחיה, ככל שיהיו, לבעלי מניותיה, אשר ישמשו תחילה לצורך פירעון הלוואות בעלים אשר יעמידו לצעדים בנגב, פרט-ראטה.

6.17.1.3. כמו כן, כולל הסכם ההשקעה הוראות בדבר זכות קדימה בהקצאת מניות נוספות של צעדים בנגב, הגבלות על עבירות מניותיה, ומנגנון דילול במקרה שמי מבעלי המניות בצעדים בנגב לא העמיד את חלקו במימון הנדרש לצעדים בנגב.

6.17.2. הסכם פרי מגדים

ביום 19 במרץ 2013, התקשרו החברה, פרי מגדים ומר שמעון אטיאס (מייסד פרי מגדים ("המייסד") שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה) בהסכם להקצאת מניות לפיו הקצתה פרי מגדים לחברה מניות אשר היוו לאחר הקצאתן 55% מהונה המונפק והנפרע של פרי מגדים בתמורה להעמדת הלוואות בעלים לפרי מגדים על ידי החברה אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך 15,313 אלפי ש"ח, ואשר נועדה לרכישת זכויות במקרקעין בשרות ולהקמת מרכז מסחרי על חלק מהמקרקעין ("הסכם ההשקעה", "המקרקעין" ו"ההלוואה", לפי העניין). לפרטים אודות המקרקעין, לרבות כוונות פרי מגדים למכירת המקרקעין האמורים, ראו סעיף 6.6.22 לעיל.

במסגרת הסכם ההשקעה כאמור ותוספת לו, נקבעו מספר הוראות המסדירות את יחסי הצדדים במניות פרי מגדים ובניהולה, אשר העיקריות שבהן מפורטות להלן:

6.17.2.1. פרי מגדים תנוהל באמצעות דירקטוריון, אשר מספר חבריו יהיה שני דירקטורים, כאשר החברה תמנה דירקטור מטעמה והמייסד ימנה דירקטור מטעמו. כיו"ר דירקטוריון פרי מגדים, יהיה מר רני צים (ללא קול נוסף או קול מכריע בהחלטות). כל ההחלטות בדירקטוריון ובאסיפות של בעלי המניות של פרי מגדים תתקבלנה במשותף פה אחד. במקרה בו הצדדים לא יגיעו להסכמה פה אחד בנושאים שאינם מנויים בסעיף 6.17.2.2 להלן, ההכרעה בסוגיה תועבר לאסיפת בעלי המניות של החברה. ככל שאסיפה כאמור לא יהיה ניתן להכריע בסוגיה בשל שוויון קולות פה אחד, תועבר ההכרעה הסופית בסוגיה לידי בורר אשר ייבחר בהסכמה או בורר אשר ימונה על ידי המשכן לבוררות ופתרון סכסוכים;

6.17.2.2. על אף האמור לעיל, נקבע בהסכם ההשקעה, כי במידה ויתגלעו בין הצדדים מחלוקות בשורה של נושאים המפורטים בהסכם הקשורים בניהול הפרויקט והמקרקעין, הסכמי הליווי הבנקאי ושימוש בתקבולי הפרויקט, תועבר ההכרעה לגורם אשר נקבע בהסכם ההשקעה 80;

6.17.2.3. עד לקבלת טופס 4 לפרויקט, חל איסור לביצוע כל דיספוזיציה במניות פרי מגדים המוחזקות על ידי החברה ו/או המייסד, למעט העברה לינעבר מותר' כהגדרת מונח זה בהסכם ההשקעה ובכפוף לכך שה'נעבר המותר' יחתום עובר לביצוע ההעברה

⁷⁹ בפועל, צעדים בנגב מנהלת על ידי הדירקטורים, בתמורה לדמי ניהול המשולמים לחברה (באמצעותה ו/או באמצעות צים ניהול נכסים) ולחברות בשליטת המייסדים, בסכומים כפי שנקבעו בהסכם ניהול מיום 12 לחודש נובמבר 2018.

⁸⁰ למועד הדוח, האדם לו נמסרה ההכרעה בנושאים כאמור חדל להיות מועסק בחברה וטרם נקבעה זהותו של גורם חליפי.

וכתנאי לביצועה ותקפותה על התחייבות לפיה ייקח על עצמו כל התחייבויות
וזכויות הצד המעביר ויסיכים להצטרף כצד להסכם ההשקעה;

6.17.2.4. בנוסף, כולל הסכם ההשקעה הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה במקרה של מכירת
מניות פרי מגדים, מנגנון לחלוקת דיבידנד, הוראות בגין שירותי ניהול ופיקוח על
הבניה בפרויקט ושירותים נוספים בתמורה ובתנאים הקבועים בהסכם ההשקעה;
הוראות לעניין מימון הפרויקט ועוד.

6.17.2.5. ביום 10.2.2019 וביום 26.11.2019 נחתמו תוספות להסכם המייסדים המסדירות
ומשנות חלק מהוראות הסכם המייסדים ובכלל זה קובעות, כי על אף האמור
בהסכם המייסדים, הצדדים יפעלו למכירה של המקרקעין בסכום שלא יפחת
מהסכום הנקוב בתוספות האמורות.

6.17.3. הסכם הקמת שותפות רקע מידאס

כפועל יוצא מרכישת המניות ברקע הר, והסכם רכישת הזכויות בשותפות רקע מרכזים
מסחריים, כמפורט בסעיף 6.1.2.1 לעיל, החברה הינה צד להסכמים שנחתמו בחודש מאי 2015
בין רקע הר ניהול לבין מידאס השקעות בע"מ (לרבות באמצעות תאגידים מוחזקים על ידה)
להקמת שותפות רקע מידאס ("ההסכם"), כפי שעודכן בחודש יולי 2019 ("התוספת"), וביחד
עם ההסכם "הסכם הקמת השותפות" ולהסכם הקמת חברה, המשמשת כשותף הכללי
בשותפות רקע מידאס ("הסכם להקמת השותף הכללי" ו-"החברה המשותפת", לפי העניין).

בהתאם להסכם הקמת השותפות, השותפות רקע מידאס תעסוק בקידום, תכנון, הקמה,
שיווק וניהול של מרכזים מסחריים ולוגיסטיים ביישובים שאינם יהודיים. במסגרת התוספת
להסכם, צומצמה הגדרת הפעילות המחייבת הקמה משותפת עם מידאס למרכזים מסחריים
בלבד ביישובים שאינם יהודים כאמור, ובתנאים מסוימים המפורטים בתוספת האמורה.
במסגרת הסכם הקמת השותפות, התחייבו הצדדים להעמיד הלוואות בעלים לשותפות רקע
מידאס בסכום כולל של עד 30 מיליון ש"ח, ובנוסף להעמיד לשותפות רקע מידאס הלוואות
בעלים כדי שזו תעמידן כהלוואות לבעלי המקרקעין עליהם ממוקמים הפרויקטים באום אל
פאחם וירכא ("הפרויקטים"). הלוואות הבעלים כאמור נושאות ריבית בשיעור שנתי בהתאם
לריבית המינימאלית הקבועה על ידי מס הכנסה (בכפוף להוראות הדין), ותוחזרה על ידי
השותפים המוגבלים לאחר החזר המימון לבנק עמו ייחתם הסכם מימון בקשר עם הפרויקטים
או במועד מוקדם יותר שיקבע על ידי השותף הכללי. כמו כן, במסגרת הסכם הקמת השותפות
נקבעו הוראות לגבי ההסדרים בין הצדדים בהתייחס למסכת היחסים המשפטיים ביניהם
במעמדם כשותפים מוגבלים בשותפות רקע מידאס, וביניהם ההסדרים הבאים: הזכות
להקצאת זכויות נוספות בשותפות רקע מידאס למקרה שצד לא יעמיד את חלקו בהלוואות
לשותפות, מתן זכות סירוב ראשונה למוכרת ומתן זכות הצטרפות לרוכשת והוראות לעניין
נסיבות של שינוי שליטה בצדדים.

6.17.4. הסכם עקרונות להעמדת הלוואות המירות

ביום 6 בפברואר 2020, התקשרה החברה עם ברנמילר ועם חברה בת בבעלות מלאה של
ברנמילר רותם, בהסכם עקרונות מותלה ("הסכם העקרונות"), שעיקריו כדלקמן:

6.17.4.1. העמדת הלוואות המירות

בכפוף לחתימת הסכם מחייב בין הצדדים ("ההסכם המחייב"), ולהתקיימות מלוא
התנאים המפורטים בסעיף 6.17.4.4 להלן, תעמיד החברה לברנמילר ולרותם

הלוואות המירות למניות ברנמילר ו/או רותם, לפי העניין, בסכומים ובתנאים המפורטים להלן:

א. ההלוואה הראשונה

הלוואה לברנמילר בסך של 12 מיליון ש"ח למימון פעילותה השוטפת של ברנמילר, וזאת בארבע (4) מנות שוות בנות 3 מיליון ש"ח כל אחת, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% וצמודה, ולפירעון בתוך 18 חודשים ממועד העמדת המנה הראשונה של ההלוואה ("ההלוואה הראשונה" ו-"תקופת ההלוואה", לפי העניין). להבטחת פירעון ההלוואה, מר אבי ברנמילר, בעל השליטה, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל ברנמילר, ישעבד, בשעבוד ראשון בדרגה, לטובת החברה, מניות ברנמילר המוחזקות על ידו בכמות שתסוכם בין הצדדים במועד חתימת ההסכם המחייב.

על אף האמור לעיל, וכנגד שעבוד ראשון בדרגה של שני (2) מיליון מניות ברנמילר אשר בבעלות מר ברנמילר לטובת נאמן שימונה, בסמוך למועד חתימת ההסכם העקרוני, תעמיד החברה לברנמילר מקדמה על חשבון ההלוואה הראשונה בסך של 3 מיליון ש"ח, אשר תושב לחברה בחלוף 120 ימים אם וככל ככל שלא ייחתם ו/או יושלם ההסכם המחייב, מכל סיבה שהיא⁸¹.

בכל עת במהלך תקופת ההלוואה, ההלוואה הראשונה, כולה או חלקה, תהיה ניתנת להמרה למניות רגילות בנות 0.01 ע.ג. כל אחת של ברנמילר שתוקצינה לחברה ("מניות/ות המרה"), בהתבסס על מחיר המרה של 3.78 ש"ח לכל מניית המרה, או בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם העקרוני לפי מחיר המרה של 2.67 ש"ח לכל מניית המרה.

כמו כן עד למועד ההשלמה כהגדרתו בסעיף 4.2 להלן, תקצה לברנמילר לחברה, ללא תמורה, 5,000,000 ע.ג. אופציות (לא סחירות) של ברנמילר, הניתנות למימוש לעד 5,000,000 מניות רגילות של ברנמילר בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת ("מניות/ות המימוש") בתמורה ל-5 ש"ח לכל מנות מימוש, וזאת משך תקופת ההלוואה, כהגדרתה לעיל ("האופציות").

ב. ההלוואה השנייה

הלוואה בסך של 35 מיליון ש"ח למימון השלמת פרויקט רותם 1 אשר בבעלות רותם ("פרויקט רותם"), אשר תועמד לרותם בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם העקרוני, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%, ולפירעון בתוך 18 חודשים ממועד אבן הדרך הראשונה של ההלוואה השנייה ("ההלוואה השנייה" ו-"תקופת ההלוואה השנייה", לפי העניין).

להבטחת פרעון ההלוואה השנייה, ברנמילר ורותם ישעבדו את זכויותיהן בפרויקט רותם, לרבות כל התקבולים העתידיים הימנו בשעבוד לשביעות רצונה של החברה. כמו כן, החברה תהיה רשאית בכל עת להגדיל את סכום ההלוואה השנייה לצורך פרעון החוב לבנק המממן את הפרויקט.

החברה תהא רשאית, בכפוף לאישור הרגולטורים הרלוונטיים (אם וככל שנדרש), להמיר את ההלוואה השנייה, כולה או חלקה, בכל עת במהלך תקופת ההלוואה השנייה, לעד 100% מהונה הנפרע של רותם (ובאופן יחסי לסכום

⁸¹ יצוין כי ביום 6 בפברואר 2020, אישר דירקטוריון החברה את העמדת המקדמה לברנמילר וההלוואה הועמדה על ידי החברה כנגד רישום שעבודים כמוסכם.

ההלוואה השנייה שהוזרם עד לאותו מועד).

6.17.4.2. הקמת חברה משותפת

בנוסף, החברה וברנמילר יפעלו להקמת חברה משותפת לייזום פרויקטים בישראל בתחום האנרגיה, אגירת אנרגיה וכיוב', שאחזקות החברה בה תעמודנה על 51%, ואשר פעילותה תושתת על ניסיונה המקצועי, ההנדסי והרגולטורי של ברנמילר בתחומים האמורים ואלה תועבר פעילות "רותם 2"; לחילופין, בהתאם לשיקול דעתה של החברה, יוקצו לחברה 51% ממניות הייבריד ביו-סול בע"מ, אשר הינה חברה בת בבעלות מלאה של ברנמילר, והינה בעלת הזכויות בפרויקט "רותם 2".

6.17.4.3. הוראות נוספות

ברנמילר תפעל, בכפוף לכל דין ולהוראות מסמכי ההתאגדות שלה, לכינוס ישיבת דירקטוריון ברנמילר בסמוך למועד החתימה על הסכם העקרונות, שעל סדר יומה הצעה למינוי דירקטור לדירקטוריון ברנמילר שזהותו תומלץ על ידי החברה.

כמו כן, ממועד כניסתו לתוקף של ההסכם המחייב בין הצדדים, ייכנס לתוקף הסכם שליטה בברנמילר (בתנאים שיסוכמו בין הצדדים), על פיו תהא שליטה משותפת בברנמילר, והצדדים יפעלו לשם קבלת כל האישורים הנדרשים לשם כך על פי דין (ככל שנדרשים), לרבות לעניין תיקון מסמכי ההתאגדות של ברנמילר.

6.17.4.4. תנאים מתלים, חתימה על הסכם מחייב, מועד השלמה

א. הצדדים יפעלו בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם העקרונות ("תקופת 90 shop") לאישור הסכם העקרונות באורגנים המתאימים, לחתימה על הסכם מחייב, לרבות הסכם שליטה משותפת בין מר ברנמילר והחברה, אשר יכלול את העקרונות המפורטים בסעיף 6.17.4 זה לעיל, ובכפוף להתקיימות מלוא התנאים המפורטים להלן: (א) עריכת בדיקת נאותות מקיפה בקשר לברנמילר ולרותם; ו- (2) אי-שינוי מהותי לרעה בקשר עם פעילות ברנמילר, חברות בנות ובעלי השליטה עד למועד חתימת ההסכם המחייב.

ב. תוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם העקרונות ("מועד ההשלמה") יתכנסו הצדדים להשלמת ההסכם המחייב ובלבד שעד לאותו מועד יתקבלו כל האישורים המפורטים להלן: (א) אישור האורגנים הרלוונטיים אצל כל אחד מהצדדים להסכם מחייב, לרבות לנושא הקצאת האופציות; (ב) אישור הבורסה לפעולות שיידרשו מכח ההסכם המחייב; (ג) אישור הבנק המממן; (ד) אישור הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, ככל שיידרש (לרבות אישור חברת/רשות החשמל).

ג. ככל שלא התקיימו התנאים דלהלן במועדים האמורים להלן, יהיה הסכם העקרונות בטל ומבוטל ולשום צד לא תהיה טענה כלפי משנהו בקשר לכך.

לפרטים בדבר העמדת מקדמה על חשבון ההלוואות ההמירות, ראו סעיף 6.1.4 בדוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח זה.

ביום 16 במרץ 2020, הסכימו הצדדים על הארכת המועד לבדיקת הנאותות וחתימה על הסכם מחייב ב-30 יום נוספים באופן שיסתיים ביום 22.4.2020 ("המועד החדש"), כאשר לחברה הזכות להאריך את המועד החדש ב-30 ימים נוספים, ובלבד שנמסרה לברנמילר הודעה מראש ובכתב בת 5 ימים טרם סיום המועד החדש.

6.17.5. התקשרות במזכר עקרונות לרכישת השליטה במידאס

ביום 26 בפברואר 2020, לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון, התקשרה החברה עם בעלי השליטה במידאס, דירקטור מכהן במידאס שלו קשרים עסקיים עם חלק מבעלי השליטה האמורים והמנכ"לים המשותפים במידאס ("**המוכרים**" או "בעלי השליטה במידאס"), במזכר עקרונות ("**מזכר העקרונות**") לפיו, בכפוף לחתימה על חוזה מפורט ולהתקיימות תנאים מתלים, כפי שיקבעו בחוזה המפורט שיחתם, אם וככל שייחתם, תרכוש החברה (או תאגיד בשליטתה המלאה) מהמוכרים את החזקותיהם במניות מידאס ("**העסקה**"), כמפורט להלן:

א. החברה תרכוש מהמוכרים 46,499,879 מניות רגילות של מידאס, כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהי, והמהוות, לאחר ניכוי מניות רדומות, כ-62.52% מהון המניות המונפק והנפרע של מידאס (כ-59.42% בדילול מלא) ("**המניות הנמכרות**") וכשמידאס במצבה כפי שהוא (AS IS).

ב. בתמורה למניות הנמכרות, תשלם החברה למוכרים סך של 1.076 ש"ח למניה ובסך הכל כ-50 מיליון ש"ח ("**התמורה**") והמשקף שווי למידאס של כ-80 מיליון ש"ח.

ג. התמורה כאמור, תשולם למוכרים במועדים כדלקמן: 70% מהתמורה ישולם בתוך 60 ימים ממועד החתימה על החוזה המפורט (אם וככל שייחתם) ובלבד שעד לאותו מועד התקיימו התנאים המתלים אשר יפורטו בחוזה המפורט ("**מועד השלמת העסקה**") ו"התשלום הראשון", לפי העניין, כאשר 10% מסכום התמורה, יופקד, במועד חתימת החוזה המפורט, בנאמנות להבטחת קיום העסקה; וסך השווה ל-30% מהתמורה ("התשלום השני") ישולם בקרות אחד המועדים המפורטים בהסכם העקרונות ובכל מקרה עד לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד חתימת החוזה המפורט שבמהלכה יובטח התשלום השני באמצעות שעבוד המניות הנמכרות בהתאם למנגנון המפורט במזכר העקרונות. מובהר כי, החל ממועד ביצוע התשלום הראשון החברה תהיה זכאית למלוא הזכויות הנובעות מהמניות הנמכרות.

ד. בנוסף, במסגרת מזכר העקרונות נקבע, כי בחוזה המפורט שיחתם (אם וככל שייחתם), יקבע מנגנון להסדרת הסרת ערבות שהועמדה על ידי חלק מבעלי השליטה והמנכ"לים המשותפים להבטחת חיובי מידאס כלפי אחד מהתאגידים הבנקאיים המממנים של מידאס.

ה. כמו כן, בהתאם להוראות מזכר העקרונות, במועד השלמת העסקה, אם וככל שתושלם, תסתיים העסקתם של המנכ"לים המשותפים במידאס, וזאת תוך שמירה על כל זכויותיהם על פי הסכמי ההתקשרות בינם ולבין מידאס, ועל פי הדין, כאילו פוטרו על ידי מידאס כדין. כמו כן, במועד השלמת העסקה, אם וככל שתושלם, הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון מידאס (שאינם דירקטורים חיצוניים) יתפטרו מדירקטוריון מידאס במקביל למינוי דירקטורים מטעם החברה.

ו. העסקה כפופה, בין היתר, לביצוע בדיקת נאותות על ידי החברה וכן להתקיימות תנאים מתלים, אשר יכללו בחוזה המפורט שיחתם, אם וככל שייחתם, שהינם, בין היתר, קבלת אישור הממונה על התחרות, ככל שאישורו ידרש, וכן קבלת אישור צדדים שלישיים אשר הסכמתם נדרשת לשם העברת השליטה במידאס.

ז. ככל שהצדדים לא יחתמו על חוזה מפורט עד לתום תקופה של 45 ימים ממועד חתימת הצדדים על מזכר העקרונות, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל כך שבדיקות הנאותות לא הושלמו לשביעות רצון החברה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, יהיה מזכר העקרונות בטל

ומבוטל ולמי מהצדדים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו, בכל הקשור למזכר העקרונות.

ביום 16 במרץ 2020, הצדדים החליטו, לאור המצב הכללי במשק, להאריך את התקופה להשלמת בדיקת נאותות וחתימה על הסכם מפורט לתקופה של 60 ימים, היינו עד ליום 15.5.2020.

מובהר, כי אין וודאות כי הסכם העקרונות ו/או מזכר העקרונות יבשילו לכדי הסכמים מחייבים ו/או כי העסקאות נשוא הסכמים יושלמו במלואם או בחלקם או בתנאים המפורטים בסעיפים אלו לעיל, בין היתר, כתוצאה מממצאי בדיקות הנאותות ו/או אישורים הנדרשים על פי דין ואחרים להשלמת העסקאות. עוד מובהר, כי נכון למועד דיווח זה טרם התקבל אישור הדירקטוריון להסכם העקרונות נשוא סעיף 6.17.4 לעיל ואין וודאות כי יתקבל.

6.18. מימון

6.18.1. כללי

למועד הדוח ולמועד פרסומו, הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי, אשראי בנקאי, ואגרות חוב (סדרה א') של החברה.

6.18.2. שיעורי הריבית הממוצעת על הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי, תוך אבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים למקורות אשראי לא בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר				
2018		2019		
% ריבית ממוצעת	סכום אלפי ש"ח	% ריבית ממוצעת	סכום אלפי ש"ח	
מקורות בנקאיים				
זמן ארוך:				
2.9%	76,349	2.9%	66,244	צמוד מדד
2.99%	154,824	2.99%	153,538	ריבית משתנה
זמן קצר וחלויות שוטפות:				
2.9%	10,304	2.9%	10,336	צמוד מדד
2.55%	33,433	2.7%	106,705	ריבית משתנה
-	9,391	-	13,338	ערבויות לצדדים שלישיים (*)
מקורות חוץ בנקאיים				
זמן ארוך:				
-	9,791	-	-	בעלת השליטה
-	-	2.65%	58,941	אגרות חוב (סדרה א') – צמוד מדד (*)
	294,092		409,102	
סה"כ				

(*) אגרות חוב (סדרה א') של החברה שהונפקו על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2019 מכוח תשקיף המדף של החברה. לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2020, השלימה החברה הנפקה נוספת של אגרות חוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה, ובאופן שלאחר הרחבת הסדרה כאמור, יתרת אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור עומדת על 110 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א'), ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון 'גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב', הנכלל בפרק ב' לדוח האמור.

6.18.3. מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת אשראי ואמות מידה פיננסיות

6.18.3.1. 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.

6.18.3.2. מכוח הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') נדרשת החברה, בין היתר, לעמוד באמות מידה פיננסיות, אשר אי עמידה בהן, בתנאים הקבועים בשטר הנאמנות, קמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') עילה להעמדתן לפרעון מיידי והתאמה של שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב; וכן, במקרה בו סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (שהונפקה על ידי החברה ואשר רשומה למסחר בבורסה), או חוב פיננסי של החברה במאוחד (שאינו חוב Non Recourse) בסכום העולה על 40% מסך הנכסים של החברה (לא כולל נכסים שניתנו להבטחת חובות Non Recourse) על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הסקורים או המבוקרים, האחרונים של החברה, ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי לא בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים, תהווה עילה להמדת אגרות החוב (סדרה א') לפרעון מיידי. בנוסף, במסגרת שטר הנאמנות כאמור, נקבע לעניין הרחבת סדרה, בין היתר, כי היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') שתהיה במחזור לאחר הרחבת הסדרה לא תעלה על 110,000,000 ש"ח ע.ג. וכן, לאחר הנפקה כאמור, יחס היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור לבין הבטוחות שהעמידה החברה להבטחתן ולמילוי התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על 67.5%.

6.18.3.3. ליום 31 בדצמבר 2019, עמדה הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות והאחרות להן התחייבה על פי כתבי התחייבות ואגרות החוב. לבחינת עמידת החברה באמות מידה פיננסיות של אשראי בר דיווח נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ראו סעיף 3.3 בדוח הדירקטוריון הנכלל בפרק ב' לדוח האמור.

6.18.4. בטוחות ושעבודים

6.18.4.1. נכון למועד הדוח, להבטחת פרעון התחייבויות החברה והחברה הבת, צים ניהול נכסים, כלפי תאגיד בנקאי שיתרת התחייבויות הקבוצה כלפיו ליום 31 בדצמבר 2019 וסמוך למועד פרסום הדוח, הינו בסך של כ-7,883 אלפי ש"ח ו-כ-7,592 אלפי ש"ח, בהתאמה, העמידו צים אחזקות ומר רני צים ערבות אישית, מתמדת, בלתי מוגבלת בסכום.

6.18.4.2. להבטחת פרעון התחייבויות צעדים בנגב בשיעור השווה ל-50% מחובות צעדים בנגב לתאגיד בנקאי, העמידה החברה ערבות מתמדת, מוחלטת ובלתי מסוייגת ללא הגבלה בסכום. יתרת התחייבויות צעדים בנגב כלפי התאגיד הבנקאי האמור ליום 31 בדצמבר 2019 וסמוך למועד פרסום הדוח עומדת על סך של כ-63 מיליון ש"ח וכ-62 מיליון ש"ח, בהתאמה וחלקה של החברה בהתחייבויות כאמור הינו בשיעור של 50%.

6.18.4.3. להבטחת פרעון התחייבויות שותפות רקע מידאס לתאגידים הבנקאיים, העמידו כל אחד מבעלי הזכויות בשותפות רקע מידאס (היינו החברה ומידאס) ערבויות ללא הגבלה בסכום. יתרת התחייבויות שותפות רקע מידאס כלפי התאגידים הבנקאיים ליום 31 בדצמבר 2019 וסמוך למועד פרסום הדוח עומדת על סך של כ-129 מיליון ש"ח וכ-127 מיליון ש"ח, בהתאמה, וחלקה של החברה בהתחייבויות כאמור הינו בשיעור של 50%.

6.18.4.4. בנוסף לאמור בסעיף זה לעיל, במסגרת התקשרויות החברה וחברות הקבוצה עם תאגידים בנקאיים, אשר העמידו לקבוצה הלוואות ומסגרות אשראי, התחייבו החברה ו/או חברות הקבוצה, לפי העניין, כלפי התאגידים המממנים לשעבד את

נכסיהן השונים, בשעבודים ספציפיים, ראשונים בדרגה, זכויות החברה ו/או חברות הקבוצה, לפי העניין, במרכזים המסחריים (למעט המרכז המסחרי באום אל פאחם) וכן בפרויקט בהקמה בכפר סבא. כמו כן, להבטחת פרעון הלוואה מיום 28 באוקטובר 2019 בסך 22 מיליון ש"ח שקיבלה החברה מתאגיד בנקאי ("הבנק") למימון רכישת הפרויקט בהקמה גני תקווה ("הנכס"), רשמה החברה לטובת תאגיד בנקאי משכנתא בדרגה ראשונה לא מוגבלת בסכום על כל זכויותיה על הנכס וכן נתנה הוראות בלתי חוזרות לטובת הבנק בקשר עם הסבת הבטוחות שקיבלה ו/או תקבל במסגרת רכישת הנכס.

6.18.4.5. להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), רשמו החברה ורקע הר שעבודים על זכויותיהן במניות ובזכויות בחלק מהתאגידים המוחזקים על ידן ובזכויות החברה בהלוואות שהעמידה החברה לרקע הר ולחלק מתאגידים בשליטתה. לפרטים, ראו באור 19 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, הנכללים בפרק ג' לדוח זה.

6.18.4.6. כמו כן, רני צים וצים אחזקות (לפי המקרה) העמידו ערבויות אישיות בסכומים לא מהותיים להבטחת התחייבויות הקבוצה כלפי נותני שירותים ואחרים.

6.18.4.7. לפרטים בדבר ערבויות בנקאיות שהעמידה הקבוצה לצדדים שלישיים, ראו הטבלה שבסעיף 6.18.1 לעיל.

6.18.5. פרטים בדבר מסגרות האשראי לזמן קצר של החברה וחברות מאוחדות, מתאגידים בנקאיים ויתרות האשראי המנוצלות סמוך למועד הדוח וליום 31 בדצמבר, 2019:

ניצול מסגרות אשראי		מסגרת אשראי	
ליום 31 בדצמבר 2019	סמוך למועד פרסום הדוח		
אלפי ש"ח			
32,907	33,577	34,550	החברה

6.19. מיסוי

לפרטים אודות דיני המס החלים בישראל, שומות מס ועניינים נוספים הנוגעים לתחום המס, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

6.20. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

6.20.1. להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, לא קיימים סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה.

6.20.2. השלכות מהותיות של הוראות הדין על הקבוצה

הקבוצה, מעצם החזקתה בנכסי נדל"ן, עלולה להימצא אחראית על פי הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה הקיימות. בהקשר לכך, כפופה החברה לדרישות הדין בתחומים שונים, רבות בתחומים הקשורים באיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכיוב') ועליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, ובכלל זה עלולה לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכו של הנכס או ערכם המצטבר של נכסי הקבוצה.

יודגש, כי חלק מהוראות אלו בדבר איכות הסביבה הינן הוראות המטילות אחריות מוחלטת על מחזיקים/בעלים של נכסים (קרי, לא נדרשת כי יהיו אחראיים או שידעו על קיומם על-מנת שתגבש אחריותם בגין מפגעים אלו). אי-פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתה של הקבוצה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו ואף לגרור להליכים משפטיים.

ביחס למרכזים המסחריים אותם מקימה הקבוצה, כחלק מתהליך קבלת היתר בניה לפרויקטים אלו ולעיתים אף כחלק מאישור תב"ע חדשה, עשוי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש ביצועם של תנאים מיוחדים הנקבעים בהתאם לנסיבות כל היתר או תב"ע ובכלל זה, לדרוש ביצועו של סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור מזהמים (חומרים מסוכנים) ושיקום הקרקע במידת הצורך ובמקרה כזה קבלת ההיתר מותנית בביצוע הסקר ובתוצאותיו. בהקשר זה יצוין, כי בהתאם להסכמי הפיתוח ביחס למקרקעי כפר סבא, נקבע כי טרם הוצאת היתר בניה בתחום התכנית תוגש תכנית שיקום למזבלה העירונית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורה, ואשר תכלול לוחות זמנים לביצוע השיקום בפועל. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח ניתנו היתרי בנייה הן לחברה והן למספר בעלי זכויות במקרקעין הסמוכים למקרקעי כפר סבא ללא דרישה לביצוע עבודות שיקום במזבלה. להערכת החברה, ככל שהבקשה להיתר בנייה/היתר שינויים תותנה בהגשת תכנית לשיקום המזבלה וביצוע עבודות השיקום, העלויות אינן צפויות להיות מהותיות לחברה.

6.20.3. יצוין, כי לשינויים עתידיים בהוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה החלות על הקבוצה, עלולה להיות השפעה על מצבה התפעולי ו/או הפיננסי של הקבוצה.

בנוסף לאמור לעיל, תקני הבניה הקיימים כיום מכילים אלמנטים רבים הקשורים לאיכות הסביבה.

6.20.4. אירועים או עניינים בעלי השפעה מהותית על הקבוצה

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, לא קיימים מפגעים סביבתיים שעלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הפיננסי של הקבוצה, ולא קיימים נגד הקבוצה הליכים ו/או תביעות ו/או דרישות כלשהם הקשורים לאיכות הסביבה.

6.20.5. הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, לא מתקיימים כנגד הקבוצה הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים לאיכות הסביבה.

6.20.6. מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה מקיימת ישיבות הנהלה שוטפות במסגרת מנגנוני הבקרה הפנימית של החברה, אשר במסגרתן נבחנים על ידי הנהלת החברה, גורמי הסיכון הפוטנציאליים, ומתקבלות החלטות, אד הוק, על דרך הטיפול בסיכונים אלו.

6.20.7. עלויות סביבתיות החלות על הקבוצה

עד למועד פרסום דוח זה, ההוצאות הכספיות של הקבוצה בקשר עם ענייני איכות הסביבה כאמור לעיל, אינן מהותיות. להערכת החברה, ובשים לב לאמור בסעיף 6.20.2 לעיל, הקבוצה אינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות במהלך התקופה שממועד פרסום דוח זה ועד לתום שנת 2020.

ההערכות בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות במהלך התקופה שממועד פרסום דוח זה, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר אינם בשליטתה של הקבוצה, בין היתר, כתוצאה מהחלטות רשויות המורשות בדין, לרבות החלטות בית המשפט, ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.27 לדוח זה.

6.21. מגבלות חקיקה ופיקוח על תחום פעילות הקבוצה

פעילותה של הקבוצה בתחום פעילות הנדל"ן המניב כפופה לדינים - הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקינה, אשר עיקריהם מפורטים להלן.

6.21.1. חקיקה בתכנון ובניה

פעילות הקבוצה בתחום הנכסים המניבים, ובכלל זה פעילות הייזום, התכנון והפיתוח של קרקעות, מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה"). חוק התכנון והבניה והתקנות אשר הותקנו מכוחו, עוסק בהוראות ובתקנות הקשורות לייעודי בניה, זכויות בניה, קבלת היתרים וברישוי בניה. יש לציין בהקשר לחוק זה את התוספת השלישית לחוק העוסקת בהיטלי השבחה הנובעים ממימוש זכויות בניה. היטל השבחה הינו מס המשולם על פי חוק התכנון והבניה, בגין השבחה במקרקעין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול עקב שינוי בייעוד המקרקעין או בזכויות הבניה בנכס. היטל השבחה הינו בשיעור של 50% מעליית שווי השוק של הקרקע שמקורה בשינוי יעוד. המועד לתשלום ההיטל הוא במימוש הזכות – בעת קבלת היתר לבניה או לשימוש בהם או בעת מכירתם, בתמורה או ללא תמורה.

בנוסף, על פי הקבוע בחוק התכנון והבניה, הסנקציה הצפויה בגין שימוש חורג ללא היתר הינה קנס כספי או מאסר של שנתיים.

6.21.2. הסכמי השכירות

הקבוצה כפופה להוראותיו הקוגנטיות של חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, המסדיר את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר, לרבות הוראות הנוגעות לשכירות משנה, חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

6.21.3. חוק הגנת הדייר

כלל חוזי השכירות בקבוצה הינם חוזי שכירות בלתי מוגנים אשר חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב - 1972 אינו חל עליהם.

6.21.4. חוק המקרקעין

הקבוצה כפופה לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע ליכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

6.21.5. הסכמי חכירה/הסכמי פיתוח

מרבית מקרקעות הנדל"ן אשר לקבוצה זכויות בהן, נמצאות בבעלותה של מדינת ישראל באמצעות רמ"י והן מוחכרות לקבוצה בחוזי חכירה ארוכי טווח. בשל עובדה זו, חלות על זכויות החכירה של הקבוצה במקרקעין כאמור הוראות חוק מנהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, הוראות הקשורות לשינויי ייעוד וניצול זכויות בקרקע, כמקובל בחוזי חכירה של רמ"י

וכן החלטות רמ"י ו/או מועצת רמ"י. אי לכך, הקבוצה נושאת ועשויה לשאת בתשלומים שונים למנהל כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה והיוון.

מיסוי 6.21.6

הקבוצה כפופה להוראות החקיקה בנושא מיסוי מקרקעין כגון, מס רכישה, מס מכירה, מס שבח, בהוראות המס הכרוכות בחכירה לתקופות העולות על 25 שנים וכן בכל מקרה בו תתעדד הקבוצה לרכוש ו/או למכור נכסי נדל"ן ו/או בכל מקרה של עסקה באיגוד מקרקעין.

רישוי עסקים והוראות הרשויות המוניציפאליות 6.21.7

פעילות הקבוצה כפופה לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ולתקנות שהותקנו מכוחו, בכל הנוגע להפעלת שטחים מסחריים, הכפופה לקבלת רישיון עסק בהתאם לחוק האמור והתקנות מכוחו. נכון למועד הדוח, לחברה רישיון עסק ביחס לקניון מעלות בתוקף עד ליום 31.12.2020. למועד הדוח, פועלת החברה להארכת תוקפו של רישיון העסק האמור.

יתר המרכזים המסחריים, הבנויים כמרכזי מסחר פתוחים, אינם טעונים קבלת רישיון עסק. בנוסף, הקבוצה כפופה במסגרת פעילותה היזמית להוראות הרשויות המוניציפאליות ובין היתר, בקבלת אישורי גמר עבודה לכל עבודת בנייה ו/או שיפוץ מהותית אשר תבצע ואשר מצריכה היתר בניה וכן בקבלת אישור מרשויות כיבוי האש ופיקוד העורף.

חוקי הנגשה במרכזים מסחריים 6.21.8

המרכזים המסחריים של הקבוצה כפופים לדינים הקשורים לנגישות בעלי מוגבלויות למקומות ציבוריים ולאזורים מסחריים (שהעונש לאי עמידה בהם הוא קנס ו/או חשיפה לתביעה נזיקית נגד המרכז המסחרי).

רשות העתיקות 6.21.9

בבניה באתרים שהוכרזו כאתרי עתיקות, עשויה הקבוצה לפעול בכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 ועל כן ייתכן ולהוראות השפעה על תצורת הבניה ודרך ביצוע עבודות הבניה אשר תבצע הקבוצה.

בהקשר זה יש לציין כי, המתחם בחלקו בו שוכן אגם מונפורט, הוכרז כאתר עתיקות. בנוסף, המקרקעין עליו נבנה המרכז המסחרי בבית שאן, הוכרז כאתר עתיקות. לאור כך יתכן והחברה תידרש לתאם את העבודות בשטחי המגרשים המפורטים לעיל עם רשות העתיקות. בנוסף, החברה עשויה לשאת, ככל שיידרש, בעלויות מפקח מטעם רשות העתיקות ובמידת הצורך גם בחפירות בדיקה ו/או הצלה, בהתאם להוראות כל דין ובהיקפים שיקבעו על ידי רשות העתיקות. להערכת החברה, העלויות, ככל שתידרש להן, אינן מהותיות.

ייצור חשמל 6.21.10

בהפקת הכנסות מייצור חשמל עצמי, כמפורט בסעיף 6.13.2 לעיל, כפופות חברות הקבוצה לרגולציה של משרד האנרגיה והתשתיות ורשות החשמל.

6.21.11. לפרטים אודות החלטת מועצת מקרקעי ישראל ביחס לעמידה בלוחות זמנים להשלמת הבנייה על פי הסכמי פיתוח ו/או הסכמי חכירה, ראו סעיף 6.11.1 לעיל.

6.21.12. לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות החלות על הקבוצה בקשר עם עובדיה, ראו סעיף 6.14 לעיל.

6.21.13. לפרטים אודות השלכות מהותיות של הוראות הדין הנוגעות לדיני הגנת הסביבה החלות על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 6.20 לעיל.

6.21.14. לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על הקבוצה, ראו ביאור 23 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

6.21.15. למיטב ידיעת החברה נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, היא עומדת במגבלות החקיקה המפורטות בסעיף 6.21 זה.

6.22. הסכמים מהותיים

להלן רשימת ההסכמים המהותיים, לרבות הסכמים שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר הקבוצה הינה צד להם:

6.22.1. הסכמי מימון עם תאגידים מממנים ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). לפרטים, ראו סעיף 6.18 לעיל.

6.22.2. הסכמי חכירה והסכמי שכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין במגזר הלא יהודי.

6.22.3. הסכמי שכירות עם שוכרים במרכזים המסחריים.

6.22.4. הסכם צעדים בנגב (לפרטים, ראו סעיף 6.17.1 לעיל) וכן, הסכם התקשרות צעדים בנגב בהסכם שכירות משנה ביחס לחלק מהמקרקעין עליו הוקם המרכז המסחרי בנתיבות (לפרטים, ראו סעיף 6.10.4.1).

6.22.5. הסכם מכירת הזכויות במקרקעי שדרות. לפרטים, ראו סעיף 6.6.23.

6.22.6. הסכם רכישת הפרויקט בהקמה בגני תקווה. לפרטים, ראו סעיף 6.6.23.

6.22.7. הסכם עם הקבלן המבצע של פרויקט ההקמה בכפר סבא.

6.23. הליכים משפטיים מהותיים

לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים המהותיים שהחברה צד להם, ראו ביאור 20 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

6.24. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה נוהגת לבחון את תכניתיה העסקיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות בתחום פעילותה. בכפוף לשינויים במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, כפי שישררו בעת הרלוונטית, יעדי החברה הינם כמפורט להלן:

6.24.1. להרחיב את פעילותה העסקית ולהשקיע ברכישת נכסים מניבים ו/או ברכישת/השכרת קרקעות לצורך הקמה של נכסים מניבים בעיקר מהסוג הקיים אצלה, נכון למועד דוח זה, תוך התמקדות בהקמת רשת למרכזי מסחר במגזר הערבי, לרבות בדרך של השקעה בתאגידים קיימים העוסקים בהקמה של נכסים מניבים בעיקר מהסוג הקיים אצלה. עם זאת, בכוונת החברה לבחון הזדמנויות עסקיות להשקעה ברכישת נכסים מניבים גם מתחומים נוספים בהתאם להיצע הנכסים המניבים בשוק ובהתחשב בשיעור התשואה שניתן להשיג מרכישתם ואשר, בין היתר, יתחשבו בתנאים הבאים:

(א) אפשרות להשבחת הנכסים אם דרך שינוי ייעוד ו/או הוספת זכויות בנייה ו/או שיווק וניהול טובים יותר.

(ב) מיקום הנכסים המניבים יהיה אטרקטיבי ותחרותי לעומת נכסים מניבים אחרים.

(ג) נכסים ושוכרים בעלי איתנות פיננסית.

(ד) נכסים עם אשרות ופוטנציאל השבחה.

- 6.24.2. ביצוע פעולות ייזום כנגד השכרה מוקדמת לשוכרי עוגן ו/או אינדיקציות חזקות לביקוש.
- 6.24.3. הגדלת ה NOI בנכסים המניבים הקיימים ואלו שיירכשו על ידה, בין היתר, על ידי טיוב שוכרים, הגדלת שיעורי תפוסה, הענקת שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי ניהול, תחזוקה ושמירה, בין במישרין על ידה ובין באמצעות חברות המתמחות באספקת שירותים, ועל ידי כך להגדיל את האטרקטיביות של הנכסים המניבים בעיני השוכרים ובעיני שוכרים פוטנציאליים.
- 6.24.4. שמירה על רמת מינוף שמרנית לצד צמיחה בריאה.
- 6.24.5. ניצול מיטבי של זכויות הבנייה במרכזים המסחריים הקיימים וייזום על קרקעות בבעלות החברה.
- 6.24.6. שמירה על דמי שכירות כלכליים תוך התחשבות בין היתר בעומס דמי שכירות ודמי ניהול ביחס לפדיון.
- 6.24.7. קידום התקשרויות במגזר הלא יהודי.
- 6.24.8. פיתוח תחום האנרגיה הסולארית (ראה סעיף 16.3.2 ב' לעיל) וכן התקשרות בהסכם עקרונית מותלה עם חברת ברנמילר (ראה סעיף 6.17.4 לעיל).

המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית נכון למועד הדוח. מידע זה כולל מידע הצופה פני עתיד לפיכך, החברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים או בשל שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים ו/או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים להלן בסעיף 6.27 להלן. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת. מובהר כי, היה ומשבר נגיף הקורונה יחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיו עלולות להיות השפעות שליליות מהותיות על היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה.

6.25. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- תכניות הקבוצה לשנה הקרובה (בהנחת סיום משבר נגיף הקורונה) כוללות, בין היתר:
- 6.25.1. סיום עבודות ההרחבה במרכז המסחרי, ביישובים בית שאן ;
- 6.25.2. המשך פיתוח הפרויקטים בהקמה בכפר סבא ובטירה ;
- 6.25.3. התקדמות בפרויקטים ביישובים טמרה, אום אל פאחם (שלב ב') ורהט אשר ביחס אליהם נחתמו הסכמי שכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין לרבות חתימה על הסכם בקשר עם פרויקט בטיבה ;
- 6.25.4. השלמת רכישת פרויקט גני תקווה, מימונו ושיווקו ;
- 6.25.5. כמו כן, הקבוצה מתעתדת להמשיך ולבחון הזדמנויות להשקעה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, הקמת מתחמי מסחר ברחבי הארץ, לרבות במגזר הלא יהודי, וזאת, בנוסף על הנכסים אותם היא מחזיקה כיום, וזאת בשים לב להתפתחויות בשוק הנדל"ן המניב בישראל ולהתפתחויות בתחום הקמעונאות.

ההערכות בדבר ההתפתחות בשנה הקרובה כמפורט לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של הקבוצה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, עקב שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.27 להלן. מובהר כי, היה ומשבר נגיף הקורונה יחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיו עלולות להיות השפעות שליליות מהותיות על צפי החברה להתפתחות בשנה הקרובה.

6.26. אירוע או עניין החורגים ממהלך העסקים הרגיל של הקבוצה

בשלהי דצמבר 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה אשר התפשט למדינות רבות בעולם, ביניהן ישראל, אשר בעקבותיו מדיניות רבות, בהן ישראל, נוקטות באמצעי מנע שונים, ובכלל זאת בידוד אנשים, הטלת איסור על יציאה מהבית או יציאה מאזורים גיאוגרפיים שונים, מניעת התקהלויות, סגירת מקומות הבילוי והפנאי, לרבות קניונים, ועוד. להתפשטות הנגיף השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית, אשר כבר מתבטאת בקיטון בצריכה, תנועתיות בשערי חליפין, קריסה במדדי הבורסה והאטה משמעותית בפעילות חברות רבות והשפעות כלכליות נוספות. לפרוט נוסף, לרבות השלכות התפשטות נגיף הקורונה על החברה, ראו דוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח זה.

6.27. גורמי סיכון

להערכת החברה, לגורמים הבאים עלולים להיות השפעה מהותית על נכסיה והתחייבויותיה של הקבוצה ועל תוצאות פעילותה ו/או על יכולתה של הקבוצה לעמוד בהתחייבויותיה:

6.27.1. סיכונים מאקרו

א. **מצב כלכלי, לרבות בשל המשך התפשטות נגיף הקורונה והצעדים שינקטו על ידי רשויות שונות לצורך מניעת התפשטותו ומיגורו** – האטה כלכלית במשק הישראלי ובשוק הנדל"ן בישראל, בפרט, עלולה לגרום לירידה בביקוש לשטחים להשכרה, ירידת ערך בשווי הנכסים של הקבוצה, שיעורי תפוסה במרכזים המסחריים, האטה בקצב הייזום והפיתוח, רווחיות הקבוצה, ותוצאות פעילותה. לפרטים, ראו סעיף דוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח זה.

ב. **מצב ביטחוני** – המשק הישראלי בכלל ובפעילות המרכזים המסחריים, מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל לכך עשויה להיות השפעה על עסקי התאגיד ככל ותחול התדרדרות משמעותית וארוכת טווח. למועד פרסום דוח זה, השפעתו של המצב בטחוני הנוכחי על פעילותה של החברה אינה מהותית. אין ביכולת החברה לאמוד ולהעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב ביטחוני באזורנו, על ענף הנדל"ן ועל פעילות החברה בפרט.

ג. **גיוס אשראי בנקאי ועליית שיעורי הריבית במשק** – הקבוצה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי. במקרה שיחול שינוי באפשרות גיוס האשראי ממקור זה, לרבות שינוי מדיניות מתן האשראי לחברות בתחומי פעילותה של הקבוצה, עלול הדבר להשפיע על פעילות הקבוצה והיקפה. כמו כן, עליה בריבית צפויה להגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה וכתוצאה מכך יושפעו לרעה עסקי הקבוצה.

ד. **עליה בקצב האינפלציה** – הקבוצה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי הצמוד למדד המחירים לצרכן. במקרה שתחול אינפלציה הדבר יגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה. מנגד, חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן כך שבמקרה של אינפלציה ההכנסות משכר הדירה יעלו כנגד הוצאות המימון כאמור.

6.27.2. סיכונים ענפיים

א. **עודפי היצע של שטחי השכרה ותחרות** - ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה עלולים להשפיע לרעה על הכנסות הקבוצה, שווי נכסיה ותוצאותיה העסקיות.

ב. **עודפי ביקוש של נכסים מניבים או קרקעות לרכישה** - קיומם של עודפי ביקוש לשטחים מניבים או קרקעות לרכישה באזורים מסוימים עלולים לגרום לעליית מחירים ובהתאם להשפיע על פעילות הפיתוח של הקבוצה, והקטנת שיעור התשואה על הנכסים.

ג. **איתנות פיננסית של שוכרים** - החמרה במצב הכלכלי, ובכלל זה האטה בענף הקמעונאות, עלולה להביא לפגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים, לירידה בדמי השכירות ובכך להשפיע באופן שלילי על פעילות הקבוצה, שווי נכסיה ותוצאותיה העסקיות, ובכלל זה גידול בהפרשות לחובות מסופקים.

ד. **התייקרות של עלויות בנייה** - התייקרות תשומות הבנייה עלולה להשפיע לרעה על מחירי התקשרויות הקבוצה עם ספקים וקבלנים עימם עובדת הקבוצה בפרויקטים אותם היא מקימה ו/או מרחיבה.

ה. **שינויי חקיקה ותקינה** - שינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי או שינויים קיצוניים בהחלטות רשות מקרקעי ישראל (כדוגמת זו המפורטת בסעיף 6.11.1 לעיל), עלולים להשפיע מהותית על התוצאות העסקיות של הקבוצה ועל שווי נכסיה.

ו. **מסחר מקוון באינטרנט** - התחזקות המסחר המקוון כאמור עלולה להביא לירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים וכפועל יוצא מכך לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של הקבוצה, לירידה בהכנסות מדמי שכירות ובשווי הנכסים.

ז. **חשיפה לענף הקמעונאות** - תוצאותיה העסקיות של הקבוצה עלולות להיות מושפעות ממצב ענף הקמעונאות בישראל, אשר להערכת החברה, הגורמים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הינם כדלקמן: [א] הרעה במצב הכלכלי; [ב] הרעה באיתנות הפיננסית של חברות קמעונאיות; [ג] היצע עודף או ירידה בביקושים לשטחי מסחר; [ד] חיזוק המגמה של מסחר מקוון באינטרנט.

ח. **ירידת שווי נכסיה של הקבוצה** - ירידת שווי נכסי הקבוצה, כתוצאה מקיטון דמי שכירות, עלייה בשיעור ההיוון וכו' עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

6.27.3 סיכונים מיוחדים לחברה

א. **אי חידוש הסכמי החכירה ו/או הסכמי שכירות עם צדדים השלישיים עימם התקשרה הקבוצה בקשר עם השכרה של זכויות במקרקעין** - בחלק מהסכמי החכירה תקופת החכירה של הזכויות במקרקעין נקבעו ל- 49 שנים ללא זכות להארכה של תקופת חכירה נוספות (בעניין זה, ראו מרכז מסחרי מעלות, ומקרקעי שדרות). בנוסף, המרכז המסחרי בנתיבות נבנה בחלקו על מקרקעין בשכירות משנה לתקופה המסתיימת ביום 14.3.2036 והנכסים במגזר הלא-יהודי אף הם על פי הסכמי שכירות לתקופות קצובות. אי חידוש הסכמי החכירה (או הארכת תקופת החכירה) ו/או אי חידוש הסכמי שכירות (או הארכתם) עלולים להשפיע מהותית על התוצאות העסקיות של הקבוצה ועל נכסיה (לרבות שוויים).

ב. **הגבלות בהסכמי פיתוח וחכירה** - בחלק מהסכמי הפיתוח (בעיקר ביחס לפרויקט בהקמה בכפר סבא), נקבעו הגבלות לגבי השלמת תקופת הפיתוח של המקרקעין. במקרה בו לא יעלה בידיה של החברה לעמוד במועדים הקבועים בהסכמי הפיתוח להשלמת הבנייה ולהאריך את תקופת הפיתוח, כמפורט בסעיף 6.11.1 לעיל, חשופה החברה לתשלומים נוספים שיהיה עליה לשלם לרמ"י.

ג. **מיקום הנכסים לרבות שיעורי צמיחה באזורי פעילותה של הקבוצה** - למועד הדוח נכסיה של הקבוצה ממוקמים בעיקר, באזורי הפריפריה, ועל כן הם חשופים למיתון כלכלי, ו/או לשיעורי צמיחה נמוכים, המשפיעים על היקף הביקושים לשטחי השכרה ועלולים לפגוע בתוצאותיה של החברה ושווי נכסיה.

ד. **סיכוני סייבר** – במסגרת פעילותה של הקבוצה קיימים בקבוצה נתונים שונים לרבות נתוני שוברים. התאגיד מסתייע במערכות מידע שונות לניהול ותיעוד במאגריו השונים כדוגמת (ספקים וכו'), תשלומים (גבייה ותשלום) וכו'. הקבוצה פועלת באמצעות יועצים מקצועיים להגנה מפני מתקפות סייבר ולקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של תקיפה.

6.27.4. בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו על פי השפעתם על עסקי החברה - השפעה גדולה, בינונית וקטנה, בהתאם להערכות הנהלת החברה, ככל שבידי החברה להעריך השפעה כאמור:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה				
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה		
		X	מצב כלכלי, לרבות המשך התפשטות נגיף הקורונה והצעדים שינקטו על ידי רשויות שונות לצורך מניעת התפשטות ומיגורו	סיכוני מאקרו
	X		מצב בטחוני	
		X	גיוס אשראי בנקאי ועלית שיעורי הריבית במשק	
X			עלייה בקצב האינפלציה	
	X		עודפי היצע של שטחי השכרה וסביבה תחרותית	סיכונים ענפיים
X			עודפי ביקוש של נכסים מניבים או קרקעות לרכישה	
	X		איתנות פיננסית של שוברים	
		X	התייקרות של עלויות בנייה	
	X		שינויי חקיקה ותקינה	
X			מסחר מקוון	
	X		חשיפה לענף הקמעונאות	
	X		אי חידוש הסכמי החכירה ו/או הסכמי שכירות עם צדדים השלישיים עימם התקשרה הקבוצה בקשר עם השכרה של זכויות במקרקעין	סיכונים מיוחדים לחברה
		X	הגבלות בהסכמי פיתוח וחכירה	
	X		מיקום הנכסים ושיעורי צמיחה באזורי פעילותה של הקבוצה	
	X		סיכוני סייבר	

חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ("תקופת הדיווח"), הסוקר את עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 24 במרץ 2020, 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 תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק א' לדוח תקופתי זה ("הדוח התקופתי") וכן דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, אשר נכללו בפרק ג' בדוח תקופתי זה ("הדוחות הכספיים").

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1 כללי

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

1.1.2. למועד פרסום דוח זה, מר רני צים, באמצעות רני צים אחזקות בע"מ ורני צים בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה הינן בשליטתו, מחזיק בכ-68.79% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא-65.03%), ולפיכך הינו בעל השליטה בחברה (רני צים בע"מ ורני צים אחזקות בע"מ ייקראו להלן יחדיו: "צים אחזקות" או "בעלת השליטה").

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

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

אחזקותיה באותן שותפויות ולקידום פרויקטים נוספים במגזר הלא יהודי, וכן להגדלת אחזקותיה ברקע הר, באופן שנכון למועד הדוח זה החברה מחזיקה במלוא ההון המונפק והנפרע של רקע הר ומזכויות ההצבעה בה. לפרטים, ראו סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח תקופתי זה וכן סעיפים 1.2.3 ו-1.2.4 להלן.

1.1.5. להלן פרטים אודות נכסים עיקריים בקבוצה, נכון למועד הדוח:

1.1.5.1. שישה (6) מרכזי מסחר, ביישובים מעלות, בית שאן, נתיבות, ערד, אום אל פאחם וירכא (לגבי השניים האחרונים, מכוח הסכמי שכירות עם בעלי זכויות במקרקעין), המשתרעים על שטח כולל לשיווק של כ-48,900 מ"ר (חלק החברה) ובתפוסה ממוצעת של כ-94% ("המרכזים המסחריים הקיימים"). לפרטים אודות המרכזים המסחריים הקיימים, ראו סעיפים 6.7 ו-6.10 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.1.5.2. כמו כן, למועד הדוח, הקבוצה הינה בעלת מלוא זכויות בפרויקט בהקמה בכפר סבא, באמצעות החברה וחברת רני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (במישרין ובעקיפין) ("צים השרון"), הנבנה באזור התעשייה המזרחי החדש בכפר סבא, על מקרקעין משתרעים על שטח כולל של כ-51 אלף מ"ר, על פי הסכמי פיתוח מהווים, אשר בכפוף להשלמת הבנייה¹ במקרקעין כאמור, ייחתמו הסכמי חכירה מהווים ("מקרקעי כפר סבא"). למועד הדוח, לחברה ולצים השרון היתר לבניית שטחי חנייה ומסחר בהיקף כולל של כ-47,000 מ"ר. בכפוף לאישור הבקשה לשינוי תב"ע ולשינויים בסביבה הכללית והגורמים המשפיעים על פעילות החברה, תבחן החברה אפשרות להקמה על מקרקעי כפר סבא בניין משרדים בשטח של כ-40,000 מ"ר ובגובה של עד 30 קומות, וכן כ-15,000 מ"ר שטחי מסחר, פנאי ובילוי ("פרויקט כפר סבא"). בד בבד בוחנת החברה שימושים אפשריים נוספים בשטחי המקרקעין (כפוף לאישורי רשויות התכנון, אם וככל שיידרשו). לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.11 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.1.5.3. בנוסף, הקבוצה היא בעלת הזכויות (בעצמה וביחד עם אחרים) בקרקעות/מיזמים מכוח הסכמי שכירות שנחתמו עם בעלי זכויות במקרקעין האמורים, הממוקמים במספר יישובים במגזר הלא יהודי בישראל ביניהם, טירה, טמרה, רהט, ואום אל פאחם (שלב ב'), ואשר, בכפוף לקיום התנאים המתלים שנקבעו בהסכמי השכירות האמורים (ככל שנקבעו ו/או טרם הושלמו) וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, ייבנו על המקרקעין האמורים מרכזי מסחר תחת שם המותג "SEVEN" בהיקף כולל של כ-30,000 מ"ר, כאשר חלק החברה בהם הינו כ-18,200 מ"ר; וכן, החברה הינה בעלת מלוא זכויות חכירה מהוונות במקרקעין במתחם אגם מונפורט, אשר במעלות תרשיחא, בשטח המשתרע על כ-13.5 אלף מ"ר, אשר בכוונת החברה להקים עליהם, ועל שטח נוסף סמוך אליהם (ככל שיוקצה לחברה בפטור ממכרז), בית מלון הכולל שטחים תומכים לפעילות המלון העתידית. בהתאם לתכניתיה של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, בית המלון, ככל שיוקם, לא יופעל על ידי החברה ויושכר לצד שלישי לצורך ניהולו והפעלתו. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.6.21 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

מובהר כי המידע הנכלל בסעיפים 1.1.5.2 ו-1.1.5.3, עשוי לכלול מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים, והינו בלתי וודאי, ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה. המידע כאמור, מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד הדוח, הכולל הסכמים, תחשיבים, הערכות ותוכניות של החברה ועשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 6.27 בפרק א' לדוח התקופתי, קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, התקשרויות עם תאגידים מממנים, וכן מההתפתחויות בסביבה

¹ כהגדרת מונח זה בסעיף 6.11.1 להלן.

הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר מטבעם הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

1.2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1.2.1. ביום 25 בפברואר 2019, התקשרה רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים (שותפות מוגבלת) ("שותפות טמרה"), בהסכם שכירות במקרקעין ביישוב טמרה מכוח הסכם שכירות עם בעל הזכויות במקרקעין לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, ואשר ייכנס לתוקפו בכפוף לקיום התנאים המתלים שנקבעו בהסכם השכירות וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין. בכפוף לאישורים כאמור ייבנה על שטח המקרקעין בטמרה מרכז מסחרי אשר יכלול כ- 8,900 מ"ר שטחי מסחר וכן כ-240 מקומות חניה. למועד הדוח, ולאחר התקשרות החברה ורקע הר בהסכם להגדלת אחזקות החברה ורקע הר בשותפות טמרה, כאמור בסעיף 1.2.4 להלן, חלקה של החברה בשותפות טמרה עומד על 75%. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.1.2.4 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.2.2. ביום 3 במרץ 2019 (לאחר שהתקבלו אישורי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מאותו היום) התקשרו החברה ויואב בכתב הסכמה, לפיו המחזיק יואב לחברה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו 50% ברקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("השותפות") ובחברה המשמשת כשותף הכללי בשותפות ("השותף הכללי"), ובאופן שלאחר ההמחאה כאמור מחזיקה החברה ב-75% מהון השותפות והשותף הכללי (חלק החזקה של 25% עובר להמחאה). החברה תישא בכל המיסים הנובעים מההמחאה כאמור, ככל שיחולו, עליה ואו על יואב².

1.2.3. ביום 11 באפריל 2019, הושלמו מלוא התנאים המתלים שנקבעו להסכם ההקצאה שנחתם בין החברה לבין יואב ביום 11 במרץ 2019 (לאחר שהתקבלה המלצת ועדת הביקורת ואישור הדירקטוריון מיום 14 במרץ 2019 ("מועד ההחלטה")) במסגרתו הקצתה החברה ליואב 4,627,312 מניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת ("המניות המוקצות"), אשר היוו למועד ההחלטה כ-4% מהונה המונפק של החברה וזכויות ההצבעה, וכנגדן העביר יואב לחברה את מלוא אחזקותיו (30%) ברקע הר "AS IS", כשהן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכון, עקול, היטל, חוב, עכבון, תביעה, זכות קדימה או כל זכות או טענה של צד שלישי כלשהו אחרת או נוספת, מכל סוג ומין שהוא ("הסכם ההקצאה"); כמו כן הושלם הסכם להעברת יתרת מניותיו ברקע הר ניהול (30%) לחברה, בתמורה לערכן הנקוב, אשר נכנס לתוקפו לאחר השלמת ההסכם ההקצאה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.1.2.1 בפרק א' לדוח תקופתי זה וביאור 10 בדוחותיה הכספיים המאוחדים.

1.2.4. ביום 2 ביולי 2019, התקשרו החברה, רקע הר ורקע הר ניהול (יחדיו להלן בסעיף זה: "קבוצת צים"), בהסכם עם מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ³ ותאגיד נוסף בשליטתה (יחדיו להלן בסעיף זה: "קבוצת מידאס") לפיו קבוצת מידאס מכרה לקבוצת צים מחצית מאחזקותיה של קבוצת מידאס בשותפות טמרה ומחצית מאחזקותיה בחברת השותף הכללי טמרה ("ממכר טמרה" ו-"פרויקט טמרה", לפי העניין), וכן, מחצית מאחזקותיה בשותפות טייבה ומחצית מאחזקותיה בחברת השותף הכללי טייבה, אשר אם וככל שהמשא ומתן עם בעלי הזכויות במקרקעין בטייבה יבשיל לכדי הסכם מחייב, יקימו על המקרקעין האמורים מרכז מסחרי ("ממכר טייבה" ו-"פרויקט טייבה"), וביחד עם ממכר טמרה: "הממכר"; פרויקט טמרה ופרויקט טייבה ייקראו יחדיו: "הפרויקטים". בהתאם להסכם, רכשה קבוצת צים מקבוצת מידאס את הממכר, כפי שהוא AS IS, ובאופן שחלקה של קבוצת צים וקבוצת מידאס בתאגידים/שותפויות המעורבים בהקמת הפרויקטים האמורים יעמוד על 75%-25%, בהתאמה. לעיקרי ההסכם, ראו סעיף 6.1.2.4 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

² לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 4 במרץ 2019 (אסמכתא מס': 018654-01-2019), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.
³ חברה ציבורית, אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

1.2.5. ביום 4 באוגוסט 2019 פרסמה החברה, לאחר שהתקבל היתר הרשות לניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בע"מ ("הבורסה"), דוח הצעת מדף על פיו הוצעו לציבור, בדרך של "הצעה אחידה", כאמור בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ובתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007, עד 75,000,000 אגרות חוב (סדרה א'), בדרך של מכרז על שיעור הריבית, שלא יעלה על 2.65%. במסגרת דוח הצעת המדף, התחייבה החברה לגייס כמות כוללת של 60,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א) בלבד, וכי אם תוגשנה ע"י הציבור הזמנות בכמות עודפת לכמות הנ"ל, אזי ההקצאה למזמינים תוקטן בהתאמה⁴. בהתאם, ביום 5 באוגוסט 2019 הנפיקה החברה 60,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א). התמורה (ברוטו) הסתכמה לסך של 60 מיליון ש"ח⁵. אגרות החוב (סדרה א') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.65% לשנה (כפוף למנגנוני התאמת שיעור הריבית במקרה של ירידת דרוג אגרות החוב (סדרה א) או אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט בשטר הנאמנות). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א) של החברה, לרבות שטר הנאמנות ודרוג אגרות החוב, בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות, ראו נספח א' לדוח זה 'גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב'. לפרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה, ראו סעיף 3.3 להלן; לפרטים בדבר התחייבויות שנטלה החברה ושעבודים שנתנו להבטחת אגרות החוב כאמור, ראו באור 19 בדוחות הכספיים המאוחדים; לפרטים בדבר הרחבת סדרה לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 6.1 להלן.

1.2.6. ביום 19 בנובמבר 2019, לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון, התקשרו, רקע הר ומידאס, באמצעות מידאס רהט מרכזים מסחריים - שותפות מוגבלת ("שותפות רהט"), בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר ייבנה על שטח של כ-17 אלפי מ"ר המהווה חלק מהמקרקעין ברהט ויכלול כ-9,000 מ"ר שטחי מסחר ("ההסכם השכירות"), חלקה של החברה בשותפות רהט ובחברת השותף עומדים על 50% לכל אחת. לפרטים אודות ההסכם השכירות, ראו סעיף 6.1.2.5 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.2.7. ביום 27 בספטמבר 2019, לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון, התקשרה החברה בהסכם עם אשדר חברה לבניה בע"מ וצ.מ.ח המרמן בע"מ (יחדיו להלן: "המוכרות") לרכישת מלוא זכויותיהן והתחייבויות של המוכרות בחלק מפרויקט "לב גני תקווה", המוקם ונבנה ע"י המוכרות בגני תקווה ע"ג מקרקעין בגני תקווה ומיועד לשמש כמרכז קניות, בילוי, משרדים ושטחי ציבור, בשטח של כ-9,000 מ"ר ("המרכז המסחרי" או "הממכר"), כשהמרכז המסחרי בנוי בהתאם לתכנית ולמפרט, והזכויות בו חופשיות ונקיות, והכל בתנאים המפורטים בהסכם ("ההסכם"). בתמורה לממכר תשלם החברה למוכרות סך כולל של 175 מיליון ש"ח בצרוף הפרשי הצמדה ומע"מ ("התמורה"), בהתאם ללוח הסילוקין שנקבע בין הצדדים, שהאחרון שבהם יבוצע ביום בסמוך למועד השלמת הבנייה המשוער כהגדרתו בהסכם, והעתיד להיות ביום 31 בדצמבר 2020 ("מועד השלמת הבנייה המשוער"). מועד השלמת הבנייה המשוער כאמור, ניתן להארכה ולדחייה על ידי המוכרות לתקופה נוספת מפאת כוח עליון בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם. עד למועד הדוח שילמה החברה למוכרות סך של כ-43.75 מיליון ש"ח, אשר מומן בחלקו באשראי מתאגיד בנקאי שנטלה החברה בסך כולל של 22 מיליון ש"ח. בהקשר זה יצוין, כי בהתאם להסכם הרכישה, זכות הבעלות בנכס תועבר לחברה לאחר העברת מלוא התשלומים בגין הנכס למוכרות. בהתאם לכך, למועד הדוח, התשלומים על חשבון הנכס מוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים בסעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה. לעיקרי ההסכם הרכישה, ופרטים נוספים על הנכס, ראו סעיף 6.1.2.6 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.2.8. ביום 26 בנובמבר 2019, לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה, התקשרו רני צים פרי מגדים בע"מ ("פרי מגדים"), חברה מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 55%, עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה ו/או בפרי מגדים, בהסכם למכירת מלוא זכויותיה של פרי מגדים במקרקעין בשדרות ובמועצה אזורית שער הנגב, המשתרעים על שלוש חלקות בשטח כולל של כ-60 דונם, כשהן חופשיות ונקיות

⁴ לדוח הצעת המדף, ראו דיווח מיום 4 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-080629), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.
⁵ לפרטי תוצאות ההנפקה, ראו דיווח מיידי מיום 5 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-081469), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

מכל משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות כל צד ג' כלשהו ובמצבן הקיים (AS-IS), בתמורה לסך כולל של כ- 61.4 מיליון ש"ח (ככל שמכירת החלקות תושלם במלואה), בתוספת מע"מ, וזאת, בכפוף לתנאים ובאופן שעיקריהם מפורטים בסעיף 6.1.2.7 בפרק א' לדוח התקופתי. נכון למועד פרסום הדוח התקבל סך של כ-33 מיליון ש"ח על חשבון מכירת אחת מהחלקות. מובהר כי אין וודאות כי העסקה תושלם במלואה.

1.2.9. ביום 24 בדצמבר 2019, זכתה רקע הר, באמצעות צד ג' שהגיש את ההצעה בנאמנות עבור רקע הר, בהליך התמחרות שבוצע במסגרת מכרז, שפורסם על ידי המנהלים המיוחדים לסיטי 1 בע"מ ("המוכרת"), לרכישת נכס מקרקעין המצוי באזור התעשייה נוף הגליל (בשמה הקודם, נצרת עלית) ("הנכס") והמשתרע על שטח כולל של כ-36 אלפי מ"ר בתמורה לסך של 97 מיליון ש"ח בצרוף מע"מ ובכפוף לקבלת אישור בית המשפט בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, התשכ"ח – 1968 ("התנאי המתלה"). ביום 9 בינואר 2020, התקבל אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו, אשר היווה תנאי מתלה לזכייה במכרז כאמור. נכון למועד פרסום הדוח, שילמה רקע הר למוכרת את מלוא התמורה בגין הנכס כנגד מסירת החזקה בו לרקע הר. לפרטים נוספים אודות רכישת הנכס, ראו סעיף 6.1.2.8 בפרק א' לדוח התקופתי.

2. המצב הכספי

2.1. תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	אלפי ש"ח		
עיקר הגידול נובע מקבלת תמורת כספי הנפקת אג"ח סדרה א' שטרם נוצלה למועד הדוח, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.5.	21,513	38,702	נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
-	83,389	109,438	השקעות והלוואות בעסקאות משותפות
עיקר הגידול בסך של כ- 51 מ' ש"ח מיוחס בעיקר להשקעות בנכס בהקמה בכפר סבא ולעליית ערך נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח.	570,550	621,951	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
תשלום מקדמה בשיעור של 25% מסך התמורה בגין רכישת המרכז המסחרי בהקמה בגני תקווה (וכן עלויות נוספות). בנוסף, תשלום מקדמה בגין רכישת הנכס בנוף הגליל. לפרטים, ראו סעיפים 1.2.7 ו-1.2.9.	-	61,877	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
הגידול נובע מאיחוד לראשונה של רקע הר בעיקר מהלוואות לצד שלישי.	525	3,699	חייבים ויתרות חובה
-	822	1,172	מיסים נדחים
הגידול מיוחס בעיקר להשקעות בגין שיפורים במושכר, בניכוי הוצאות פחת.	559	1,367	רכוש קבוע
הגידול נובע מאיחוד לראשונה של רקע הר בעיקר בגין הלוואה לאיש מפתח ניהולי. לפרטים, ראו תקנה 21, בפרק פרטים נוספים על התאגיד, הנכלל בפרק ד' לדוח זה.	-	1,238	צדדים קשורים
הגידול נובע מיישום תקן דיווח כספי חדש IFRS16 – חכירות.	-	1,747	נכס זכות שימוש
	677,358	841,191	סך הכל נכסים
התחייבויות והון			
עיקר הגידול מיוחס לגידול באשראי לזמן קצר המיוחס ברובו לפרויקט בהקמה כפר סבא ולמימון רכישת הנכס בגני תקווה.	62,317	132,899	התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שאינן שוטפות			
עיקר הירידה מיוחסת לפרעונות קרן בסך של כ- 12.8 מיליון ש"ח.	231,173	219,782	אשראי מתאגידים בנקאיים
יתרה נובעת מגיוס אג"ח (בניכוי הוצאות הנפקה) אשר בוצע ברבעון השלישי. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.5.	-	58,941	אגרות חוב
בתקופת הדוח שטרי ההון נפרעו במלואם.	9,791	—	שטרי הון מהחברה האם
הגידול נובע מאיחוד לראשונה של רקע הר.	3,104	5,610	הלוואות מעסקאות משותפות ומאחרים
-	539	633	פקדונות משוכרים
השינוי מיוחס לשערוך עסקת הגנה לפי שווי הוגן.	624	1,201	נגזרים פיננסיים
הגידול נובע מיישום תקן דיווח כספי חדש IFRS16 – חכירות.	-	1,404	התחייבות בגין חכירה
עיקר הגידול נובע מאיחוד לראשונה של רקע הר ומשינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה.	56,340	65,607	מסים נדחים
עיקר הגידול נובע מהקצאה פרטית של מניות החברה, כאמור בסעיף 1.2.3 לעיל, ומהרווח הכולל לתקופה.	313,470	355,114	הון מיוחס לבעלי מניות החברה
	677,358	841,191	סך הכל התחייבויות והון

2.2 תוצאות הפעילות

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

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2017	2018	2019	
	אלפי ש"ח			
עיקר הגידול ביחס לתקופות קודמות נובע מחידושי חוזים, עלייה מממוש תקופות אופציה על פי הסכמי שכירות, ועליית מדד.	35,732	39,667	41,239	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
עיקר העלייה ביחס לתקופות קודמות מיוחסת לעלייה בהוצאות אחזקת המתחמים, עלייה בהוצאות שמירה וניקיון, שינויים בעלויות שכר וכן מעלייה בהוצאות ארנונה ומים גם בגין תקופות קודמות.	8,420	9,124	10,011	עלות הפעלת הנכסים
	27,312	30,543	31,228	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
עליית הערך מיוחסת בעיקרה לשערוכי הנכסים המניבים בניכוי השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה.	8,919	(972)	8,584	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
עיקר הגידול מיוחס מאיחוד לראשונה של רקע הר, מעלייה בהוצאות בגין נותני שירותים מקצועיים וכן מעלייה בהוצאות פרסום ושיווק לרבות בגין מיתוג.	9,797	10,886	16,793	הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
בתקופת הדוח הגידול מיוחס בעיקר לרווחי חברה כלולה רני צים פרי מגדים בע"מ הנובע משערוך קרקע בבעלותה (שדרות) וכן לרווחי עסקה משותפת רקע מידאס (עקב איחוד לראשונה של רקע הר). לפרטים בדבר התקשרות בהסכם למכירת הקרקע בשדרות ראה סעיף 1.2.8 לעיל. בתקופה המקבילה אשתקד רווחים מיוחסים בעיקר לרווחי חברה כלולה צעדים בנגב.	(710)	2,119	22,330	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
	25,724	20,804	45,349	רווח תפעולי
עיקר העלייה בהוצאות המימון נטו מיוחס לירידה בהכנסות מימון בגין הלוואות לחברות כלולות (בעקבות איחוד לראשונה של רקע הר), מקוזז בירידה בהוצאות	9,246	10,218	10,478	הוצאות מימון, נטו

מימון שנבעו מהפסד בגין שטר הון מחברת האם בתקופה המקבילה אשתקד.				
הכנסות אחרות	446	-	475	הכנסות אחרות בתקופת הדוח נובעות מאיחוד לראשונה של רקע הר.
רווח לפני מיסים על ההכנסה	35,317	10,586	16,953	
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	2,469	642	3,268	מיסים על הכנסה בתקופת הדוח נובעים בעיקר משינוי ביתרות מיסים נדחים שעיקרן שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה.
רווח נקי	32,848	9,944	13,685	
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור	(1,160)	937	250	נובע משערוך נגזרים פיננסיים (עסקאות החלפת ריבית) הנמדדים בשווי הוגן.
רווח כולל	31,688	10,881	13,935	

2.2.2. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018.

הסברי החברה	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2019	
	אלפי ש"ח		
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	10,740	10,121	עיקר השינוי נובע מעליית מדד, מימושי אופציות וחיידושי חוזים.
עלות הפעלת הנכסים להשכרה	2,742	2,342	עיקר הגידול מיוחס לעלייה בהוצאות אחזקה, שמירה וניקיון.
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	7,998	7,779	
עליית ערך נדל"ן להשקעה	2,745	1,042	רווחי שערוך נובעים משערוך הנכסים המניבים.
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות	5,588	3,017	עיקר הגידול מיוחס לעלייה בהוצאות שירותים מקצועיים ועלייה בהוצאות מכירה ושיווק.
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו	7,100	(184)	עיקר העלייה נובעת מרווחי עסקה משותפת רקע מידאס.
רווח תפעולי	12,255	5,620	
הוצאות מימון, נטו	2,754	1,829	עיקר הגידול מיוחס לירידה בהכנסות המימון מחברות כלולות (עקב איחוד לראשונה של רקע הר).
רווח לפני מיסים על ההכנסה	9,947	3,791	
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	(455)	883	עיקר השינוי במסים על הכנסה ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע מרישום נכס מס בגין הפסדי חברה בת – רקע הר.
רווח נקי	10,402	2,908	
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור	229	(20)	נובע משערוך נגזרים פיננסיים (עסקאות החלפת ריבית) הנמדדים בשווי הוגן.
רווח כולל	10,631	2,888	

2.2.3. להלן תוצאות הפעילות של החברה בהתאם לדוח המורחב הכולל את תוצאותיהן של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני :

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2017	2018	2019	
	אלפי ש"ח			
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	42,986	49,595	56,597	
עלות הפעלת הנכסים	9,963	11,806	14,601	
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	33,023	37,789	41,996	
עליית ערך נדל"ן להשקעה	3,856	2,460	31,065	
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות	10,254	12,904	18,809	
רווח תפעולי	26,625	27,345	54,252	
הוצאות מימון, נטו	11,328	14,245	14,930	
הכנסות אחרות	475	-	446	
רווח לפני מיסים על ההכנסה	15,772	13,100	39,768	
מיסים על הכנסה בעיקר לשינויים ביתרות מסים נדחים שעיקרן שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.	2,087	3,156	6,921	
רווח נקי	13,685	9,944	32,848	
נובע משערוך נגזרים פיננסיים (עסקאות החלפת ריבית) הנמדדים בשווי הוגן.	250	937	(1,160)	
רווח כולל	13,935	10,881	31,688	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
שינוי	2018	2019	
%	אלפי ש"ח		
(1.4%)	33,675	33,211	מנכסים קיימים בתקופה Same Property
146.8%	2,468	6,093	מנכסים שאוכלסו לראשונה בתקופה
8.7%	36,143	39,304	סך NOI לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
36,143	39,304	סך NOI מנכסים קיימים בתקופה
		בניכוי הוצאות הבאות:
(10,775)	(13,093)	הנהלה וכלליות מנוטרל מפחת
(9,021)	(10,908)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב
(291)	(289)	הוצאות מסים שוטפים
16,056	15,014	סך FFO לפי גישת ההנהלה

2.2.6. מדד ה- FFO בהתאם להנחיית הרשות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
9,944	32,848	רווח נקי לתקופה
972	(8,584)	בנטרול התאמת שווי הוגן
91	360	בנטרול פחת והפחתות
(2,119)	(22,330)	בנטרול רווחי חברות כלולות
642	2,469	בנטרול מסים נדחים
-	580	בנטרול עלות תשלום מבוסס מניות
3,731	5,328	בתוספת FFO חברות בשליטה משותפת
2,665	1,993	הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
200	1,895	הוצאות חד פעמיות
16,126	14,559	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות לני"ע
253	455	בתוספת הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
16,379	15,014	סך FFO לפי גישת ההנהלה

3. נזילות ומקורות המימון

3.1. נזילות

3.1.1. ליום 31 בדצמבר 2019, הסתכם סה"כ ההון של החברה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בכ- 355 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 313 מיליון ש"ח בתום שנת 2018. יחס ההון לסך הנכסים ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ-42% לעומת כ-46% לתום שנת 2018.

3.1.2. ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה נכסים נזילים נטו (מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר ובטוחות סחירות) בסך של כ-21,497 אלפי ש"ח, בהשוואה לנכסים נזילים נטו, בסך של כ-11,773

אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

3.1.3. ליום 31 בדצמבר 2019 יחס התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (סדרה א') לסך המאזן עמד על שיעור של כ-47% בהשוואה לסך של כ-41% ליום 31 בדצמבר 2018.

3.2. מקורות מימון

3.2.1. למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת, בעיקרה, מהונה העצמי, ממימון מתאגידים בנקאיים ומאגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה החברה בחודש אוגוסט 2019.

סך התחייבויות החברה לזמן קצר (במאוחד) לתאגידים בנקאיים הסתכם ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בכ-117 מיליון ש"ח לעומת כ-44 מיליון ש"ח בשנת 2018. סך התחייבויות החברה לזמן ארוך (במאוחד) לתאגידים בנקאיים הסתכם בשנת 2019 בכ-220 מיליון ש"ח לעומת כ-231 מיליון ש"ח בשנת 2018.

סך אגרות החוב (סדרה א') של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של כ-59 מיליון ש"ח. המימון הבנקאי, מובטח, נכון למועד הדוח, בעיקרו על שעבוד על מרבית נכסי הקבוצה וביחס לחלק מהחברות הבנות - בערבויות החברה. אגרות החוב (סדרה א') מובטחות, בין היתר, באחזקות החברה במניות צעדים בנגב, המוחזקות על ידי החברה בשיעור של 50%, שעבוד על מניות רקע הר ורקע הר ניהול, המהוות 100% מהון של כל אחת מרקע הר ורקע הר ניהול, וכן בזכויות החברה ורקע הר בחלק מהתאגידים המוחזקים על ידן ובזכויות החברה בהלוואות שהעמידה החברה לחלק מחברות הקבוצה (שעיקרן ברקע הר), והכל כמפורט בביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים. לפרטים נוספים אודות המימון של הקבוצה, ראו סעיף 6.18 בפרק א' לדוח תקופתי זה, נספח א' לדוח דירקטוריון זה 'גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב' ובאורים 18 ו-19 בדוחותיה הכספיים המאוחדים.

3.2.2. לפרטים בדבר גיוס מקורות מימון לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 6.1 להלן ובאור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים.

3.3. אשראי בר דיווח ובחינת עמידת החברה באמות מידה פיננסיות של אשראי בר דיווח נכון ליום 31 בדצמבר 2019

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

החברה הלווה	המלווה	אמות המידה הפיננסיות ו/או התחייבות הקבוצה	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 31 בדצמבר 2019	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות / התחייבות ?	בטוחות
החברה	מחזיקי אגרות חוב (סדרה א')	הון עצמי מינימאלי של 200 מיליון ש"ח, לתקופה של 2 רבעונים רצופים.	355	כן	שעבודים על זכויות החברה ורקע הר בחלק מהתאגידים המוחזקים על ידן ובזכויות החברה בהלוואות שהעמידה לחלק מחברות הקבוצה. לפרטים, ראו באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.
		היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לעניין NOI (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאגרות החוב) לבין ה-NOI של החברה (על בסיס 4 רבעונים רצופים) לא יעלה על 14, והכל לתקופה של 2 רבעונים רצופים.	6.99	כן	

			47%	כן	היחס בין החוב הפיננסי נטו לעניין CAP (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאגרות החוב) לבין בסיס ההון CAP נטו (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות), לא יעלה על 65% וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים.
			43%	כן	היחס בדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו בין ההון העצמי (מחושב לפי כללים חשבונאיים מקובלים) לבין סך המאזן (סולו) בהתאם לדוח סולו לא יפחת מ-30% וזאת לתקופה של 2 רבעונים רצופים.
	תאגיד א'	צדדים בנגב ("חברה כלולה")	74.5% (א)	כן	יחס חוב לבטוחה (LTV) ⁶ לא יעלה על 75%
			1.56%	כן	היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסים, בניכוי הוצאות שוטפות ומיסים שוטפים ⁷ לבין סכום החלויות השוטפות, והכל ביחס ל-12 החודשים שקדמו לבדיקה ("יחס כיסוי") לא יפחת מ 1.2
			42%	כן	שיעור ההון העצמי ⁸ מסך המאזן ⁹ 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 ¹⁰ ("כתב נחיתות").
			1.17	כן	היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכס ¹¹ בניכוי הוצאות שוטפות ומיסים שוטפים לבין סכום החלויות השוטפות במהלך 12 חודשים שקדמו לבדיקה ("יחס כיסוי") לא יפחת מ 1.15.
			51%	כן	יחס חוב לבטוחה (LTV) ¹² לא יעלה בכל עת על 75%.
רקע מידאס שותפות מוגבלת	תאגיד ב'		61%	כן	יחס חוב לבטוחה (LTV) ¹³ לא יעלה בכל עת על 75%.
			1.31	כן	יחס הכיסוי השוטף לא יפחת בכל עת מ-1.05
	תאגיד א'		61%	כן	יחס חוב לבטוחה (LTV) ¹⁴ לא יעלה בכל עת על 75%.
			-	-	היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות לבין דמי השכירות השנתיים המגיעים מהפריקט לא יעלה בכל עת על 9.5 וזאת החל מחודש מרץ 2020 ועד לפרעון התחייבויות השותפות לתאגיד הבנקאי.

(א) יצוין, כי במועד פרסום הדוח ובהתאם לתיקון לכתב התחייבות מיום 24.3.2020, לפיו אשראי לז"ק אשר

שימש לביצוע תשלומים על חשבון רכישת הנכס בהקמה בגני תקווה הוחרג מסך האשראי לצורך חישוב

⁶ "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.

⁷ "הנכסים" – לעניין אמות המידה להן התחייבה החברה משמעם המרכזים המסחריים בערד, מעלות ובית שאן.

⁸ "הון עצמי" – משמעו הון החברה כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים.

⁹ "מאזן" – משמעו סך המאזן של החברה.

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

¹¹ "הנכס" – משמעו כל הנכס הידוע "צ"ס סנטר אורבן נתיבות".

¹² "יחס חוב לבטוחה" – ראו ה"ש 6 לעיל.

¹³ "יחס חוב לבטוחה" – ראו ה"ש 6 לעיל.

¹⁴ "יחס חוב לבטוחה" – ראו ה"ש 6 לעיל.

אמת מידה, יחס חוב לבטוחה (LTV) עומד על שיעור של 54% (חלף 74% ליום 31.12.2019).

3.4. תזרימי מזומנים

להלן יוסברו עיקרי השינויים בדוח על תזרימי המזומנים בתקופות המדווחות:

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2017	2018	2019	
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת	22,359	12,600	16,862	עיקר הגידול במזומנים מפעילות שוטפת נובע משינוי בהכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים וכן משינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות.
מזומנים, נטו מפעילות השקעה	(35,712)	(56,066)	(116,396)	עיקר הגידול מיוחס להשקעות נדל"ן להשקעה, תשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה, השקעה בפקדונות לזמן קצר והשקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר.
מזומנים, נטו מפעילות מימון	25,510	38,239	93,074	עיקר הגידול במזומנים נטו מפעילות מימון מיוחס לתמורה (נטו) מגיוס אגרות חוב סדרה א' בסך נטו של כ- 59 מיליון ש"ח ומקבלת אשראי לזמן קצר בסך של כ- 74 מיליון ש"ח.
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	12,157	(5,227)	(6,460)	-
יתרות מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	4,843	17,000	11,773	-
יתרות מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	17,000	11,773	5,313	-

3.5. בחינת קיומם של סימני אזהרה וקביעת הדירקטוריון בדבר היעדר בעיית נזילות בחברה

לחברה גרעון בהון חוזר בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 בדצמבר 2019, בסך של כ- 94,197 אלפי (כולל סך של כ-40,503 אלפי ש"ח בגין הלוואות מתחדשות מכוח מסגרת אשראי מאושרת עד ליום 31 במאי 2021 קרי לזמן ארוך) וכ- 110,746 אלפי ש"ח, בהתאמה, הנובע בעיקר מאשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך, היינו הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (סדרה א') של החברה. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 בדצמבר 2019, הינו חיובי והסתכם לסך של 16,862 אלפי ש"ח וכ- 18,517 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בהתבסס על תזרימי המזומנים החיובי המתמשך מפעילות שוטפת, התמורות שהתקבלו בחברה לאחר תקופת הדוח בגין הנפקת הון והרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה, והערכות הנהלת החברה בדבר יכולתה למחזר את האשראי וההלוואות לזמן קצר, גמישותה הפיננסית, בין היתר, כי למועד הדוח לחברה נכסים אשר אינם משועבדים, תזרימי המזומנים החיוביים המתמשכים מפעילות שוטפת, דירקטוריון החברה מצא כי הגרעון בהון החוזר, אינו מצביע על בעיית נזילות והחברה תוכל להמשיך לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות בטווח הנראה לעין. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות. ראו לעניין זה, גם באור 11' לדוחותיה הכספיים של החברה.

מובהר כי המידע כאמור בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, אשר מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים, והינו בלתי וודאי, ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה. המידע כאמור, מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, הכולל הסכמים, תחשיבים, הערכות ותוכניות של החברה ועשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים

המשפיעים על פעילות החברה, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 6.27 בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' בדוח התקופתי, ובכלל זה שינויים לרעה במצב המשק ושוק הנדל"ן, לרבות מחירי השכירות בנכסים המניבים של הקבוצה, ו/או שינויים לרעה שיחולו בזמינות מקורות אשראי ואשר מטבעם הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים ואינם מצויים בשליטת החברה.

4. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהול

4.1. אחראי על ניהול הסיכונים בחברה

ניהול הסיכונים בקבוצה נקבע ומבוצע במישרין על-ידי הנהלת החברה. האחראי לניהול סיכונים השוק בקבוצה הינו מר עודד דולינסקי - סמנכ"ל הכספים של הקבוצה ("סמנכ"ל הכספים"). לפרטים בדבר השכלתו וניסיונו העסקי של סמנכ"ל הכספים, ראו תקנה 26 א' בחלק ד' לדוח התקופתי.

4.2. תיאור סיכונים השוק, מדיניות החברה בניהול סיכונים השוק, והפיקוח על מדיניות ניהול סיכונים שוק ואופן מימושה

4.2.1 סיכונים השוק העיקריים להם חשופה החברה

למועד הדוח, לא מתקיימים מי מהתנאים המפורטים בתקנה 10(ב)(7) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, אשר בהתקיים מי מהם נדרש תאגיד לפרט את סיכונים השוק ודרכי ניהולם. על אף האמור לעיל, יפורטו להלן סיכונים שוק עיקריים להם חשופה החברה.

למועד הדוח, סיכונים השוק כוללים את השינויים בשווי מכשירים פיננסיים המושפעים משינויים בשיעורי ריבית, מדד מחירים לצרכן, מדד תשומות הבניה ומחירי ניירות ערך.

א. **סיכון אשראי** - מבטא את הסיכון של הקבוצה אשר מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי. במקרה שיחול שינוי באפשרות גיוס האשראי ממקור זה, לרבות שינוי מדיניות מתן האשראי לחברות בתחומי פעילותה של הקבוצה, עלול הדבר להשפיע על פעילות הקבוצה והיקפה.

ב. **סיכון בגין שיעורי הריבית** - חלק מהמימון אותו נוטלת הקבוצה נושא ריבית בשיעור הפריים בתוספת מרווח ("ריבית משתנה") בשיעור שנקבע בינה לבין התאגידים הבנקאיים. לפיכך, החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית. עלייה בשיעורי הריבית משפיעה ישירות על גובה החזר הלוואות של החברה הכוללות ריבית משתנה והן על תוצאותיה העסקיות של החברה.

ג. **מדד תשומות הבנייה** - התייקרות תשומות הבנייה, עשויה להשפיע על מחיר על מחירי התקשוריות הקבוצה עם ספקים וקבלני משנה עימם עובדת הקבוצה בפרויקטים אותם היא מקימה ו/או מרחיבה.

ד. **מדד המחירים לצרכן** - חלק מהמימון אותו נוטלת הקבוצה, לרבות אגרות החוב (סדרה א') של החברה צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן. מאידך, מרבית הכנסותיה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן. לפיכך, החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן. עלייה במדד המחירים לצרכן משפיעה ישירות הן על תוצאותיה העסקיות של החברה והן על גובה החזר ההלוואות/אגרות החוב של החברה.

ה. **ניירות ערך** - החברה חשופה לשינויים במחירי ניירות ערך בישראל היות וחלק מהיתרות הכספיות של החברה מושקע באגרות חוב מדינה ואגרות חוב קונצרניות צמודות למדד בארץ ואג"ח קונצרניות בריבית שקלית קבועה בארץ המדורגות על-ידי חברות דרוג בדירוג A- ומעלה, והכל בהתאם למדיניות השקעה שאישר דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 24 בספטמבר 2019. נכון לתאריך

הדוח על המצב הכספי חשיפה זו אינה מהותית.

לפרטים אודות חשיפה לסיכונים שוק נוספים, ראו ביאור 26 לדוחות הכספים המאוחדים, לרבות לעניין ניתוחי רגישות.

לפרטים בדבר גורמי סיכון, להם חשופה הקבוצה, ראו סעיף 6.27 בחלק א' לדוח התקופתי.

4.2.2 מדיניות החברה בניהול סיכונים השוק

מדיניות החברה הינה גיוס מקורות מימון בהתאם לאופי פעילות החברה והכנסותיה התפעוליות. הנהלת החברה בוחנת מעת לעת את מידת חשיפתה לאשראי הצמוד והלא צמוד למדד המחירים לצרכן וכן את חשיפתה לסיכונים ריבית השוק ופועלת לצמצום חשיפתה הכלכלית לסיכונים השוק וזאת תוך בחינת שיקולי עלות/תועלת כדוגמת שינוי בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך/קצר, יצירת הקבלה בין הוצאות המימון למקורות ההכנסה וביצוע עסקאות גידור מעת לעת לצורך הגנתה מפני סיכונים השוק.

5. היבטי ממשל תאגידי

5.1 תרומות

למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. סך התרומות של הקבוצה בתקופת של 12 החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו לסך של כ- 87 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.

למועד הדוח ולמועד פרסומו, מכהנים בדירקטוריון החברה 3 דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, כדלהלן: ה"ה נורית פלג, דירקטורית חיצונית, אמיר אריאל, דירקטור חיצוני, חזי צאיג, דירקטור בלתי תלוי. לפרטים אודות כישוריהם וניסיונם העסקי, ראו תקנה 26, הנכלל בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

5.3 דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

5.4 פרטים בדבר המבקר הפנימי

5.4.1 פרטי המבקר הפנימי

רואה החשבון גיא מונרוב מכהן כמבקר הפנים של החברה החל מיום 31 במאי, 2018, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיפים 3.3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת") ובסעיף 146.146(ב) לחוק החברות, הוא אינו ממלא בחברה כל תפקיד אחר זולת תפקידו כמבקר הפנימי, למעט היותו הבודק הפנימי של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי הכספי בחברה, ולמיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו ממלא בכל גוף אחר, כל תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בכל ניירות ערך של החברה או כל גוף קשור אליה ואין לו כל קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או כל גוף קשור אליה.

דרך מינוי המבקר הפנימי

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 31 במאי 2018, מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 31 במאי 2018. מינוי המבקר הפנימי נעשה, בין היתר, בהסתמך על היכרותו של המבקר עם תחום פעילות החברה וניסיונו הרב בעריכת ביקורת פנים וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה, ומורכבות פעילותה.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 28 במאי 2018 ואישור דירקטוריון החברה מיום 31 במאי 2018, הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר ועדת הביקורת, תוך תיאום עם ועדת הביקורת של החברה.

5.4.2 תכנית העבודה והשיקולים בקביעתה

ביום 19 בנובמבר 2018 הוצג בפני ועדת הביקורת סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים של החברה ביחד עם מנהלי החברה הבכירים. נושאים אשר הועלו בסקר הסיכונים היווה בסיס להכנת התוכנית רב שנתית לשנים 2018 עד 2022 (כולל), אשר הוכנה על ידי מבקר הפנים, הוצגה ואושרה בוועדת הביקורת ביום 19 בנובמבר 2018.

ביום 3 במרץ 2019, אישרה ועדת הביקורת את תכנית העבודה לשנת 2019 שנגזרה מתוכנית העבודה הרב שנתית ונקבעה בהתאם לנושאים, אשר להערכת מנכ"ל החברה ו/או סמנכ"ל הכספים של החברה הינם חשובים וראוי שיכללו בתוכנית העבודה, תוך מתן דגש לנושאים שנבדקו בעבר ונמצאו בחשיפה. תכנית הביקורת לשנת 2019 כללה ביקורת בנושא עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, פיקוח על אמצעי תשלום ושכר עובדי קבלן.

ביום 21 בנובמבר 2019, אישרה ועדת הביקורת את תכנית העבודה לשנת 2020 אשר נקבעה בהתאם לתכנית הרב שנתית. תכנית העבודה לשנת 2020 שכאמור נגזרת מסקר הערכת הסיכונים, כוללת בדיקת הסיכונים העיקריים בחברה, תוך מתן דגש לנושאים שנבדקו בעבר ונמצאו בחשיפה, מתן מענה לנושאים שהועלו בסקר הסיכונים וביצוע ביקורת בהתאם להמלצת מבקר הפנים. תכנית הביקורת לשנת 2020 כוללת ביקורת בנושאים הכנסות וגבייה וביקורת חברות אבטחה.

יצוין כי תכנית העבודה אינה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה.

תכנית העבודה מוצגת בפני ועדת הביקורת אחת לשנה.

המבקר הפנימי זומן ונכח במרבית ישיבות ועדת הביקורת, שהתקיימו בחברה ממועד המינוי ואילך.

5.4.3 ביקורת של תאגידים מוחזקים

תכנית הביקורת מתייחסת לכל התאגידים המוחזקים המהותיים של החברה. הואיל ונכון למועד הדוח אין לחברה ולתאגידים מוחזקים של החברה כל פעילות מחוץ לישראל, תכנית הביקורת מתייחסת לפעילות של החברה ותאגידים מוחזקים של החברה בישראל בלבד.

5.4.4 אופן והיקף העסקה

במהלך שנת 2019, היקף העסקה של המבקר הפנימי בביצוע הביקורת עמד בפועל על כ-270 שעות, אשר הוקדשו לנושאי הביקורת המפורטים בסעיף 2.4.7 להלן.

היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע בכל שנה עם אישור תכנית העבודה, בין היתר בשים לב להיקף תכנית העבודה לשנה הרלבנטית, למורכבות תכנית העבודה, ולרגישות הנושאים הנבדקים באותה שנה.

5.4.5 התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת

בהתאם להתרשמות ועדת הביקורת של החברה, מההסברים שניתנו על ידי המבקר הפנימי, ולאור ניסיונו והיקף עבודתו של המבקר הפנימי בתחום הביקורת, הביקורת נערכת בהתאם לתקני הביקורת המקובלים בארץ ובעולם בתחום הביקורת הפנימית כפי שמפורסמים ע"י ה – IIA ובהתאם לחוק הביקורת הפנימית. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל, וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, תקופת העסקתו על-ידי החברה, היכרותו עם החברה, והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג לחברה את ממצאי הביקורת הנערכות על-ידו.

5.4.6 גישה למידע

על פי החלטת ועדת הביקורת של החברה, יומצאו למבקר הפנימי כל מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת, ולמבקר הפנימי גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים. כן הונחה המבקר הפנימי על ידי ועדת הביקורת של החברה לידע את יו"ר ועדת הביקורת של החברה באופן מיידי בכל מקרה בו הלכה למעשה, לא מתקיימת הגישה האמורה. למיטב ידיעת החברה, במהלך שנת הדיווח, הומצאו למבקר הפנימי כל מסמכים, מידע וגישה כאמור שהתבקשו על ידו, ביחס לחברה וביחס לכל התאגידים המוחזקים המהותיים של החברה.

5.4.7 דין וחשבון המבקר הפנימי

על פי החלטת ועדת הביקורת של החברה, על המבקר הפנימי להגיש באופן שוטף דוחות בכתב למנכ"ל החברה ולועדת הביקורת של החברה וזאת בהתאם להתקדמות ביצוע תוכנית הביקורת.

במהלך שנת הדיווח ועד מועד דוח זה, התכנסה ועדת הביקורת לצורך דיונים בשני דוחות ביקורת פנים שהוגשו לה בישיבתה ביום 21 בנובמבר 2019, בנושאים עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, פיקוח על אמצעי תשלום.

5.4.8 הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

להערכת וועדת הביקורת ולאור ניסיונו והיקף עבודתו של המבקר הפנימי בתחום הביקורת, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו, סבירים בנסיבות העניין ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה ובתאגידים המוחזקים על ידה.

5.4.9 תגמול המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מתוגמל על פי היקף השעות המושקע על ידו בפועל בביצוע הביקורת הפנימית, בהתאם לתוכנית העבודה. במהלך שנת 2019 עלות עבודתו של המבקר הפנימי הסתכמה לסך של כ- 54 אלפי ש"ח. להערכת וועדת הביקורת, שכר הטרחה הינו סביר, בהתחשב בתקופה שחלפה ממועד מינויו, וכי לאור היותו קבוע מראש ומחושב לפי שעת עבודה, אין בשיטת תגמול זו בכדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

5.5 פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של החברה

5.5.1 שם המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון ("רואה החשבון המבקר"). שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי שוק. הגורם המאשר את שכרו של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה.

5.6. שכר המבקר

להלן פירוט שכר טרחה ושעות עבודתו של רואה החשבון המבקר לשנים 2018 ו-2019 :

2018		2019		
שכר טרחה אלפי ש"ח	שעות	שכר טרחה אלפי ש"ח	שעות	
323	2,922	391	391	שירותי ביקורת ומס
-	-	-	-	אחר
323	2,922	391	391	סה"כ

5.7. אימוץ נוהל לסיווג עסקאות זניחות

בחברה קיים נוהל לקביעת אמות מידה וקווים מנחים לסיווגה של עסקה של החברה או של חברה מאוחדת וקשורה שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א')/6(א') לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, אותו עדכן הדירקטוריון ביום 21 באוגוסט, 2018. לפרטים, ראו תקנה 22 (1) לפרק ד' לדוח התקופתי.

5.8. תכנית אכיפה פנימית

ביום 24 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצתה של ועדת אכיפה פנימית של החברה משיבתה ביום 22 במרץ 2020, תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך והיבטי ממשל תאגידי, אשר מטרתה לקבוע בחברה כללי ציות וכיבוד הדין בתחום ניירות הערך והוראות חוק החברות ביחס לממשל תאגידי תקין. התוכנית מתבססת על מאפייניה הייחודיים של החברה וזאת לאחר שבוצע סקר ציות/סיכונים ועל פי תוצאותיו מסדירה החברה את התנהלותה כחברה ציבורית בהתאם להוראות חוק ניירות ערך בתחומים שונים והוראות חוק החברות בנושאי ממשל תאגידי ועל בסיס הקריטריונים להכרה בתכנית אכיפה בתחום ניירות הערך וניהול השקעות, אשר פורסמו על ידי רשות ניירות ערך ביום 12 באוגוסט 2011.

מר עודד דולינסקי, סמנכ"ל הכספים של החברה, ממונה על האכיפה הפנימית. תפקיד הממונה על האכיפה הינו לוודא (בעצמו או באמצעות בעלי תפקידים נוספים בחברה) את ביצועה היעיל והאפקטיבי של תכנית האכיפה, לרבות בדרך של מעקב, קיום הדרכות והטמעתן וכן עדכון הנהלת החברה בדבר הפעלת התכנית ובדבר אירועים מיוחדים.

6. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6.1. אירועים מהותיים שחלו לאחר תאריך הדיווח

6.1.1 ביום 12 בינואר 2020 השלימה החברה הנפקה לציבור של 14,412,500 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח כל אחת, וזאת על פי דוח הצעת מדף שפרסמה ביום 9 בינואר 2019 ותיקון לו מיום 12 בינואר 2019¹⁵ מכוח תשקיף המדף. התמורה שהתקבלה בחברה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ-65 מיליון ש"ח ויועדה, בין היתר, העמדת הלוואות בעלים לרקע הר אשר שימש לתשלום על חשבון רכישה של נכס מקרקעין באזור התעשייה נוף הגליל.

6.1.2 ביום 27 ינואר 2020, השלימה החברה הנפקה נוספת של אגרות החוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה, וזאת על פי דוח הצעת מדף שפרסמה ביום 26 בינואר 2019¹⁶ מכוח תשקיף המדף ובאופן

¹⁵ אסמכתא מס': 2020-01-003982 ו-2020-01-004219, בהתאמה.
¹⁶ אסמכתא מס': 2020-01-008725.

שלאחר הרחבת הסדרה כאמור, יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור עומדת על 110 מיליון ש"ח ע.ג. התמורה שהתקבלה בחברה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ-52 מיליון ש"ח ויועדה בעיקר לצורך העמדת הלוואות בעלים לרקע הר, אשר שימש להשלמת רכישת נכס המקרקעין באזור התעשייה נוף הגליל.

6.1.3 ביום 19 בפברואר 2020, אישרה רשות ניירות ערך את הארכתו של תשקיף המדף עד לתאריך 27 בפברואר 2021.

6.1.4 בחודש פברואר 2020, התקשרה החברה בשני מזכרי עקרונות, **האחד** - עם ברנמילר אנרג'י בע"מ ("**ברנמילר**") וברנמילר אנרג'י (רותם) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של ברנמילר ("**רותם**"), אשר בכפוף לחתימת הסכם מחייב, קיומם של תנאים מתלים שנקבעו בהסכם העקרונות והשלמת העסקה, החברה תעמיד לברנמילר ולרותם הלוואות המירות למניות ברנמילר ורותם בהיקף כולל של כ-47 מיליון שקל, שעיקרן מיועד לפיתוח הפרויקט המרכזי של רותם - תחנת הכוח רותם 1; **והשני** - מזכר עקרונות עם בעלי השליטה במידאס ומוכרים נוספים (יחדיו: "**המוכרים**" או "**בעלי השליטה במידאס**"), אשר בכפוף לחתימת הסכם מחייב וקיומם של תנאים מתלים שנקבעו במזכר העקרונות, תרכוש החברה מהמוכרים את מניות המוכרים במידאס המהוות כ-62% ממניות מידאס בתמורה לסך של כ-50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.17 בפרק תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בפר א' לדוח זה. מובהר, כי אין וודאות כי מזכרי העקרונות, כולם או חלקם, יבשילו להסכמים מחייבים ו/או כי תושלמנה אחת או יותר מהעסקאות האמורות.

בהמשך למזכר העקרונות עם ברנמילר, ביום 13 בפברואר 2019, העמידה החברה לברנמילר מקדמה על חשבון ההלוואות בסך של 3 מיליון ש"ח, לתקופה של 165 ימים, או עד מועד מאוחר יותר, ככל שייחתם בין הצדדים הסכם מחייב, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%, אשר להבטחתה מר אבי ברמילר שעבד לטובת החברה בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, לא מוגבל בסכום, סך של 2 מיליון מניות רגילות של ברנמילר בנות 0.01 ₪ כל אחת, אשר בבעלותו, כשהן נקיות וחופשיות, אשר בבעלותו.

6.1.5 ביום 8 במרץ 2020, התקשרה רקע הר עם מספר בעלי זכויות במקרקעין (המחזיקים בכ-82% מהמקרקעין) במסמך עקרונות להתקשרות בהסכם שכירות בקשר עם מקרקעין בסמוך לישובים עראבה וסחנין ("**המקרקעין**") המשתרעים על שטח של כ-70 דונם, ואשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, ייבנה על המקרקעין, פרויקט רחב היקף. הפרויקט יכלול קמפוס מבנים במושכר בהיקף של מעל מאה ועשרים אלף מ"ר, לצורכי הקמת קריית רפואה תעסוקה ושירותים אזורית שתכלול, בין היתר גם, משרדי היי טק, מרכזים לשירותים רפואיים שונים, תעשייה רפואית, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מתחם בילוי ונופש, שירותים ציבוריים אחרים ושימושים מסחריים נלווים, בהתאם לתב"ע החדשה שתקודם על ידי רקע הר בע"מ, בכפוף לקבלת הסכמת כלל בעלי המקרקעין, ובתנאים ומועדים שיקבעו בהסכם המפורט¹⁷.

מודגש, כי אין וודאות כי ייחתם הסכם מחייב ו/או כי העסקה תושלם במלואה ו/או בחלקה. כמו כן, מובהר כי נכון למועד הדיווח, רקע הר טרם החליטה על סוגי המבנים שייבנו במסגרת הפרויקט. עוד מודגש, כי הערכות החברה לעניין שטחי הפרויקט, השימושים בפרויקט, ככל שייחתם הסכם מחייב וככל שהחברה תחל בבניית הפרויקט, כוללים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על מידע ותחשיבים הקיימים במועד פרסום הדוח, ועלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, אישורי האורגנים בחברה, גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה, ובכלל זה קבלת הסכמת כלל בעלי המקרקעין, אישורי רשויות התכנון, לרבות לתב"ע החדשה, הסכמות

¹⁷ אסמכתא מס' 2020-01-019030

תאגידים בנקאיים לליווי הפרויקט, שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים וכן מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 6.27 בפרק א לדוח התקופתי, אשר מטבעם הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אשר אינם בשליטתה של החברה.

6.1.6 גילוי בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של החברה

בחודש דצמבר 2019 התפרץ בסין נגיף הקורונה, ומשם התפשט למדינות רבות בעולם ובהן ישראל. בחודש ינואר 2020, ארגון הבריאות העולמי הכריז על התפרצות הקורונה המתפשטת במהירות כעל מצב חירום בריאותי עולמי.

כחלק מהתמודדות המדינות, בהן ישראל, עם נגיף הקורונה, מדינות רבות בעולם ובהן ישראל, נקטו וממשיכות לנקוט בפעולות שנועדו למנוע את התפשטותו של הנגיף, ובכללן בידוד בית למי ששהו בקרבת חולים או שבו ממדינות מחוץ לישראל, ביטול ו/או השבתה של קווי תעופה, השבתת מגזרי תעשייה רבים, הגבלות סחר עם סין, סגירת מרכזי מסחר ומקומות תרבות הפנאי (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, עסקי מזון לצרכי משלוחים בלבד ובנקים), ביטול אירועים ואיסור התקהלות, ועוד.

במקביל להשפעות ההרסניות על חיי אדם, להתפרצות יש כבר השפעות עסקיות משמעותיות, גלובליות ומקומיות, עם השלכות הולכות וגדלות, הבאות לידי ביטוי, בין היתר, קיטון בצריכה, תנודתיות בשערי חליפין, קריסה במדדי הבורסה, האטה משמעותית בפעילות חברות וכן השפעות כלכליות נוספות.

היות ומדובר באירוע 'מתגלגל', הרי שבשלב זה אין ביכולת החברה להעריך האם מדובר באירוע קצר טווח או לחלופין משבר מתמשך אשר עלול להוביל למיתון עולמי ו/או מקומי, שעשויים להשפיע על פעילותה של החברה, נכסיה ותוצאותיה העסקיות. עם זאת, למועד הדוח, החברה מזהה מספר השפעות אפשריות העשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים לשטחי מסחר, השפעה ישירה על פעילותם העסקית של חלק מהשוכרים של הקבוצה, באופן אשר עלול להביא לפגיעה בתשלום דמי השכירות על ידם ולהשפיע בתזרים המזומנים, חשש כי צעדים נוספים להגבלת התנועה וקיטון חד בתנועת המבקרים במרכזים המסחריים יביאו לירידה בפדיונות, פגיעה בצריכה הפרטית ופגיעה בעסקים, ירידה בשיעורי תפוסה עם אפשרות לירידת מחירים ו/או ירידה בשווי נכסי הנדל"ן המניב, וקושי אפשרי בגיוסי הון וחוב.

יצוין, כי למועד הדוח, כ-28% מהשטחים בנכסי הקבוצה מושכרים לעסקים הנמנים על עסקים חיוניים, המאפשרים תזרים מזומנים יציב; כמו כן, למועד הדוח לחברה שיעור מינוף נמוך של כ-47%, וכן מספר נכסים פנויים משעבדים אשר יוכלו לשמש (ככל שידרש) כבטוחות לאשראים חדשים ו/או למחזור של אשראים קיימים בפריסה ארוכה יותר. לפיכך, הנהלת החברה מעריכה כי נכון למועד הדוח לחברה יכולת פיננסית לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנהלת החברה החליטה לנקוט במספר צעדים, הכוללים, יישום תכנית שמטרתה צמצום הוצאות המטה שלה, ובין היתר, הפחתת שכר לעובדים בכירים בשיעור של 25%, הפחתת שכר של שאר העובדים בשיעור של 15% והוצאה של מספר עובדים לחל"ת. לצד צעדים אלו, הודיעה הקבוצה לשוכריה על מתן הקלות מסויימות בדמי השכירות והניהול, ובלבד שאינם נמנים על עסקים חיוניים (דוגמת חנויות למזכר מזון, סופרמרקטים, בתי מרקחת, דרגסטורים, מרפאות, בנקים, ועוד) וכמפורט בסעיפים 6.17.4 ו-6.17.5 לפרק א' בדוח התקופתי הודיעה החברה לברנמילר ולבעלי השליטה במידאס, לפי העניין, על הארכת המועדים להשלמת בדיקות הנאותות והחתימה על הסכמים מחייבים (ככל שייחתמו).

החברה עוקבת אחר ההתפתחויות ומתאימה את אופן פעילותה, אם וככל שנדרש, לאותן התפתחויות על ידי פעולות שעיקרן שמירה על יתרות המזומנים ואיתנותה הפיננסית.

מודגש ומובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, מדובר באירוע 'מתגלגל', המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם קצב התפשטות הנגיף, משך ההתפשטות והצעדים שיינקטו על ידי הרשויות השונות. לפיכך הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה, שווי נכסיה, יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה בטווח הנראה לעין, תוצאותיה העסקיות של החברה, מהוות מידע צופה פני עתיד. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד פרסום דוח ומתבססות על הפרסומים והנחיות הרשויות הרלוונטיות, אשר התממשותם אינה וודאית ואינם בשליטת החברה. עוד מובהר, כי היות ומדובר באירוע 'מתגלגל' כמפורט לעיל, תיתכנה השפעות אפשריות נוספות על החברה, אשר אין באפשרות החברה להעריך במועד פרסום הדוח.

6.1.7 לפרטים בדבר אירועים נוספים לאחר תקופות הדיווח, ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים

כללי החשבונאות המקובלים מחייבים את הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. יובהר שתוצאותיהן הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים יכולות להיות שונות מהאומדנים ו/או ההערכות שנעשו לגביהם. האומדנים החשבונאיים הקריטיים להם נדרשה החברה בהכנת הדוחות הכספיים לשנת 2019 קשורים בעיקר לענייני קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. לפרטים, ראו באור 3 לדוחות הכספיים.

6.3 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 בחלקן לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019 בהתאם לתקנה 8ב' (ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970:

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נושא הערכה	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
מרכז מסחרי מעלות	שווי הנכס ליום 30.09.2019 הערכת השווי נחתמה ביום 12.11.2019 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.12.2019 מיום 10.2.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018 : 69,391 אלפי ש"ח; ו- 71,375 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.12.2019 אלפי 192,600 ש"ח; ליום 31.12.2018 אלפי 183,300 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 שיטת היוון הכנסות	ראו סעיף 6.10.1.9 בפרק א' לדוח התקופתי
מרכז מסחרי ערד	שווי הנכס ליום 31.12.2019 הערכת השווי	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות,	ליום 31.12.2019 אלפי 101,400 ש"ח;	אומדן השווי מבוסס על	ראו סעיף 6.10.2.9 בפרק א' לדוח התקופתי	ראו סעיף 6.10.2.9 בפרק א' לדוח התקופתי

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נושא הערכה	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
	נחתמה ביום 16.1.2020	לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018: 61,853 אלפי ש"ח ו- 62,699 אלפי ש"ח, בהתאמה.	וליום 31.12.2018 98,600 אלפי ש"ח.	במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי. ¹⁸	שיטת היוון הכנסות	א' לדוח התקופתי
מרכז מסחרי בית שאן	שווי הנכס ליום 31.12.2019 הערכת השווי נחתמה ביום 9.1.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018: 67,490 אלפי ש"ח ו- 69,365 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.12.2019 143,300 אלפי ש"ח וליום 31.12.2018 137,500 אלפי ש"ח.		אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראו סעיף 6.10.3.9 בפרק א' לדוח התקופתי
מרכז מסחרי נתיבות	שווי הנכס ליום 31.12.2019 הערכת השווי נחתמה ביום 19.2.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018: 57,376 אלפי ש"ח ו- 58,942 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.12.2019 149,400 אלפי ש"ח וליום 31.12.2018 137,500 אלפי ש"ח.		אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראו לעניין זה סעיף 6.10.4.9 בפרק א' לדוח התקופתי
פרויקט כפר סבא	שווי הנכס ליום 30.06.2019 הערכת השווי נחתמה ביום 01.08.2019 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.12.2019 מיום 5.3.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018: 128,616 אלפי ש"ח ו- 104,174 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.12.2019 168,051 אלפי ש"ח; וליום 31.12.2018- 134,550 אלפי ש"ח.		אומדן השווי מבוסס על גישת ההשוואה	ראו סעיף 6.11.7 בפרק א' לדוח התקופתי
ירכא	שווי הנכס ליום 31.12.2019 הערכת השווי נחתמה ביום 11.3.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2019: 47,455 אלפי ש"ח; וליום 31 בדצמבר 2018: 47,868 אלפי ש"ח.	ליום 31.12.2019 84,400 אלפי ש"ח; וליום 31.12.2018 79,440 אלפי ש"ח.		אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראו סעיף 6.7.1 בחלק א' לדוח התקופתי.
					מערכת השווי הינה הגב' רלי טרייסטמן אגמי. מערכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון	

¹⁸ התחייבות השיפוי של החברה כלפי מעריך השווי לא חלה בקשר למעשים ו/או מחדלים ו/או טעויות ברשלנות או במזיד של מעריך השווי ו/או מטעמו.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נושא הערכה	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
אום אל-פאחם	שווי הנכס ליום 31.12.2019 הערכת השווי נחתמה ביום 11.3.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2019 : 72,276 אלפי ש"ח; וליום 31 לדצמבר, 2018 : 74,137 אלפי ש"ח.	ליום 31.12.2019 108,250 וליום 31.12.2018 102,060 אלפי ש"ח.	במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למעריכת השווי לא קיימת תלות בחברה.	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראו סעיף 6.7.1 בחלק א' לדוח התקופתי.

עמוס ליברמן,
דירקטור

רני צים,
יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל

תאריך : 24 במרץ 2020

נספח א'

1. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

להלן פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') של החברה, לרבות שטר הנאמנות, בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות, נכון ליום 31 בדצמבר 2019:

שם הסדרה:	אג"ח א'
סדרה מהותית	כן.
מס' נייר הערך	1159680
מועד הנפקה (1)	04/08/2019
ערך נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח) (1)	60,000
ערך נקוב ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח) (1)	60,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)	640
ערך נקוב צמוד מדד כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (אלפי ש"ח)	60,000
השווי שוק ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)	61,440
סוג הריבית ושיעורה	ריבית בשיעור של 2.65% (כפוף להתאמות בגין שינויים בדרוג אגרות החוב ו/או במקרה של אי עמידה במי מאמות המידה הפיננסיות).
מועדי תשלום הקרן	8 תשלומים לא שווים, כדלקמן: 5 תשלומים חצי שנתיים בגובה 5% מהקרן כל אחד, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2021-2023 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 1 בינואר 2021; - תשלום אחד בשיעור של 10% מהקרן ביום 1 ביולי 2023; - תשלום אחד בשיעור של 25% מהקרן ביום 1 בינואר 2024; - תשלום אחד ואחרון בשיעור של 40% מהקרן ביום 1 ביולי 2024.
מועד תשלום הריבית	2 תשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלאנדריט, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, של כל אחת מהשנים 2020 עד 2024 (כולל).
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2019 בגין חודש יוני 2019.
איגרות החוב ניתנות להמרה	לא.
זכות התאגיד לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן. לפרטים ראו סעיף 11.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב.
ערבות שניתנה בגין האג"ח	לא.
פרטים בדבר הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרח' הירקון 113, תל אביב; האחראי הינו עו"ד דן אבנון; טלפון: 03-5544553
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ ("מידרוג").
דירוג נוכחי	Baa1.il
דירוג ביום ההנפקה	17 ביולי 2019 - דרוג Baa1.il בהיקף של עד 80 מיליון ₪ ע.נ. אופק הדירוג יציב

22 בינואר 2020 - דירוג Baa1.il להנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה א') נוספות של החברה, באמצעות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), בסך של עד 50 מיליון ש"ח ע.נ. אופק הדירוג יציב.	
כנ. לפרטים ראו סעיף 1.2.5 לדוח הדירקטוריון ובאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא.	התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי / מימוש בטוחות
לא.	דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח
לא.	שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב
כנ. לפרטים, ראו באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.	נכסים משועבדים
אין הגבלות ביצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה, למעט ביחס לנכסים המשועבדים לטובת הנאמן על אגרות החוב.	הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות

(1) ביום 27 ינואר 2020, השלימה החברה הנפקה נוספת של אגרות החוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה, מכוח דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. לאחר הנפקת אגרות החוב הנוספות כאמור, יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור נכון למועד פרסום הדוח עומדת על 110 מיליון ש"ח ע.נ.

2. לתמצית הנתונים הכספיים של התאגידים המוחזקים שזכויות החברה בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 שפרסמה רשות ניירות ערך, ליום 31 בדצמבר 2019 – ראו חלק ג' לדוח התקופתי.

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2019

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
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
9-75	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של

רני צים מרכזי קניות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 20,476 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018, ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 1,636 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו,

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
11,773	5,313	5	מזומנים ושווי מזומנים
-	9,182	6	נכסים פיננסיים
-	7,002	7	פקדונות
1,500	1,309	8	לקוחות
1,239	14,412	9	חייבים ויתרות חובה
7,001	1,484	25	צדדים קשורים
<u>21,513</u>	<u>38,702</u>		
נכסים לא שוטפים			
83,389	109,438	10	השקעה והלוואות בעסקאות משותפות
419,400	437,300	11	נדל"ן להשקעה
151,150	184,651	11	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
-	61,877	12	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
525	3,699	13	חייבים ויתרות חובה
822	1,172	23	מסים נדחים
559	1,367		רכוש קבוע
-	1,238	25	צדדים קשורים
-	1,747	27	נכס זכות שימוש
<u>655,845</u>	<u>802,489</u>		
<u><u>677,358</u></u>	<u><u>841,191</u></u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
31,515	103,536	14	אשראי מתאגידים בנקאיים
12,223	13,575	14	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
4,172	-	10	אופציות מכר לשותף בעסקה משותפת
9,052	7,636	15	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,757	5,289	16	זכאים ויתרות זכות
-	670	26	נגזרים פיננסיים
-	368	27	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
598	1,825	25	צדדים קשורים
62,317	132,899		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
231,173	219,782	18	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	58,941	19	אגרות חוב
9,791	-	17	שטרי הון
3,104	5,610		הלוואה מעסקה משותפת ומאחרים
539	633		פקדונות משוכרים
624	1,201	26	נגזרים פיננסיים
-	1,404	27	התחייבות בגין חכירה
56,340	65,607	20	מסים נדחים
301,571	353,178		
<u>הון מיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
		21	
105,488	114,864		הון מניות ופרמיה
(246)	(1,406)		קרן הון בגין נגזרים פיננסיים
140	140		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	580		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
600	600		תקבולים ע"ח כתבי אופציה
22,381	22,381		קרן הון עסקה עם בעל שליטה
185,107	217,955		יתרת רווח
313,470	355,114		סה"כ הון
677,358	841,191		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

24 במרץ, 2020			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	רני צים	עודד דולינסקי	עמוס ליברמן
י"ר דירקטוריון ומנכ"ל	סמנכ"ל כספים	דירקטור	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
	אלפי ש"ח		באור
35,732	39,667	41,239	'א22 הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
8,420	9,124	10,011	'ב22 עלות הפעלת נכסים להשכרה
27,312	30,543	31,228	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
8,919	(972)	8,584	11 עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
1,504	1,732	2,610	הוצאות מכירה ושיווק
8,293	9,154	14,183	'ג22 הוצאות הנהלה וכלליות
(710)	2,119	22,330	10 חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
25,724	20,804	45,349	רווח תפעולי
1,595	2,116	1,424	'ד22 הכנסות מימון
10,841	12,334	11,902	'ד22 הוצאות מימון
475	-	446	הכנסות אחרות
16,953	10,586	35,317	רווח לפני מסים על ההכנסה
3,268	642	2,469	23 מסים על ההכנסה
13,685	9,944	32,848	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>			
250	937	(1,160)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
250	937	(1,160)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
13,935	10,881	31,688	סה"כ רווח כולל
<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>			
0.16	0.09	0.29	24 רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון בגין נגזרים פיננסים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	הון מניות ופרמיה
אלפי ש"ח								
313,470	185,107	(246)	140	-	22,381	-	600	105,488
יתרה ליום 1 בינואר, 2019								
32,848	32,848	-	-	-	-	-	-	-
(1,160)	-	(1,160)	-	-	-	-	-	-
9,376	-	-	-	-	-	-	-	9,376
580	-	-	-	580	-	-	-	-
355,114	217,955	(1,406)	140	580	22,381	-	600	114,864
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019								
231,359	175,163	(1,183)	140	-	22,381	33,000	-	1,858
יתרה ליום 1 בינואר, 2018								
9,944	9,944	-	-	-	-	-	-	-
937	-	937	-	-	-	-	-	-
57,537	-	-	-	-	-	-	600	56,937
13,693	-	-	-	-	-	(33,000)	-	46,693
313,470	185,107	(246)	140	-	22,381	-	600	105,488
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018								
217,424	161,478	(1,433)	140	-	22,381	33,000	-	1,858
יתרה ליום 1 בינואר, 2017								
13,685	13,685	-	-	-	-	-	-	-
250	-	250	-	-	-	-	-	-
231,359	175,163	(1,183)	140	-	22,381	33,000	-	1,858
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017								

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

13,685	9,944	32,848
--------	-------	--------

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

710	(2,119)	(22,330)
(8,919)	972	(8,584)
82	91	360
-	-	580
8,460	9,743	10,835
3,268	642	752
		2,469

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
עלות תשלום מבוסס מניות
שערוך וריבית הלוואות מהחברה האם, עסקה משותפת ותאגידים
בנקאיים
שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
מסים נדחים, נטו

3,601	9,329	(15,918)
1,204	(752)	(2,332)
2,287	(3,088)	417
(168)	(2,833)	1,847
3,323	(6,673)	(68)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות
ובצדדים קשורים

1,750	-	-
-------	---	---

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
דיבידנד שהתקבל

22,359	12,600	16,862
--------	--------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(20,959)	(25,072)	(1,472)
6,168	3,500	23,194
-	-	461
(6)	(94)	(877)
(25,318)	(34,230)	(45,824)
-	-	(61,877)
-	-	(4,888)
-	(200)	-
-	-	(1,500)
-	-	1,361
-	-	(9,182)
-	-	(7,000)
3,641	-	-
-	(880)	-
-	-	(7,276)
-	-	(4,400)
762	910	2,884
(35,712)	(56,066)	(116,396)

השקעות והלוואות לעסקאות משותפות
פרעון הלוואות שניתנו לעסקאות משותפות
ריבית שהתקבלה במזומן
רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
תשלום מע"מ בגין רכישת נדל"ן להשקעה
הפקדה לפקדון מוגבל
תמורה נוספת בגין רכישת עסקאות משותפות
רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (ב)
השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
השקעה בפקדונות לזמן קצר, נטו
תמורה ממכירת מקרקעין
מתן הלוואה לצדדים קשורים
תשלום בגין היטל השבחה (ראה באור 9 בנוסף)
הלוואות שניתנו לאחרים
פרעון הלוואות שניתנו לאחרים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

58,000	12,500	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(14,187)	(11,462)	(12,802)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(4,834)	618	74,114	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(8,000)	(14,000)	(11,000)	פרעון הלוואות ושטרי הון מהחברה האם
-	-	58,191	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
2,000	1,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מעסקה משותפת
-	-	350	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
-	-	(5,320)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
-	-	(206)	פרעון תשלומים בחכירה
(7,469)	(7,955)	(10,253)	ריבית ששולמה במזומן
-	57,538	-	הנפקת חבילה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

25,510	38,239	93,074
12,157	(5,227)	(6,460)
4,843	17,000	11,773
17,000	11,773	5,313

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

2,119	6,242	1,786	ספקים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	57	ספקים בגין רכוש קבוע
-	-	9,376	רכישת השקעות בתמורה להנפקת מניות
-	-	1,978	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
-	13,193	-	המרת שטר הון התחייבותי להון מניות
-	33,000	-	המרת שטר הון הוני להון מניות
-	4,184	-	אופציית מכר לשותף ברכישת עסקה משותפת

(ב) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

-	-	(1,090)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	3	רכוש קבוע
-	-	1,127	חייבים לזמן ארוך
-	-	36,566	השקעות בכלולות
-	-	212	צדדים קשורים לזמן ארוך, נטו
-	-	(256)	אשראי לזמן קצר
-	-	(8,592)	התחייבויות לא שוטפות אחרות
-	-	(2,750)	מסים נדחים
-	-	4,188	גריעת אופציית מכר לשותף בעסקה משותפת
-	-	(9,376)	הנפקת מניות ופרמיה
-	-	(21,393)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(1,361)	מזומנים ושווי מזומנים שנבעו מרכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 24 בנובמבר, 2009, והחלה את פעילותה העסקית החל משנת 2010. החברה מוגדרת כתושבת ישראל. חברת האם של החברה היא חברת רני צים אחזקות בע"מ (להלן - רני צים אחזקות).
- ב. הקבוצה פועלת בתחום רכישה, ייזום, השבחת קרקע, פיתוח, הקמה וניהול של מרכזים מסחריים בישראל, בעיקר בפריפריה ובאזורי פיתוח.
- ג. לפרטים אודות הצעת מניות החברה לציבור ורישומן (להלן - ההנפקה) בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, ראה באור 20(א)4, התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות.
- ד. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 94 מיליון ש"ח שנובע מאשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך. לחברה תוכנית לגייס מקורות אשראי חלופיים בשביל למחזר את האשראי וההלוואות לזמן קצר. עד לתום שנת 2020 על החברה להשלים את רכישת הנכס בגני תקווה (לפרטים נוספים ראה באור 12). בכוונת החברה לממן את הרכישה המתוארת לעיל על ידי קבלת מימון כנגד שעבוד הנכס לתאגיד בנקאי, שימוש במקורותיה העצמיים ובנוסף ברשות החברה נכסים שאינם משועבדים. הנהלת החברה מעריכה כי תזרימי המזומנים החיובי המתמשך מפעילות שוטפת יאפשרו לה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות ולממש את תוכניתיה (ראה גם באור 30(ו) בדבר התפשטות נגיף הקורונה). לפרטים בדבר הנפקת הון והרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה א') לאחר תאריך הדיווח ראה באור 30, אירועים לאחר תאריך הדיווח.

ה. הגדרות

- | | |
|----------------|---|
| החברה | - רני צים מרכזי קניות בע"מ. |
| החברה האם | - רני צים אחזקות בע"מ. |
| חברות מאוחדות | - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה. |
| עסקאות משותפות | - חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת. |
| חברות כלולות | - חברות לרבות חברות בשליטה משותפת, אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, ואשר השקעת החברה בהן כלולה, בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני. |
| חברה בת | - חברה בבעלות ושליטה מלאה של החברה. |
| הקבוצה | - החברה, חברות מאוחדות וחברות כלולות. |
| צדדים קשורים | - כהגדרתם ב- IAS 24. |

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה ונכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר; נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים), המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה הינו שנה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח מאחר שהחברה בדעה שדוחות כספיים בש"ח מספקים מידע רלוונטי למשקיעים ולמשתמשים בדוחות הכספיים הנמצאים בישראל.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

31 בדצמבר	
2018	2019
223.33	224.67

מדד ידוע (בנקודות) (*):

(*) המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
0.8	0.6

שיעור השינוי בשנה שהסתיימה באותו מועד (ב-
%):

מדד

2. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאריכים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ט. הפרשה לחובות מסופקים (המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017)

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

י. הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

יא. הכרה בהכנסה

ביום 1 בינואר 2018 יישמה החברה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

יב. הכנסות מממתן שירותים

הכנסות מממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת החברה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הוצאות שיווק

הוצאות בגין פעילויות פרסום, קידום מכירות ושיווק, כגון הפקת קטלוגים ועלוני פרסום, מוכרות כהוצאה במועד בו קיימת לקבוצה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות בגין פעולות אלה ניתן לקבוצה.

יד. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

בחשוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ומכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדידנדים, מאחר שחלוקת הדידנדים אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה, שלא ליזום חלוקת דיבדנדים על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

טו. חכירות

כמפורט בבאור 2(כו) בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 – חכירות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן: החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקבוצה כחוכר

עבור עסקאות בהם החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. לחברה נכס זכות שימוש בגין שכירות משרדי הנהלה ל- 5 שנים החל מיום 30 ביוני 2019.

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17:

הקבוצה כחוכר

1. חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לקבוצה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החכור נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. הנכס בחכירה מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה כנמוך שבהם.

2. חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

מכונות וציוד 10-15 שנים (בעיקר 10 שנים)

ריהוט משרדי 5-8 שנים (בעיקר 5 שנים)

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

יז. עלויות אשראי

הקבוצה מהווה עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

יח. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונת, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים

ביום 1 בינואר 2018 יישמה החברה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 – מכשירים פיננסיים (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

המדיניות החשבונאית שמושמת החל מיום 1 בינואר 2018 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים 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.

1.א. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה ליעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

1.ב. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

1.ג. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד.1. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

בקשר עם מכשירים הוניים מסוימים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, החברה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

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 מכשיר 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.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

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 לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

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".

בנוסף, החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חוזיים בגין מכשיר חוב נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי, אלא אם קיים מידע סביר וניתן לביסוס שמוכיח כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי.

החברה מחשיבה אירוע כשל בנכס פיננסי כאשר תשלומים חוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ- 90 יום. אולם קיימים מצבים, בהם החברה מחשיבה אירוע כשל כאשר מתקבל מידע חיצוני או פנימי כי החברה אינה צפויה לקבל את מלוא התשלומים החוזיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מחשיבה נכס פיננסי שאינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כנכס פיננסי פגום בעקבות סיכון אשראי, כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

- א. קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה.
- ב. הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים.
- ג. ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסיים בהם הוא נמצא ושלא היו ניתנים לולא כן.
- ד. צפוי כי הלווה יכנס להליכי פשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי.
- ה. היעלמות שוק פעיל לנכס הפיננסי עקב קשיים פיננסיים.

רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

4(א) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4(ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה החברה ייעדה התחייבות פיננסית בגין נגזרים פיננסיים כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים בשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית נזקפים לרווח או הפסד, למעט שינויים שניתן ליחסם לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות הפיננסית אשר מוצגים ברווח כולל אחר.

5. 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 ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

7. 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 הוניים נקבעת כערך שייר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון עסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשיעורי הריבית. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההגון של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או הפסד. עסקאות גידור העונות על הקריטריונים של עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההגון 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, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר עסקה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

כא. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר. השווי ההגון של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושיקויים עבור מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההגון שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההגון, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההגון בכללותה:

- | | |
|--------|--|
| רמה 1: | מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים. |
| רמה 2: | נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין. |
| רמה 3: | נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה). |

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח על הרווח הכולל בניכוי החזר ההוצאה.

כג. היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

כד. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת. בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין לרוב עובדי הקבוצה תכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלםם ישירות לקבוצה.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים ונותני שירותים אחרים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים וחלק מהעובדים ונותני שירותים אחרים זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן והנמדדות על בסיס עליית ערך מניות החברה.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. לגבי נותני שירותים אחרים, עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירים ההוניים שהוענקו.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד ונותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין ההענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. רווח (הפסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כו. שינוי במדיניות החשבונאית – יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. יישום לראשונה של IFRS 16 – חכירות

בחודש ינואר 2016 פורסם על ידי IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 – חכירות (להלן – "התקן"). התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן – "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן. להלן עיקר השפעות התקן:

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן שבוטל - IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.

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

החברה בחרה שלא להכיר ביתרת התחייבות בגין חכירה ויתרת נכס זכות שימוש בגין חכירות אשר למועד היישום לראשונה תקופת החכירה הינה קצרה מ-12 חודשים, בהתאם להקלה. החל מה-1 בינואר 2019, החברה מיישמת את התקן. ברבעון השני לשנת 2019, עם כניסת החברה לחוזה שכירות עבור משרדי ההנהלה מחודש יוני 2019 ולתקופה של 5 שנים, הכירה החברה בנכס זכות שימוש בסך של כ-1,978 אלפי ש"ח. כמו כן, הכירה החברה בתקופת הדוח בהוצאות פחת בסך של כ-231 אלפי ש"ח והוצאות מימון בסך של כ-55 אלפי ש"ח.

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

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן – הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוצן מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות. ליישום הפרשנות לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית 2015-2017

בחודש דצמבר 2017 פרסם ה-IASB את התיקונים הבאים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2015-2017. להלן עיקרי התיקונים:

תקן רלוונטי	עיקרי התיקון
IFRS 3	התיקון מבהיר כי כאשר שותף בפעילות משותפת משיג שליטה על הפעילות המשותפת והפעילות המשותפת מהווה עסק (כהגדרתו ב-IFRS 3), עליו לשערך את הזכויות הקיימות בפעילות המשותפת לשווים ההוגן ולהכיר בהשפעה ברווח או הפסד.
IFRS 11	התיקון מבהיר כי צד לפעילות משותפת שמשיג לראשונה שליטה משותפת בפעילות לא ישערך את הזכויות הקודמות שהחזיק בפעילות המשותפת.
IAS 12	התיקון מבהיר כי על חברה להכיר בהשלכות המס הנובעות מתשלום דיבידנד במסגרת רווח או הפסד, רווח כולל אחר או בהון, לפי הסיווג בדוח הכספי של אותה עסקה או אירוע אשר יצרו את הרווח הניתן לחלוקה.
IAS 23	התיקון מבהיר כי אשראי אשר נלקח ישירות להקמתו של נכס כשיר יסווג לצורך היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים אחרים כאשראי כללי של החברה, וזאת כאשר הנכס הכשיר לשמו נלקח אותו אשראי, מוכן לשימוש או למכירה וכן האשראי טרם נפרע.

התיקונים מיושמים לראשונה בדוחות כספיים אלו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019.

4. IAS 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

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

ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת וסקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

השיקולים

סיווג חכירה

לצורך הבחינה האם יש לסווג חכירה כמימונית או תפעולית, בוחנת החברה האם החכירה מעבירה במהותה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס. בכלל זאת בוחנת החברה, בין היתר, את קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנותי, את תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכלכלי של הנכס ואת הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההוגן של הנכס.

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

א. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הנדל"ן המניב של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן לתאריך הדיווח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן מניב מתבססת החברה על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכת שווי כלכלית הכוללת שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי המזומנים אלה. לעיתים נקבע השווי ההוגן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומקום דומים לזה המוערך. במדידת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, עלויות תפעול ועלויות הוצאות הוניות עתידיות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הקבוצה.

מדידה מהימנה של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באיזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים במצב ומיקום דומים.
3. חתימה על הסכם הקמה עם קבלן מבצע.
4. השגת היתרי בניה.
5. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
6. אומדן מהימן של עלויות הקמה.
7. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שוויו ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, במידה שקיים.

ב. נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

ג. עסקאות עם בעלת שליטה

החברה קיבלה שטרי הון לזמן ארוך מבעלת השליטה שאינה בתנאי שוק, וכן קיבלה ערבות ללא תמורה מבעל השליטה בגין הלוואה מתאגיד בנקאי. החברה מטפלת בעסקאות אלה כנושאות הטבה הונית, במקביל להכרה בהן לפי שווי הוגן בהתאם ל-39 IAS. סכום ההטבה, המשקף את ההפרש בין השווי ההוגן כאמור לבין התנאים בעסקה, נזקף להון. לצורך קביעת סכום ההטבה ההונית נדרשת החברה לאמוד את תנאי השוק ביום העסקה, ובכלל זה את תמורת הערבות בתנאי שוק אילו הייתה ניתנת על ידי צד ג' לא קשור.

ד. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקונים ל-10 IFRS ול-28 IAS בדבר מכירה או העברה של נכסים בין חברה מחזיקה לחברה כלולה או עסקה משותפת שלה

בספטמבר 2014, פרסם ה-IASB תיקונים ל-10 IFRS ול-28 IAS (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי במכירה או העברה של נכסים (נכס, קבוצת נכסים או חברה בת) בין החברה המחזיקה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת שלה. התיקונים קובעים כי כאשר החברה המחזיקה מאבדת שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שאינה מהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יבוטל הרווח באופן חלקי, כך שהרווח שיוכר הוא הרווח בגין המכירה לחיצוניים בלבד. התיקונים מוסיפים כי במקרה בו הזכויות הנותרות בידי החברה המחזיקה מהוות נכס פיננסי כהגדרתו ב-9 IFRS, יוכר הרווח באופן מלא. אם מדובר באיבוד שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שמהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יוכר הרווח באופן מלא.

התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא. מועד התחילה המנדטורי טרם נקבע ע"י ה-IASB, אולם אימוץ מוקדם אפשרי.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ב. IFRS 3 צירופי עסקים

באוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה לסייע לחברות בקביעה האם עסקת רכישה תטופל כצירוף עסקים או כעסקת רכישה של נכסים.

התיקון כולל:

1. הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות.
2. השמטת ההתייחסות להערכה האם משתתף שוק יכול להמשיך בהפעלת עסק נרכש באמצעות החלפה של תשומות ותהליכים.
3. הנחיות נוספות ודוגמאות אשר יסייעו לחברות להעריך האם תהליכים שנרכשו הינם מהותיים.
4. שינוי הגדרת "תפוקה" ו- "עסק" כך שהגדרות יהיו ממוקדות ומצומצמות יותר.
5. מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

באורים לדוחות הכספיים

באור 5-- מזומנים ושווה מזומנים

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
9,099	4,997
2,674	316
11,773	5,313

מזומנים למשיכה מיידית
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר, 2019 לקבוצה סך של כ- 907 אלפי ש"ח במסגרות אשראי שטרם נוצלו.

באור 6-- נכסים פיננסיים

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
-	6,771
-	2,411
-	9,182

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

אגרות חוב
קרנות נאמנות (אג"ח)

באור 7-- פקדונות

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
-	7,002
-	7,002

פקדונות בבנקים

פקדון משועבד בבנק לטובת ערבות שניתנה בקשר עם הליך ההתמחרות לרכישת הנכס בנוף הגליל, ראה באור 12(ב).

באור 8-- לקוחות

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
193	175
10	92
1,297	1,042
1,500	1,309

חובות פתוחים
המחאות לגביה
הכנסות לקבל

לקוחות, נטו

באור 9: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
718	6,011	מוסדות (א)
31	31	הכנסות לקבל
222	197	הוצאות מראש
-	7,276	חייבים בגין היטל השבחה (ב)
268	897	אחרים (ג)
1,239	14,412	

- (א) עיקר היתרה הינה בגין מע"מ מרכישת נכסי נדל"ן להשקעה.
 (ב) עיקר היתרה בשנת 2019 בסך של כ- 7 מיליון ש"ח נובעת מתשלומי היטלים ואגרות בגין חלק המוכר בקרקע שהחברה רכשה, ראה בנוסף באור 11(ה)4.
 (ג) בשנת 2019 עיקר היתרה הינה בגין ריבית אג"ח לתשלום ביום 1 בינואר 2020 שהועברה למסלקה.

באור 10: - השקעה בעסקאות משותפות

א. ההרכב

שיעור החזקה ליום 31 בדצמבר,		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
-	-	50
27,440	28,072	השקעה בצ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ (ראה סעיף ג' להלן)
973	973	
28,413	29,045	סה"כ
שיעור החזקה ליום 31 בדצמבר,		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
-	-	55
(1,461)	13,958	השקעה ברני צים פרי מגדים בע"מ (ראה סעיף ג' להלן)
15,313	13,593	
13,852	27,551	סה"כ

(1) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

באור 10: - השקעה בעסקאות משותפות (המשך)

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
		<u>השקעה ברקע הר בע"מ וברקע מרכזים מסחריים - שותפות מוגבלת (ראה סעיף ג' להלן)</u>
22,112	-	השקעה במניות וזכויות בשותפות
(1,636)	-	רווחים (הפסדים) שנצברו ממועד הרכישה
20,648	-	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
41,124	-	סה"כ

שיעור החזקה ליום 31 בדצמבר, 2019		
31 בדצמבר 2018	2019	2019
אלפי ש"ח		%
		50
		השקעה ברקע מידאס שותפות מוגבלת (ראה סעיף ג' להלן)
-	5	השקעה בזכויות בשותפות
-	42,225	השקעה
-	6,853	רווחים שנצברו ממועד הרכישה
-	2,503	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
-	51,586	סה"כ

שיעור החזקה ליום 31 בדצמבר,		
31 בדצמבר	2019	2019
2018	2019	2019
אלפי ש"ח		%
		75
		השקעה ברקע מידאס טירה - שותפות מוגבלת (ראה סעיף ג' להלן)
-	-	השקעה בזכויות בשותפות (1)
-	(53)	הפסדים שנצברו ממועד הרכישה
-	1,309	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
-	1,256	סה"כ

(1) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

באור 10: - השקעה בעסקאות משותפות (המשך)

ב. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של עסקאות משותפות

צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
3,584	4,416
2,164	3,298
159,319	165,111
(10,530)	(22,192)
(6,112)	(10,285)
(95,548)	(89,245)
(59,050)	(52,891)
56,825	58,090
50%	50%
28,413	29,045

בדוח על המצב הכספי של העסקה המשותפת לתאריך הדיווח:
נכסים שוטפים
מתוכם: מזומנים ושווה מזומנים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות
התחייבויות פיננסיות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות
התחייבויות פיננסיות לא שוטפות

סה"כ הון

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
סך ההשקעה בעסקה משותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
13,617	13,778
(1)	(1)
137	144
(2,660)	(2,207)
(5,030)	(572)
8,518	1,265
50%	50%
4,259	632

תוצאות הפעולות של העסקה המשותפת בשנה:
הכנסות

פחת והפחתות
הכנסות ריבית
הוצאות ריבית
מסים על ההכנסה

רווח ורווח כולל

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
חלק החברה ברווח העסקה המשותפת

באור 10: - השקעה בעסקאות משותפות (המשך)

רני צים פרי מגדים בע"מ

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
98	63,945
65	2,519
18,000	-
-	(8)
(20,754)	(38,558)
(20,754)	(16,828)
(2,656)	25,379
55%	55%
(1,461)	13,958

בדוח על המצב הכספי של העסקה המשותפת לתאריך הדיווח:
נכסים שוטפים
מתוכם מזומנים ושווה מזומנים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות
התחייבויות לא שוטפות פיננסיות

סה"כ הון (עודף התחייבויות על נכסים)

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
חלק החברה ברווח (הפסד) העסקה המשותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
(102)	36,611
814	952
-	7,625
(917)	28,034
55%	55%
(504)	15,419

תוצאות הפעולות של העסקה המשותפת בשנה:

עליית (ירידת) ערך
הוצאות ריבית
מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) כולל

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
חלק החברה ברווח (הפסד) העסקה המשותפת

רקע מידאס שותפות מוגבלת

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
-	3,111
-	202
-	217,715
-	(12,276)
-	(135,860)
-	(122,795)
-	72,690
-	50%
-	36,345

בדוח על המצב הכספי של העסקה המשותפת לתאריך הדיווח:
נכסים שוטפים
מתוכם מזומנים ושווה מזומנים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות
התחייבויות לא שוטפות פיננסיות

סה"כ הון

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת

באור 10: - השקעה בעסקאות משותפות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
-	18,662	תוצאות הפעולות של העסקה המשותפת בשנה: הכנסות
-	5	פחת והפחתות
-	1,409	הכנסות ריבית
-	6,591	הוצאות ריבית
-	14,282	רווח כולל
-	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
-	7,141	חלק החברה בהפסד העסקה המשותפת

ג. מידע נוסף בדבר עסקאות משותפות המוחזקות במישרין על ידי החברה

מידע כללי

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

- (א) צעדים בנגב התאגדה ביום 10 במרס, 2005 כחברה פרטית מוגבלת במניות, העוסקת בייזום, הקמה וניהול של המרכז המסחרי צים אורבן נתיבות.
- (ב) הסכם צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ (חברה בעסקאות משותפות, להלן צעדים) עם תאגיד בנקאי

ביום 11 בינואר, 2015, חתמה צעדים על הסכם מימון מחדש עם תאגיד בנקאי להעמדת הלוואה בסכום של כ- 26.5 מיליון ש"ח, אשר תשמש לפרעון הלוואות ליווי הפרויקטים שהוקמו ואשר תיפרע על פני עשר שנים. ע"פ ההסכם, צעדים צריכה בין היתר לעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. יחס הכיסוי, שהגדרתו, היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסים לבין סכום החלויות השוטפות לא יפחת מ-1.15 בכל עת.
2. יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה על 75% בכל עת.
3. התחייבות לא לתת/ לפרוע הלוואות בעלים כלשהן לגוף בקבוצה הקשורה כל עוד לא נפרעו הסכומים לבנק. אלא אם כן ישנה עמידה בתנאים הבאים:

- (א) החובות בגין הסכומים הנ"ל נפרעו כסדרם, והחברה צופה שתעמוד ביתר התחייבויותיה כלפי הבנק.
- (ב) לא אירע כל אירוע הפרה.
- (ג) יחס הכיסוי לא יפחת מ-1.25.

נכון למועד החתימה על הדוח, צעדים עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

ביום 9 במאי, 2017 חתמה צעדים בנגב על הסכם מימון מחדש עם תאגיד בנקאי להעמדת הלוואה בסכום של כ-18.5 מיליון ש"ח, ההלוואה תפרע על פני שמונה עשר שנים.

באור 10: - השקעה בעסקאות משותפות (המשך)

(ג) ביום 11 ביוני, 2017 פרעה צעדים בנגב את יתרת הלוואותיה לחברה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, חילקה דיבידנד לחברה בסך של 1.75 מיליון ש"ח ונתנה הלוואה לחברה בסך של 2 מיליון ש"ח. ההלוואה ניתנה לשנתיים ונושאת ריבית לפי שיעור ריבית ע"פ תקנות מס הכנסה. ההלוואה הוארכה בשנתיים נוספות, לפרעון ביוני, 2021.
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. ההלוואה הוארכה בשנתיים נוספות לפרעון בפברואר 2022.

(ד) דרישה לתשלום היטל השבחה בחברת "צעדים בנגב"

בחודש יולי 2017 התקבלה בידי חברת צעדים בנגב שומת השבחה לפיה נדרשת צעדים לשלם היטל השבחה בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-1.1 מיליון ש"ח). נכון למועד החתימה על הדוחות שולמה יתרת היטל ההשבחה כאמור.
ביום 22 ביולי 2019, הומצאו לצעדים בנגב שומות מקרקעין בנוגע למרכז המסחרי בנתיבות על סך כולל של כ- 16 מיליון ש"ח.
החברה, בהתייעצות עם יועציה המשפטיים, מעריכה כי ניתן יהיה להפחית משמעותית את סכומי התשלום, ובשלב זה מעריכים החברה ויועציה המשפטיים כי קיימת הפרשה מספקת בדוחות הכספיים של צעדים בנגב.

(ה) חברת צעדים בנגב רשמה שעבודים לטובת תאגיד בנקאי כמפורט להלן:

- (1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בפרויקט צים אורבן נתיבות לרבות זכויות על פי קבלנים, ספקים, נותני שירותים, שוכרים, רוכשים, ביטוח.
- (2) על הזכויות החוזיות של צעדים בנגב על פי הסכמי החכירה עם המנהל.
- (3) ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות צעדים בנגב מכל מין וסוג שהוא כולל אך מבלי לגרוע את הזכות לקבלת כספים ותשלומים משוכרים בפרויקט נתיבות.

(ו) הסכם ניהול

ביום 12 בנובמבר, 2018 התקשרה החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם צעדים בנגב. בתמורה לשירותי הניהול תקבל החברה תשלום שנתי על סך 600 אלפי ש"ח. ההסכם הינו לתקופה בלתי מוגבלת, שתחילתה ביום 1 בינואר, 2018 וסיומה בהתאם להודעה מוקדמת בכתב, 3 חודשים מראש, על ידי כל אחד מהצדדים.

(ז) ערבויות

בשנת 2012 העמידה חברת צעדים בנגב ערבות בנקאית בסך 450,000 ש"ח לטובת אלקור בע"מ לטובת הבטחת חוזה שכירות מגרש שעליו הוקם חלק מהמרכז המסחרי.

לערבויות שהתקבלו מהחברה, ראה באור 20(ג)1.

באור 10: - השקעה בעסקאות משותפות (המשך)

(2) השקעה ברני צים פרי מגדים בע"מ (להלן - פרי מגדים)

ביום 19 במרס, 2013 התקשרה החברה בהסכם עם חברת רני צים פרי מגדים בע"מ ועם בעל מניותיה, לפיו יוקצו לחברה 55% מהון המניות של פרי מגדים תמורת ערכן הנקוב של המניות. כמו כן הועמדו הלוואות בעלים לפרי מגדים בסך של 12,260 אלפי ש"ח. פרי מגדים התקשרה בהסכם לרכישת קרקע בשטח של כ- 60 דונם בשדרות שייעודם תעשייה, ובכוונתה לפעול לשינוי ייעוד המקרקעין למסחר ולהקים על הקרקע מרכז מסחרי. פרי מגדים שילמה את מלוא התמורה והמסים בגין הרכישה החברה מחזיקה בפרי מגדים בהסכם שליטה משותפת, בו נקבע כי ההחלטות בפרי מגדים יתקבלו פה אחד על ידי בעלי המניות ויאושרו בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של פרי מגדים, ובנוסף מונה דירקטור אחד לכל אחד מבעלי המניות.

ביום 26 בנובמבר 2019, לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה, רני צים פרי מגדים בע"מ, חברה כלולה של החברה, המוחזקת על ידי בשיעור 55% ("המוכרת") התקשרה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה או במוכרת (להלן יחדיו ולחוד: "הרוכש"), בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין בשדרות ובמועצה אזורית שער הנגב, המשתרעות על 3 חלקות בשטח כולל של כ- 60 דונם, כשהן חופשיות ונקיות מכל משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות כל צד ג' כלשהו, ובמצבן הקיים (AS-IS), בתמורה לסך של כ- 1 מיליון ש"ח לכל דונם ובסה"כ כ- 61.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

בתמורה לזכויות המוכרת באחת החלקות המשתרעות על שטח של 33.145 דונם ("חלקה א") ומסירת החזקה לרוכש, ישלם הרוכש סך כולל של כ- 33.9 מיליון ש"ח במועדים כלהלן: (1) 20% מהתמורה שולמה במועד חתימת ההסכם; (2) 80% מהתמורה תשולם בתוך 100 ימים ממועד חתימת ההסכם וכנגד מסירת החזקה לרוכש.

בתמורה לזכויות המוכרת בשתי החלקות המשתרעות על שטח של 27.016 דונם ("חלקות ב' ו- ג") ומסירת החזקות לרוכש, ישלם הרוכש סך כולל של כ- 27.5 מיליון ש"ח במועדים כלהלן: (1) סך של 20% מהתמורה בגין חלקות אלו תופקד בידי נאמן לאחר חלוף 45 ימים ממועד אישור תוכנית חדשה לחלקות אלו במסגרתה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ליעוד תעשייה ומלאכה ואחסנה; (2) 80% מהתמורה תשולם בתוך 100 ימים ממועד התשלום הראשון וכנגד מסירת החזקות בחלקות אלו לרוכש.

בקשר עם רכישת חלקות ב' ו- ג' נקבע תנאי מפסיק, אשר כולל מספר תנאים המפורטים בהסכם אשר לפיהם יוכלו הרוכש או המוכרת, לפי העניין, לבטל את ההסכם ביחס לחלקות ב' ו- ג'.

שווי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של המוכרת ליום 30 בספטמבר 2019, הועמד לפי תמורת המכירה המשקפת את השווי ההוגן להערכת החברה לתאריך הדיווח.

חלק החברה ברווח, לאחר מס, שינבע למוכרת ממכירת הממכר ואשר נזקף לסעיף "חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו" בדוח על רווח או הפסד הינו בסך של כ- 14 מיליון ש"ח. חלק החברה בתזרים המזומנים הצפוי מהעסקה (לאחר מס) כולל חלק החברה בהחזר הלוואות הבעלים יסתכם לסך של כ- 30 מיליון ש"ח.

לפרטים בקשר עם קבלת יתרת התמורה בגין חלקה א' ולתוספת להסכם, ראה באור 30(ד) בדבר אירועים לאחר תאריך הדיווח.

(3) השקעה ברקע הר בע"מ וזכויות בשותפות רקע מרכזים מסחריים - שותפות מוגבלת (להלן - רקע הר)

ביום 17 בספטמבר, 2017 התקשרה החברה בהסכמים לרכישת 70% ממניות חברת רקע הר בע"מ וחברת רקע הר ניהול ותפעול בע"מ אשר פעילותם הינה קידום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של מרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי וזאת באמצעות רקע-מידאס שותפות מוגבלת.

באור 10: - השקעה בעסקאות משותפות (המשך)

בהסכם בעלי המניות שנחתם, נקבע כי החברה תעמיד לרקע הר הלוואות בעלים בסך של 15 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לצרכי רקע הר. ההלוואה הינה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.5%. נכון ליום 31 בדצמבר, 2018 עומדת יתרת ההלוואה, בתוספת ריבית שנצברה על סך של כ- 6 מיליון ש"ח.

השותפות רכשה מקבוצת רקע ואחרים זכויות בשני פרויקטים:

- א. מרכז מסחרי אום אל פחם בשטח בנוי של כ- 12,700 מ"ר.
- ב. מרכז מסחרי ירכא בשטח בנוי של כ- 7,200 מ"ר.

ביום 17 בדצמבר, 2017 התקשרה החברה והשותף בהסכם לרכישת מלוא זכויות השותף (60%) בשותפות רקע מרכזים מסחריים- שותפות מוגבלת. שותפות רקע מרכזים מסחריים מוחזקת ע"י רקע הר בשיעור של 40%, כך שבמועד השלמת העסקה, החזיקה החברה ב- 88% מזכויות השותפות. כחלק מהסכם הרכישה, הוסבו הלוואות לטובת החברה בסך של כ- 13.8 מיליון ש"ח ו- 6 מיליון ש"ח, נושאות ריבית שנתית של 8.5% ו- 8% בהתאמה.

לאחר השלמת העסקאות כאמור, בימים 3 בינואר ו- 21 במאי, 2018 בהתאמה, החברה החזיקה (בשרשור ישיר) ב- 44% מהזכויות ברקע מידאס- שותפות מוגבלת.

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

בקשר עם רכישת מניות רקע הר בע"מ, התחייבה החברה לשלם תמורה נוספת למייסדים, המותנת בהתקיימות תנאים שנקבעו, 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. בחודש מרץ 2019, עודכנה תוספת התמורה, כנגד יתרת ההשקעה, לה יהיו זכאים שני מייסדי רקע הר בע"מ, שאחד מהם הינו צד קשור לחברה, באופן שהתמורה הנוספת לה יהיו זכאים, תעמוד על סך של 1,000 אלפי ש"ח (חלף 2,500 אלפי ש"ח) לכל אחד, אשר 750 אלפי ש"ח, ישולמו להם בתוך כשלושה רבעונים ממועד אישור האורגנים ללא תלות בעמידה בתנאים לזכאות כפי שהוגדרו בהסכם, וסך של 250 אלפי ש"ח לאחר ובכפוף לקבלת היתר בניה לאחד מחמשת הפרויקטים בייזום, וזאת כנגד ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר של המייסדים על יתרת התמורה הנוספת, אם וככל שהתנאים לזכאות היו מתקיימים. במהלך הרבעון השני, הרבעון השלישי והרבעון הרביעי לשנת 2019 שולמו 250 אלפי ש"ח, בכל רבעון, לכל אחד ממייסדי רקע הר בע"מ, ובסה"כ 750 אלפי ש"ח לכל מייסד.

לפרטים בדבר קבלת היתר בנייה ותשלום סך של 250 אלפי ש"ח לכל אחד מהמייסדים ראה באור 30(ה) בדבר אירועים לאחר תאריך הדיווח.

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- 4,172 אלפי ש"ח.

באור 10: - השקעה בעסקאות משותפות (המשך)

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

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

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

במקרה בו מסיבה כלשהי לא התקיים תנאי מהתנאים המתלים תוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם ההקצאה, יפקע הסכם ההקצאה בלי שלצדדים תהיינה תביעות ו/או דרישות הדדיות.

נכון למועד הדיווח, אישורי האורגנים והחלטת המיסוי התקיימו, ובכלל זה אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות המוקצות אשר התקבל ביום 11 באפריל 2019. ביום 16 באפריל 2019, הוקצו למר יואב קפלן 4,627,312 מניות ע.ג. כנגד יתרת מניות רקע הר (30%) שהוחזקו בידי, כך שלאחר עסקת החלפת המניות מחזיקה החברה ב- 100% מהונה המונפק והנפרע של כל אחת מרקע הר ורקע הר ניהול ותפעול. עסקת החלפת המניות כפי שתוארה לעיל, אשר בוצעה לצורך מטרות עסקיות, קיבלה את אישור רשות המסים בישראל לעניין מיזוג לפי סעיף 103 לפקודה. להלן עיקרי אישור החלטת המיסוי:

1. מתווה שינוי המבנה ומטרותיו:

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

באור 10: - השקעה בעסקאות משותפות (המשך)

2. הסדר המיסוי ותנאיו:

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

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

לפיכך, החל מהרבעון השני לשנת 2019 מאחדת החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים את חברת רקע הר.

כתוצאה מהעסקה, הכירה החברה בגידול בהון בסך של כ- 9.4 מיליון ש"ח כתוצאה מהנפקת המניות, גרעה השקעה קודמת בסך של כ- 21.4 מיליון ש"ח וגרעה התחייבות בגין אופצית מכר בסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח. עסקת הרכישה מניחה התקיימות של צבר פרויקטים עתידיים שאינו עולה לכדי הגדרת עסק בשלב זה, ולכן העסקה אינה מהווה צירוף עסקים.

החברה החזיקה במניות של חברות רקע הר בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ בשיעור של כ- 70% (בכל אחת) ובזכויות של שותפות רקע מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת בשיעור של 88% (במישרין ובעקיפין) (להלן יחדיו: "הנרכשות") אשר טופלו עד למועד הרכישה ותחילת האיחוד כהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בהתאם ל- IAS 28.

הקבוצה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים 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.

באור 10: - השקעה בעסקאות משותפות (המשך)

להלן השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של הנרכשות במועד הרכישה:

שווי הוגן אלפי ש"ח	
1,361	מזומנים ושווי מזומנים
480	חייבים
36,566	השקעות בכלולות
3	רכוש קבוע
212	צדדים קושרים לזמן ארוך, נטו
1,127	חייבים לזמן ארוך
(1,570)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים וצדדים קשורים
(256)	אשראי לזמן קצר
(8,592)	התחייבויות לא שוטפות אחרות
(2,750)	התחייבות מסים נדחים
26,581	נכסים מזוהים, נטו
26,581	סך עלות הרכישה

עלות הרכישה

אלפי ש"ח	
-	מזומן ששולם
(4,188)	גריעת אופצית מכר לשותף בעסקה משותפת
9,376	מניות שהונפקו, בשווי הוגן
21,393	שווי הוגן של השקעה קיימת במועד הרכישה
26,581	סך עלות הרכישה

מזומנים אשר נבעו מהרכישה/שימשו לרכישה

1,361	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
-	מזומנים ששולמו תמורת הרכישה
1,361	מזומנים, נטו

החל ממועד הרכישה תרמו הנרכשות 8,815 אלפי ש"ח לרווח הנקי המאוחד, ללא תרומה למחזור ההכנסות המאוחד.

(א) הסכם ניהול

בחודש מרץ, 2019, התקשרה החברה בהסכם למתן שירותים לרקע הר, כדלקמן:

1. לרקע יוקצה משרד בהתאם לגודל וקביעתה הבלעדית של החברה.
2. שירותי מזכירות, הנהלת חשבונות, הנדסה ושיווק.
3. שירותים מי"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה בהיקף משרה של 30%.
4. שירותי כספים בהיקף משרה של 20%.

באור 10: - השקעה בעסקאות משותפות (המשך)

התמורה החודשית בגין שירותים 1 ו-2 לעיל, תעמוד על 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, והתמורה בגין שירותים 3 ו-4 לעיל, תעמוד על הסך היחסי של עלויות השכר.

תחולת ההסכם מיום 1 בינואר, 2018. כל צד יהיה רשאי בכל זמן נתון ומכל סיבה שהיא להביא לסיום הסכם זה בהודעה מראש של 30 יום. בגין הרבעון הראשון לשנת 2019 סך התמורה עמדה על 289 אלפי ש"ח (החל מרבעון שני רקע הר מאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה). בשנת 2018 סך התמורה עמדה על 925 אלפי ש"ח. בתום הרבעון הראשון לשנת 2019, עת איחוד רקע הר לראשונה, הסתיים ההסכם.

(ב) הסכם ניהול מול רקע מידאס שותפות מוגבלת

בחודש יולי 2019, התקשרו החברה ורקע הר בהסכם מול רקע מידאס שותפות מוגבלת בדבר הסדרת עלויות הניהול בגין הפרויקטים המשותפים, בגין ניהול הפרויקטים המשותפים תשלם רקע מידאס שותפות מוגבלת סך של 1 מיליון ש"ח בשנה לרקע הר ולמידאס השקעות בנדל"ן בע"מ. תחולת ההסכם הינה מיום 1 בינואר 2019. חלק רקע הר בתמורה הינו 65%, כך שסך התמורה בשנת 2019 עמדה על סך של 650 אלפי ש"ח.

(4) התקשרות בהסכם לייסוד והקמה של שותפות רקע מידאס טירה

לפרטים ראה באור 20(א)6.

ד. חברות מאוחדות

מידע בדבר חברות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

(1) השקעה ברני צים השרון בע"מ (להלן - צים השרון)

החברה מחזיקה ב- 100% ממניות צים השרון, 62.5% ישירות, ו- 37.5% באמצעות אחזקה ב- 100% ממניות הדסים א.ב. בניה ופיתוח בע"מ (להלן - הדסים). לצים השרון זכויות במקרקעין המצויים באזור התעשייה בכפר סבא, בכוונתה לנצל את הזכויות בהם וכל פעילות מסחרית, מכל מין וסוג שהוא במקרקעין כאמור. ביום 17 בספטמבר, 2013 רכשה החברה מצד ג' 100% ממניות הדסים תמורת סך של כ- 4 מיליון ש"ח, ובעקבות רכישה זו הפכה החברה לבעלת 100% ממניות צים השרון. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, השקיעה החברה בצים השרון סך של כ- 81 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018, השקיעה החברה סך של כ- 65 מיליון ש"ח).

(2) השקעה ברני צים ניהול נכסים בע"מ

החברה מחזיקה ב- 100% ממניות רני צים ניהול נכסים. החברה עוסקת בניהול מרכזים מסחריים במעלות, ערד ובית שאן.

באור 11: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה

א. תנועה:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
535,627	570,550
35,895	42,817
(972)	8,584
<u>570,550</u>	<u>621,951</u>

יתרה ליום 1 בינואר
הוצאות רכישה שהווננו, לרבות עלויות בנייה
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
35,732	39,667	41,239
(8,420)	(9,124)	(10,011)
<u>27,312</u>	<u>30,543</u>	<u>31,228</u>

הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן
להשקעה שהפיק הכנסות שכירות וניהול
סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה

ג. הרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
419,400	437,300
151,150	184,651
<u>570,550</u>	<u>621,951</u>

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה הנמדד לפי שווי הוגן

נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקטים של נדל"ן מסחרי המושכר לצדדים שלישיים, מפרויקטים בהקמה ומקרקע המיועדת לבנייה, אשר עתידים לשמש להפקת דמי שכירות.

באור 11: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

ד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה או בשיטת היוון ההכנסות, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכוני הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל.

הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים), ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

31 בדצמבר		נדל"ן להשקעה
2018	2019	
70	68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)
7.6%	7.2%	תשואה על הנכס (ב-%)
70	68	דמי שכירות חזויים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)
9%	5%	שטחים פנויים להשכרה (ב-%)

עליה משמעותית בשווי השכירות המוערך או בשיעור עליית דמי השכירות תביא לעלייה משמעותית בשווי ההוגן של הנכסים. עלייה משמעותית בשיעור התפוסה או ירידה משמעותית בשיעור ההיוון יביאו לעלייה בשווי ההוגן של הנכסים.

התאמה בגין מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (רמה 3 במידרג השווי ההוגן):

נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 רכישות השנה מדידה מחדש שהוכרה ברווח או הפסד (1)
בתכנון והקמה	אלפי ש"ח	
151,150	419,400	
33,815	9,002	
(314)	8,898	
184,651	437,300	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

(1) מתוכו:

סך הרווח לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נדל"ן להשקעה המוחזק בסוף תקופת הדיווח הינו בסך של כ- 8,584 אלפי ש"ח.

באור 11: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה	נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח		
128,935	406,692	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
24,767	11,128	רכישות השנה
(2,522)	1,580	מדידה מחדש שהוכרה ברווח או הפסד (1)
151,150	419,400	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

(1) מתוכו:

סך ההפסד לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נדל"ן להשקעה המוחזק בסוף תקופת הדיווח הינו בסך של כ- 972 אלפי ש"ח.

ה. התקשרויות

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים הקבוצה, לרבות באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בשווי מאזני, בעלת זכויות באחד עשר פרויקטים, מתוכם ששה פרויקטים פועלים וחמישה בשלבי תכנון.

מרכזי המסחר הפועלים ממוקמים בערים: בית שאן, ערד, מעלות, נתיבות (עסקה משותפת המוצגת בשווי מאזני, הזכויות בבעלות צעדים בנגב - חלק החברה 50%), אום אל פחם וירכא (עסקה משותפת המוצגת בשווי מאזני, הזכויות בבעלות רקע הר - חלק החברה 50%), בשטח כולל להשכרה של כ- 62,445 מ"ר, ואשר עליהם החברה הקימה ומפעילה חמישה מרכזי מסחר פתוחים (Power Center) ומרכז מסחרי אחד סגור. חמשת הפרויקטים הנמצאים בשלבים שונים של תכנון והקמה ממוקמים בכפר סבא, בטירה (עסקה משותפת המוצגת בשווי מאזני, הזכויות בבעלות רקע מידאס טירה - חלק החברה 75%), ברהט (עסקה משותפת), בטמרה (עסקה משותפת) ובאגם מונפורט שבמעלות.

1. פרויקט צים אורבן מעלות

המרכז במעלות ממוקם על קרקע אשר נרכשה בהסכם לרכישת זכויות חכירה. על פי הסכם החכירה, זכויות החכירה בשטח הינן מהוונות והינן עד ליום 2 במרס, 2035 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים. השטח הכולל לשיווק הינו כ- 11,800 מ"ר. למועד חתימת הדוחות הכספיים, נחתמו הסכמי שכירות על כ- 100% משטחי הפרויקט. דמי השכירות הממוצעים ל- 1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים עומד על סך של כ- 86 ש"ח למ"ר.

2. פרויקט צים אורבן בית שאן

המרכז בבית שאן ממוקם על קרקע אשר נמצאת בבעלות החברה. השטח הכולל לשיווק הינו כ- 11,300 מ"ר. החברה פועלת להרחבת השטחים במרכז המסחרי, אשר תכלול יחידות מסחריות נוספות בשטח כולל של כ- 700 מ"ר. למועד חתימת הדוחות הכספיים נחתמו הסכמי שכירות בשטח המהווה כ- 98% משטחי הפרויקט. דמי השכירות הממוצעים ל- 1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים עומד על סך של כ- 66 ש"ח למ"ר.

באור 11: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

3. פרויקט צים אורבן ערד

המרכז בערד נמצא על שתי חלקות קרקע, אשר אחת נמצאת בבעלות החברה והשנייה בהסכם חכירה מהוון. השטח הכולל לשיווק הינו כ- 11,500 מ"ר. למועד חתימת הדוחות הכספיים נחתמו הסכמי שכירות בשטח המהווה כ- 86% משטחי הפרויקט. דמי השכירות הממוצעים ל- 1 מ"ר ברוטו של השטחים המושכרים, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים עומד על סך של כ- 51 ש"ח למ"ר.

4. פרויקט כפר סבא

נכון למועד הדוח, החברה והחברה הבת הינן בעלות זכויות במקרקעין בעיר כפר סבא בהיקף של כ- 30 דונם ללא מרכיב שטח פרטי פתוח בהיקף של כ- 22 דונם.

הפרויקט נמצא בשלבי בניה התחלתיים להקמת מרכז מסחרי משולב עם משרדים בשטח בנייה כולל של כ- 80,000 מ"ר (כולל מרתפים לשימושי חנייה ואחסנה), אשר כ- 15,000 ממנו מיועדים לשטחי מסחר, כ- 40,000 מ"ר שטחי משרדים ומרתפי חנייה.

ביום 1 באוגוסט 2019, התקבל במשרדי החברה פרוטוקול דיון של הועדה המקומית כפר סבא, לפיו אושרה הפקדת התב"ע (בתנאים).

התב"ע ככל שתאושר, תתיר לחברה ולחברה מאוחדת שלה, ניצול זכויות בניה של בניין משרדים המתוכנן בשטח של כ- 40,000 מ"ר ובגובה של עד 30 קומות, בין היתר, על דרך של ניווד זכויות בניה ממגרשים סמוכים, וכן כ- 15,000 מ"ר שטחי מסחר, פנאי ובילוי בכלל המגרשים שלחברה זכויות בהם.

ביום 3 באוקטובר 2019, קיבלה החברה היתר בנייה להקמת מבנה מסחרי (לרבות מרתפי חניה). בד בבד, שילמה החברה סך כולל של כ- 24 מיליון ש"ח (אשר כולל גם תשלום היטל השבחה אותו מחויבות לשאת חלק מהמוכרות של המקרקעין מכוח הסכם הרכש. החברה פועלת לקבלת הסכומים הנ"ל מהמוכרות) בגין אגרות בנייה, היטלי קרקע ומים והיטלי השבחה, לרבות באמצעות העמדת ערבויות בנקאיות, הכל תחת מחאה ובמקביל לעררים המתנהלים בקשר עם היטלי הרשות המקומית עליהם השיגה החברה.

5. פרויקט שדרות

לפרטים אודות המקרקעין ראה באור 10(ג)2.

6. פרויקט מונפורט

לחברה זכויות חכירה מהוונות במקרקעין במתחם אגם מונפורט, אשר במעלות תרשיחא, בשטח המשתרע על כ- 13.5 אלף מ"ר, אשר בכוונת החברה להקים עליהן בית מלון הכולל שטחים תומכים לפעילות המלון העתידית. בית המלון, ככל שיוקם, לא יופעל על ידי החברה ויושכר לצד שלישי לצורך ניהולו והפעלתו.

7. פרויקט טירה

ביום 30 ביולי 2019, התקבל היתר בתנאים לפרויקט טירה. לפרטים בדבר קבלת היתר בניה, ראה באור 30(ה) בדבר אירועים לאחר תאריך הדיווח.

באור 11: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

8. פרויקט טמרה

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

9. פרויקט רהט

ביום 19 בנובמבר 2019, התקשרה החברה, באמצעות רקע מידאס רהט מרכזים מסחריים - שותפות מוגבלת ביסוד (אשר החברה תחזיק בהן השותפות בשיעור של 50%, בעקיפין), בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר ייבנה על שטח של כ- 17 אלפי מ"ר ויכלול כ- 9,000 מ"ר שטחי מסחר.

10. פרויקט נתיבות

ראה באור 10(ג)1.

1. באשר לשעבודים, ראה באור 20(ב)6.

באור 12: - מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה

א. פרויקט "לב גני תקווה"

ביום 27 בספטמבר 2019, לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון, התקשרה החברה בהסכם עם אשדר חברה לבניה בע"מ ("אשדר") וצ.מ.ח המרמן בע"מ ("צמח המרמן" וביחד עם אשדר: "המוכרות") לרכישת מלוא זכויותיהן והתחייבויות של המוכרות בממכר, כהגדרתו להלן, בתמורה לסך של 175 מיליון ש"ח בצרוף הפרשי הצמדה ומע"מ ("ההסכם"). בימים 7 ו- 22 באוקטובר 2019 נחתמו תיקונים להסכם להלן יפורטו עיקרי ההסכם על תיקוניו.

החברה רוכשת את מלוא (100%) זכויותיהן והתחייבויותיהן (בכפוף להוראות ההסכם) של המוכרות בחלק מפרויקט "לב גני תקווה", המוקם ונבנה ע"י המוכרות בגני תקווה ע"ג מקרקעין הידועים כגוש 6717 חלקות 279 ו-198 (חלק) ("מקרקעי הפרויקט") המיועד לשמש כמרכז קניות, בלוי, משרדים ושטחי ציבור, בשטח של כ- 9,000 מ"ר ("המרכז המסחרי" או "הממכר"), כשהמרכז המסחרי בנוי בהתאם לתכנית ולמפרט, וכשהזכויות בו חופשיות ונקיות, והכל בתנאים המפורטים בהסכם.

תמורת הממכר תשלם החברה למוכרות (באמצעות חשבון ליווי) סך של 175 מיליון ש"ח בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה ובצרוף מע"מ, על פי לוח תשלומים כמפורט להלן: (1) 10% מהתמורה שולמה ביום 29 בספטמבר 2019; (2) 7.5% מהתמורה שולמה עד ליום 28 באוקטובר 2019; (3) 7.5% מהתמורה שולמה עד ליום 28 באוקטובר 2019; (4) 25% מהתמורה, תשולם ביום 15 במאי 2020; (5) 40% מהתמורה תשולם ביום 30 בנובמבר 2020; ו- (6) 10% מהתמורה תשולם בסמוך למועד השלמת הבנייה המשווער כהגדרתו להלן, הצפוי להיות ביום 31 בדצמבר 2020.

ביום 29 בספטמבר 2019, שילמה החברה סך של 17,500 אלפי ש"ח המהווה 10% מסך התמורה. ביום 27 באוקטובר 2019, שילמה החברה סך של 13,125 אלפי ש"ח המהווה 7.5% מסך התמורה. ביום 28 באוקטובר 2019, שילמה החברה סך נוסף של 13,125 אלפי ש"ח המהווה 7.5% מסך התמורה ובמצטבר שילמה החברה שיעור של 25% מסך התמורה וזאת בהתאם לתנאי ההסכם.

לעניין שעבוד ראה באור 20(ב).

נכון ליום 31 בדצמבר שילמה החברה סך של כ- 54.2 מיליון ש"ח בגין פרויקט זה (כולל מסים).

באור 12: - מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. פרויקט "נוף הגליל":

ביום 24 בדצמבר 2019, זכתה רקע הר בע"מ (חברה בת) באמצעות צד ג' שהגיש את ההצעה בנאמנות עבור רקע הר בע"מ, בהליך התמחרות שבוצע במסגרת מכרז, שפורסם על ידי המנהלים המיוחדים לסיטי 1 בע"מ (להלן: "המוכרת"), לרכישת נכס מקרקעין (להלן: "הנכס") המצוי באזור התעשייה נוף הגליל (בשמה הקודם, נצרת עילית).

התמורה בגין הנכס הינה בסך של 97 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט בהסכם) בתוספת מע"מ, ואשר שולמו במועדים הנקובים בהסכם. בהסתמך על נתונים שצורפו למכרז להלן פרטים על הנכס:

נכס הידוע בכינוי קניון סיטי 1 המשתרע על שטח בנוי ברוטו של כ-36,574 מ"ר (שטח לשיווק- כ-24,197 מ"ר) וכולל 4 קומות עיקריות, 4 קומות ביניים, מרתף חלקי וקומת גג חלקית. בנוסף, שטחים לא מקורים בשטח של כ-761 מ"ר וכן תחנת תדלוק המושכרת לטן חברה לדלק בע"מ ("טן"). נכון ליום 3 ביולי 2019, שיעור התפוסה הממוצע בנכס הינו, כ-84.4% ודמי השכירות הממוצעים ל-1 מ"ר מאוכלס הינם בסך של כ-26.2 ש"ח. בנוסף דמי השכירות החודשיים מתחנת התדלוק המחושבים על פי תנאי הסכם השכירות עם טן, כאחוזים מהפדיון של תחנת התדלוק, עומד, על כ-50 אלפי ש"ח לחודש. סך ההכנסות השנתיות מחוזים חתומים מסתכם לכ-7 מיליון ש"ח. ה-NOI השנתי (הכנסות תפעוליות נטו בניכוי גרעון חברת הניהול) מסתכם לסך של כ-5.5 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, שילמה הקבוצה סך של כ-7.6 מיליון ש"ח בגין פרויקט זה. לפרטים בדבר אישור בית משפט, מועדי וסכומי התשלום לאחר תאריך הדיווח ראה באור 30(א) בדבר אירועים לאחר תאריך הדיווח.

באור 13: - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
-	3,041
305	-
-	658
220	-
525	3,699

הלוואות שניתנו לאחרים (א)
עסקת הגנה
חייבים בגין ריבית
חייבים ויתרות חובה אחרים (ב)

(א) היתרה מורכבת מהלוואות לאחרים בסך 2,187 ו-854 צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.1% ו-8.5%, בהתאמה.

(ב) היתרה ליום 31 בדצמבר, 2018 כוללת סך של 200 אלפי ש"ח בפקדון מוגבל, ראה באור 20'.

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ואשראי לליווי פרויקטים

הרכב:

31 בדצמבר		שיעור הריבית	מטבע בסיס הצמדה	
2018	2019	31 בדצמבר 2019 %		
אלפי ש"ח				
31,515	103,536	פריים + 0.85%-1.15%	ללא הצמדה	הלוואות לזמן קצר (א)
1,918	3,169	פריים + 1.7%-1.05%	ללא הצמדה	חלויות שוטפות של
10,305	10,336	2.9%	צמודה	הלוואות לזמן ארוך
43,738	117,041			

(א) היתרה ליום 31 בדצמבר 2019, כוללת יתרה בסך 40.5 מיליון ש"ח מתוך מסגרת אשראי מתחדשת בתוקף עד מאי 2021.

באור 15: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		ספקים בגין נדל"ן להשקעה חובות פתוחים שטרות והמחאות לפרעון
2018	2019	
אלפי ש"ח		
6,242	2,775	
762	1,786	
2,048	3,075	
9,052	7,636	

באור 16: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
717	1,018	עובדים
75	72	מוסדות
49	36	מקדמות משוכרים
14	-	הכנסות מראש
-	640	ריבית לשלם
2,832	3,523	הוצאות לשלם
1,070	-	זכאים ויתרות זכות אחרות (1)
4,757	5,289	

(1) ליום 31 בדצמבר, 2017 רשמה החברה הפרשה לתשלום היטל השבחה בסך של 5 מיליון ש"ח. במהלך 2019 ו- 2018, שילמה החברה כ- 2.6 מיליון ש"ח וכ- 3.9 מיליון ש"ח, בהתאמה, תחת מחאה וזאת כנגד ביטולה המלא של ההפרשה. לפרטים נוספים ראה ביאור 120'.

באור 17: - חברה האם

א. הסכם ניהול עם בעל עניין

ביום 27 בפברואר 2018, אישרו האסיפה של בעלי המניות בחברה ודירקטוריון החברה את מינויו של מר רני צים ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה ("המנהל") ואת תנאי הסכם הניהול עם רני צים אחזקות בע"מ, באמצעות המנהל, למתן שירותי ניהול לחברה ולחברות מוחזקות שלה, חלף הסכם הניהול שהיה בתוקף עד לאותו מועד, אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת הנפקת ני"ע של החברה על פי התשקיף ובתוקף למפרע מיום 1 בינואר 2018 ואשר עיקריו מפורטים להלן:

בתמורה לשירותי הניהול (לרבות שירותי דירקטור) שתעמיד צים אחזקות לקבוצה, באמצעות המנהל, בהיקף משרה של 80%, צים אחזקות תהיה זכאית לתשלומים הבאים: (1) דמי ניהול חודשיים בסך 140 אלפי ש"ח ("דמי הניהול"); (2) דמי השתתפות בהוצאות שימוש ואחזקת רכב של המנהל בסך של 15 אלפי ש"ח לחודש ("דמי ההשתתפות"); (3) תשלום בשל היעדרות המנהל מחמת מחלה למשך של 24 ימי עסקים בשנה; (4) תשלום בשל היעדרות שאינה מחמת מחלה למשך 24 ימי עסקים; (5) טלפון, מחשב נייד והחזר הוצאות שתישא בהן צים אחזקות או המנהל בקשר עם מילוי תפקידו של המנהל בחברה. לכל הסכומים יתווסף מע"מ כדין.

באור 17: - חברה האם (המשך)

בנוסף, צים אחזקות תהיה זכאית לתגמול משתנה ("המענק השנתי"), אשר יהיה מדורג, ללא עמידה בתנאי סף ויחושב מהרווח השנתי הנקי, על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בניכוי החלק המיוחס לזכויות המיעוט, בתוספת רווחי אקוויטי אחרי מס מחברות כלולות (ככל שלא נכללו ברווח המאוחד לעיל) ובתוספת רווחים מפעילות שהופסקה אחרי מס (ככל שלא נכללו ברווח המאוחד לעיל) ובנטרול המענק ברוטו ("הרווח המזכה") וכדלקמן: עד רווח מזכה בסך של 10 מיליון ש"ח - מענק בשיעור של 2%; מעל 10 מיליון ש"ח ועד 20 מיליון - מענק בשיעור של 4%; מעל 20 מיליון ש"ח ואילך - מענק בשיעור של 6%, והכל בכפוף לכך שהמענק השנתי הכולל לו תהא זכאית חברת הניהול לא יעלה על סך של 1,500 אלפי ש"ח ("תקרת המענק השנתי").

במידה ויסתיים הסכם הניהול בין הצדדים במהלך שנה קלנדרית, שלא בנסיבות בהן זכאית החברה להביא את הסכם הניהול לקיצו לאלתר על רקע של התרה מיידית (כמפורט בהסכם הניהול) ובמקרה בו אילו היה ממשיך לחול הסכם הניהול באותה שנה קלנדרית עד תומה, הייתה זכאית צים אחזקות לקבל את המענק השנתי, אזי תהא זכאית צים אחזקות לקבל מהחברה, במועד המפורט לעיל (קרי - לא יאוחר מתום 30 יום ממועד אישור ופרסום הדו"חות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה), את החלק היחסי מהמענק השנתי בהתאם לחלק השנה בו ניתנו השירותים על ידה לקבוצה.

דמי הניהול, דמי ההשתתפות ותקרת המענק השנתי יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן (כמדד הבסיס ייחשב - מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד אישור מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה על ידי דירקטוריון החברה), ויעודכנו אחת לרבעון. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור. לכל התשלומים המפורטים בסעיף זה יתווסף מע"מ כדין.

תנאי הסכם הניהול לא ישונו גם במקרה בו צים אחזקות תחדל להעניק לחברה שירותי מנכ"ל ו/או שימונה לחברה מנכ"ל משותף, ובלבד שהיקף השירותים שהמנהל יעניק לחברה כיו"ר דירקטוריון פעיל לא יפחת מהיקף משרה של 80%.

במהלך כל תקופת שירותי הניהול יהא כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם הניהול ואת מתן שירותי הניהול מכוחו לידי סיום, מכל סיבה שהיא ומבלי צורך לנמק, וזאת בהודעה מוקדמת בת 90 (תשעים) ימים לצד השני ("ההודעה המוקדמת"). במקרה כזה, למעט במקרה של סיום הסכם הניהול על רקע של התרה מיידית, כמפורט בהסכם הניהול, תהא צים אחזקות זכאית לדמי ניהול, דמי ההשתתפות ולחלק יחסי מהמענק השנתי (ככל שתהא זכאית לו) עד לסיום תקופת ההודעה המוקדמת (לרבות במקרה בו החברה החליטה לוותר על השירותים בתקופת ההודעה המוקדמת).

ב. ביום 27 בפברואר, 2018 התקשרה החברה בהסכם שירותים עם החברה האם, חלף הסכם השירותים שהיה בתוקף עד לאותו מועד, אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת הנפקת ני"ע של החברה על פי התשקיף, אשר עיקריו מפורטים להלן:

1. החברה האם תעמיד לחברה שירותי מזכירות, ייעוץ משפטי והנהלת חשבונות בהיקף משרה של 80%. על אף האמור, באפשרות החברה, מעת לעת, בהודעה מוקדמת בכתב של 30 יום מראש לצמצם את היקף השירותים הנצרכים על ידה לעומת ההיקף הבסיסי, ללא הגבלה והחברה האם תתאים את היקף השירותים המועמדים על ידה בהתאם.

2. בתמורה לעלות העמדת שירותים אלו, תשלם החברה תמורה המבוססת על תחשיב הקצאת עלויות אותן מוציאה צים אחזקות בקשר עם השירותים האמורים, כפי שיהיו מעת לעת, בתוספת מרווח של 10% (Cost+10%) בתוספת מע"מ כדין, ובלבד שסכום התמורה לא יעלה על סך של 80 אלפי ש"ח לחודש.

באור 17: - חברה האם (המשך)

3. תוך 15 ימי עסקים לאחר תום כל רבעון, תעביר החברה את התמורה בגין השירותים שסופקו ברבעון הקודם, בצירוף תחשיב ובו פירוט השירותים שסופקו לחברה ברבעון זה ואופן חישוב העלויות. החשבון הנ"ל ישולם תוך 15 ימי עסקים ממועד קבלתו. על החברה האם למסור לחברה, על פי בקשתה הסבירה, מעת לעת, כל הסבר ומידע שיידרש בכל עניין הכרוך והקשור בביצוע השירותים, לרבות הסברים בנוגע לתחשיב הנ"ל.

4. הסכם השירותים יבוא לידי סיום לאחר תום 5 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, אלא אם תוקפו הוארך בהתאם להוראות הדין.

5. כל צד להסכם השירותים המעודכן זכאי להביא את הסכם השירותים לידי סיום על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל עת ומכל סיבה שהיא, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 60 ימים מראש. על אף האמור לעיל, החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא את הסכם השירותים לידי סיום לאלתר, חרף תקופת ההודעה המוקדמת, או להביאו לידי סיום בכל עת במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה כזה תשלם החברה לצים אחזקות תשלום מלא עבור יתרת תקופת ההודעה המוקדמת בה, בהוראת החברה, לא ניתנו שירותים בפועל.

היקף התשלומים בגין הסכם זה בשנת 2019 הסתכם בסך של כ- 176 אלפי ש"ח (בשנת 2018 סך של כ- 258 אלפי ש"ח).

ג. ביום 24 בדצמבר, 2018 התקשרה החברה בהסכם שירותי סמנל"ל כספים עם החברה האם, למתן שירותי ניהול כספים בהיקף העסקה שלא יעלה על 10%, ובתמורה לחברה בסכום השווה ל- COST+10%, החל מיום 1 בספטמבר, 2018. היקף התקבולים בשנת 2019, הסתכם לסך של כ- 67 אלפי ש"ח (בשנת 2018 סך של כ- 25 אלפי ש"ח).

ד. שטרי הון

ביום 1 ביוני 2011 הוסבו יתרות האשראי שהעמידה חברה האם לטובת החברה לשטרי הון. שטרי ההון הינם לתקופה של 5 שנים, לא צמודים ולא נושאים ריבית. ריבית שוק למועד הסבת יתרות האשראי נאמדה בין 9.4% לבין 12.7%. במהלך שנת 2016 הוארכו שטרי ההון לתקופה נוספת של 5 שנים. ריבית שוק למועד הארכת שטרי ההון נאמדה בין 4.6% לבין 4.9%. החברה מציגה את שטרי ההון לראשונה לפי שווי הוגן. לאחר ההכרה הראשונית, שטרי ההון, מוצגים על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ה. פרעון שטר הון

ביום 12 ביוני, 2017 פרעה החברה שטר הון לחברה האם בסך של 8 מיליון ש"ח. בעקבות הפרעון, הכירה החברה בהוצאות מימון בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2018, פרעה החברה שטרי הון לחברה האם בסך של 14 מיליון ש"ח. בעקבות הפרעון, הכירה החברה בהוצאות מימון בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2019, פרעה החברה את יתרת שטרי ההון לחברה האם בסך של 11 מיליון ש"ח. בעקבות הפרעון, הכירה החברה בהוצאות מימון בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח.

ו. 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.

ז. המרת שטרי הון
ראה באור 20(א)6.

באור 18: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

שיעור הריבית		הלוואות שקליות לא צמודות הלוואות שקליות צמודות בניכוי חלויות שוטפות
31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
%		
156,742	156,707	פריים + 1.05%-1.7%
86,654	76,580	2.9%
(12,223)	(13,505)	
231,173	219,782	

הלוואות שקליות לא צמודות
הלוואות שקליות צמודות
בניכוי חלויות שוטפות

ב. מועדי הפרעון

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
12,223	13,505
12,223	12,894
12,223	12,254
12,223	12,254
194,504	182,380

שנה ראשונה
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית ואילך

ג. אמות מידה פיננסיות

התקשרות בהסכם עם תאגיד בנקאי

ביום 31 בדצמבר, 2014, חתמה החברה על הסכם מימון מחדש עם תאגיד בנקאי להעמדת הלוואה בסכום של כ- 205 מיליון ש"ח, אשר תשמש לפרעון הלוואות ליווי הפרויקטים שהוקמו ואשר תיפרע על פני עשר שנים.
ביום 31 בדצמבר, 2017 חתמה החברה על הסכם מימון מחדש עם תאגיד בנקאי בסכום של כ- 58 מיליון ש"ח אשר שימש לפרעון יתרות אשראי לזמן קצר בסך של 49 מיליון ש"ח ואשר תיפרע בתשלום קרן אחד ביום 31 בדצמבר, 2024.

ע"פ ההסכם, החברה צריכה בין היתר לעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. התחייבות כי יחס ההון העצמי מסך כל המאזן לא יפחת בכל עת מ-25%.
2. יחס הכיסוי, שהגדרתו, היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסים לבין סכום החלויות השוטפות לא יפחת מ-1.2 בכל עת.
3. יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה על 75% בכל עת.

התחייבות לא לתת/ לפרוע הלוואות בעלים כלשהן לגוף בקבוצה הקשורה כל עוד לא נפרעו הסכומים לבנק. אלא אם כן ישנה עמידה בתנאים הבאים:

- א. החובות בגין הסכומים הנ"ל נפרעו כסדרם, והחברה צופה שתעמוד ביתר התחייבויותיה כלפי הבנק.
- ב. לא אירע כל אירוע הפרה.
- ג. יחס הכיסוי לא יפחת מ-1.25.

נכון למועד החתימה על הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל. החברה רשמה שעבוד כנגד הלוואה זו, ראה ביאור 20(ב).

באור 18: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך)

ביום 31 בדצמבר, 2018 חתמה החברה על הסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי בסכום של 12.5 מיליון ש"ח. ההלוואה תפרע על פני שש שנים. החברה רשמה שעבוד כנגד הלוואה זו, ראה ביאור 20(ב).

באור 19: - אגרות חוב

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5 באוגוסט, 2019 הנפיקה החברה לציבור, 60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 4 באוגוסט 2019, ("דוח הצעת מדף" ו-"אגרות החוב", לפי העניין). התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב- 60,000 אלפי ש"ח ("תמורת ההנפקה").

אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 2.65% ובריבית אפקטיבית בשיעור של 3.19%. קרן אגרות החוב תיפרע ב- 8 תשלומים שאינם שווים בימים 1 בינואר ו- 1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרן כלהלן:

מועד תשלום קרן (בחודשים ינואר ויולי)	שיעור פרעון הקרן (פעמיים בשנה)
בשנת 2021	10%
בשנת 2022	10%
בשנת 2023	15%
בשנת 2024	65%

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו- 1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2020 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל).

להבטחת פרעון המלא של אגרות החוב (סדרה א') וסכומים נוספים אשר תחוב בהם החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), התחייבה החברה, בין היתר, ליצור ולגרום לכך לרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ("הנאמן") את השעבודים המפורטים להלן:

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, וללא הגבלה בסכום, את מלוא אחזקותיה של החברה בחברות המפורטות להלן:

- 1.1 30 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של צ.ע.ד.ים בנגב בע"מ, חברה כלולה של החברה, אשר מהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של צ.ע.ד.ים בנגב בע"מ.
- 1.2 3,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של רקע הר, המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע של רקע הר.
- 1.3 9,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של רקע הר ניהול, המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע של רקע הר ניהול.
- 1.4 75 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של רקע מידאס טירה חברה לניהול בע"מ המהוות 75% מהונה המונפק הנפרע של רקע מידאס טירה חברה לניהול בע"מ.

2. שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה, והמחאת זכות יחידה מדרגה ראשונה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיהן בשותפויות המפורטות להלן:

- 2.1 זכויותיה של החברה ברקע מידאס טירה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות טירה") המהוות 75% מכלל הזכויות בשותפות טירה.
- 2.2 זכויותיה של החברה (60% מהזכויות) ושל רקע הר (40% מהזכויות) ברקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות מרכזים מסחריים") המחזיקה ב- 50% מהזכויות ברקע מידאס שותפות מוגבלת.

באור 19: - אגרות חוב (המשך):

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך שעבוד, על מלוא זכויותיה של החברה, מכוח הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לשותפות מרכזים מסחריים ולשותפות טירה וכן, הלוואות בעלים שבכוונת החברה להעמיד לרקע הר זאת עד לעמידה ביחס ה- LTV (בשיעור של 67.5%, עם ההנפקה הראשונה של אגרות החוב).

4. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכל מין וסוג ככל שקיימות בקשר עם חשבון הנאמנות אשר נפתח על שמו של הנאמן, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ובו יופקד, בין היתר, סך השווה לגובה תשלום ריבית חצי שנתית, אשר ישמש כבטוחה למחזיקי אגרות החוב וזאת עד לפירעון המלא של אגרות החוב.

עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א'), התחייבה החברה לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

1. שמירה על הון עצמי (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאגרות החוב) מינימאלי של 200 מיליון ש"ח, משך 2 רבעונים רצופים.
2. היחס בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו בין החוב הפיננסי נטו של החברה לעניין NOI (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאגרות החוב) לבין ה- NOI של החברה (על בסיס ארבעה (4) רבעונים רצופים) לא יעלה על 14, והכל לתקופה של 2 רבעונים רצופים.
3. היחס בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו בין החוב הפיננסי נטו לעניין CAP (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאגרות החוב) לבין בסיס ההון (CAP) נטו (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות), לא יעלה על 65% וזאת לתקופה של שני (2) רבעונים רצופים.
4. היחס בדוחות האחרונים שפורסמו בין ההון העצמי (מחושב לפי כללים חשבונאיים מקובלים) לבין סך המאזן (סולו) בהתאם לדוח הנפרד (לפי תקנה 9' או 38' לפי המקרה) לא יפחת מ- 30%, לתקופה של 2 רבעונים רצופים.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה א') ראה באור 30(ג) - אירועים לאחר תאריך הדיווח.

באור 20: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

1. הסכם ניהול עם חברה קשורה

בחודש נובמבר 2017, התקשרה החברה בהסכם עם רני צים ניהול נכסים, חברה בת, לפיו תעניק רני צים ניהול נכסים שירותי ניהול לחברה. בגין העמדת שירותי הניהול לחברה, תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול רבעוניים בסך של 1 מיליון ש"ח. ההסכם הינו לתקופה בלתי מוגבלת. כל צד רשאי להביא את ההסכם האמור לידי סיום בהודעה מוקדמת של 60 יום.

באור 20: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

2. מכירת מגרשים בכפר סבא

ביום 2 בינואר, 2017 התקבל סך של כ- 4.6 מ"ח המהווים תקבול בגין חלק חברה בת, רני צים השרון נכסים ויזמות, בתמורה נטו ממכירת מגרשים. חברת הבת זכאית לתמורה החלקית מכוח הסכמי המכר בהם התקשרה לצורך רכישת מגרשים 61 ו- 62 בכפר סבא. מתוך תמורה זו, נרשמה הפרשה בסך של 1.5 מיליון ש"ח, לתשלום לזכות המוכר של מגרש 62 וזאת ע"פ הסכם המכר מיום 17 בספטמבר, 2013. הסכום הנ"ל ישולם למוכר לאחר התקיימות התנאים המתלים להעברת הכספים.

3. 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.נ. ל- 100 מניות בנות 0.01 ע.נ. 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.

4. הנפקה

ביום 13 במרץ, 2018 השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניות ואופציות לציבור. ע"פ 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.

5. המרת שטרי הון

עם השלמת ההנפקה כאמור לעיל, המירה החברה מיתרת שטרי הון שהונפקו לחברה האם והומחו לרני צים בע"מ, ראה באור 17(ו), שטרי הון בסך של 15,361 אלפי ש"ח בערכת הנומינלי, המהווה סך של כ- 13,193 אלפי ש"ח בערך נוכחי למועד ההמרה להון מניות.

6. הקמת מרכז מסחרי טירה

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

ביום 3 במרץ 2019, התקשרו החברה ושותפיה בכתב הסכמה, לפיו בד בבד עם חתימת כתב ההסכמה, השותף ממחה לחברה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו בשותפות (50%) וכן מעביר לחברה את כל מניותיו בחברה המשותפת (50%), והכל בכפוף להוראות ההסכמים ("ההמחאה"), ובאופן שלאחר ההמחאה כאמור תחזיק החברה ב- 75% מזכויות בשותפות ומהון המניות בחברה המשותפת (חלף החזקה של 25% בשותפות ובחברה המשותפת עובר להמחאה). החברה תישא בכל המיסים הנובעים מההמחאה כאמור, ככל שיחולו, עליה ו/או על השותף. החל ממועד זה החברה מממנת על פי חלקה בפרויקט. לפרטים בדבר קבלת היתר בנייה לפרויקט ראה באור 30(ה).

באור 20: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

7. הגדלת החזקות בפרויקט טמרה ובפרויקט טייבה

ביום 2 ביולי 2019, התקשרו החברה, רקע הר בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ (יחדיו להלן: "קבוצת צים") במערכת הסכמים עם מידאס השקעות בנדל"ן ותאגיד נוסף בשליטתה ("קבוצת מידאס"), ביחס לפרויקטים טמרה וטייבה לפיהם תמכור קבוצת מידאס את מחצית מהחזקותיה בתאגידים (קרי 25% מזכויותיה), אשר מקימים ו/או יקימו מרכז מסחרי בטמרה ומרכז מסחרי בטייבה אם וככל שיקומו. קבוצת צים תעמיד את מלוא ההון העצמי שידרש בכל אחד מהפרויקטים טמרה וטייבה, כאשר 25% מכל סכום הון עצמי שתעמיד קבוצת צים ייחשב כהלוואה של קבוצת צים לקבוצת מידאס ותישא ריבית בשיעור הקבוע בהסכם. בתמורה לממכר טמרה ו/או טייבה, לפי העניין, תשלם קבוצת צים תמורה בסך השווה ל- 25% מסכום הערכת השווי של הפרויקט הרלוונטי, אשר ייערך בתום שלוש שנים ממועד פתיחת המרכז המסחרי לקהל הרחב.

ב. שעבודים

1. החברה רשמה שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי א', על מלוא הזכויות בפרויקטים במעלות, ערד ובית שאן.
2. בחודש מאי 2013 החברה רשמה שעבוד לטובת תאגיד בנקאי ב' על מגרשים נוספים בבית שאן.
3. בחודש מרץ 2018 רשמה החברה שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי א', על חלק מהמגרשים בכפר סבא.
4. בחודש דצמבר 2018 רשמה החברה שעבוד ומשכון, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי א', על מלוא הזכויות בקשר למתקני פוטו וולטאי (PV) המותקן על גגות הנכסים במעלות, בית שאן וערד.
5. לעניין שעבודים שנרשמו בגין אגרות חוב (סדרה א') ראה באור 19.
6. בחודש נובמבר 2019 רשמה החברה שעבוד ומשכון, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי א', על מלוא הזכויות בקשר עם הפרויקט בהקמה בגני תקווה.

ג. ערבויות

ערבויות שהעמידו בעלי השליטה לטובת תאגידים בנקאיים:

בימים 13 בספטמבר ו-4 בנובמבר 2018, שני תאגידים בנקאיים נתנו הסכמתם לביטול ערבויות שהעמיד בעל השליטה לחברה ולחברה בעסקה משותפת, צעדים בנגב, וזאת ללא שינוי בתנאי הסכמי המימון (לרבות שיעור הריבית ואמות המידה הפיננסיות), בהם מועמד האשראי לחברה. למועד דוח זה, בעל השליטה ערב לתאגיד בנקאי אחד, אשר יתרת התחייבויות הקבוצה כלפיו מסתכמת לסך של כ- 8 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 סה"כ יתרת ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים שהובטחו בערבויות בעל השליטה הסתכמו לסך של כ- 8.2 מיליון ש"ח).

ערבויות שהעמידה החברה לטובת תאגידים בנקאיים:

1. החברה העמידה ערבות לטובת תאגיד בנקאי א' להבטחת הלוואות לזמן ארוך שהועמדו לצעדים בנגב בגובה של 50% מהחוב של צעדים.

באור 20: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

2. החברה העמידה ערבויות לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הלוואות שהועמדו לשותפות רקע מידאס בגובה של 50% מהחוב של השותפות.
3. החברה העמידה ערבויות לטובת עיריית כפר סבא להבטחת תשלומי אגרות והיטלים בקשר עם פרויקט כפר סבא.

ד. תביעות

1. ביום 23 בפברואר, 2016 הוגשה כנגד החברה תביעה ע"ס 1 מיליון ש"ח. לטענת התובעת, אשר התקשרה עם החברה בהסכם לביצוע עבודות ייצוב קרקע, החברה הפרה את ההסכם מספר ימים לאחר כריתתו בכך שהודיעה לתובעת על העברת ביצוע העבודות לצד שלישי. להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל ביחס לסכום של 50 אלפי ש"ח הינם גבוהים מ- 50%. ביחס ליתר סכום התביעה, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מ- 50%.
2. כנגד החברה עומדת תביעה שהוגשה ע"י קבלן משנה עבור עבודת קבלנות לבניית מרכז מסחרי ע"ס כ- 459 אלפי ש"ח. לטענת התובע, הסכום מורכב מסך של כ- 259 אלפי ש"ח בגין עבודות נוספות ותיקונים שונים, סך של 100 אלפי ש"ח בגין בונוס שלטענת התובע הובטח ע"י החברה בגין ביצוע הפרויקט וסך של 100 אלפי ש"ח נוספים בגין עלות המדד. 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 והחברה הגישה ערעור שכנגד. להערכת הנהלת החברה ועל סמך חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי הערעור להתקבל נמוכים מ- 50% וסיכויי הערעור שכנגד להתקבל, גבוהים מ- 50%.
3. כנגד החברה מתנהלות כארבע תביעות שהוגשו ע"י שוכרים שונים אשר כנגד רובם הגישה החברה תביעות שכנגד. להערכת הנהלת החברה ועל סמך חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעות האמורות כנגד החברה להתקבל נמוכים מ- 50%.
4. כנגד החברה הוגשה תביעה ע"ס 2 מיליון ש"ח ע"י שוכר, עקב תביעה שטרית שהגישה החברה כנגדו. טענת השוכר בעיקרה בגין ציוד שנתפס ע"י החברה. להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להידחות גבוהים מהסיכוי שתתקבל.
5. תביעת השבה - מקרקעי כפר סבא

ביום 1 במאי 2016 הוגשה תביעת בעלי הזכויות המקוריים נכון לשנת 1993 במקרקעין בכפר סבא, במסגרתה טענו כי עסקת מכר המקרקעין בשנת 1993 לא הושלמה ותנאיה הופרו, ולפיכך הם זכאים להשבת המקרקעין לידם. יחד עם הגשת התביעה הגישו התובעים בקשה לצו מניעה, במסגרתו נתבקש בית המשפט המחוזי מרכז להורות על עיכוב והקפאת הכספים ששולמו בגין רכישת מגרשים 36-39 שבמקרקעי התכנית, וכן להורות שלא לרשום כל עסקה בקשר עם מגרשים אלו. ראה באור 24.

ביום 6 בנובמבר, 2016 התקיים דיון בתביעה ובבקשה לצו מניעה, וביום 15 בנובמבר, 2016 ניתנה החלטת בית המשפט המחוזי מרכז, במסגרתה נדחתה בקשת התובעים לצו מניעה כמפורט לעיל.

בחודש דצמבר 2014, הגישו התובעים המרצת פתיחה לבית המשפט המחוזי מרכז, במסגרתה העלו את אותן הטענות, שעניינן כאמור אי השלמת עסקת היסוד במקרקעין, בין השאר מחמת העדר השלמת הרישום ומחמת אי תשלום מלוא התמורה החוזית המוסכמת.

באור 20: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

המרצת הפתיחה לא הוגשה מלכתחילה נגד בעלי הזכויות הנוכחים, וחלקם ביקשו להצטרף להליך לאחר שנודע להם דבר קיומו, כבעלי דין רלוונטיים להמרצת פתיחה העוסקת במקרקעין שבבעלותם, וכמי שעלולים להיות מושפעים במידה הגבוהה ביותר מניהול ההליך. בית המשפט המחוזי מרכז, נענה בחיוב לבקשת המשיבים והם צורפו להליך המרצת הפתיחה.

על בעלי הזכויות שצורפו להמרצת הפתיחה, נמנות החברה ורני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ.

ביום 17 בדצמבר, 2015 נערך דיון בהמרצת הפתיחה, אשר בסופו ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז, על פיו אין כל מקום להמשך ניהול ההליך כהמרצת פתיחה, ולפיכך הורה בית המשפט על ביטול המרצת הפתיחה ומחיקתה, תוך פסיקת הוצאות לחובת התובעים אשר ישולמו כל אימת שיחליטו התובעים להגיש את תביעתם מחדש.

ביום 9 בנובמבר, 2017 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי לוד, אליו נתבקשו יחיד התובעים להגיע. במסגרת דיון זה, נעמד הקושי הקיים לתובעים להוכיח את תביעתם. ביום 5 בפברואר 2018, הגישו התובעים כתב תביעה מתוקן, במסגרתו עודכנה רשימת התובעים בתיק. הוגש כתב הגנה מתוקן מטעם חלק מבעלי הזכויות הנוכחים במקרקעין, ביניהם החברה ורני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ.

ביום 15 בנובמבר 2018, התקיים דיון, אשר במסגרתו עמדה כבוד השופטת על הקושי הקיים לתובעים להוכיח את תביעתם. נקבעו מועדים לדיוני הוכחות. בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מאוד.

ה. הארכת הסכמי פיתוח - מקרקעי כפר סבא

ביום 1 בינואר 2017, הסתיימו תקופות הסכמי הפיתוח של המקרקעין. בין החברה לבין הרשות התנהלה חלופת מכתבים בדבר התנאים שהציבה הרשות להארכת תקופות הפיתוח, ביניהם: עם הארכת תקופות הפיתוח עד ליום 1 בספטמבר, 2018, אין ולא יהיו לחוכרים טענות נוספות כנגד הרשות, לא תיתנה ארכות נוספות וכי במידה ולא תושלם הבניה בתקופת הארכה שניתנה, הם יחויבו במעבר לחוזה חכירה ותשלום בשיעור של 51% מההפרש בין ערך הקרקע בעסקה המקרית (בתוספת הצמדה ליום מתן הארכה) לבין ערך הקרקע במועד מתן הארכה בהתייחס לזכויות שהוקנו בהסכם הפיתוח המקורי או החלטה אחרת שתבוא במקומה ביחס לעסקאות לפי החלטות מועצה 611 או 727.

החברה טענה, בין היתר, כי התנאים שהציבה הרשות, לפחות בחלקם, הינם בלתי ראויים ובלתי סבירים וזאת בשל מספר טעמים, ביניהם נסיבות אובייקטיביות החלות על החברה ואשר בגינן, דרישת הרשות להשלמת הבניה עד ליום 1 בספטמבר, 2018, תוך ויתור על טענותיה ומבלי שתניתן לה אפשרות להגיש בקשות לקבלת ארכות נוספות, אינה סבירה בנסיבות העניין וכי היקף הבניה המשמעותי המתוכנן במגרשים אינו מאפשר לחברה לקבל את התנאים הנוספים של הרשות ללא סייג. בחודשים אוגוסט וספטמבר 2017, נחתמו תוספות להסכמי הפיתוח באופן שתקופות הפיתוח ביחס למגרשים כאמור, הסכמי הפיתוח הוארכו עד ליום 1 בספטמבר, 2018, תוך הסכמה שתשלום עבור הארכת הסכמי הפיתוח ייעשה תחת מחאה וכל אחד מהצדדים שומר על מלוא טענותיו, כך שכאשר יחלף מועד הארכת הסכמי הפיתוח (ספטמבר 2018), לא תהיה החברה מחויבת לתנאים הנוספים ומאידך גם הרשות תוכל לטעון לגבי שיעור התשלום וכיוב'.

באור 20: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

להערכת החברה, בהסתמך על יועציה המשפטיים, נוכח חילופי הדברים בין החברה לבין הרשות ונוכח נכונותה של הרשות לאפשר לחברה לחתום על הסכמי הפיתוח תחת מחאה, תוך שמירת מלוא טענותיה, וכן בשים לב לטיעונים המפורטים במכתביה לרשות בנוגע לנסיבות הפרטניות בעניינה, אשר עיכבו את קבלת ההיתרים והתחלות הבניה במגרשים, ולהיקף הבניה המשמעותי והחריג המתוכנן ובזיקה להחלטות 4198 ו-4226, ככל שהחברה תוכיח השתדלות והתקדמות משמעותית בבניה עד ליום 1 בספטמבר 2018, קיימת סבירות גבוהה ביותר, כי תינתן לחברה אורכה נוספת להשלמת הבניה, ללא דרישת תשלום נוספת ולחילופין, בכפוף לתשלום בשיעור של 0.25% מערך הקרקע היסודי המפורט בהסכמי הפיתוח, כפי שנדרשה החברה לשלם בגין הארכה עד ליום 1 בספטמבר 2018.

ביום 27 בפברואר 2019 התקבלו מרשות מקרקעי ישראל תוספות להסכמי הפיתוח ביחס למגרשים אשר בבעלות הקבוצה הכוללת הארכה של הסכמי הפיתוח עד ליום 31 במרץ 2021 בכפוף לתשלומים בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

1. היטל השבחה - מקרקעי כפר סבא

במהלך שנים 2016-2017, עדכנה החברה אומדנים בגין הפרשה להיטל השבחה על קרקע בכפר סבא. על פי מכתבים שהתקבלו מיועציה המשפטיים של החברה, אשר הגישו בשמה עררים לוועדת הערר לתכנון ובניה וע"פ הערכת ההנהלה, בוצעה הפרשה על סך 5 מיליון ש"ח בגין היטל זה.

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 ההשבחה. 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, קיים סיכוי שהוועדה המקומית תערער על כך בערעור מנהלי. ההערכה כי הסיכוי בערעור זה יתקבל אינו גבוה.

באשר לתכנית כס/50/1, 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.

בימים 9 באפריל ו-24 ביוני 2018 שילמה חברה בת, רני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ, תחת מחאה, סכומים של כ-1.6 מיליון ש"ח וכ-2.3 מיליון ש"ח בהתאמה בגין היטלי השבחה.

בהמשך לבאור 11(ה)4 ביום 3 באוקטובר 2019, שילמה החברה סך כולל של כ-24 מיליון ש"ח (אשר כולל גם תשלום היטל השבחה אותו מחויבות לשאת חלק מהמוכרות של המקרקעין מכוח הסכם הרכש. החברה פועלת לקבלת הסכומים הנ"ל מהמוכרות) בגין אגרות בנייה, היטלי קרקע ומים והיטלי השבחה, לרבות באמצעות העמדת ערבויות בנקאיות, הכל תחת מחאה ובמקביל לעררים המתנהלים בקשר עם היטלי הרשות המקומית עליהם השיגה החברה.

להערכת הנהלת החברה, ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים משקפת בצורה נאותה את החשיפה להיטל השבחה.

באור 20: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

2. 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.

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.

ביום 29 מאי 2019, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במגרש האמור, וביום 24 בספטמבר 2019, הושלמה הרכישה.

באור 21: - הון

א. הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2019	
רשום	מונפק ונפרע
מספר המניות	

150,800,000	115,682,812
-------------	-------------

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

31 בדצמבר 2018	
רשום	מונפק ונפרע
מספר המניות	

150,800,000	111,055,500
-------------	-------------

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

לפרטים בדבר הנפקת הון לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 30(ב).

ב. קרן בגין עסקה עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון. לחברה נוצר הפרש בזכות בגין שטרי הון ואג"ח של בעל השליטה בחברה שניתנו בגין הלוואה מוטבת מבעל השליטה שלא בתנאי שוק. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת הרווח. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן מוצג בסעיף נפרד בהון "קרן בגין עסקה עם בעל שליטה".

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
22,807	25,696	26,425
12,925	13,971	14,814
35,732	39,667	41,239

הכנסות משכירות
הכנסות מניהול ואחרות

הכנסות משתנות מדמי משכירות אינן מהותיות ביחס לסך הכנסות השכירות הקבועות.

ב. עלות הפעלת נכסים להשכרה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
6,463	6,582	7,811
1,113	1,334	1,743
152	188	158
692	1,020	299
8,420	9,124	10,011

עלות אחזקת נכסים מושכרים
שכר עבודה ונלוות
כלי רכב
אחרות

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
2,827	2,987	3,482
-	-	580
1,695	2,711	4,926
419	388	590
82	91	360
613	1,174	1,734
23	114	77
1,254	534	108
1,380	2,080	3,265
-	(925)	(939)
8,293	9,154	14,183

שכר עבודה ונלוות
עלות תשלום מבוסס מניות
שירותים מקצועיים
כלי רכב
פחת
אחזקה משרדיות וחשמל
ביטוחים
השתתפות בהוצאות החברה האם
דמי ניהול החברה האם
השתתפות בהוצאות החברה ע"י עסקה
משותפת (ראה באור 10(ג)(3)(א) ו- (ב))

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

ד. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון

1,322	2,033	1,224	ריבית בגין הלוואות לעסקאות משותפות
273	71	140	ריבית בגין הלוואות לצדדים קשורים ואחרים
-	12	60	ריבית פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרות
1,595	2,116	1,424	

הוצאות מימון

3,103	2,665	1,209	הוצאות ריבית בגין שטרי הון
7,722	9,461	9,400	ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	752	ריבית והצמדה בגין אגרות חוב
16	208	541	הוצאות מימון אחרות
10,841	12,334	11,902	
9,246	10,218	10,478	הוצאות מימון, נטו

באור 23: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019 ו-2018 הינו 23% ובשנת 2017 הינו 24%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. שומות מס

שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015. לחברות המאוחדות רני צים ניהול נכסים בע"מ, רני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ, רקע הר בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ שומות לשנת המס עד וכולל 2013 הנחשבות כסופיות.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר 2019, לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים לסך של כ- 23.5 מיליון ש"ח. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 6 מיליון ש"ח לאור צפי לניצולם.

ה. מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על המצב הכספי		דוחות על הרווח הכולל	
31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום	
2019	2018	2019	2017
		31 בדצמבר	
		אלפי ש"ח	

התחייבויות מסים נדחים

(71,470)	(57,905)	(6,724)	(2,002)	(5,171)
-	(559)	559	613	715

שיערוך נדל"ן להשקעה
שטרי הון

נכסי מסים נדחים

6,569	2,873	3,696	747	1,311
466	73	-	-	-
-	-	-	-	(123)

הפסדים מועברים לצורכי מס
עסקת הגנה
אחר

(3,268)	(2,469)	(642)
---------	---------	-------

הוצאות מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% (2018 - 23%) בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
822	1,172
56,340	65,607

נכסים לא שוטפים
התחייבויות לא שוטפות

1. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
(3,268)	(642)	(2,469)
(3,268)	(642)	(2,469)

מסים נדחים

2. בשנת 2018 נזקף ישירות להון סך של 500 אלפי ש"ח בגין מסים נדחים המתייחסים לשטרי הון שהומרו למניות. ראה באור 20(א)(6).

ח. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
75	280	393
75	280	393

רווח בגין עסקאות גידור

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

ט. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכולל היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
16,953	10,586	35,317	רווח לפני מסים על ההכנסה
24%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(4,069)	(2,435)	(8,123)	המס התיאורטי
(170)	487	5,136	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
35	50	215	הוצאות לא מוכרות ואחרות
-	-	7	הפרשים זמניים בגין לא נזקפו מסים נדחים
550	230	260	ניצול הפסדים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
-	1,026	1,375	מסים נדחים שנוצרו לראשונה בגין הפסדים מועברים משנים קודמות
-	-	(5)	גידול בהפסדים לצרכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים
-	-	(1,546)	חלק החברה במסים הנדחים בגין נדל"ן
-	-	212	להשקעה בשותפויות
386	-	-	חלק החברה בהפסדי שותפויות מוחזקות
			השפעת שינויים בשיעורי המס
(3,268)	(642)	(2,469)	מסים על ההכנסה

באור 24: - רווח נקי למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2017		2018		2019	
כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי
אלפים	אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח
13,685	8	9,944	105,454	32,848	114,279

כמות המניות ורווח נקי בסיסי
על פי דוחות רווח והפסד

באור 25: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2019

אנשי מפתח ניהוליים	חברות אחיות	עסקאות משותפות אלפי ש"ח	בעלי שליטה	
				<u>נכסים שוטפים</u>
-	-	-	-	לקוחות (א)
-	-	1,484	-	צדדים קשורים (ב)
				<u>נכסים לא שוטפים</u>
-	-	17,405	-	הלוואות לעסקאות משותפות
1,238	-	-	-	צדדים קשורים (ג)
				<u>התחייבויות שוטפות</u>
248	16	-	1,677	זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים (ד)
				<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
-	-	3,183	-	קבלת הלוואה מעסקה משותפת

(א) יתרת חובות שוטפים של חברות אחיות הגבוהה ביותר במשך השנה הינה 85 אלפי ש"ח.

(ב) יתרת החייבים בגין עסקאות משותפות הינם חובות שוטפים ואינם נושאים ריבית.

(ג) חלק מהיתרה בגין אנשי מפתח ניהוליים הינה הלוואה שהעמידה החברה למר יואב קפלן ושיתרתה ליום הדיווח 986 אלפי ש"ח, נושאת ריבית שנתית של 6%, לפרעון בתשלום אחד ביום 18 ביולי 2021.
וזאת לאחר שביום 26 במאי 2019, אישר הדירקטוריון, לאחר שאומצו המלצות ועדת הביקורת, מתן ארכה נוספת לפרעון ההלוואה על פי הסכם מיום 17 בספטמבר 2017 בסך של 880 אלפי ש"ח שאינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%, לתקופה בת 24 חודשים ממועד הארכה הראשונה, קרי עד 18 ביולי 2021.

(ד) יתרת הזכות הגבוהה ביותר במהלך השנה לבעל השליטה הינה 559 אלפי ש"ח.

באור 25: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2018

אנשי מפתח ניהוליים	חברות אחיות	עסקאות משותפות אלפי ש"ח	בעלי שליטה	
-	2	-	-	<u>נכסים שוטפים</u>
930	-	6,071	-	לקוחות (א)
				חייבים ויתרות חובה (ב)
-	-	35,960	-	<u>נכסים לא שוטפים</u>
				הלוואות לעסקאות משותפות
357	83	-	515	התחייבויות שוטפות
-	-	-	9,791	זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים
				שטרי הון
-	-	3,104	-	התחייבויות לא שוטפות
				קבלת הלוואה מעסקה משותפת

- (א) יתרת חובות שוטפים של בעל עניין הגבוהה ביותר במשך השנה הינה 113 אלפי ש"ח.
- (ב) הלוואה לאנשי מפתח ניהוליים שיתרתה ליום הדיווח 930 אלפי ש"ח, נושאת ריבית שנתית של 6%, לפרעון בתשלום אחד ב- 18 ביולי, 2019. לעניין הלוואה לעסקה משותפת, שיתרתה ליום הדוח כ- 5.3 מיליון ש"ח, ראה באור 10(ג)3.
- (ג) יתרת החייבים בגין עסקאות משותפות הינם חובות שוטפים ואינם נושאים ריבית.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

אנשי מפתח ניהוליים	חברות אחיות	עסקאות משותפות אלפי ש"ח	בעלי שליטה	
59	756	600	-	הכנסות
(*)	-	(939)	3,265	הוצאות הנהלה וכלליות
56	-	1,002	(1,209)	הכנסות (הוצאות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

אנשי מפתח ניהוליים	חברות אחיות	עסקאות משותפות אלפי ש"ח	בעלי שליטה	
18	686	631	-	הכנסות
(*)	-	(925)	2,614	הוצאות הנהלה וכלליות
50	-	1,958	(2,665)	הכנסות (הוצאות) מימון

באור 25: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

חברות אחיות	עסקאות משותפות אלפי ש"ח	בעלי שליטה
465	120	-
(*)	-	(2,634)
-	1,322	(3,103)

הכנסות
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות (הוצאות) מימון
(*) למעט תגמול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים המפורטים בסעיף ד' להלן.

בעלי השליטה

1. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

תשלום של כ- 176 אלפי ש"ח עבור השתתפות בהוצאות בגין שירותים שהתקבלו מחברה האם, בהתאם להסכם. ראה באור 17.
תשלום של 3,089 אלפי ש"ח בגין דמי ניהול ומענק שנתי לחברה האם.
יתרת שטרי ההון והוצאות מימון, ראה באור 17.

2. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

תשלום של כ- 534 אלפי ש"ח עבור השתתפות בהוצאות בגין שירותים שהתקבלו מחברה האם, בהתאם להסכם. ראה באור 17.
תשלום של 2,080 אלפי ש"ח בגין דמי ניהול ומענק שנתי לחברה האם.
יתרת שטרי ההון והוצאות מימון, ראה באור 17.

3. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

תשלום של 1,254 אלפי ש"ח עבור השתתפות בהוצאות שהתקבלו מחברה האם.
תשלום של 1,380 אלפי ש"ח בגין דמי ניהול לחברה האם.
יתרת שטרי ההון והוצאות מימון, ראה באור 17.

ג. חברות מוחזקות בעסקאות משותפות

1. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

- (א) החברה קיבלה מצעדים בנגב וצעדים ניהול סך של 600 אלפי ש"ח בגין דמי ניהול.
- (ב) לנתונים נוספים, ראה באור 10 – השקעה בעסקאות משותפות.
- (ג) לנתונים אודות ערבויות שניתנו לחברה בעסקה משותפת, ראה באור ג'20.

2. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

- (א) החברה קיבלה מצעדים בנגב וצעדים ניהול סך של 600 אלפי ש"ח בגין דמי ניהול.
- (ב) לנתונים נוספים, ראה באור 10 – השקעה בעסקאות משותפות.
- (ג) לנתונים אודות ערבויות שניתנו לחברה בעסקה משותפת, ראה באור ג'20.

3. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

- (א) החברה קיבלה מצעדים בנגב סך של 120 אלפי ש"ח בגין דמי ניהול.

באור 25: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך)

ד. תגמול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
2,305	2,240	4,268
4	3	4
-	136	437
-	4	7

הטבות לזמן קצר לאנשי מפתח ניהוליים
מספר אנשי מפתח ניהוליים
הטבות לזמן קצר לדירקטורים שאינם
מועסקים בחברה
מספר דירקטורים

באור 26: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון ריבית) וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

הקבוצה עושה שימוש במכשירים פיננסיים, כולל מכשירים נגזרים (להלן - נגזרים) כדי לצמצם את החשיפה לסיכונים אלה. העסקאות מטופלות למטרת הדוחות הכספיים כעסקאות ספקולטיביות.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים במכשירים הפיננסיים:

1. סיכון אשראי

ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו המזומנים ושווי המזומנים בסך של כ- 5 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2018 כ- 12 מיליון ש"ח). הנהלת החברה מעריכה ומאמינה שנכסיה מפוזרים היטב וכי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בהשקעות, יציבים פיננסית, ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימלי.

2. סיכון בגין שיעור ריבית

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הנושאות שיעורי ריבית משתנים אשר חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינויים בשיעורי ריבית.

3. גידור תזרים מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה הסכמים להחלפת שיעורי ריבית (IRS) בהלוואה שקלית בסך של 100 מיליון ש"ח. עסקת ההחלפה משמשת לגידור החשיפה לשינויים בתזרימי המזומנים של הלוואות בריבית קבועה בשיעורים של 4.0225% ו- 4.4%. הקיטון בשווי ההוגן של עסקאות ההחלפה, נטו ממס, בסך של 1,160 אלפי ש"ח הוכר מול רווח (הפסד) כולל אחר.

באור 26: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (לרבות ריבית לשלם עתידית):

ליום 31 בדצמבר, 2019

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים משנתיים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
117,041	19,242	18,233	17,871	182,870	4,595	359,852
7,636	-	-	-	-	-	7,636
7,114	-	-	-	-	-	7,114
448	448	448	448	187	-	1,979
1,440	7,550	7,391	10,232	39,835	-	66,448
-	3,183	-	-	-	-	3,183
70	70	70	70	29	2,188	2,497
136,932	27,310	26,142	28,621	222,921	6,783	448,709

אשראי מתאגידים
בנקאיים
התחייבויות לספקים
ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
וצדדים קשורים
התחייבות בגין חכירה
אגרות חוב
הלוואה מעסקה
משותפת
הלוואות מאחרים

ליום 31 בדצמבר, 2018

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים משנתיים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
43,738	12,223	12,223	12,223	12,223	182,281	274,911
9,052	-	-	-	-	-	9,052
5,355	-	-	-	-	-	5,355
3,104	-	-	-	-	-	3,104
-	-	-	-	9,791	-	9,791
61,249	12,223	12,223	12,223	22,014	182,281	302,213

אשראי מתאגידים
בנקאיים
התחייבויות לספקים
ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
וצדדים קשורים
הלוואה מעסקה
משותפת
שטרי הון

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן	מבחן רגישות לשינויים ברווח (הפסד) מהשינוי שנזקף לרווח או הפסד
עליית מדד של 3%	ירידת מדד של 3%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(4,097)	4,097
(2,600)	2,600
2019	
2018	

באור 26: - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגישות לשינויים בריבית הפריים		
רווח (הפסד) מהשינוי שנזקף לרווח או הפסד		
עליית ריבית של 0.25%	ירידת ריבית של 0.25%	
אלפי ש"ח		
2019	(651)	651
2018	(392)	392

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות שניתנו ונתקבלו בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2019	תזרים מזומנים	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח				
31,515	74,114	(2,094)	103,535	הלוואות לזמן קצר
246,500	(12,802)	2,772	236,470	הלוואות לזמן ארוך
-	58,191	750	58,941	אגרות חוב
-	(5,176)	9,375	4,199	הלוואות והתחייבויות אחרות
9,791	(11,000)	1,209	-	שטרי הון
287,806	103,327	12,012	403,145	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 26: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן):

שווי הוגן		יתרה בספרים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח			

התחייבויות פיננסיות

		אגרות חוב סחירות (כולל ריבית לשלם)	
-	61,440	-	59,581
-	61,440	-	59,581
		סה"כ	

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שוויים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה. השווי ההוגן של אשראי מתאגידים בנקאיים מהווה בקירוב את שווי ההוגן.

השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים לתאריך החתך.

באור 27: - חכירות

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנה, אשר משמש לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה. הסכמי החכירה של המבנה הינו לתקופה של 5 שנים. הסכם החכירה שבו התקשרה החברה כולל אופציות הארכה ו/או ביטול וכן תשלומי חכירה משתנים.

1. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח
55
206
261

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
הוצאות בגין חכירות לטווח קצר

סך תזרים שלילי מדמי חכירה

באור 27: - חכירות (המשך)

2. אופציות הארכה וביטול

לחברה הסכמי חכירה הכוללים הן אופציות הארכה והן אופציות ביטול. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה. החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה וביטול ימומשו. בהסכמי חכירה הכוללים תקופות חכירה שאינן ניתנות לביטול של 3 עד 5 שנים, לא כללה החברה במסגרת תקופת החכירה מימוש של אופציות הארכה שכן החברה לא צופה כי ודאי באופן סביר שתפעל למימוש. בנוסף בהסכמי חכירה של רכבים, החברה לא כללה במסגרת תקופת החכירה מימוש של אופציות הארכה שכן החברה לא נוהגת לממש אופציות אלו ולחכור את הרכבים לתקופה אשר עולה על 5 שנים (ללא מימוש אופציות הארכה). יתרה מזאת, תקופות החכירה שהינן תחת אופציות ביטול החכירה נכללו כחלק מתקופת החכירה כאשר ודאי באופן סביר כי אופציות אלה לא ימומשו.

להלן פירוט בדבר תשלומי החכירה העתידיים המיוחסים לתקופות תחת אופציות הארכה או ביטול שלא נלקחו בחשבון במסגרת ההתחייבויות בגין חכירה של החברה:

עד 5 שנים	מעל 5 שנים
אלפי ש"ח	
-	696

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:
תשלומי חכירה שיחולו בתקופות תחת אופציות הארכה
שלמועד הדוחות הכספיים החברה לא צופה כי ודאי באופן
סביר שימומשו

באור 28: - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
- רמה 2:** נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

באור 28: - שווי הוגן (המשך)

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 בשווים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

סה"כ	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2	רמה 1	
				<u>ליום 31 בדצמבר, 2019</u>
				<u>נכסים הנמדדים בשווי הוגן:</u>
				נכסים פיננסיים
				נדל"ן להשקעה
				נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
				<u>התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן:</u>
				נגזרים פיננסיים
				<u>ליום 31 בדצמבר, 2018</u>
				<u>נכסים הנמדדים בשווי הוגן:</u>
				נדל"ן להשקעה
				נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
				אופציית מכר לשותף בעסקה משותפת
				<u>התחייבויות הנמדדות בשווי הוגן:</u>
				נגזרים פיננסיים
9,182	-	-	9,182	
437,300	437,300	-	-	
184,651	184,651	-	-	
1,871	-	1,871	-	
419,400	419,400	-	-	
151,150	151,150	-	-	
4,172	4,172	-	-	
319	-	319	-	

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3

סה"כ	אופציית מכר לשותף בעסקה משותפת	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה	
				<u>אלפי ש"ח</u>
574,722	4,172	151,150	419,400	יתרה ליום 1 בינואר 2019
8,600	16	(314)	8,898	רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד
38,629	(4,188)	33,815	9,002	רכישות (גריעות)
621,591	-	184,651	437,300	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

באור 28: - שווי הוגן (המשך)

סה"כ	אופציית מכר לשותף בעסקה משותפת	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה	
	אלפי ש"ח			
535,627	-	128,935	406,692	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(984)	(12)	(2,552)	1,580	רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד
40,079	4,184	24,767	11,128	רכישות
574,722	4,172	151,150	419,400	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

תיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)	רגישות השווי ההוגן לשינוי בנתונים
-----------------------	-----------------	------------------------------	------------------------	-----------------------------------

נדל"ן להשקעה

מרכז מסחרי	גישת ההכנסות NOI (באלפי ש"ח)	תזרים תפעולי נטו – שיעור תפוסה שיעור ההיוון	2,424 100%-86% 10%-6.75%	5% גידול/ירידה בהכנסות יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 8,220 אלפי ש"ח 0.25% גידול/ירידה בשיעור ההיוון יביא לגידול/קיטון בשווי ההוגן עד 5,851 אלפי ש"ח
מחיר למ"ר	51-92	מחיר למ"ר		
קרקעות	גישת ההשוואה		-	

אופציית מכר לשותף בעסקה משותפת

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.

באור 29: - תשלום מבוסס מניות

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

באור 29: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

כתבי האופציות, על פי תנאיהם, יבשילו בארבע מנות שוות, כדלקמן:

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

בכפוף להוראות תוכנית האופציות, מועד הפקיעה של כל אחת מהמנות כאמור לעיל, יהיה שנה ממועד הבשלתה.

מימוש כתבי האופציות למניות יבוצע על בסיס מימוש נטו (ללא מזומן - Cashless Exercise).
בתקופת הדוח, הכירה החברה בהוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 580 אלפי ש"ח.

באור 30: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. פרויקט "נוף הגליל"

ביום 9 בינואר 2020, התקבל אישור בית המשפט המחוזי אשר היווה תנאי מתלה לזכייה במכרז. מועדי התשלום וסכומם מפורטים כלהלן:
עד ליום 14 בינואר 2020, שולם סך של 9.7 מיליון ש"ח (מתוכם סך של כ- 7.6 מיליון ש"ח הופקד בנאמנות במועד ההתמחרות).
ביום 22 בינואר 2020, שולם סך של 29.1 מיליון ש"ח.
ביום 25 בפברואר 2020, שולמה יתרת התמורה בסך של 58.2 מיליון ש"ח.

ב. הנפקת הון

ביום 12 בינואר 2020, השלימה החברה הנפקה לציבור של 14,412,500 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח כל אחת, וזאת על פי דוח הצעת מדף שפרסמה ביום 9 בינואר 2019 ותיקון לו מיום 12 בינואר 2019 מכוח תשקיף המדף. התמורה שהתקבלה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ- 65 מיליון ש"ח.

ג. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה א')

ביום 27 בינואר 2020, הנפיקה החברה 50,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרת תמורת סך של כ- 52 מיליון ש"ח (ברוטו).

ד. השקעה ברני צים פרי מגדים

בהמשך לבאור 10(ג)2, ביום 5 במרץ 2019, נמסרה לרוכש החזקה בחלקה א' וזאת כנגד תשלום יתרת התמורה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח.

באור 30: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ה. היתר בנייה לפרויקט טירה ותשלום למייסדים

בהמשך לבאור 10(ג)4, ביום 8 בינואר 2020, קיבלה שותפות טירה היתר בנייה לפרויקט. בד בבד, השלימה החברה את תשלום התמורה הנוספת בסך של 250 אלפי ש"ח לכל אחד מהמייסדים.

ו. התפשטות נגיף הקורונה

בחודש דצמבר התפרץ בסין נגיף הקורונה ומשם התפשט למדינות רבות בעולם ובהן ישראל. כחלק מהתמודדות עם נגיף הקורונה ננקטות פעולות שנועדו למנוע את התפשטותו של הנגיף, ובכללן בידוד ביתי לשבים מחו"ל, הגבלת תנועה במרחב הציבורי, השבתת מגזרי תעשייה רבים, סגירת מרכזים מסחריים ומקומות בילוי ופנאי (למעט עסקים חיוניים כדוגמת: סופרמרקטים ובתי מרקחת), איסור התקהלות ועוד. למגבלות אלו השפעה עסקית משמעותית על המשק בכלל ועל החברה בפרט. התפשטות נגיף הקורונה ועוצמת השפעתה משתנה באופן תדיר ומשך אין ביכולת החברה להעריך את משך האירוע ומידת השפעתו על החברה. עם זאת, למועד פרסום הדוח החברה מזהה האטה בפעילות העסקית וכן ירידת שערים בשוק ההון, בעיקר על רקע התפשטות נגיף הקורונה. לאור הנחיות משרד הבריאות, הודיעה הקבוצה לשוכריה על שורת הקלות, ובלבד שאינם נמנים על עסקים חיוניים (דוגמת חנויות לממכר מזון, סופרמרקטים, בתי מרקחת, דרגסטורים, מרפאות, בנקים ועוד, - "עסקים חיוניים") המפעילים את עסקם באופן סדיר. החברה מפעילה למועד הדוח 6 מרכזים מסחריים פתוחים (POWER CENTER). על פי תקנות שעת חירום (נגיף קורונה החדש – הגבלת פעילות), התש"ף-2020, והנחיות משרד הבריאות למועד פרסום הדוח, מרכזים מסחריים פתוחים עובדים כסדרם תחת מגבלות מסויימות. המשך התפשטות הנגיף בקצב מהיר, תוך עלייה בשיעור התחלואה והתרחבות של אזורי הסגר והיקפי הבידוד עלולים לפגוע בפעילותה של החברה בשל אפשרות של סגירת המרכזים המסחריים (למעט עסקים חיוניים) ויציבות של שוכריה. למועד פרסום הדוחות הכספיים אין ביכולתה של חברה להעריך את ההשפעות של האמור לעיל על פעילותה של החברה ותוצאותיה הכספיות. בתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2020 ועד סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה הפסד ממימוש השקעות (נכסים פיננסיים המוצגים בדוח הכספי) בסך של כ- 514 אלפי ש"ח, לפני השפעת הטבת מס בסך של כ- 129 אלפי ש"ח. בנוסף, בתקופה זו בגין השקעות שטרם מומשו, לחברה נוצר הפסד כתוצאה מירידת ערך בסך של כ- 148 אלפי ש"ח, לפני השפעת הטבת מס בסך של כ- 37 אלפי ש"ח, הפסד אשר עשוי לקטון או לגדול בהתאם להתפתחויות בשוק ההון.

רני צים מרכזי קניות בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר, 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
3	דוח מיוחד לפי תקנה 9'
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח הכולל המיוחס לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-20	מידע נוסף

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר **על פי מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 25,903 אלפי ש"ח ו-20,476 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 1,257 אלפי ש"ח ו-1,636 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע בכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
24 במרץ 2020

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1'ה' בדוחות המאוחדים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
11,743	2,066	2	מזומנים ושווי מזומנים
1,384	1,309	3	לקוחות
1,053	13,641	4	חייבים ויתרות חובה
7,886	866	17	צדדים קשורים
22,066	17,882		
נכסים לא שוטפים			
163,982	232,018		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
419,400	437,300	6	נדל"ן להשקעה
62,931	78,350	6	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
-	54,272		מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
525	2,411	5	חייבים ויתרות חובה
360	1,137		רכוש קבוע
-	2,796	17	צדדים קשורים
-	1,747	13	נכס זכות שימוש
647,198	810,031		
669,264	827,913		

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
30,125	102,308	7	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
12,223	13,575	7	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
7,608	5,812	8	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,172	-		אופציית מכר לשותף בעסקה משותפת
3,907	4,078	9	זכאים ויתרות זכות
-	670		נגזרים פיננסיים
-	368	13	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
577	1,817	17	צדדים קשורים
58,612	128,628		
התחייבויות לא שוטפות			
231,173	219,782	11	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	58,941	12	אגרות חוב
9,791	-	10	שטרי הון
3,104	3,183		צדדים קשורים
-	1,404	13	התחייבות בגין חכירה
-	239		הלוואות מאחרים
539	633		פקדונות משוכרים
624	1,201		נגזרים פיננסיים
51,951	58,788	16	מסים נדחים
297,182	344,171		
הון מיוחס לבעלי מניות החברה			
105,488	114,864		הון מניות ופרמיה
(246)	(1,406)		קרן הון בגין נגזרים פיננסיים
140	140		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	580		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
600	600		תקבולים על חשבון כתבי אופציה
22,381	22,381		קרן הון עסקה עם בעל שליטה
185,107	217,955		יתרת רווח
313,470	355,114		סה"כ הון
669,264	827,913		

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

24 במרץ, 2020			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	רני צים	עודד דולינסקי	עמוס ליברמן
י"ר דירקטוריון ומנכ"ל	סמנכ"ל כספים	דירקטור	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח הכולל המיוחס לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2017	2018	2019		
אלפי ש"ח				
28,546	31,875	33,163		הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
4,095	4,514	4,250	'א15	עלות הפעלת נכסים להשכרה
24,451	27,361	28,913		רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
5,990	1,174	6,713	6	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(81)	(106)	(404)		הוצאות מכירה ושיווק
(8,664)	(8,882)	(12,209)	'ב15	הוצאות הנהלה וכלליות
2,252	1,642	22,146		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
23,948	21,189	45,159		רווח תפעולי
2,849	3,660	2,185	'ג15	הכנסות מימון
(10,761)	(12,235)	(11,357)	'ג15	הוצאות מימון
475	-	-		הכנסות אחרות
16,511	12,614	35,987		רווח לפני מסים על ההכנסה
2,826	2,670	3,139	16	מסים על ההכנסה
13,685	9,944	32,848		רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים</u>				
<u>תנאים ספציפיים</u>				
250	937	(1,160)		קרן הון בגין עסקאות גידור
250	937	(1,160)		סה"כ הפסד כולל אחר
13,935	10,881	31,688		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	2018	2019
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

13,685	9,944	32,848
--------	-------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

(3,752)	(1,642)	(22,146)
(5,990)	(1,174)	(6,713)
52	77	319
9,277	8,196	8,823
-	-	752
-	-	580
2,826	2,670	3,139
2,413	8,127	(15,246)

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות

שערוך וריבית הלוואות מהחברה האם, מוחזקת ומתאגידים

בנקאיים

שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה

עלות תשלום מבוסס מניות

מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

107	289	(1,454)
(73)	(1,306)	434
1,101	(2,706)	1,935
1,135	(3,723)	915

ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות לזמן
ארוך ובצדדים קשורים

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

3,250	-	-
-------	---	---

דיבידנד שהתקבל

20,483	14,348	18,517
--------	--------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(20,959)	(37,230)	(47,261)
(22,112)	(21,437)	(29,963)
-	-	(54,272)
-	-	(4,888)
6,168	3,500	18,943
-	-	(1,500)
(6)	(59)	(808)
-	(200)	-
-	(880)	-
-	-	544
-	-	(7,276)
762	910	2,884
-	-	(4,400)

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות

השקעה בנדל"ן להשקעה

תשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה

תשלום מע"מ בגין רכישת נדל"ן להשקעה

פרעון הלוואות שניתנו לעסקאות משותפות

תמורה נוספת בגין רכישת עסקאות משותפות

רכישת רכוש קבוע

הפקדה לפקדון מוגבל

מתן הלוואה לצדדים קשורים

ריבית שהתקבלה במזומן

תשלום בגין היטל השבחה

פרעון הלוואה שניתנה לאחרים

הלוואה שניתנה לאחרים

(36,147)	(55,396)	(127,997)
----------	----------	-----------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

58,000	12,500	-
(14,187)	(11,462)	(12,802)
(4,834)	509	74,533
-	-	58,191
-	-	350
-	-	(41)
-	-	(206)
(8,000)	(14,000)	(11,000)
2,000	1,000	-
(7,469)	(7,955)	(9,222)
-	57,538	-

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
פרעון תשלומים בחכירה
פרעון הלוואות ושטרי הון מהחברה האם
קבלת הלוואות לזמן ארוך מעסקה משותפת
ריבית ששולמה במזומן
הנפקת חבילה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

25,510	38,130	99,803
9,846	(2,918)	(9,677)
4,815	14,661	11,743
14,661	11,743	2,066

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

119	6,150	1,364
-	-	57
-	-	9,376
-	-	1,978
-	13,193	-
-	33,000	-
-	4,184	-

ספקים בגין נדל"ן להשקעה
ספקים בגין רכוש קבוע
רכישת השקעות בתמורה להנפקת מניות
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
המרת שטר הון התחייבותי להון מניות
המרת שטר הון הוני להון מניות
אופציית מכר לשותף ברכישת עסקה משותפת

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

באור 1: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקונים ל- IFRS 10 ול- IAS 28 בדבר מכירה או העברה של נכסים בין חברה מחזיקה לחברה כלולה או עסקה משותפת שלה

בספטמבר 2014, פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 10 ול-IAS 28 (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי במכירה או העברה של נכסים (נכס, קבוצת נכסים או חברה בת) בין החברה המחזיקה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת שלה. התיקונים קובעים כי כאשר החברה המחזיקה מאבדת שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שאינה מהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יבוטל הרווח באופן חלקי, כך שהרווח שיוכר הוא הרווח בגין המכירה לחיצוניים בלבד. התיקונים מוסיפים כי במקרה בו הזכויות הנותרות בידי החברה המחזיקה מהוות נכס פיננסי כהגדרתו ב-IFRS 9, יוכר הרווח באופן מלא. אם מדובר באיבוד שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שמהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יוכר הרווח באופן מלא. התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא. מועד התחילה המנדטורי טרם נקבע ע"י ה-IASB, אולם אימוץ מוקדם אפשרי.

ב. IFRS 3 צירופי עסקים

באוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה לסייע לחברות בקביעה האם עסקת רכישה תטופל כצירוף עסקים או כעסקת רכישה של נכסים.

התיקון כולל:

1. הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות.
2. השמטת ההתייחסות להערכה האם משתתף שוק יכול להמשיך בהפעלת עסק נרכש באמצעות החלפה של תשומות ותהליכים.
3. הנחיות נוספות ודוגמאות אשר יסייעו לחברות להעריך האם תהליכים שנרכשו הינם מהותיים.
4. שינוי הגדרת "תפוקה" ו- "עסק" כך שההגדרות יהיו ממוקדות ומצומצמות יותר.
5. מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

באור 2:-- מזומנים ושווה מזומנים

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
9,068	1,750
2,675	316
11,743	2,066

מזומנים למשיכה מיידית
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר, 2019 לחברה סך של כ- 284 אלפי ש"ח במסגרות אשראי שטרם נוצלו.

באור 3:-- לקוחות

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
131	178
4	86
1,249	1,045
1,384	1,309

חובות פתוחים
המחאות לגביה
הכנסות לקבל

באור 4: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
569	5,539
202	-
31	31
-	7,276
251	795
1,053	13,641

מוסדות (א)
הוצאות מראש
הכנסות לקבל
חייבים בגין היטל השבחה (ב)
חייבים ויתרות חובה אחרים (ג)

- (א) עיקר היתרה בשנת 2019 הינה בגין מע"מ מרכישת נדל"ן להשקעה.
(ב) היתרה נובעת מתשלומי היטלים ואגרות בגין חלק המוכר בקרקע שהחברה רכשה, ראה באור 11(ה)4 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.
(ג) בשנת 2019 עיקר היתרה הינה בגין ריבית אג"ח לתשלום ביום 1 בינואר 2020 שהועברה למסלקה.

באור 5: - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
-	1,753	הלוואה שניתנה לאחרים (א)
305	-	עסקת הגנה
-	658	חייבים בגין ריבית
220	-	חייבים ויתרות חובה לאחרים (ב)
525	2,411	

- (א) הלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.1%.
- (ב) היתרה ליום 31 בדצמבר 2018 כוללת סך של 200 אלפי ש"ח בפקדון מוגבל, ראה באור 20(ז) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 6: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמהא. תנועה:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
454,243	482,331	יתרה ליום 1 בינואר
26,914	26,606	הוצאות רכישה שהונו, לרבות עלויות בנייה
1,174	6,713	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
482,331	515,650	

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
28,546	31,875	33,163	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
(4,095)	(4,514)	(4,250)	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות וניהול
24,451	27,361	28,913	סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה

ג. הרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
419,400	437,300	נדל"ן להשקעה
62,931	78,350	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה הנמדד לפי שווי הוגן
482,331	515,650	

נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקטים של נדל"ן מסחרי המושכר לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית מרכז מסחר, אשר עתידים לשמש להפקת דמי שכירות.

באור 6: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (המשך)

ד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה או בשיטת היוון ההכנסות, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכונים הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל.

ה. התקשרויות

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים הקבוצה, לרבות באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בשווי מאזני, בעלת זכויות באחד עשר פרויקטים, מתוכם ששה פרויקטים פועלים וחמישה בשלבי תכנון.

מרכזי המסחר הפועלים ממוקמים בערים: בית שאן, ערד, מעלות, נתיבות (עסקה משותפת המוצגת בשווי מאזני, הזכויות בבעלות צעדים בנגב - חלק החברה 50%), אום אל פחם וירכא (עסקה משותפת המוצגת בשווי מאזני, הזכויות בבעלות רקע הר - חלק החברה 50%), בשטח כולל להשכרה של כ- 62,445 מ"ר, ואשר עליהם החברה הקימה ומפעילה חמישה מרכזי מסחר פתוחים (Power Center) ומרכז מסחרי אחד סגור. חמשת הפרויקטים הנמצאים בשלבים שונים של תכנון והקמה ממוקמים בכפר סבא, בטירה (עסקה משותפת המוצגת בשווי מאזני, הזכויות בבעלות רקע מידאס טירה - חלק החברה 75%), ברהט (עסקה משותפת), בטמרה (עסקה משותפת) ובאגם מונפורט שבמעלות.

באור 7: - אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ואשראי לליווי פרויקטים

הרכב:

31 בדצמבר		שיעור הריבית	מטבע בסיס הצמדה	
2018	2019	31 בדצמבר 2019 %		
אלפי ש"ח				
30,125	102,308	פריים + 0.85%-1.15%	ללא הצמדה	הלוואות לזמן קצר
1,918	3,169	פריים + 1.7%-1.05%	ללא הצמדה	חלויות שוטפות של
10,305	10,336	2.9%	צמודה	הלוואות לז"א
42,348	115,813			

באור 8: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
6,344	3,750
1,264	2,062
7,608	5,812

חובות פתוחים
שטרות והמחאות לפירעון

באור 9: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
14	16
29	32
9	-
2,785	1,892
1,070	1,498
-	640
3,907	4,078

מוסדות
מקדמות משוכרים
הכנסות מראש
הוצאות לשלם
זכאים ויתרות זכות אחרות
ריבית לשלם אג"ח

באור 10: - חברה האם

לפרטים ראה באור 17 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 11: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

31 בדצמבר		שיעור הריבית
2018	2019	31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח		%
156,742	156,707	פריים + 1.05%-1.7%
86,654	76,580	2.9%
(12,223)	(13,505)	
231,173	219,782	

הלוואות שקליות לא צמודות
הלוואות שקליות צמודות
בניכוי חלויות שוטפות

ב. מועדי הפירעון

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
12,223	13,505
12,223	12,894
12,223	12,254
12,223	12,254
194,504	182,380

שנה ראשונה
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית ואילך

באור 12: - אגרות חוב

לפרטים ראה באור 19 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 13: - חכירות

לפרטים ראה באור 27 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 14: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויותא. התקשרויות

לפרטים ראה באור 10ג' ו-20א' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. שעבודים

לפרטים ראה באור 20ב' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ג. ערבויות

לפרטים ראה באור 20ג' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ד. תביעות

לפרטים ראה באור 20ד' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ה. היטל השבחה - מקרקעי כפר סבא

במהלך שנים 2016-2017, עדכנה החברה אומדנים בגין הפרשה להיטל השבחה על קרקע בכפר סבא. על פי מכתבים שהתקבלו מיועציה המשפטיים של החברה, אשר הגישו בשמה עררים לוועדת הערר לתכנון ובניה וע"פ הערכת ההנהלה, בוצעה הפרשה על סך 1.1 מיליון ש"ח בגין היטל זה.

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 ההשבחה. 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.

בימים 9 באפריל ו-24 ביוני 2018 שילמה חברה בת, רני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ, תחת מחאה, סכומים של כ-1.6 מיליון ש"ח וכ-2.3 מיליון ש"ח בהתאמה בגין היטלי השבחה.

באור 14: - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות

ביום 3 באוקטובר 2019, שילמה החברה סך כולל של כ- 24 מיליון ש"ח (אשר כולל גם תשלום היטל השבחה אותו מחויבות לשאת חלק מהמוכרות של המקרקעין מכוח הסכם הרכש. החברה פועלת לקבלת הסכומים הנ"ל מהמוכרות) בגין אגרות בנייה, היטלי קרקע ומים והיטלי השבחה, לרבות באמצעות העמדת ערבויות בנקאיות, הכל תחת מחאה ובמקביל לעררים המתנהלים בקשר עם היטלי הרשות המקומית עליהם השיגה החברה.

להערכת הנהלת החברה, ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים משקפת בצורה נאותה את החשיפה להיטל השבחה.

ו. רכישת זכויות קרקע בכפר סבא

לפרטים ראה באור 20' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 15: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. עלות הפעלת נכסים להשכרה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
3,889	3,845	4,050
206	669	200
<u>4,095</u>	<u>4,514</u>	<u>4,250</u>

עלות אחזקת נכסים מושכרים
אחרות

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
4,000	4,000	4,000
1,666	2,117	3,547
1,380	2,080	3,265
241	802	1,095
52	77	319
1,254	534	108
62	92	89
9	105	75
-	(925)	(289)
<u>8,664</u>	<u>8,882</u>	<u>12,209</u>

דמי ניהול לחברה מוחזקת
שירותים מקצועיים
דמי ניהול בעל שליטה
אחזקה משרדיות וחשמל
פחת והפחתות
השתתפות בהוצאות
כלי רכב
ביטוחים
השתתפות בהוצאות החברה ע"י חברה
מוחזקת

באור 15: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

ג. הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
	אלפי ש"ח	

הכנסות מימון

2,591	3,577	2,027	ריבית בגין הלוואות לחברות מוחזקות
-	71	158	ריבית בגין הלוואות לצדדים קשורים ואחרים
258	12	-	ריבית פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרות
2,849	3,660	2,185	

הוצאות מימון

3,103	2,665	1,209	הוצאות ריבית בגין שטרי הון
6,350	9,461	8,112	ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	752	ריבית והצמדה בגין אגרות חוב
1,308	109	1,284	הוצאות מימון אחרות
10,761	12,235	11,357	
7,912	8,575	9,172	הוצאות מימון, נטו

באור 16: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים בממד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על חברות החברה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2019 הינו 23%, בשנת 2018 הינו 23% ובשנת 2017 הינו 24%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

באור 16: - מסים על ההכנסה (המשך)

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. שומות מסשומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים לסך של כ- 18 מיליון ש"ח.
בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 4 מיליון ש"ח לאור צפי לניצולם.

ה. מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על המצב הכספי			דוחות על הרווח הכולל	
			לשנה שהסתיימה ביום	
			31 בדצמבר	
	2019	2018	2019	2018
	אלפי ש"ח			

התחייבויות מסים נדחים

שערוך נדל"ן להשקעה	(63,297)	(53,517)	(5,690)	(3,208)	(4,729)
שטרי הון	-	(559)	559	613	715

נכסי מסים נדחים

הפסדים מועברים לצורכי מס	4,043	2,051	1,992	(75)	1,311
עסקת הגנה	466	73	-	-	-
אחר	-	-	-	-	(123)

הכנסות (הוצאות) מסים נדחים

(2,826)	(2,670)	(3,139)
---------	---------	---------

באור 16: - מסים על ההכנסה (המשך)

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% (2018 – 23%) בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר	
2019	2018
אלפי ש"ח	
58,788	51,951

התחייבויות לא שוטפות

1. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2018	2017
אלפי ש"ח		
(3,139)	(2,670)	(2,826)
(3,139)	(2,670)	(2,826)

מסים נדחים, ראה גם סעיף ה' לעיל

באור 17: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2019

בעלי שליטה	חברות מוחזקות	חברות אחיות	אנשי מפתח ניהוליים
אלפי ש"ח			

נכסים שוטפים

לקוחות (א)

חייבים ויתרות חובה (ב), (ג)

-	-	-	-
-	866	-	986

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות (ד)

-	-	-	-
---	---	---	---

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים

1,677	125	15	116
-------	-----	----	-----

התחייבויות לא שוטפות

קבלת הלוואה מעסקה משותפת

-	3,183	-	-
---	-------	---	---

(א) יתרת חובות שוטפים של בעל עניין הגבוהה ביותר במשך השנה הינה 92 אלפי ש"ח.

(ב) הלוואה לאנשי מפתח ניהוליים שיתרתה ליום הדיווח 986 אלפי ש"ח, נושאת ריבית שנתית של 6%, לפרעון בתשלום אחד ביום 18 ביולי 2021. זאת לאחר שביום 26 במאי 2019, אישר הדירקטוריון, לאחר שאומצו המלצות ועדת הביקורת, מתן ארכה נוספת לפרעון הלוואה על פי הסכם מיום 17 בספטמבר 2017 בסך של 880 אלפי ש"ח שאינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%, לתקופה בת 24 חודשים ממועד הארכה הראשונה, קרי עד 18 ביולי 2021.

(ג) יתרת החייבים בגין חברות מוחזקות הינם חובות שוטפים ואינם נושאים ריבית.

באור 17: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך)

- (ד) הלוואה לחברה בת, רני צים השרון, נושאת ריבית מס הכנסה ויתרתה למועד הדוח כ- 65 מיליון ש"ח. לפרטים אודות יתר ההלוואות לחברות מוחזקות, ראה באור 10 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.
- (ה) יתרת הזכות הגבוהה ביותר במהלך השנה לבעל השליטה הינה 559 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2018

בעלי שליטה	חברות מוחזקות	חברות אחיות	אנשי מפתח ניהוליים
אלפי ש"ח			
-	-	2	-
-	6,956	-	930
-	101,347	-	-
515	-	62	207
9,791	-	-	-
-	3,104	-	-

נכסים שוטפים

לקוחות (א)

חייבים ויתרות חובה (ב), (ג)

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות (ד)

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות

שטרי הון

התחייבויות לא שוטפות

קבלת הלוואה מעסקה משותפת

- (א) יתרת חובות שוטפים של בעל עניין הגבוהה ביותר במשך השנה הינה 92 אלפי ש"ח.
- (ב) הלוואה לאנשי מפתח ניהוליים שיתרתה ליום הדיווח 930 אלפי ש"ח, נושאת ריבית שנתית של 6%, לפרעון בתשלום אחד ב-18 ביולי, 2019. לעניין הלוואה לעסקה משותפת, שיתרתה ליום הדוח כ- 5.3 מיליון ש"ח, ראה באור 9(ג) (3) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.
- (ג) יתרת החייבים בגין חברות מוחזקות הינם חובות שוטפים ואינם נושאים ריבית.
- (ד) הלוואה לחברה בת, רני צים השרון, נושאת ריבית מס הכנסה ויתרתה למועד הדוח כ- 65 מיליון ש"ח. לפרטים אודות יתר ההלוואות לחברות מוחזקות, ראה באור 9 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

בעלי שליטה	חברות מוחזקות	חברות אחיות	אנשי מפתח ניהוליים
אלפי ש"ח			
-	746	582	51
3,373	3,711	-	-
(1,209)	1,948	-	56

הכנסות

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

בעלי שליטה	חברות מוחזקות	חברות אחיות	אנשי מפתח ניהוליים
אלפי ש"ח			
-	827	519	18
2,614	3,075	-	-
(2,665)	3,502	-	50

הכנסות

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) מימון

באור 17: - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

חברות אחיות	חברות מוחזקות אלפי ש"ח	בעלי שליטה	
355	45	-	הכנסות
-	4,000	(2,634)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	2,591	(3,103)	הכנסות (הוצאות) מימון

בעלי השליטה

לפרטים ראה באור 21' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

ג. חברות מוחזקות1. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

- (א) החברה קיבלה מצעדים בנגב וצעדים ניהול סך של 600 אלפי ש"ח בגין דמי ניהול.
 (ב) החברה קיבלה מניהול נכסים סך של 146 אלפי ש"ח בגין השכרת משרדי ניהול במתחמים.
 (ג) פרטים נוספים ראה באור 10 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

2. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

- (א) החברה קיבלה מצעדים בנגב וצעדים ניהול סך של 600 אלפי ש"ח בגין דמי ניהול.
 (ב) החברה קיבלה מניהול נכסים סך של 196 אלפי ש"ח בגין השכרת משרדי ניהול במתחמים.
 (ג) פרטים נוספים ראה באור 10 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

3. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

- (א) החברה קיבלה מצעדים בנגב סך של 45 אלפי ש"ח בגין דמי ניהול.
 (ב) ביום 11 ביוני, 2017 פרעה צעדים בנגב את יתרת הלוואותיה לחברה בסך של כ-6 מיליון ש"ח ונתנה הלוואה לחברה בסך של 2 מיליון ש"ח. ההלוואה ניתנה לשנתיים ונושאת ריבית ע"פ תקנות מס הכנסה.

ד. תגמול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
2017	2018	2019	
<u>אלפי ש"ח</u>			
-	1,253	1,903	הטבות לזמן קצר
-	2	2	מספר אנשי מפתח ניהוליים
-	136	437	הטבות לזמן קצר לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה
-	4	7	מספר דירקטורים

באור 18: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים ראה באור 30 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

צעדים בנגב בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר, 2019

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

2,164	3,298	מזומנים ושווי מזומנים
1,235	788	לקוחות
185	268	חייבים ויתרות חובה
-	61	צדדים קשורים

נכסים לא שוטפים

153,695	159,236	נדל"ן להשקעה
5,614	5,737	צדדים קשורים
10	15	רכוש קבוע
-	124	מיסים נדחים

159,319	165,112
---------	---------

162,903	169,527
---------	---------

התחייבויות שוטפות

-	4,006	אשראי מתאגידים בנקאיים
6,112	6,279	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
289	307	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
443	1,306	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
3,654	10,488	זכאים ויתרות זכות
32	111	צדדים קשורים

10,530	22,497
--------	--------

התחייבויות לא שוטפות

59,050	52,891	אשראי מתאגידים בנקאיים
9,806	9,529	התחייבות בגין חכירה
10,075	9,912	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
16,617	16,608	מסים נדחים

95,548	88,940
--------	--------

56,825	58,090
--------	--------

הון עצמי

162,903	169,527
---------	---------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
14,455	13,555	13,778	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
2,903	2,817	3,227	עלות הפעלת נכסים להשכרה
11,552	10,738	10,551	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(8,959)	6,717	(4,091)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(163)	(213)	(542)	הוצאות פרסום ושיווק
(880)	(1,307)	(2,034)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,550	15,935	3,884	רווח תפעולי
(3,558)	(2,527)	(2,191)	הוצאות מימון
57	137	144	הכנסות מימון
(1,951)	13,545	1,837	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
488	(3,156)	(572)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(1,463)	10,389	1,265	רווח נקי (הפסד)
(1,463)	10,389	1,265	רווח כולל (הפסד)

סה"כ הון	יתרת רווח אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה	
51,399	51,399	(* -	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2017</u>
(3,500)	(3,500)	-	דיבידנד
(1,463)	(1,463)	-	הפסד כולל
46,436	46,436	(* -	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017</u>
10,389	10,389	-	רווח כולל
56,825	56,825	(* -	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018</u>
1,265	1,265	-	רווח כולל
58,090	58,090	-	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019</u>

(*) יתרה נמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

1,265	10,389	(1,463)	רווח נקי (הפסד)
-------	--------	---------	-----------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

4,091	(6,717)	8,959	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
1	4	7	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,043	2,404	3,152	פחת והפחתות
(133)	2,574	(1,117)	שערור וריבית הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
			מסים נדחים, נטו
6,002	(1,735)	11,001	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

456	(31)	178	ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים
536	(83)	(108)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
498	269	(554)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבויות אחרות וצדדים קשורים
1,490	155	(484)	
(738)	(567)	(57)	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
			מיסים ששולמו, נטו
8,019	8,242	8,997	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	(1,400)	(4,000)	מתן הלוואות לצדדים קשורים
-	-	405	גביית פקדונות בתאגיד בנקאי
(2,311)	(426)	(246)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(2,311)	(1,826)	(3,841)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	(3,500)	דיבידנד ששולם
-	-	18,500	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(5,980)	(5,424)	(4,759)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	-	(13,055)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות
(290)	(272)	(255)	פרעון תשלומים בחכירה
(2,304)	(2,376)	(2,229)	ריבית ששולמה במזומן
(4,574)	(8,072)	(5,298)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
1,134	(1,656)	(142)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,164	3,820	3,962	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
3,298	2,164	3,820	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
4,500	96	423

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

ספקים בגין נדל"ן להשקעה

באור 1: - כללי

א. תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ותמצית הנתונים הכספיים המאוחדים על הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2019 נערכה במתכונת מתומצתת.

ב. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי משרד רואי החשבון קוסט, פורר גבאי את קסירר רואי חשבון.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית יושמה בתמצית הנתונים הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

שומות מקרקעין

ביום 22 ביולי 2019, הומצאו לצעדים בנגב שומות מקרקעין בנוגע למרכז המסחרי בנתיבות על סך כולל של כ- 16 מיליון ש"ח. החברה, בהתייעצות עם יועציה המשפטיים, מעריכה כי ניתן יהיה להפחית משמעותית את סכומי התשלום, ובשלב זה מעריכים החברה ויועציה המשפטיים כי קיימת הפרשה מספקת בדוחות הכספיים של צעדים בנגב.

רקע-מידאס טירה מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת

תמצית נתונים כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2019

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

-	31
-	34
-	65

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

392	998
585	597
977	1,595
977	1,660

נדל"ן להשקעה בהקמה
הלוואות לבעלי המקרקעין

התחייבויות שוטפות

-	15
-	15

ספקים ונותני שירותים

התחייבויות לא שוטפות

1,015	1,753
1,015	1,753

הלוואות בעלים

גרעון בהון השותפות

(38)	(108)
(38)	(108)
977	1,660

יתרת הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
(1)	(21)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1)	(21)	הפסד תפעולי
(11)	(49)	הוצאות מימון, נטו
(12)	(70)	סה"כ הפסד כולל

תמצית נתונים כספיים על השינויים בגרעון בהון השותפות וחשבונות השותפים

מידאס פרויקטים במגזר הערבי, שותפות מוגבלת	רני צים מרכזי קניות בע"מ אלפי ש"ח	סה"כ
(13)	(13)	(26)
(6)	(6)	(12)
(19)	(19)	(38)
(18)	(52)	(70)
(37)	(71)	(108)

יתרה ליום 1 בינואר, 2018

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

תמצית נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>		
(12)	(70)	הפסד נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
התאמות לסעיפי רווח והפסד:		
הוצאות ריבית, נטו		
11	47	
11	47	
שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות:		
עלייה בחייבים ויתרות חובה		
-	(34)	
-	15	עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	(19)	
(1)	(42)	מזומנים נטו שימשו לפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>		
(147)	(606)	תשלומים על חשבון השקעה בנדל"ן בהקמה
(585)	-	מתן הלוואות לבעלי המקרקעין
(732)	(606)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>		
733	679	קבלת הלוואות בעלים
733	679	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
-	31	<u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
-	-	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
-	31	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

באור 1: - כללי

א. תיאור כללי של השותפות

השותפות הוקמה ביום 13 בדצמבר, 2016. השותפות תפעל להקמת מרכזים מסחריים בטיירה או כל מטרה שהשותפה הכללית תימצא לנכון להציע לשותפים ותקבל הסכמתם באסיפה הכללית פה אחד.

בכוונת השותפות לממן את פעילותה מהלוואות מהשותפים ו/או בדרך של הלוואת ליווי בנקאי.

ב. השותפות מממנת את פעילותה מהלוואות מהשותפים. בכוונת השותפות לגייס את המימון הנדרש דרך השותפים ו/או בדרך של הלוואת ליווי בניה והון מהשותפים. לאחר תאריך המאזן קיבלה החברה מהשותפים הלוואות נוספות למימון פעילותה ותשלום לספקים ונותני שירותים אחרים.

להערכת הנהלת השותפות, השגת מקורות המימון כאמור, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולהשיג את המימון הנדרש לצורך השלמת הפרויקט בטיירה.

ג. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי משרד רואי החשבון קוסט, פורר, גבאי את קסירר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית יושמה בתמצית הנתונים הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

רקע הר בע"מ

תמצית נתונים כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

ליום 31 בדצמבר	
2019	2018(*)
אלפי ש"ח	
2,383	299
16,184	-
-	153
1,264	443
19,831	895
11,753	20,626
1,248	2,047
7,605	-
434	333
4	3
21,044	23,009
40,875	23,904

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות בעסקאות משותפות
חייבים לזמן ארוך
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
הוצאות תכנון נדחות
רכוש קבוע, נטו

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מצדדים קשורים
הלוואות בעלים
מסים נדחים
צדדים קשורים לזמן ארוך

הון עצמי

הון המניות (**)
עודפים

(*) סווג מחדש

(**) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
(*)2017	(*)2018	2019	
אלפי ש"ח			
-	457	-	הכנסות מצדדים קשורים
592	2,499	1,125	הוצאות הנהלה וכלליות
726	2,231	2,364	חלק החברה ברוחי שותפות
134	189	1,239	מוחזקת רווח תפעולי
209	139	(378)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
-	-	431	הכנסות אחרות
343	328	1,292	רווח לפני מסים על ההכנסה
409	1,013	(711)	מסים על ההכנסה
(66)	(685)	2,003	רווח (הפסד) נקי
-	-	-	רווח כולל אחר
(66)	(685)	2,003	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(*) סווג מחדש

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון המניות	
4,628	4,628	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(685)	(685)	-	הפסד כולל
3,943	3,943	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
2,003	2,003	-	רווח כולל
5,946	5,946	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

באור 1: - כללי

א. רקע הר בע"מ הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל בחודש אוקטובר 2010 והחלה בפעילותה בשנת 2011.

ב. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי משרד רואי החשבון וקסלר, קודנצ'ק, אנוך ושות'.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית**מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים**

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית יושמה בתמצית הנתונים הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, פרט לאי עריכת דוחות על תזרימי המזומנים.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**א. הקמת פרויקט בטמרה ובטייבה**

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

ביום 2 ביולי 2019, התקשרו החברה, מרכזי קניות ורקע הר ניהול (יחדיו להלן: "קבוצת צים") במערכת הסכמים עם מידאס השקעות בנדל"ן ותאגיד נוסף בשליטתה ("קבוצת מידאס"), ביחס לפרויקטים טמרה וטייבה לפיהם תמכור קבוצת מידאס את מחצית מהחזקותיה בתאגידים (קרי 25% מזכויותיה), אשר מקימים ו/או יקימו מרכז מסחרי בטמרה ומרכז מסחרי בטייבה אם וככל שיקומו. בתמורה לממכר טמרה ו/או טייבה, לפי העניין, תשלם קבוצת צים תמורה בסך השווה ל- 25% מסכום הערכת השווי של הפרויקט הרלוונטי, אשר ייערך בתום שלוש שנים ממועד פתיחת המרכז המסחרי לקהל הרחב.

ב. מיזוג החברה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ

ביום 14 במרץ 2019, לאחר קבלת אישורי האורגנים בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן- "חברת האם"), התקשרה חברת האם במערכת הסכמים עם מר יואב קפלן, אח מייסדי החברה, להעברת מניותיו שהיו 30% מהחברה ("המניות הנרכשות") תמורת ערכן הנקוב כנגד מניות חברת האם, בכפוף לקיום מתלים שנקבעו בהסכמים כאמור, ביניהם אישור מקדמי של רשות המיסים (פרה-רולינג) ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה" ו-"העסקה"). לאחר העברת המניות כאמור חברת האם מחזיקה במלוא מניות החברה. לפרטים נוספים ראה באור 10(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם.

ג. הסכם ניהול מול רקע מידאס שותפות מוגבלת

ביום 2 יולי, 2019 התקשרו החברה ורני צים מרכזי קניות בע"מ בהסכם מול רקע מידאס שותפות מוגבלת בדבר הסדרת עלויות הניהול בגין הפרויקטים המשותפים, לפיו בגין ניהול הפרויקטים המשותפים תשלם רקע מידאס שותפות מוגבלת סך של 1 מיליון ש"ח בשנה לרקע הר ולמידאס השקעות בנדל"ן בע"מ. תחולת ההסכם הינה מיום 1 בינואר 2019.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

חלק רקע הר בתמורה הינו 65%, כך שסך התמורה בשנת 2019 עמדה על סך של 650 אלפי ש"ח.

ד. הקמת פרויקט ברהט

ביום 19 בנובמבר 2019, התקשרה החברה, באמצעות רקע מידאס רהט מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת ביסוד (אשר החברה תחזיק בהון השותפות בשיעור של 50%), בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר ייבנה על שטח של כ- 17 אלי מ"ר ויכלול כ- 9,000 מ"ר שטחי מסחר.

באור 4 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

פרויקט "נוף הגליל"

ביום 9 בינואר 2020, התקבל אישור בית המשפט המחוזי אשר היווה תנאי מתלה לזכייה במכרז. מועדי התשלום וסכומם מפורטים כלהלן:
עד ליום 14 בינואר 2020, שולם סך של 9.7 מיליון ש"ח (מתוכם סך של כ- 7.6 מיליון ש"ח הופקד בנאמנות במועד ההתמחרות).
ביום 22 בינואר 2020, שולם סך של 29.1 מיליון ש"ח.
ביום 25 בפברואר 2020, שולמה יתרת התמורה בסך של 58.2 מיליון ש"ח.

רקע הר ניהול ותפעול בע"מ

תמצית נתונים כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
26	74
204	-
1	-
231	74
2	3
233	77

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

השקעה בתאגידים מוחזקים

153	-
1	-
154	-
-	-
79	77
79	77
233	77

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

הון עצמי

הון המניות (*)
עודפים

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
	אלפי ש"ח		
480	-	-	הכנסות מדמי ניהול
369	2	1	הוצאות הנהלה וכלליות
2	1	1	חלק החברה ברוחי שותפות מוחזקת
113	(1)	-	רווח (הפסד) תפעולי
1	6	2	הוצאות מימון, נטו
112	(7)	(2)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
26	-	-	מסים על ההכנסה
86	(7)	(2)	רווח (הפסד) נקי
-	-	-	רווח כולל אחר
86	(7)	(2)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון המניות	
86	86	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(7)	(7)	-	הפסד כולל
79	79	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(2)	(2)	-	הפסד כולל
77	77	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
(7)	(2)
28	50
21	48
1	-
1	-
22	48
4	26
26	74

<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
הפסד נקי
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
השקעה בשותפות מוחזקת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
<u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2018	2019
אלפי ש"ח	
(1)	(1)
50	204
4	1
-	(153)
(25)	(1)
29	51
28	50

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

חלק ברווחי שותפות מוחזקת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה בלקוחות

ירידה בחייבים ויתרות חובה

ירידה בספקים ונותני שירותים

ירידה בזכאים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים
מפעילות שוטפת-נספח א'

באור 1: - כללי

- א. רקע הר ניהול ותפעול בע"מ הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל בחודש מאי, 2015 והחלה בפעילותה בשנת 2017.
- ב. החברה עוסקת במתן שירותי ניהול בתחום הנדל"ן באמצעות חברות קשורות לשותפות מוחזקת, רקע מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת בה היא שותף כללי.
- ג. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי משרד רואי החשבון וקסלר, קודנצ'ק, אנוך ושות'.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית יושמה בתמצית הנתונים הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

מיזוג החברה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ

ביום 14 במרס, 2019, לאחר קבלת אישורי האורגנים בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "חברת האם"), התקשרה חברת האם במערכת הסכמים עם מר יואב קפלן (להלן: "יואב"), אחד ממייסדי החברה, לרכישת מניותיו המהוות 30% מהון מניות החברה תמורת ערכן הנקוב כנגד מניות חברת האם. לאחר העברת המניות כאמור חברת האם מחזיקה במלוא מניות החברה. לפרטים נוספים ראה באור 10(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם.

רקע מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת

תמצית נתונים כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
1,725	779
52,995	38,772
54,720	39,551
5,301	-
204	-
5,505	-
25,765	10,168
10	10
23,440	29,373
23,450	29,383
54,720	39,551

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים לא שוטפים

השקעה בשותפות מוגבלת

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות לז"א

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות שוטפים

הון שותפות

הון השותפות

עודפים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
-	-	-	הכנסות משירותים
567	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
3,831	7,512	7,141	חלק החברה ברוחי שותפות מוחזקת
3,264	7,512	7,141	רווח תפעולי
1,446	1,935	1,208	הוצאות מימון, נטו
1,818	5,577	5,933	רווח נקי
-	-	-	רווח כולל אחר
1,818	5,577	5,933	סה"כ רווח כולל

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון השותפות	
17,873	17,863	10	יתרה ליום 1 בינואר 2018
5,577	5,577	-	רווח כולל
23,450	23,440	10	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
5,933	5,933	-	רווח כולל
29,383	29,373	10	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

באור 1: - כללי

א. הישות המדווחת

רקע מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת הינה שותפות מוגבלת אשר הוקמה ביום 28 במאי 2015 והחלה בפעילותה העסקית בחודש יולי 2015.

ב. השותפות פועלת לאיתור, ביצוע, שיווק וניהול של מרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי, יחד עם שותפות מוחזקת.

ג. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי משרד רואי החשבון וקסלר, קודנצ'יק, אנוך ושות'.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית יושמה בתמצית הנתונים הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, פרט לאי עריכת דוחות על תזרימי המזומנים.

פרק ד' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2019

פרטים נוספים על התאגיד

רני צים מרכזי קניות ("החברה")

שם החברה: רני צים מרכזי קניות בע"מ.

מס' החברה ברשם: 514353671

מעו רשום: רח' ברקת 9, פתח תקווה, 4951777, ת.ד. 7799.

כתובת דואר אלקטרוני: zehavit@zimurban.co.il

מס' טלפון: 073-7962555

מס' פקסימיליה: 03-6096000

תאריך המאזן: 31 בדצמבר, 2019.

תאריך הדוח (תקנה 1): 24 במרץ, 2020.

תקנה 8ב': לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד, אשר על בסיסן נקבעו ערכם של נתונים בדוח הכספי, ראו נספח א' המצורף לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הנכללים במסגרת פרק ג' לדוח התקופתי.

תקנה 9: הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים לתאריך 31 בדצמבר 2019 בצירוף חוות דעת רואה החשבון המבקר מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה, ראו פרק ג' לדוח תקופתי זה.

תקנה 9ג': דוחות כספיים ובהם נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה, בצירוף חוות דעת רואה החשבון מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה, ראו פרק ג' לדוח תקופתי זה.

תקנה 19ד': לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, ראו דוח מיידי שפורסם בטופס ת-126 במקביל לפרסום הדוח התקופתי.

תקנה 10: דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, מהווה חלק בלתי נפרד מדוח זה, ראו פרק ב' לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א': להלן דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנת לפי רבעונים 2019 :

סה"כ שנת 2019	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום				
	31.12.2019	30.9.2019	30.6.2019	31.3.2019	
41,239	10,740	10,825	10,029	9,645	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
10,011	2,742	2,706	2,413	2,150	עלות הפעלת הנכסים
31,228	7,998	8,119	7,616	7,495	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
8,584	2,745	7,598	395	(2,154)	עלות (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(16,793)	(5,588)	(4,911)	(3,604)	(2,690)	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
22,330	7,100	14,166	1,203	(139)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
45,349	12,255	24,972	5,610	2,512	רווח תפעולי
(10,478)	(2,754)	(2,104)	(3,466)	(2,154)	הוצאות מימון, נטו
446	446	-	-	-	הכנסות אחרות
35,317	9,947	22,868	2,144	358	רווח לפני מיסים על ההכנסה
2,469	(455)	2,315	561	48	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
32,848	10,402	20,553	1,583	310	רווח נקי
(1,160)	229	(330)	(197)	(862)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
31,688	10,631	20,223	1,386	(552)	רווח (הפסד) כולל

תקנה 10ג': להלן יפורטו השימושים העיקריים שעשתה החברה בתמורות ההנפקות בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה :

- ביום 4 באוגוסט 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו גייסה החברה כמות כוללת של 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א' בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. סך תמורת ההנפקה הסתכמה ב- 60 מיליון ש"ח (ברוטו) ויועדה, בהתאם לייעוד תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף, בין היתר, להעמדת הלוואות בעלים לרקע הר בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של החברה ("רקע הר"), בסך של כ- 30 מיליון ש"ח לצורך ייזום והקמה של פרויקטים במגזר הלא-יהודי, כפי שיקבע על ידי החברה, מעת לעת, ועל פי שיקול דעתה וכן מימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, העשויה לכלול מימון השקעות נוספות בחברות בנות וקשורות לחברה, והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה.
- ביום 9 בינואר 2020, לאחר מועד הדוח, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו רשמה החברה למסחר בבורסה 14,412,50 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת. תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 65 מיליון ש"ח (ברוטו) ויועדה, בהתאם לייעוד תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף, בין היתר, להעמדת הלוואות בעלים לרקע הר אשר שימש לתשלום על חשבון רכישה של נכס מקרקעין באזור התעשייה נוף הגליל ("סיטי 1"). לפרוט נוסף, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.
- ביום 26 בינואר 2020, לאחר מועד הדוח, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), לפיו גייסה החברה כמות כוללת של 50,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א', בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 52 מיליון ש"ח (ברוטו) ויועדה, בהתאם לייעוד תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף, העמדת הלוואות בעלים לרקע הר בסך של כ- 45 מיליון ש"ח

רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר, 2019**תקנה 11:**

להלן רשימת ההשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2019:

חברה	סה"כ הון מונפק (מניות רגילות)	שיעור ההחזקה על ידי החברה (א)	שווי מאזני ¹	עלות ההשקעה	יתרות חו"ז בספרי ח' / ז' (ז')	הלוואות	ערבויות
		%	אלפי ש"ח				
צ.ע.ד.י.ס בנגב בע"מ ("צעדים הנגב")	100	50	29,045	-	327	(3,183) (ב)	ערבות החברה כמפורט בסעיף 6.18.4 בפרק א' לדוח התקופתי
רני צים ניהול נכסים בע"מ ("צים ניהול נכסים")	100	100	(3,569)	-	-	-	-
רני צים פרי מגדים בע"מ ("פרי מגדים")	100	55	13,958	-	-	13,593 (ג)	-
הדסים א.ב. בנייה ופיתוח בע"מ ("הדסים")	100	100	-	4,008	-	-	-
רני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ ("צים השרון")	1,000	262.5	19,656	141	-	81,539 (ד)	-
רקע הר בע"מ ("רקע הר")	3,000	100	28,804	14,875	229	29,452 (ו)	-
רקע הר ניהול ותפעול בע"מ ("רקע הר ניהול") (ה)	9,000	100	-	-	-	-	-
רקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת	-	100	-	4,423	-	10,168 (ז)	-
רקע מידאס טירה חברה לניהול בע"מ	7,500	75	-	-	-	-	-
רקע מידאס טירה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("רקע טירה")	-	75	(53)	-	-	1,309 (ח)	-
חברה בשליטת צעדים בנגב:							
צ.ע.ד.י.ס בנגב ניהול נכסים בע"מ	100	100	-	-	300	-	-
שותפות בשליטת רקע הר:							
רקע מידאס שותפות מוגבלת	-	50	-	-	10	-	ערבות החברה כמפורט בסעיף 6.18.4 בפרק א' לדוח התקופתי
רקע מידאס טמרה חברה לניהול בע"מ	75	75	-	-	-	-	-
רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת	-	75	-	-	-	-	-
רקע מידאס טייבה חברה לניהול בע"מ	75	75	-	-	-	-	-
רקע מידאס טייבה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת	-	75	-	-	-	-	-
רקע מידאס רהט חברה לניהול בע"מ	50	50	-	-	-	-	-

(א) ישויות משפטיות, אשר ניירות הערך שלהן אינם רשומים למסחר בבורסה כלשהי. שיעורי ההחזקה בהון, בהצבעה ובזכות למינוי דירקטורים, זהים. עם זאת יצוין, כי לשותפים בתאגיד פרי מגדים ולשותפויות בשליטת רקע מידאס הוקנו זכויות וטו בנושאים מסויימים ולפיכך ההשקעה בתאגידים כאמור מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה בסעיף השקעות בחברות כלולות.

(ב) בימים 8 ביוני 2017 ו- 13 בפברואר 2018 התקשרה צעדים בנגב עם החברה, רבץ השקעות בע"מ ואון בונה בע"מ², בהסכמי הלוואה, לפיהם צעדים בנגב תעמיד הלוואה לבעלי מניותיה בסכום כולל של 5,400 אלפי ש"ח (חלק החברה 3,000 אלפי ש"ח). ההלוואה כאמור נושאת ריבית על פי הוראות 3(י) לפקודת מס הכנסה (למועד

¹ כולל הלוואות שניתנו.

² החברה מחזיקה ב- 62.5% מהון המניות המונפק והנפרע של צים השרון נכסים וב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של הדסים, המחזיקה 37.5% מהון המניות המונפק והנפרע של צים השרון.

³ בשליטת דמרי משה אחזקות והשקעות בע"מ, מבעלי מניותיה של צעדים בנגב.

הדוח (2.56%) ותפרע, לרבות הריבית שתיצבר בגינה, בתשלום אחד בתום תקופת זמן של 24 חודשים, עם אפשרות לפירעון מוקדם בכל עת. מועד פרעון ההלוואה הוארך בשנתיים נוספות.

- (ג) סך של כ-6 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית שנתית בשיעור של 3%; וסך של כ-7 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית בשיעור שנתי של 4%. טרם נקבע מועד פרעון.
- (ד) היתרה הינה שטרי הון שאינם נושאים ריבית והצמדה.
- (ה) משמשת כשותף הכללי ברקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת וביחד עם צד בלתי קשור לחברה ו/או לבעל השליטה גם ברקע מידאס שותפות מוגבלת.
- (ו) הלוואה נושאת ריבית בהתאם להוראות 3(י) לפקודת מס הכנסה (למועד הדוח בשיעור 2.56%). טרם נקבע מועד פירעון. משועבדת לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.
- (ז) הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 8.5%, טרם נקבע מועד פרעון.
- (ח) הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 5.1%, טרם נקבע מועד פרעון.

תקנה 12:

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

בתקופת הדוח, לא אירעו שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות, למעט כמפורט להלן:

מועד	פרטים
11 באפריל 2019	רכישה בדרך של מיזוג, של 900 מניות ברקע הר בע"מ, באופן שלאחר המיזוג החברה הינה בעלת מלוא ההון המונפק והנפרע של רקע הר; רכישה בדרך של מיזוג, של 2,700 מניות ברקע הר ניהול ותפעול בע"מ, באופן שלאחר המיזוג החברה הינה בעלת מלוא ההון המונפק והנפרע של רקע הר; לפרטים ראו סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח זה.
3 במרץ 2019	העברה לחברה של מלוא זכויותיו והתחייבויותיו של יואב קפלן בשותפות טירה (50%) ושל מלוא החזקותיו ברקע מידאס טירה חברה לניהול בע"מ ("השותף הכללי טירה"), באופן שלאחר ההעברה מחזיקה החברה ב-75% מהזכויות בשותפות טירה ו-75% בשותף הכללי טירה. לפרטים, ראו סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח זה.
2 ביולי 2019	רכישה מקבוצת מידאס של מחצית מאחזקותיה בשותפות טמרה ובשותף הכללי של שותפות טמרה, וכן מחצית מאחזקותיה בתאגידים שהוקמו לשם התקשרות עם בעל זכויות במקרקעין בטייבה (טרם נחתם מול בעל המקרקעין הסכם מחייב), באופן שלאחר הרכישה מחזיקה רקע הר ב-75% מהזכויות והמניות, לפי העניין, בתאגידים האמורים. לפרטים, ראו סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח זה.
9 בינואר 2020 ו-19 בדצמבר 2019 בהתאמה	הקמה וייסוד של רקע מידאס רהט מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות רהט") ו-רקע מידאס רהט חברה לניהול בע"מ, המשמשת כשותף הכללי בשותפות רהט. חלק החברה (באמצעות רקע הר) בתאגידים האמורים -50%. לפרטים, ראו סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח זה.
21 במאי 2019 ו-14 באפריל 2019 בהתאמה	הקמה וייסוד של רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות טמרה") ו-רקע מידאס טמרה חברה לניהול בע"מ, המשמשת כשותף הכללי בשותפות טמרה. חלק החברה (באמצעות רקע הר) בתאגידים האמורים -75%. לפרטים, ראו סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח זה.
2 ביולי 2019 ו-17 באפריל 2019 בהתאמה	הקמה וייסוד של רקע מידאס טייבה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות טייבה") ו-רקע מידאס טייבה חברה לניהול בע"מ, המשמשת כשותף הכללי בשותפות טייבה. חלק החברה (באמצעות רקע הר) בתאגידים האמורים -75%. לפרטים, ראו סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח זה.

תקנה 13:**הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח:**

שם החברה	רווח (הפסד) נקי	רווח (הפסד) כולל	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית ודיבידנד
אלפי ש"ח				
צעדים בנגב (מאוחד)	1,265	1,265	600	(79)
פרי מגדים	28,034	28,034	-	658
חדסים	-	-	-	-
צים השרון	1,418	1,418	-	-
רני צים ניהול נכסים	(1,118)	(1,118)	-	-
רקע הר (*)	2,003	2,003	-	1,345
רקע הר ניהול (*)	(3)	(3)	-	-
רקע טירה	(70)	(70)	-	24

(*) כולל חלקיהן ברקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת וברקע מידאס שותפות מוגבלת.

תקנה 14:**מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה**

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

תקנה 20:**מסחר בבורסה**

1. בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה החברה רשמה למסחר את ניירות הערך של החברה המפורטים להלן:

- א. 11 באפריל 2019 – רישום למסחר של 4,627,312 מניות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת. לפרטים, ראו סעיף 6.3.1 פרק א' לדוח תקופתי זה;
- ב. 8 באוגוסט 2019 - רישום למסחר של 60,000,000 בנות 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה. לפרטים, ראו תקנה 10 לעיל;
- ג. 13 בינואר 2020 - רישום למסחר של 14,412,50 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת. לפרטים ראו תקנה 10 לעיל;
- ד. 28 בינואר 2020 - רישום למסחר של 50,000,000 בנות 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה. לפרטים, ראו תקנה 10 לעיל.

2. בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בבורסה בניירות הערך כאמור (למעט, הפסקות מסחר קצובות כמקובל בעת פרסום דוחות כספיים ורישום למסחר של ניירות ערך).

תקנה 21:**תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

א. להלן יפורטו, התגמולים⁴ שניתנו: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ו/או בתאגיד שבשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה ו/או בתאגיד שבשליטתה, על ידי החברה או על ידי אחר (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה (אשר לא נמנו על חמשת מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל) אשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה, ו- (ג) לכל אחד מבעלי העניין בחברה (אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד- מעביד ובין אם לאו ואף אם בעלי העניין אינם נושאי משרה בכירה.

⁴ "תגמול" – לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019										
תגמולים עבור שירותים (אלפי ש"ח)							פרטי מקבל הגמול			
סה"כ	תמלוגים אחרים		דמי ניהול/ דמי ייעוץ	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור ההחזקה בזכויות התאגיד ליום 31.12.2019 (%) (א)	היקף משרה (%)	תפקיד	שם
	אחר ⁵	ריבית ותשלומים אחרים								
3,422	180	(ב) 176	1,698	-	1,368	-	74.86% ⁶	80	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	רני צים - באמצעות רני צים אחזקות בע"מ (1)
897	60	-	-	49	250 ⁷	538 (ג)	-	90	סמנכ"ל כספים	עודד דולינסקי (2)
958	88	-	720	-	150 ⁸	-	4.09%	90	משנה למנכ"ל החברה, סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה ומנכ"ל רקע הר	יואב קפלן (3)
1,448	88 ¹⁰	-	960	-	400 ⁹	-	-	85	מנכ"ל רני צים ניהול נכסים בע"מ וסמנכ"ל נכסים ושיווק	בני חליף (4)
535	36	-	424	-	75 ¹¹	-	-	100	משנה למנכ"ל ואחראי תחום הנדסה לשעבר	רועי כלב (5)

(א) שיעורי ההחזקה אינם בדילול מלא.

(ב) בגין הסכם השירותים, כמפורט בתקנה 22 ס"ק 2 להלן ;

(ג) בניכוי השתתפות צים אחזקות, כמפורט בתקנה 22 סעיף (ב) 5.5 להלן.

7) רני צים - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה

לפרטי הסכם הניהול עם רני צים (בעל השליטה בחברה, בשרשור ישיר), באמצעות צים אחזקות בע"מ ("צים אחזקות"), ראו תקנה 22 להלן.

8) עודד דולינסקי – סמנכ"ל כספים

מר עודד דולינסקי ("המנהל") מכהן בתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה וחברות בשליטתה החל מיום 19 באוקטובר 2014. בתמורה למילוי תפקידו, החל מיום 1 בינואר 2018 המנהל זכאי, לשכר חודשי של 35 אלפי ש"ח (ברוטו וכולל תוספת גלובאלית חודשית בגין 50 שעות נוספות לחודש) בעבור משרה בהיקף של 100% ותוספת שעות גלובאליות ("השכר") בצרוף תנאים סוציאליים, כמקובל,

⁵ משקפים סכומים ששולמו, בעיקר, בגין אחזקת רכב.

⁶ באמצעות רני צים אחזקות בע"מ ורני צים בע"מ

⁷ מענק מיוחד בסך לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת בישיבתה כוועדת תגמול (להלן בדוח זה: "וועדת התגמול") ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 24 בספטמבר 2019 וכן, מענק בשיקול דעת, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 22 ו-24 במרץ 2020, בהתאמה.

⁸ מענק בשיקול דעת, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 22 ו-24 במרץ 2020, בהתאמה.

⁹ מענק בשיקול דעת ומענק בנסיבות מיוחדות בהתאם למדיניות התגמול של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 22 ו-24 במרץ 2020, בהתאמה.

¹⁰ על פי הסכם עם מר בני חליף למתן שירותי גבייה והטמעת מערכת גבייה חדשה בחברה לתקופה של 12 חודשים, שתחילתה ביום 1 בינואר 2019 לאחר שועדת הביקורת אישרה כי ההתקשרות אינה בגדר עסקה חריגה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

¹¹ מענק בשיקול דעת לשנת 2019, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 26 במאי 2019.

החזר הוצאות, העמדת רכב וטלפון סלולארי, כאשר כל עלויות אחזקתם הרכב וטלפון סלולארי (לרבות גילום שווי שימוש) יחולו על החברה, וכן למענק שנתי, בכפוף לעמידה ביעדים ושיקול דעת מנכ"ל החברה, בסכום של עד 150 אלפי ש"ח. הסכם ההעסקה ניתן לסיום על ידי כל אחד מהצדדים, בהודעה מוקדמת בכתב ומראש בת שני (2) חודשים. על אף האמור לעיל, הסכם ההעסקה ניתן לסיום ללא מתן הודעה מוקדמת או פיצוי במקומה וללא פיצויי פיטורים בנסיבות חמורות וכמפורט בהסכם ההעסקה.

ביום 15 באפריל 2019, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 12 ו-14 במרץ 2019 ואישור הבורסה לרישומן למסחר של מניות המימוש (כהגדרת מונח זה להלן), הקצתה החברה למנהל, ללא תמורה, 433,603 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש לעד 433,603 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כ"א של החברה ("מניות המימוש") בתמורה לסך של 3.0266 ש"ח לכל מניה, כפוף להתאמות. בהקשר זה יצוין, כי על פי תנאי ההקצאה מניות המימוש שתוקצינה בפועל תהיינה בכמות, אשר תשקף את שווי ההטבה הכספי שיהיה גלום באופציות במועד המימוש (Cashless Exercise). ההבשלה של האופציות תתבצע ב-4 מנות שוות באופן שבו 1/4 מכתבי האופציה יבשילו בתום תקופה של שנה ממועד ההקצאה, 1/4 מהאופציות יבשילו בתום תקופה של שנתיים ממועד ההקצאה, 1/4 מהאופציות יבשילו בתום תקופה של שלוש שנים ממועד ההקצאה ו-1/4 מהאופציות יבשילו בתום תקופה של ארבע שנים ממועד ההקצאה

לפרטים בדבר הסכם שירותים בין החברה לבין צים אחזקות, בקשר עם שירותי ניהול כספים שמעניקה החברה לצים אחזקות באמצעות מר עודד דולינסקי, ראו תקנה 22 להלן.

(3) יואב קפלן - משנה למנכ"ל החברה, סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה ומנכ"ל רקע הר

(א) ביום 17 בספטמבר 2017, כחלק מהתקשרות החברה בעסקת רקע הר, התקשרו רקע הר ורקע הר ניהול (להלן יחדיו: "**רקע הר**") בהסכם עם מר יואב קפלן ("**יואב**"), ממייסדי קבוצת רקע הר בהסכם למתן שירותי ניהול, באמצעות חברה בשליטתו ("**חברת הניהול**"), ואשר עודכן בחודש פברואר 2018 (ההסכם המקורי והעדכון לו ייקראו להלן יחדיו: "**הסכם הניהול**"; ומועד חתימת העדכון להסכם הניהול ייקרא להלן: "**מועד חתימת הסכם הניהול**"). בהתאם להסכם הניהול על תוספותיו, חברת הניהול תעמיד לחברה שירותי משנה למנכ"ל החברה, סמנכ"ל פיקוח עסקי של החברה ושירותי מנכ"ל יחיד של רקע הר, באמצעות יואב, בהיקף משרה כולל של 90% ("**שירותי הניהול**"), בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 62 אלפי ש"ח (צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן), למענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים שיקבעו על ידי החברה ולשיקול דעת מנכ"ל החברה, בסכום של עד 150 אלפי ש"ח וכן להחזר הוצאות בגין עלויות אחזקת טלפון ורכב (ככל שלא הועמד לרשות חברת הניהול רכב) בסך של 4.5 אלפי ש"ח לחודש ודלקן לרכב. לכל התשלומים יתווסף מע"מ כדן. כמו כן, בכפוף לתוכנית למתן אופציות שאימצה החברה ולתנאיה, החברה תעניק לחברת הניהול כתבי אופציה (לא סחירים) למניות של החברה, בכמויות ובתנאים שייקבעו על ידי האורגנים בחברה ובהתאם למדיניות התגמול, כפי שתהיה מעת לעת. הסכם הניהול הינו לתקופה בת שלוש (3) שנים ("**תקופת הניהול**") ממועד חתימת הסכם הניהול (פברואר 2018), למעט במקרה בו הודיעו מי מהצדדים להסכם על סיומו בהודעה בכתב בת 90 ימים, לפחות ("**הודעת הסיום**"). על אף האמור לעיל, החברה (ו/או רקע הר) תהיה רשאית לסיים את הסכם הניהול לאלתר וללא הודעה מוקדמת בכל מקרה בו תתקיים אחת או יותר מהנסיבות המפורטות בהסכם הניהול ("**האירועים המפקיעים**"). ככל שהחברה ו/או החברות הבנות יודיעו לחברת הניהול על סיום הסכם שלא בשל מי מהאירועים המפקיעים, חברת הניהול תהיה זכאית לתורת דמי הניהול בגין התקופה שממועד מתן הודעת הסיום ועד לתום תקופת הסכם הניהול (כולל תקופת הודעה מוקדמת). למיטב ידיעתי נותר גם. ההסכם בתוקף עד פברואר 2021.

(ב) ביום 15 באפריל 2019, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 12 ו-14 במרץ 2019 ואישור הבורסה לרישומן למסחר של מניות המימוש (כהגדרת מונח זה להלן), הקצתה החברה ליואב, ללא תמורה, 4,955,459 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש לעד 4,955,459 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כ"א של החברה בתמורה לסך של 3.6018 ש"ח לכל מניה, כפוף להתאמות. תנאי ההקצאה הינם לפי מנגנון Cashless Exercise ומועדי ההבשלה הינם בהתאם לאלו המפורטים בס"ק (2) לעיל.

(ג) למועד הדוח ולמועד פרסומו, בין החברה לבין יואב הסכם הלוואה, כפי שהוארך מעת לעת לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת (בישיבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה בישיבותיהם, שהאחרונות שבהן מיום 26 במאי 2019 ("הסכם הלוואה"). על פי ההסכם הלוואה העמידה החברה ליואב הלוואה בסך 880 אלפי ש"ח (ק"ר), נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6% ולפרעון, קרן וריבית, בתשלום אחד ביום 18 ביולי 2021. להבטחת פרעון הלוואה רשמו חברת הניהול ו/או יואב (לפי הענין) לטובת החברה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, משכון על 1,156,828 מניות החברה אשר בבעלותו, לרבות כל הפירות, ההכנסות, טובות הנאה, זכויות לפיצוי או לשיפוי, והזכויות הנלוות למניות המשועבדות כאמור וזאת בנוסף לזכאותה של החברה לדרוש את פירעון יתרת הסכומים המובטחים מיואב.

(4) בני חליף

מר בני חליף ("המנהל") מעניק לחברה ולצים ניהול נכסים, באמצעות חברה בבעלותו ("חברת הניהול"), החל מיום 15 ביולי 2018, שירותים הכוללים ניהול נכסים ושיווק של החברה ותפקיד מנכ"ל צים ניהול נכסים, על פי הסכם ניהול שאושר בוועדת הביקורת (בישיבתה כוועדת תגמול) והדירקטוריון בישיבותיהם מהימים 19 ו-21 באוגוסט 2018 (בהתאמה) ובאסיפת בעלי המניות של החברה, ברוב הנדרש על פי דין, ביום 10 באוקטובר 2018¹² ("הסכם הניהול").

בהתאם להסכם הניהול, המנהל יעמיד לחברה את שירותי הניהול בהיקף משרה של 85% לפחות בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, החל מיום 1 בינואר 2019, זכאית חברת הניהול למענק שנתי בשיעור של 2.75% מסך הגידול בשווי הנכסים המניבים, נטו בשנה רלוונטית בהשוואה לשנה שקדמה לה, העולה על הסך של 13 מיליון ש"ח, ובלבד שסכום המענק השנתי לא יעלה על הסך של 1,500 אלפי ש"ח. הסכם הניהול ניתן לסיום על ידי כל אחד מהצדדים, בהודעה מוקדמת בכתב ומראש בת 60 ימים בשנה הראשונה ו-90 ימים החל מהשנה השנייה. על אף האמור לעיל, הסכם הניהול ניתן לסיום לאלתר מבלי שתחול חובה לשלם תשלום כלשהו למנהל, בכל מקרה בו תתקיימנה נסיבות על רקע של התרה מיידיה והמפורטים בהסכם הניהול.

(5) רועי כלב – משנה למנכ"ל ואחראי על תחום ההנדסה

מר רועי כלב ("המנהל") העניק לחברה, באמצעות חברה בבעלותו ("חברת הניהול"), שירותי ניהול החל מיום 1 במרץ 2018 ועד ליום 30 ביוני 2019, אשר כללו כהונה כמשנה למנכ"ל של החברה אחריות על תחום ההנדסה בקבוצה, בהיקף משרה של 100% וזאת בתמורה לדמי ניהול חודשיים, אשר עודכנו ביום 1 במרץ 2019 לסך של 82.5 אלפי ש"ח, השתתפות בהוצאות השימוש ואחזקת הרכב של המנהל בסך של 6 אלפי ש"ח וכן מענק שנתי בגין עמידה ביעדים בסכום שלא יעלה על 165 אלפי ש"ח, בכפוף לאישור ועדת תגמול ודירקטוריון, והכל בצרוף מע"מ כדין ביום 30 ביוני 2019 הסתיימה כהונתו של המנהל.

¹² הסכם הניהול היה בחריגה ממדיניות התגמול ולפיכך הובא לאישור באסיפת בעלי המניות בחברה. לפרטי הזימון לאסיפה של בעלי המניות ואישורה להסכם הניהול כאמור, ראו דיווחים מיידיים מהימים 3 בספטמבר ו-10 באוקטובר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-082012 ו-2018-01-091285, בהתאמה), אשר המידע על פי הם נכלל להלן על דרך ההפניה.

יצוין כי, כל נושאי המשרה המפורטים לעיל זכאים להכלל בהסדרי ביטוח ושיפוי בתנאים המקובלים בחברה. עוד יצוין, כי למעט כמפורט בס"ק 5 תנאי הכהונה המפורטים לעיל עולים בקנה אחד עם מדיניות התגמול של החברה.

ב. גמול דירקטורים

1. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 14 במרץ 2019, ובהמשך להמלצות ועדת תגמול בישיבתה מיום 12 במרץ 2019, הגמול השנתי וגמול ההשתתפות המשולם הגמול המשולם לדירקטורים, לרבות דירקטורים חיצוניים ולמעט דירקטורים המקבלים גמול אחר מהחברה, החל מיום 1 בינואר 2019, הינו בגובה "הסכום הקבוע" כקבוע בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), והכל בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהיה מעת לעת ולמדיניות התגמול של החברה.
2. גמול הדירקטורים, כולל הוצאות נלוות, ששילמה החברה לדירקטורים, אשר לא מקבלים גמול אחר מהחברה, הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ- 437 אלפי ש"ח.
3. לפרטים בדבר הסדרי פטור, שיפוי וביטוח לנושאי משרה, ראו תקנה 29א' להלן.

ג. מדיניות תגמול

ביום 27 בפברואר 2018 (עובר לרישום לראשונה של מניות החברה למסחר), אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול, על-פי תיקון 20 ובהתאם להוראות סעיף 267א' של חוק החברות וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, לפיה מדיניות תגמול לפי הוראות פרק רביעי א' בחלק השישי לחוק החברות שתוארה בתשקיף או במסמך הצעה לציבור של חברה, המציעה לראשונה ניירות ערך שלה לציבור, תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות והיא תהיה טעונה אישור רק בחלוק 5 שנים מהמועד שבו הפכה חברה פרטית לחברה ציבורית או לחברה פרטית שהיא חברה אגרות חוב, לפי העניין. מדיניות התגמול נכללת להלן על דרך ההפניה לנספח א' לפרק 8 לתשקיף החברה נושא תאריך 28.02.2018.

תקנה 21א': בעל השליטה בתאגיד

למיטב ידיעת החברה, למועד פרסום הדוח, מר רני צים, באמצעות רני צים בע"מ ורני צים אחזקות בע"מ ("צים אחזקות"), חברות פרטיות בשליטתו המלאה, מחזיק בכ-68.79% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא בכ-65%).

תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה

להלן מפורטים, למיטב ידיעת החברה, עסקאות עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת הדוח או במועד מאוחר לשנת הדוח ועד למועד פרסום הדוח או שהן עדיין בתוקף במועד הדוח:

א. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. הסכם ניהול

- 1.1. ביום 27 בפברואר 2018, אישרו האסיפה של בעלי המניות בחברה ודירקטוריון החברה את מינויו של מר רני צים ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה ("המנהל") ואת תנאי הסכם הניהול עם צים

אחזקות, באמצעות המנהל, למתן שירותי ניהול לחברה ולחברות מוחזקות שלה¹³, אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת הנפקת ני"ע של החברה על פי התשקיף ובתוקף למפרע מיום 1 בינואר 2018 ואשר עיקריו מפורטים בביאור 17 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ("הסכם הניהול").

1.2. התחייבות לאי תחרות

1.2.1. במסגרת הסכם הניהול, צים אחזקות והמנהל, לפי העניין, התחייבו כי, החל ממועד רישומן למסחר של מניות החברה על פי התשקיף ("המועד הקובע") וכל עוד החברה תהיה ציבורית או תאגיד מדווח (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ("תקופת ההתחייבות") ובכפוף לאמור בס"ק (ב) להלן, לא יעסקו, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ברכישה, ייזום, והקמה של מרכזים מסחריים, כהגדרתם להלן, לרבות רכישת זכויות במקרקעין לשם ייזום והקמה של מרכזים מסחריים עליהם ("פעילות החברה" ו"התחייבות לאי תחרות"/"אי התחרות", לפי העניין).

בסעיף (א) זה:

"מרכזים מסחריים" - נכסי מקרקעין בישראל המיועדים להשכרה לשימושי מסחר שונים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, חניה, אחסון, לרבות במסגרת קניונים, פאוור סנטרס וכד'.

"החברה" – החברה וחברות בנות שלה.

"בעקיפין" – לרבות באמצעות חברות בשליטת צים אחזקות ו/או חברה בשליטת בעלת השליטה בצים אחזקות וכן כל חברה בשליטה של המנהל.

"שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

1.2.2. על אף האמור לעיל, אי התחרות לא תחול בכל אחד מהמקרים כדלהלן:

1.2.2.1. ביחס לנכסים מניבים המהווים חלק מפרויקט מקרקעין, שאינו מהווה, בעיקרו, פרויקט של מרכז מסחרי בהיקף העולה על שטח לשיווק של כ-5,000 מ"ר (כגון: מרכזים מסחריים בשכונות מגורים, דירות מגורים להשכרה בבנייני מגורים, שטחי משרדים, וכד'); ;

1.2.2.2. ביחס לנכסים מניבים המהווים הקמה של משרדים, או מרכזים לוגיסטיים או בתי מלון/חדרי אירוח/מלונאות או דיור להשכרה ;

1.2.2.3. ביחס לפעילות הקמת מרכזים מסחריים בעקבות מכרז (או הליך תחרותי דומה לו) להקמת מרכז מסחרי ו/או ניהול, אשר החברה אינה עומדת בתנאי מתנאיו ואין ביכולתה הסבירה למלא אחר תנאי כאמור ;

1.2.2.4. ביחס להזדמנות עסקית בתחום פעילות הקמה וניהול של מרכז מסחרי, אשר החברה החליטה, כי אינה מעוניינת בה, ובלבד שהחלטה כאמור תאושר על-ידי החברה לפי הוראות ס"ק (ג) להלן. במקרה של החלטה כאמור תשלח החברה למנהל ולחברת הניהול הודעה על קבלת ההחלטה כאמור וכן תמסור החברה דיווח מידי, במסגרתו תפרסם החברה פרטים אודות ההזדמנות העסקית, ההחלטה והנימוקים לדחייתה.

¹³ חלף הסכם הניהול שהיה בתוקף עד לאותו מועד. שירותי הניהול, כוללים, בין היתר, שירותי ניהול, יעוץ בפיתוח עיסקי של החברה, גיבוש יעדים אסטרטגיים, איתור הזדמנויות עסקיות ויצירת קשרים ושותפויות עם גורמים שונים, יעוץ ולווי החברה בקשריה ויחסיה עם גורמים פיננסיים, קידום עיסקי החברה, וכיוב', בהיקף משרה של 80% ("שירותי הניהול").

1.2.2.5. המנהל וציים אחזקות התחייבו כי במהלך תקופת ההתחייבות, יעבירו לחברה כל הזדמנויות עסקיות שתזקקנה בתחום פעילות החברה. ההחלטה באם לקבל או לדחות את ההזדמנויות העסקיות תתקבל בדירקטוריון החברה כאשר הרוב הנדרש יהא רוב חברי ועדת הביקורת ורוב חברי הדירקטוריון המשתתפים בהצבעה על ההחלטה האמורה, למעט דירקטורים בעלי עניין אישי באישור ההחלטה האמורה. ביחס להזדמנויות עסקיות כאמור, אשר החברה החליטה כי אינה מעוניינת בה בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל, יהיו רשאים המנהל וציים אחזקות לנצל אותה שלא במסגרת החברה. במקרה האמור ניצול ההזדמנויות העסקיות ייחשב לחתימת הסכם בקשר לניצול ההזדמנויות העסקיות האמורה וזאת בתוך 6 חודשים ממועד קבלת ההחלטה בחברה לדחיית ההזדמנויות העסקיות האמורה.

1.2.2.6. במקרה בו ציים אחזקות תחדל מלהיות בעל שליטה בחברה או תחדל מלהחזיק בדבוקות שליטה בחברה, מכל סיבה שהיא, במישרין או בעקיפין, יהיו המנהל וציים אחזקות רשאים לבטל את כל התחייבויותיהם כאמור בהתחייבות האמורה בסעיף זה בהודעה בכתב שתימסר לפחות 30 ימים מראש, לחברה.

2. הסכם למתן שירותים

ביום 27 בפברואר 2018, התקשרו החברה וציים אחזקות בהסכם שירותים, אשר הוראותיו נכנסו לתוקף החל ממועד רישומן לראשונה של ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה ("**הסכם השירותים**"), ואשר עיקריו מפורטים להלן:

2.1.1. ציים אחזקות תעמיד לחברה שירותי מזכירות, ייעוץ משפטי והנהלת חשבונות בהיקף משרה של 80% ("**ההיקף הבסיסי**")¹⁴. על אף האמור, באפשרות החברה, מעת לעת, בהודעה מוקדמת בכתב של 30 יום מראש לצמצם את היקף השירותים הנצרכים על ידה לעומת ההיקף הבסיסי, ללא הגבלה וציים אחזקות תתאים את היקף השירותים המועמדים על ידה בהתאם. למועד דוח זה מקבלת החברה שירותי הנהלת חשבונות בלבד.

2.1.2. בתמורה לעלות העמדת שירותים אלו, תשלם החברה לציים אחזקות תמורה המבוססת על תחשיב הקצאת עלויות אותן מוציאה ציים אחזקות בקשר עם השירותים האמורים, כפי שיהיו מעת לעת, בתוספת מרווח של 10% (Cost+10%) ("**סכום התמורה**") בתוספת מע"מ כדין, ובלבד שסכום התמורה לא יעלה על סך של 80 אלפי ש"ח לחודש.

2.1.3. תוך 15 ימי עסקים לאחר תום כל רבעון, תעביר החברה לציים אחזקות את התמורה בגין השירותים שסופקו ברבעון הקודם, בצירוף תחשיב ובו פירוט השירותים שסופקו לחברה ברבעון זה ואופן חישוב העלויות. החשבון הנ"ל ישולם תוך 15 ימי עסקים ממועד קבלתו. על ציים אחזקות למסור לחברה, על פי בקשתה הסבירה, מעת לעת, כל הסבר ומידע שיידרש בכל עניין הכרוך והקשור בביצוע השירותים, לרבות הסברים בנוגע לתחשיב הנ"ל.

2.1.4. הסכם השירותים יבוא לידי סיום לאחר תום 5 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, אלא אם תוקפו הוארך בהתאם להוראות הדין.

2.1.5. כל צד להסכם השירותים המעודכן זכאי להביא את הסכם השירותים לידי סיום על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל עת ומכל סיבה שהיא, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 60 ימים מראש ("**ההודעה המוקדמת**") ו-"**תקופת ההודעה המוקדמת**", בהתאמה). על אף האמור לעיל, החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא את הסכם השירותים לידי סיום לאלתר, חרף תקופת ההודעה המוקדמת, או להביאו לידי סיום בכל עת במהלך תקופת

¹⁴ היקף השירותים נקבע, בין היתר, על בסיס צרכי החברה הידועים והצפויים.

ההודעה המוקדמת, ובמקרה כזה תשלם החברה לצים אחזקות תשלום מלא עבור יתרת תקופת ההודעה המוקדמת בה, בהוראת החברה, לא ניתנו שירותים בפועל.

2.1.6. בגין העמדת השירותים שילמה החברה לצים אחזקות בתקופת הדוח כ-176 אלפי ש"ח (2018 לרבות מכוח הסכם השירותים שהיה קיים עד ליום 27 בפברואר 2018 – 559 אלפי ש"ח).

3. אשראי, אגרות חוב ושטרי הון

במהלך תקופת הדוח, בהתאם לייעוד תמורת ההנפקה על פי תשקיף החברה, פרעה החברה לצים אחזקות את יתרת שטרי ההון בסך כולל של 11 מיליון ש"ח ובכך נפרעו במלואם שטרי ההון שהונפקו לצים אחזקות. לפרטים נוספים אודות שטרי ההון, ראו באור 17 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

4. לפרוט הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי - ראו תקנה 29 להלן.

ב. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

5. ערבויות

5.1 נכון למועד הדוח, בעל השליטה ערב לתאגיד בנקאי אחד, אשר יתרת התחייבויות הקבוצה כלפיו מסתכמת לסך של כ-8 מיליוני ש"ח (31.12.2018-כ-8.2 מיליון ש"ח).

5.2 בנוסף, העמיד בעל השליטה מעת לעת, ערבויות אישיות ושטרי חוב לטובת צדדים שלישיים (כגון לספק שכירות כלי רכב) להבטחת התחייבויות החברה, חברות בשליטתה וחברות כלולות.

6. נוהל עסקאות זניחות

ביום 21 באוגוסט 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור והמלצת ועדת הביקורת של החברה מהימים 13 ו-19 באוגוסט 2018, עדכון לכללים והקווים המנחים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ו/או שלבעל עניין ענין אישי בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשע"א-2010 ("נוהל עסקאות זניחות" או "הנוהל"). לפרוט הנוהל, ראו דיווח מיידי מיום 21 באוגוסט 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-079680), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

בתקופת הדוח החברה הינה (או הייתה) צד בעסקאות שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי בהן, אשר סווגו על-ידי החברה כעסקאות זניחות בהתאם לכללים והקווים המנחים כאמור לעיל, כמפורט להלן:

5.1 הסכמי שכירות - בין החברה והחברה הכלולה שלה, צעדים בנגב, ו/או השותפות רקע מידאס לבין חברות בשליטת צים אחזקות, אופיס 3000 בע"מ ("אופיס"), שישה (6) הסכמים להשכרת שטחים במרכזים המסחריים שבבעלות הקבוצה (יחדיו ולחוד להלן: "המושכר") והסכמי ניהול ביחס למושכר כאמור. למיטב ידיעת החברה, תנאי הסכמי השכירות והסכמי הניהול תואמים את תנאי השוק. סך הכנסות דמי השכירות ודמי הניהול שנבעו לחברה מההסכמים כאמור, בהתאם לשיעורי אחזקותיה של החברה בתאגידים הרלוונטיים, הסתכמו בשנים 2019 ו-2018 בכ-1,153 אלפי ש"ח וכ-686 אלפי ש"ח, בהתאמה.

5.2 רכישת ציוד משרדי וציוד חומרה - מעת לעת, רוכשת החברה מאופיס, ציוד משרדי וציוד חומרה, בהיקפים לא מהותיים ולמיטב ידיעתה בתנאי שוק. היקף הרכישות בשנת 2019 הסתכם לסך של כ-33 אלפי ש"ח (2018-46 אלפי ש"ח).

5.3 שירותי סוכנות ביטוח - בין החברה ו/או חברות הבת שלה לבין ווינר סוכנות לביטוח (2009) בע"מ, חברה מוחזקת של בעלת השליטה (בשרשור סופי) בשיעור של כ-57% ("סוכנות הביטוח"), הסכם לפיו סוכנות הביטוח תעמיד לרשות הקבוצה שירותי סוכנות ביטוח הכוללים, בין היתר, בדיקת תעריפי פרמיות אל מול חברות הביטוח, טיפול בכל התביעות מול חברות הביטוח, יידוע וחינוך ביטוחים וכו'. למיטב ידיעת החברה, הפרמיות המשולמות על-ידי הקבוצה לחברות הביטוח, באמצעות סוכנות הביטוח, הינן בתנאים ובמחירי שוק ובהיקף לא מהותי.

- 5.4 שירותי תמיכה - בין החברה ו/או חברות הבת שלה לבין נייטיב מערכות בע"מ, חברה מוחזקת של בעלת השליטה (בשרשור סופי) בשיעור של כ-15%, המתמחה בפיתוח מערכות מידע ושירותי ERP לעסקים ולארגונים, הסכם למתן שירותי תמיכה ואחזקה למערכת הנהלת חשבונות של החברה והחברות הבנות, בתמורה לדמי תמיכה ותחזוקה חודשיים בסך של כ-1 אלפי ש"ח.
- 5.5 שירותי סמנכ"ל כספים - בימים 13 ו-21 באוגוסט 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות צים ניהול נכסים וצים אחזקות למתן שירותי ניהול כספים בהיקף העסקה שלא יעלה על 10%, ובתמורה לחברה בסכום השווה ל-10% Cost+. היקף התקבולים בשנת 2019 בצים ניהול נכסים בגין ההתקשרות האמורה הסתכם לסך של כ-67 אלפי ש"ח.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של התאגיד, למועד הדוח, ראו דוח מיידי של החברה מיום 6 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-001891), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

להלן מצבת החזקות עלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של התאגיד, סמוך למועד פרסום הדוח ולמיטב ידיעת החברה:

מחזיק	מניות	אופציות (סדרה 1)	אופציות לא סחירות	שיעור החזקה בהון ובהצבעה	
				ללא דילול %	בדילול מלא %
רני צים באמצעות חברות בשליטתו ¹⁵	89,488,800	2,921,803	-	68.79	65.03
יואב קפלן	4,886,493	20,000	4,955,459	3.76	6.94
עודד דולינסקי			433,603	-	0.31

תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים

לפרטים אודות הון רשום והון מונפק וניירות ערך המיירים, נכון למועד הדוח, ראו באור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ונכון למועד פרסום הדוח, ראו דוח מיידי של החברה מיום 28 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-009043) אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 28 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-009043), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

תקנה 25א': מען רשום, טלפון, פקס ודואר אלקטרוני

מען רשום: רח' ברקת 9 פתח תקווה, 4951777, ת.ד. 7799.

כתובת דואר אלקטרוני: zehavit@zimurban.co.il

מס' טלפון: 073-7962555

מס' פקסימיליה: 03-6096000

¹⁵ לפרטים בדבר מניות משועבדות, ראו תקנה 21א לדוח זה.

שם	רני צים	עמוס ליברמן	חזי צאיג	נורית פלג	אמיר אריאל
מספר זיהוי	027394386	305359754	056599996	023769540	024162059
תאריך לידה	12.02.1975	14.09.1990	28.9.1960	22.10.1968	16.11.1968
מען להמצאת כתבי בי-דין	ברקת 9, פתח תקווה	אחד העם 110, תל אביב-יפו	העם הצרפתי 28, רמת גן	ז'בוטינסקי 7, רמת גן	יוחנן בדר 10, רמת גן
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בועדות	לא	לא	ועדת ביקורת (לרבות בישיבתה כועדת תגמול)	ועדת ביקורת (לרבות בישיבתה כועדת תגמול)	ועדת ביקורת (לרבות בישיבתה כועדת תגמול)
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
עובד התאגיד\חברה-בת\חברה קשורה\בעל ענין והתפקיד שהוא ממלא	כן. מעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, באמצעות רני צים אחזקות בע"מ	לא	לא	לא	לא
תחילת כהונה	24.11.2009	01.12.2019	26.11.2019	15.05.2018	30.06.2019
התעסקות בחמש שנים האחרונות והשכלה	החל מחודש דצמבר 2017 יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה; משנת 2014 עד חודש אוגוסט 2017 מנכ"ל החברה; החל משנת 2008 ועד בכלל יו"ר דירקטוריון בעלת השליטה, רני צים אחזקות בע"מ. השכלה: תיכונית	2012 ואילך: ממונה על פיתוח עסקי צינה מוטורס; 2015 ואילך: בעלים ודירקטור למד ע.ק אחזקות; 2016 ואילך: שותף קבוצת גני שורשים. השכלה: בוגר תואר במנהל עסקים עם התמחות בשיווק במרכז הבינתחומי הרצליה.	2013 ואילך: יו"ר דירקטוריון דואר ישראל; מנהל ודירקטור של חברת צאיג זוהר השקעות בע"מ; דירקטור חיצוני בחברות: מנורה מבטחים החזקות בע"מ, מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה בע"מ; נובמבר 2012 ועד פברואר 2015 דירקטור בלתי תלוי בקבוצת א. דורי בע"מ; 2012 ואילך: יו"ר הנהלה רשות נחל הירקון. השכלה: מוסמך כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון.	2007 - 2016 דירקטורית בחברת סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ; 2009 - 2015 דירקטורית חיצונית בחברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ; 2013 - 2017 דירקטורית חיצונית בחברת אורתם סהר בע"מ; ינואר 2017 - היום: דירקטורית חיצונית בחברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ. השכלה: תואר ראשון בלימודי משפטים מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל ולימודי עתודה טכנולוגית בהנדסאות אלקטרוניקה ממכללת אורט סינגאלובסקי ת"א. השתלמויות בניתוח דוחות כספיים במשרד רואה החשבון	התעסקות: 2015 ואילך - סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים בחברה הציבורית אדרי-אל ישראל נכסים בע"מ; לשעבר מנכ"ל החברות הפרטיות בקבוצה. 2017 - 2018 - יועץ פיתוח עסקי ושיווק בחברת אלפא בראון; 1995 ואילך - עו"ד עצמאי בתחום הנדל"ן, מימון, שוק ההון ומשפט מסחרי. השכלה: תואר ראשון מורחב במשפטים באוניברסיטת בר אילן; מוסמך מנהל עסקים ב-university of derby, באנגליה.

תאגידיים בהם משמש כדירקטור	החברה וחברות מוחזקות שלה; חברות בשליטתו של מר רני צים: רני צים בע"מ; רני צים אחזקות בע"מ; ווינר סוכנות לביטוח (2009) בע"מ; סיגמא 777 בע"מ. <u>עד ליום 13.2.2018 כיהן כדירקטור בחברות:</u> אופיס 3000 בע"מ; מקסמדיה פלוס בע"מ; צים ווינר אחזקות בע"מ; טופ מגורים והחזקות בע"מ; אופיס 3000 אילת בע"מ; רויאל מוצרים אלקטרוניים בע"מ.	דירקטור בחברת למד ע.ק. אחזקות בע"מ.	יו"ר דירקטוריון דואר ישראל בע"מ; דירקטור בלתי תלוי בקבוצת א. דורי בע"מ; דירקטור חיצוני בחברות: מנורה מבטחים החזקות בע"מ; מנורה מבטחים ביטוח בע"מ; מנורה מבטחים פנסיה בע"מ; דירקטור בחברות: קנהייטס בע"מ; פנינת הארבעה בע"מ; פנינת אדמירליטי בע"מ.	דירקטורית חיצונית בחברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ.	דירקטור בלתי תלוי בחברת דקמא קפיטל בע"מ; דירקטור חיצוני בחברת רמות בעיר בע"מ; דירקטור בר.נ.א אריאל השקעות בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר	לא	לא	לא	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	לא	כן	כן	כן

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד, נכון למועד הדוח (לא כולל נושאי משרה המנויים בתקנה 26 לעיל):

שם	יואב קפלן	עודד דולינסקי	יהונתן אפאלו	בני חליף	גיא מונרוב
מספר זיהוי	023047996	031113962	052709813	011149168	024163677
תאריך לידה	16.9.1967	28.03.1980	02.11.1981	19.11.1970	31.1.1969
תפקיד בחברה-בת, בחברה קשורה או בבעל ענין בחברה	משנה למנכ"ל החברה, סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה ומנכ"ל בחברה בת	סמנכ"ל הכספים של הקבוצה	חשב	מנהל נכסים ושיווק בחברה ומנכ"ל רני צים ניהול נכסים בע"מ	מבקר פנימי
מועד תחילת כהונה	1.10.2017	19.10.2014	03.04.2019	10.10.2018	31. 5.2018
קרבת משפחה לנושא משרה בכירה אחר או לבעל עניין אחר בחברה	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	ניסיון: מנהל בחברות גן הצפון השכלה: בוגר משפטים (LLB), אוניברסיטת תל אביב.	ניסיון: משנת 2014 מכהן בתפקיד סמנכ"ל כספים של הקבוצה; השכלה: תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למנהל בראשון לציון; תעודת רוי"ח.	ניסיון: משנת 2014 עד 2019 עוזר חשב בחברת מליסרון בע"מ; השכלה: תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון בנגב; רוי"ח מוסמך.	ניסיון: משנת 2014 ועד שנת 2015 בתפקיד מנהל חטיבת הנכסים המניבים בשבירו. משנת 2015 - מנכ"ל ובעלים בחברת בני חליף - ניהול ופיתוח קניונים ומרכזים מסחריים ביניהם קניון "אלון עין שמר פאשן", "נתנאל בשדרה", "שיבא מרקט תל-השומר", "קדימה-צורן מול רולדין". השכלה: BA במנהל עסקים בהתמחות בשיווק ממרכז האקדמי רופין; קורס ניהול פיננסי למנהלים "רקאנטי" אוניברסיטת תל אביב.	ניסיון: משנת 2006 ועד מועד הדוח התקופתי-שותף מנהל במשרד אלקלעי מונרוב ושות'. השכלה: בוגר חשבונאות ומימון מהמכללה למנהל.

תקנה 26ב': מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד פרסום הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, מרחוב דרך מנחם בגין 144 א' תל אביב 6492102.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנות

החברה שינתה את תקנונה, אשר הוראותיו נכנסו לתוקף באופן אוטומטי לפני הרישום למסחר של מניות החברה, לאחר השלמת הליך הנפקת ניירות הערך של החברה על פי התשקיף.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

1. בשנת הדוח לא התקבלו החלטות חברה כמפורט בתקנה 29(א), למעט הגדלת ההון המונפק והנפרע של החברה כמפורט בתקנה 20 א לעיל.

2. בשנת הדוח לא התקבלו החלטות חברה כמפורט בתקנה 29(ב).

3. בשנת הדוח לא התקבלו החלטות חברה אסיפה כללית מיוחדת כמפורט בתקנה 29(ג), למעט החלטת אסיפה כללית של בעלי המניות בחברה מיום 30 ביוני 2019 - מינוי מר אמיר אריאל כדירקטור חיצוני בחברה¹⁶ ("הדירקטור החיצוני") והענקת כתבי פטור והתחייבות לשיפוי לדירקטור החיצוני, כמפורט בתקנה 29א' להלן.

תקנה 29א': החלטות החברה בנושאים המפורטים בתקנה 29א

1. בשנת הדוח לא התקבלו החלטות חברה כמפורט בתקנה 29א'(1).

2. בשנת הדוח לא התקבלו החלטות חברה כמפורט בתקנה 29א'(2).

3. בשנת הדוח לא התקבלו החלטות חברה כמפורט בתקנה 29א'(3) בעניין עסקאות הטענות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, למעט, כמפורט להלן:

3.1. התקשרויות החברה עם יואב, לאחר קבלת אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון בישיבותיהם מיום 3 במרץ 2019, כדלקמן: (1) כתב הסכמה להמחאת מלוא זכויותיו והתחייבויותיו של יואב בשותפות רקע טירה ובשותף הכללי ובתנאים המפורטים בכתב ההסכמה לחברה; (2) התקשרות החברה במערך הסכמים לייסוד והקמה של רקע מידאס טמרה חברה לניהול בע"מ ורקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ורקע מידאס רהט חברה לניהול בע"מ ורקע מידאס רהט מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת.

3.2. התקשרויות החברה עם יואב קפלן, לאחר קבלת אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון בישיבותיהם מהימים 12 ו-14 (בהתאמה) במרץ 2019, במערך הסכמים, לפיהם, בכפוף להשלמת תנאים מתלים שנקבעו בהסכם ההקצאה והקצאתן של המניות המוקצות כמפורט בתקנה 20 א' לעיל, יואב העביר לחברה את מלוא אחזקותיו ברקע הר ורקע הר ניהול לחברה. לפרטים נוספים, ראו פרק א' לדוח זה.

¹⁶ לפרטים, ראו דוח מידי מיום 30 ביוני 2019 (אסמכתא מס': 055632-01-2019), הנכלל להלן על דרך ההפניה.

4.1. פטור ושיפוי

4.1.1. ביום 27 בפברואר 2018, לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה, העניקה החברה לכל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה הבכירה שכהנו באותו מועד בדירקטוריון החברה (לרבות לבעל השליטה בחברה) כדלקמן:

4.1.1.1. כתבי התחייבות לפטור אותם, בכפוף להוראות סעיפים 259 ו-263 של חוק החברות וכל הוראת דין שתבוא במקומם, מראש מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת זהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות) בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה בכירה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, בנוסח המצורף כנספח ג' לתשקיף.

4.1.1.2. כתבי התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד, לפיהם ובכפוף להוראות הדין, החברה תתחייב לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה המכהנים בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי של החברה, בנוסח המצורף כנספח ג' לתשקיף.

4.1.2. נכון למועד הדוח, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לאחר שהתקבלו אישורי האורגנים בחברה כנדרש בדין, הוענקו כתבי התחייבות לפטור וכתבי פטור מאחריות.

4.2. ביטוח

4.2.1. ביום 3 במרץ 2019 אישרה וועדת הביקורת (בישיבתה כוועדת תגמול), בהתאם לתקנות 1ב.5) ו-11.1. לתקנות ההקלות ולמדיניות התגמול, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 20 בפברואר 2019 ועד ליום 20 בפברואר 2020 ("פוליסת הביטוח"). פוליסת הביטוח האמורה תכסה את כל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה וחברות הבת (לרבות בעל השליטה וקרוביו), כפי שיהיו מעת לעת, לרבות בתוקף תפקידם כדירקטורים ונושאי משרה בחברות בת של החברה. הפוליסה הינה בגבולות אחריות שלא יעלו על סך של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות משפט סבירות, בפרמיה שנתית בגין שנת 2019 בסך של 12.5 אלפי דולר והשתתפות עצמית בסך של 7.5 אלפי דולר, למעט השתתפות עצמית בסך של 35 אלפי דולר בגין תביעות המוגשות בארה"ב ו/או קנדה וכן בגין תביעות כנגד החברה הנוגעות לדיני ניירות ערך בישראל. ביום 27 בפברואר 2020 אישרה וועדת התגמול, בהתאם לתקנה 1ב.1. לתקנות ההקלות ולמדיניות התגמול, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לתקופה נוספת של 12 חודשים שתחילתה ביום 20 בפברואר 2020 ותסתיים ביום 20 בפברואר 2021, בתנאים זהים לפוליסת הביטוח, למעט הפרמיה השנתית שעודכנה לסך של 15 אלפי דולר.

4.2.2. ביום 27 בפברואר 2018, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה, לרבות הכללת נושאי המשרה המכהנים, בפוליסת ביטוח בקשר עם הנפקת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף החברה שפורסם ביום 28.02.2018, לתקופה של 7 שנים, שתחילתה ביום 20 בפברואר 2018 ("פוליסת POSI"). פוליסת POSI הינה בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובפרמיה לתקופת הביטוח בסך של 22.5 אלפי דולר והשתתפות עצמית בסך של 35 אלפי דולר, למעט השתתפות עצמית בסך 100 אלפי דולר בגין תביעות המוגשות בארה"ב ובקנדה.

תאריך: 24 במרץ, 2020

עמוס ליברמן,
דירקטור

רני צים, יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל החברה

פרק ו'

הצהרת מנהל כללי

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

אני, רני צים, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של רני צים מרכזי קניות בע"מ ("התאגיד") לשנת 2019 ("הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד ולדירקטוריון, 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 הגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)

אני, עודד דולינסקי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של רני צים מרכזי קניות בע"מ ("התאגיד") לשנת 2019 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ולדירקטוריון 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 הגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.