



רני צים מרכזי קניות בע"מ

(החברה")

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2020

תוכן עניינים

- חלק א'- שינויים וחידושים מהותיים שאירעו בעסקי התאגיד
- חלק ב'- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- חלק ג'- דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2020
- חלק ד'- הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג

ביום 1 בינואר 2020, פרסמה החברה דיווח מיידי לפיו החל מיום 1 בינואר 2020, חדלה החברה להיות "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בסעיף 5ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים, התש"ל – 1970 ("תקנות הדוחות"). עם זאת עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, תמשיך החברה לדווח לפי תקנה 5ד לתקנות הדוחות תוך יישום ההקלות ל"תאגיד קטן", אותן אימץ דירקטוריון החברה והנכללות בסעיף 5ד. 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 שהציבור אינו מחזיק בתעודות התחייבות שלהם, בקשר עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון והשלישי בכל שנה קלנדרית.

בנוסף לאימוץ ההקלות לתאגידים קטנים הנכללות בסעיף 5ד. לתקנות הדוחות, החברה בחרה לאמץ את ההקלה המנויה בתקנה 3ב לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים, התש"ע-2010), הקובעת פטור ממינוי ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, כך שדוחותיה הכספיים של החברה מובאים לדיון ולאישור הדירקטוריון בלבד.

חלק א'

שינויים וחידושים מהותיים שאירעו בעסקי התאגיד

הננו מתכבדים להגיש בזאת את דוח 'שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד', בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), שחלו ממועד הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 שפורסם ביום 25 במרץ 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-025564) ("הדוח התקופתי לשנת 2019"), אשר המידע על פיהם נכלל להלן על דרך ההפניה.

מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019. בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2019, אלא אם כן צוין אחרת.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2019, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

1. הסכם רכישת מרכז מסחרי גני תקווה

בהמשך לאמור בסעיפים 6.1.2.6 ו-6.6.23 לדוח התקופתי לשנת 2019 בדבר התקשרות החברה בהסכם עם צדדים שלישיים לרכישת זכויות בפרויקט בהקמה גני תקווה ("הממכר"), נכון למועד פרסום הדוח, שילמה החברה על חשבון הממכר סך כולל של כ-87.6 אלפי ש"ח, המהווים כ-50% מהתמורה שנקבעה בין הצדדים בגין הממכר. בנוסף, ביום 18 במאי התקשרה החברה בהסכם מסגרת למימון רכישת הזכויות בממכר. לפרטים, ראה סעיף 1.2.7 בדוח הדירקטוריון, הנכלל בחלק ב' לדוח זה.

2. מבנים מניבים מהותיים מאוד

בהמשך לאמור בסעיפים 6.1.1.3 ו-6.1.2.8 לדוח התקופתי לשנת 2019, ביום 9 בינואר 2020, לאחר שהתקבל אישור בית המשפט בהתאם לסעיף 34א לחוק המכר, התשכ"ח – 1968, השלימה החברה, באמצעות רקע הר, את רכישתו של הנכס 'צים אורבן נוף הגליל' (לשעבר מרכז 'סיטי 1') ("הנכס" ו-"הסכם הרכישה", לפי העניין). למועד הדוח הנכס מוגדר כנכס מהותי מאוד, כהגדרת מונח זה בתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "ההנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה"¹.

להלן פרטים אודות הנכס בהתאם להנחיה:

¹ **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.

מתחם 'צים אורבן נוף הגליל'

2.1 פירוט תמציתי בדבר הנכס

חלק החברה בנכס – 100%	
שם הנכס	מתחם 'צים אורבן נוף הגליל'
מיקום הנכס	שד' מעלה יצחק, אזור התעשייה ג', נוף הגליל גוש 17532 חלק מחלקה 134.
שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים	שטח הקרקע 14,476 מ"ר. בקרקע קיימת הפקעה של 304 מ"ר לטובת פרויקט הרכבת הקלה נצרת-חיפה. בהתאמה, סה"כ שטח הקרקע נטו הינו 14,172 מ"ר. על שטח הקרקע מבנה בן 4 קומות וקומות ביניים, המשתרע על שטח לשיווק של כ-25,500 מ"ר ומשמש לתעשייה, מלאכה, משרדים ומסחר. בשטחי המתחם (לא בבעלות רקע הר) גג המשמש לחניה וכן תחנה לתדלוק כלי רכב, מרשת "טן". בשטח כולל של 10,456 מ"ר. יודגש כי שטחים אלו מושכרים מצד שלישי בלתי קשור ואינם חלק מזכויות הבעלות של רקע הר בנכס ² .
מבנה האחזקה בנכס	מוחזק ישירות על ידי רקע הר בע"מ
חלק החברה האפקטיבי בנכס	100%
שמות השותפים בנכס	אין
תאריך רכישת הנכס	9 בינואר 2020
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכות לבעלות בשלמות מתוקף הסכם רכישת הנכס באישור בית המשפט.
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	למועד הדוח, זכויות הבעלות בנכס טרם נרשמו ע"ש רקע הר למעט הערת אזהרה אזהרה מיום 11.5.2020, הרשומה לטובת רקע הר לפי סעיף 126 מכר לפי צו בית משפט.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	כ- 5,500 מ"ר
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	- על החלקה רשומות הערות אזהרה על הפקעה לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה למטרת פרויקט רכבת הקלה חיפה-נצרת, כמפורט בטבלה זו לעיל. - לא נחתם הסכם שיתוף
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
פרטים על נכס שנמכר	-

² הסכם השכירות ביחס לשטחי החניה הינו עד ליום 30.4.2022 עם אופציה להארכת תקופת השכירות עד ליום 30.4.2033 ("הסכם החנייה"); הסכם השכירות ביחס לתחנת התדלוק הינו עד ליום 30.4.2033, כאשר תקופה זו כפופה לתקופת הסכם החנייה.

2.2 נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים לפי 100% . חלק החברה בנכס 100%		31.12.2018	31.12.2019	31.3.2020	בעת רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	110,963	-	-	-	עלות הרכישה אלפי ש"ח 397,000
ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	110,963	-	-	-	מועד הרכישה 9.1.2020
רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)	6,667	-	-	-	שיעור תפוסה % 84.4
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	-	-	-	-	NOI באלפי ש"ח 5,500
ירידת ערך שנוקפה בתקופה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)	-	-	-	-	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	75	-	-	-	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	19,066	-	-	-	
סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)	838	-	-	-	
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח)	36	-	-	-	
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)	-	-	-	-	
NOI שנתי (אלפי ש"ח)	-	-	-	-	
שיעור תשואה בפועל (%)	-	-	-	-	
שיעור תשואה מותאם (%)	-	-	-	-	
מספר שוכרים לתום תקופה	31	-	-	-	
יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)	-	-	-	-	

2.3 גילוי על הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100% . חלק החברה בנכס 100%			לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	לתקופה שמיום 25 בפברואר ועד ליום 31 במרץ	2020	2019	2018
			אלפי ש"ח				
הכנסות:							
מדמי שכירות – קבועות	692	-	-	-			
מדמי שכירות – משתנות	-	-	-	-			
מדמי ניהול	146	-	-	-			
מחשמל	-	-	-	-			
אחרות	-	-	-	-			
סה"כ הכנסות	838	-	-	-			
עלויות:							
ניהול, אחזקה ותפעול	132	-	-	-			
הוצאות אחרות	-	-	-	-			
סה"כ עלויות	132	-	-	-			
רווח:	706	-	-	-			
NOI:	706	-	-	-			

³ לא כולל מסים ועלויות עסקה

2.4 שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%									
שם השוכר	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.3.2020	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרת (בשנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
מנהל נכסי הדירור-משרד האוצר	11%	כן	כן	משרדי ממשלה	9.26 שנים מתוכו נותרו 1.1 שנים עד לתום תקופת החוזה	-	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן	-	למועד הדוח לא קיימת תלות מיוחדת

2.5 הכנסות צפויות (שכירות) בגין חוזי שכירות חתומים⁴

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5 ואילך
אלפי ש"ח					
מרכיבים קבועים	8,504	3,059	1,501	544	344
מרכיבים משתנים (אומדן) (א)	-	-	-	-	-
סה"כ	8,504	3,059	1,501	544	344

(א) אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון.

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 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

2.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בשנים 2020 – 2021, לא צפויות השבחות ושינויים בנכס.

2.7 מימון מסוים לנכס

רקע הר לא נטלה מימון ספציפי בקשר עם הנכס.

2.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

על הנכס לא מוטלים שעבודים ולא הוטלו מגבלות משפטיות.

⁴ בהנחת מימוש תקופת האופציה.

2.9 פרטים אודות הערכת השווי

31.12.2018	31.12.2019	31.3.2020	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%	
-	-	111,000	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
-	-	טרייסטמן אגמי	זהות מעריך השווי	
-	-	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
-	-	לא	האם קיים הסכם שיפוי?	
-	-	31.3.2020	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
גישת היוון הכנסות			מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)	
-	-	25,533	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	האם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach
-	-	92.5%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
-	-	33	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 1.	
-	-	34	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 2	
-	-	9,548	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
-	-	8%	שיעור היוון	
-	-	108,000	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
-	-	115,000	ירידה של 0.25%	
-	-	104,000	עליה של 0.5%	
-	-	119,000	ירידה של 0.5%	

3. סעיף 6.11 – פרויקט בהקמה בכפר סבא

בהמשך לאמור בסעיף 6.11.1 (5) לדוח התקופתי לשנת 2019, נכון למועד פרסום הדוח, פנתה החברה לועדה המקומית כפר סבא בבקשה להוסיף שימושים נוספים לשימושים הקיימים בתב"ע שהוגשה על ידה - שימושים של אחסנה ומלאכה. הועדה המקומית נעתרה לבקשתה של החברה והמלצה בנושא הועברה לועדה המחוזית. בכפוף לאישור התב"ע והשימושים הנוספים, החברה בוחנת ייזום ו/או מכירת זכויות ו/או שטחים לאחסנה ומלאכה בהיקף של כ- 40 אלפי מ"ר חלף הקמת מגדל המשרדים.

4. סעיף 6.17 - השקעות מהותיות של החברה בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות והשקעות בפעילויות אחרות

4.1 בהמשך לאמור בסעיף 6.17.4 לדוח התקופתי לשנת 2019, בדבר התקשרות החברה עם ברנמילר אנרגי בע"מ ("ברנמילר") ועם חברה בת בבעלות מלאה של ברנמילר בהסכם עקרונות מותלה להעמדת הלוואות המירות מיום 6 בפברואר 2020, ביום 16 באפריל 2020 הודיעה החברה לברנמילר על הארכת המועד לחתימה על הסכם מחייב לתקופה בת 30 ימים באופן שהמועד לבדיקת הנאותות וחתימה על הסכם מחייב נקבע ליום 22 במאי 2020. ביום 20 במאי 2020 הוסכם בין החברה לברנמילר על הארכת המועד האמור עד ליום 4 ביוני 2020. מובהר, כי אין וודאות כי מזכר העקרונות, כולו או חלקו, יבשיל להסכם מחייב ו/או כי תושלם העסקה.

4.2 בהמשך לאמור בסעיף 6.17.5 לדוח התקופתי לשנת 2019, בדבר התקשרות החברה במזכר הבנות עם בעלי השליטה במידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("מידאס") ומוכר נוסף (יחדיו: "המוכרים") לרכישת השליטה במידאס, בכפוף להשלמת בדיקת נאותות וחתימה על הסכם מחייב, ביום 14 במאי 2020, לאחר ארכה בת 30 ימים שהוסכמה בין הצדדים להשלמת בדיקת נאותות וחתימה על הסכם מחייב, הודיעה החברה למוכרים על סיום המשא ומתן ביניהם וביטול מזכר העקרונות.

5. סעיף 6.18 – מימון

5.1 בהמשך לאמור בסעיף 18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, שעניינו מימון שאינו ייעודי, ביום 14 במאי 2020 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי א' (כהגדרתו בדוח התקופתי לשנת 2019) ("הבנק") בכתב התחייבות בלתי חוזר, אשר נכנס לתוקפו ביום 14 במאי 2020 ובמסגרתו עודכנו אמות המידה הפיננסיות והתחייבויות נוספות להן התחייבה החברה כלפי הבנק ("כתב ההתחייבות המעודכן"), חלק אמות המידה הפיננסיות אשר היו תקפות למועד הדוח.

לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות המעודכנות ראה באור 5(א) לדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרץ 2020, הנכללים בחלק ג' לדוח זה.

5.2 בהמשך לאמור בסעיף 6.18.4.4 בדבר מימון לפרויקט בהקמה גני תקווה, ראה סעיף 1.2.7 בדוח הדירקטוריון, הנכלל בחלק ב' לדוח זה.

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2020

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ, 2020 ("תקופת הדוח") הסוקר את עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח בהתאם לתקנות הדוחות.

נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד הדוח וסמוך ליום 31 במאי 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 גם הדוח התקופתי לשנת 2019 וחלק א' לדוח זה.

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

מובהר כי המידע הנכלל בחלק זה של הדוח 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 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 לדוח התקופתי לשנת 2019, קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1. כללי

1.1.1. 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-68.91% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא-63.08%), ולפיכך הינו בעל השליטה בחברה (רני צים בע"מ ורני צים אחזקות בע"מ ייקראו להלן יחדיו: "צים אחזקות" או "בעלת השליטה").

1.1.2. ממועד הקמתה ונכון למועד פרסום דוח, עוסקת החברה, בעצמה ובאמצעות חברה בנות שלה (ביחד: "הקבוצה"), בתחום ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של פרויקטים מסחריים בישראל, החל מרכישה ו/או החכרה של קרקע, השבחתה, השלמת הליכי התכנון ובנייתם כמרכזי מסחר, בעיקר, במתכונת של מרכזי מסחר פתוחים (Power Center), וכן בתפעול, ניהול והשכרה של מרכזי המסחר. בשנים האחרונות, החברה, במישרין ובאמצעות רקע הר בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("רקע הר") ושותפויות שהוקמו ביחד עם צדדים שלישיים, פועלת באיתור, ייזום והקמה של מרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי.

1.1.3. למועד הדוח החברה, לרבות באמצעות חברות בשליטתה וחברות כלולות שלה, הינה בעלת זכויות בנכסי נדל"ן:

1.1.3.1. 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, ראה סעיפים 6.7 ו-6.10 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 ;

1.1.3.2. מלוא זכויות בפרויקט בהקמה בכפר סבא, 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 הבנייה (כהגדרת מונח זה בהסכמי הפתוח) במקרקעין כאמור, ייחתמו הסכמי חכירה מהווים ("מקרקעי כפר סבא"). למועד הדוח, לחברה 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 ו/או מבנה אחסנה ומלאכה 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, ראה סעיף 6.11 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 וסעיף 3 בחלק א' לדוח זה ;

1.1.3.3. מלוא זכויות בנכס הידוע בכינויו 'צים אורבן נוף הגליל', המשמש לתעשייה, מלאכה, משרדים ומסחר, ומשתרע על שטח לשיווק של כ-25,500 מ"ר ואשר רכישתו הושלמה ביום 9 בינואר 2020. לפרטים אודות הנכס, בהתאם להנחיית גילוי להשקעה בנדל"ן, ראה סעיף 2 בחלק א' לדוח זה ;

1.1.3.4. זכויות (בעצמה וביחד עם אחרים) בקרקעות/מיזמים מכוח הסכמי שכירות שנחתמו עם בעלי זכויות במקרקעין, 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 ; לפרטים, ראה סעיף 6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 ;

1.1.3.5. מלוא זכויות חכירה מהווות במקרקעין במתחם אגס 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 לתוכניתיה של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, בית המלון, ככל שיוקם, לא יופעל על ידי החברה ויושכר לצד שלישי לצורך ניהולו והפעלתו. לפרטים נוספים, ראה סעיף 6.6.21 בפרק א' לדוח תקופתי לשנת 2019.

1.1.3.6. בכפוף להשלמת הסכם מיום 27 בספטמבר 2019, זכויות 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 ("הממכר" ו-"ההסכם", לפי העניין).

עד למועד הדוח שילמה החברה על חשבון הממכר מקדמות בסך של כ-44 מיליון ש"ח וסמוך למועד פרסום הדוח סך נוסף בסך של כ-44 מיליון ש"ח, המהווים כ-50% מהעלות שנקבעה על סך של 175 מיליון ש"ח (בצרוף מע"מ). בהתאם להוראות ההסכם ולוח הסילוקין שנקבע בין הצדדים, יתרת התמורה בגין הנכס צפויה להיות משולמת בימים 30 בנובמבר 2020 (40%) והיתרה (10%) ביום 31 בדצמבר 2020, הוא מועד השלמת הבנייה המשוער של הנכס (כהגדרתו בהסכם). נכון למועד פרסום הדוח, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ-33% משטחי הנכס וכן

מתנהלים מו"מ ביחס לכ- 33% נוספים. לפרוט נוסף אודות הממכר וההסכם, ראה סעיף 6.6.23 (1) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019. לפרטים בדבר המימון שניטל בקשר למימון רכישת הממכר, ראה סעיף 1.2.7 להלן.

1.2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

1.2.1. 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 2019⁵ מכוח תשקיף המדף. התמורה שהתקבלה בחברה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ-65 מיליון ש"ח ויועדה, בין היתר, להעמדת הלוואות בעלים לרקע הר אשר שימשה לתשלום על חשבון רכישת הנכס 'צים אורבן נוף הגליל'.

1.2.2. ביום 27 בינואר 2020, השלימה החברה הנפקה נוספת של אגרות החוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה, וזאת על פי דוח הצעת מדף שפרסמה ביום 26 בינואר 2019⁶ מכוח תשקיף המדף ובאופן שלאחר הרחבת הסדרה כאמור, יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור עומדת על 110 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה שהתקבלה בחברה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ-52 מיליון ש"ח ויועדה בעיקר לצורך העמדת הלוואות בעלים לרקע הר, אשר שימש להשלמת רכישת הנכס 'צים אורבן נוף הגליל'.

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

1.2.4. בחודש פברואר 2020, התקשרה החברה בשני מזכרי עקרונות, האחד - עם ברנמילר אנרג'י בע"מ ("ברנמילר") וחברה בבעלות מלאה של ברנמילר, להעמדת הלוואות המירות לברנמילר ולחברה הבת שלה, בכפוף להשלמת בדיקת נאותות וחתומה על הסכם מחייב; והשני - מזכר עקרונות עם בעלי השליטה במידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ומוכר נוסף ("מידאס" ו-"המוכרים", לפי העניין) לרכישת השליטה במידאס. לפרטים ראה סעיפים 6.17.4 ו-6.17.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

נכון למועד פרסום הדוח, המשא ומתן עם המוכרים לרכישת השליטה במידאס הסתיים, ללא תוצאות, ומזכר העקרונות בוטל. ובאשר למזכר העקרונות עם ברנמילר, במהלך תקופת הדוח ולאחריה סוכם מספר פעמים על הארכת המועד להשלמת בדיקת נאותות וחתומה על הסכם מחייב. נכון למועד פרסום הדוח המועד הוא עד ליום 4 ביוני 2020. מובהר, כי אין וודאות כי מזכר העקרונות, כולו או חלקו, יבשיל להסכם מחייב ו/או כי תושלם העסקה.

1.2.5. 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 המפורט⁷.

מודגש, כי אין וודאות כי יחתם 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

⁵ אסמכתא מס': 2020-01-003982 ו-2020-01-004219, בהתאמה.

⁶ אסמכתא מס': 2020-01-008725.

⁷ אסמכתא מס' 2020-01-019030

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. התממשות או אי התממשות 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 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 לשנת 2019, אשר מטבעם הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אשר אינם בשליטתה של החברה.

1.2.6. ביום 14 במאי 2020 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי א' (כהגדרתו בדוח התקופתי לשנת 2019) ("הבנק") בכתב התחייבות בלתי חוזר, במסגרתו, עודכנו אמות המידה הפיננסיות והתחייבויות נוספות להן התחייבה החברה כלפי הבנק ("כתב ההתחייבות המעודכן"). לפרטים נוספים, ראה סעיף 5 בחלק א' לדוח זה.

1.2.7. בהמשך לאמור בסעיף 1.1.3.6, ביום 18 במאי 2020, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי ("הבנק") בכתב אישור מסגרת ("ההסכם"), על פיו סכום מסגרת האשראי הכולל שיועמד על ידי הבנק לחברה בגין רכישת הממכר בגני תיקווה, בכפוף לעמידת החברה בתנאים שנקבעו בהסכם ושעיקריו יפורטו להלן, יעמוד על סך של 105 מיליון ש"ח (חלף סך של 22 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוח) ("ההסכם" ו-"מסגרת האשראי הכוללת", לפי העניין). בהתאם להסכם, מסגרת האשראי הכוללת תהיה בתוקף לתקופה של כ-12 חודשים החל ממועד חתימת ההסכם ותנוצל על ידי החברה בשתי פעימות ובתנאים כדלקמן: (1) פעימה ראשונה – סך של 44 מיליון ש"ח בקיום תנאים מקובלים, לשביעות רצון הבנק, ובכלל זה חתימה על כל המסמכים והאישורים כפי שידרשו על ידי הבנק בקשר עם האשראי, הבטחות שלהבטחתו ומסמכי האשראי. נכון למועד פרסום דוח זה התקיימו התנאים האמורים והסכום האמור הועמד לחברה; (2) פעימה שנייה – סך של 61 מיליון ש"ח יהיה מותנה בקיום תנאים, לשביעות רצון הבנק, בהם התקיימות כל התנאים שנקבעו לעניין הפעימה הראשונה ותנאים נוספים המקובלים בהסכמים מסוג זה, ביניהם רף מצטבר מינימלי של דמי שכירות שנתיים צפויים על פי חוקי שכירות שיחתמו לא יאוחר מיום 29 בנובמבר 2020; (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך שעבוד של מלוא זכויות החברה על פי חוזי שכירות, לרבות הזכות לקבלת כספים משוכרי השטחים בנכס (זאת בנוסף לשעבוד הנכס לטובת הבנק); (4) כל הכספים שיצאו מהחשבון יהיו אך ורק לצורך מימון רכישת הנכס. ביחס ליתר תנאי ההסכם, ובכלל זה שיעור ריבית, בטוחות להבטחתו ועילות לפירעון מידי לא חלו שינויים מהותיים ביחס למתואר בסעיף 6.18.4 לדוח התקופתי לשנת 2019.

1.2.8. גילוי בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של החברה

כללי:

בחודש דצמבר 2019 התפרץ בסין נגיף הקורונה, ומשם התפשט למדינות רבות בעולם ובהן ישראל, אשר לו השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית, לרבות ישראל. לצורך התמודדות עם הנגיף, מדינות שונות בעולם, ובהן ישראל, החלו לנקוט פעולות שונות כדי למנוע את התפשטותו, ובכללן התקנת תקנות שעת חירום והנחיות משרד הבריאות מיום 14 במרץ 2020 (יחדיו: "התקנות"), אשר כללו, בין היתר, איסור התקהלות וסגירת מרכזי מסחר ומקומות תרבות הפנאי בישראל לתקופה של 45 ימים בשלב הראשוני. לצד העלויות הגבוהות למערכת הבריאות, ההשפעות הכלכליות של המגפה היו בעיקר בגין הסגרים שהוטלו על האוכלוסייה וגרמו להשבתת חלק מגורמי ההיצע במשק. התקנות כללו, בין היתר, ביטול

אירועים ואיסור התקהלות, הגבלות מספר עובדים במקומות עבודה, השבתת מרכזי מסחר וחנויות (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, עסקי מזון לצרכי משלוחים בלבד ובנקים ("בתי עסק חיוניים")), השבתת מקומות תרבות ופנאי, השבתת מגזרי תעשייה רבים, ביטול ו/או השבתת של קווי תעופה וכיו"ב. כפועל יוצא מכך, חודשים מרץ ואפריל 2020 התאפיינו בתנודתיות בשערי חליפין, קריסה במדדי הבורסה במדינות רבות, האטה משמעותית בפעילות חברות, קיטון בצריכה (למעט ביחס למוצרי מזון) וכן השפעות כלכליות נוספות.

בחודש מאי 2020 בצל נגיף הקורונה ותחת חששות כבדים, החלו ברחבי העולם, בהן ישראל, במהלכים של חזרה מדורגת לשגרה, המאופיינת בחזרה איטית מאוד, חזרה הדרגתית מאוד לעבודה, למסחר, לחיי חברה ומשפחה ולבתי הספר לצד נסיגה מדורגת מתקנות שעת החרום כאמור, ובשלב מאוחר עוד יותר גם לחיי פנאי, טיסות ומלונאות. ההתקדמות במהלכים לחזרה לשגרה תלויה במידה רבה מאוד בתמונת התפשטות נגיף הקורונה והתחלואה, ובראש ובראשונה בהשגת יציבות בשיעורי ההדבקה ובקצב שלה, באופן שיאפשר למערכת הבריאות לקיים שגרה סבירה, ולהגיב במהירות להתפרצויות נקודתיות ולספק מענה לחולי קורונה.

פעילות הקבוצה בתקופת המשבר:

החל מיום 15 במרץ 2020, ועד ליום 7 במאי 2020, נסגרו, על פי תקנות שעת חירום שפרסמה הממשלה, עיקר בתי העסק במדינה ובכלל זאת קניונים ומרכזי מסחר סגורים, זאת למעט המשך הפעלתם של בתי עסק חיוניים. מאידך, מרכזי המסחר הפתוחים נפתחו לקהל, תחת מגבלות מסוימות, ביום 21 באפריל 2020.

מרבית נכסי הקבוצה (5 מתוך 7), הינם מרכזים פתוחים (ולא קניונים סגורים), ובין היתר, כוללים בתי עסק חיוניים, המהווים כ- 35% מכלל השטחים להשכרה. במהלך תקופת המשבר, הודיעה הקבוצה לשוכרים שאינם נמנים על עסקים חיוניים, על מתן הקלות מסוימות בדמי השכירות והניהול.

בחודש אפריל ועד תחילת חודש מאי 2020, רשמה הקבוצה הכנסות שכירות בעיקר, אך לא רק, מפעילות בתי עסק חיוניים, המהוות כ- 33% מסך הכנסות השכירות של הקבוצה. במקביל נקטה החברה בצעדים תפעוליים שהפחיתו באופן משמעותי את עלויות האחזקה של מרכזי המסחר.

הערכת החברה, כי סך הפגיעה הצפויה בהכנסות הקבוצה ממרכזי המסחר החל מחודש מרץ ועד ליוני 2020 כתוצאה ממשבר הקורונה ומההקלות (לרבות בדרך של הנחות) לשוכרים נאמדת בכ- 3.3 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה בחברות כלולות).

צעדי החברה לטיפול במשבר:

עם פרסום התקנות, נקטה החברה במספר צעדים שנועדו לצמצם את הוצאותיה למשך תקופת המשבר למינימום ההכרחי במטרה לשמור על רציפות עסקית, תוך קיום קשר עם השוכרים.

בין הצעדים בהן נקטה החברה: צמצום הוצאות המטה, ובין היתר, הפחתת שכר לעובדים בכירים בשיעור של 25%-15% ליתר העובדים; הוצאה לחופשה ללא תשלום של מספר עובדים; צמצום רוב הוצאות השמירה והניקיון במרכזי המסחר, בדרך של התאמתן לצרכים שנדרשו בתקופה האמורה. להערכת החברה, פעולות אלו הביאו לירידה של כ-50% בהוצאות התפעוליות של הקבוצה בתקופה זו, כך שהוצאות התפעול של מרכזי המסחר כוסו על ידי הכנסות החברה מפעילות השוכרים הנמנים על בתי עסק חיוניים, אשר אפשרו תזרים מזומנים חיובי.

השלכות המשבר על היבטי נזילות, מצב פיננסי ומקורות מימון:

לאחר תקופת הדוח, נקטה החברה במספר פעולות שנועדו להגדיל את מקורות המימון למימון פעילותה השוטפת ולמימון השקעה בפרויקטים בהקמה, כדלקמן: (1) נטילת הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח, המובטחת בנכסים, המשועבדים לתאגיד בנקאי; (2) הגדלת מסגרת אשראי שהועמדה לחברה לצורך מימון הקמת הפרויקט כפר סבא בסך של 15 מיליון ש"ח כך שמסגרת האשראי נכון למועד פרסום הדוח עומדת על 80 מיליון ש"ח; (3) התקשרות בהסכם עם תאגיד בנקאי להגדלת מסגרת האשראי שהועמדה לחברה עבור רכישת הנכס בהקמה בגני תקווה, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם, לסך של 105 מיליון ש"ח (ראה סעיף 1.2.7 לדוח זה); (4) החזר הלוואות בעלים מחברה כלולה בסך של כ- 13.6 מיליון ש"ח שמקורו ממכירת קרקע בשדרות שהוחזקה על ידי החברה הכלולה; ובנוסף (5) החברה נטלה הלוואה בערבות מדינה בסכום שאינו מהותי לחברה.

כמו כן, לחברה מספר נכסים פנויים משעבודים (כדוגמת הנכס 'צים אורבן נוף הגליל', אגם מונפורט ומגרש בכפר סבא) בהיקף של כ- 145 מיליון ש"ח, אשר יוכלו לשמש (ככל שיידרש) כבטוחות לאשראי חדש ו/או למחזור של אשראי קיימים בפריסה ארוכה יותר.

להערכת החברה, בהתבסס על שיעור המינוף בחברה למועד פרסום הדוח (46%), תזרים המזומנים החיובי הצפוי מפעילות שוטפת ובשים לב לנכסים אשר אינם משועבדים, החברה תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. עם זאת, היות והתקופה מאופיינת באי ודאות גבוהה במיוחד, על רקע מגפת הקורונה והמשבר העולמי והמקומי, קשה להעריך את משך השפעותיו הכלכליות ואת עוצמתן, ואין בידי החברה אפשרות להעריך את מלוא היקף ההשפעה הכלכלית השלילית שלו על פעילותה ותוצאותיה, וזאת, בין היתר, נוכח אופיו "המתגלגל" של האירוע.

יודגש כי ההשפעות המפורטות לעיל בדבר הכנסות החברה והחיסכון בהוצאות התפעוליות, ברובן, אינן נכללות בתקופת הדיווח של הרבעון הראשון לשנת 2020, וצפויות לקבל ביטוי החל מהרבעון השני של השנה.

שווי נכסי הנדל"ן להשקעה:

למועד פרסום הדוח, ולאור העובדה שמדובר באירוע 'מתגלגל', המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק וכו'). התפרצות של גל שני (ו/או התמשכות ההגבלות הקיימות על התקהלות במרחב הציבורי לאורך זמן), יובילו לקיטון חד ומתמשך בתנועת המבקרים במרכזים המסחריים, לפגיעה בצריכה הפרטית וכפועל יוצא מכך לירידה בפדיונות, לפגיעה בעסקים, ובכלל זה בשוכריה של הקבוצה, ולפגיעה בהכנסות החברה מדמי שכירות. החברה עוקבת אחר ההתפתחויות ומתאימה את אופן פעילותה, אם וככל שנדרש, לאותן התפתחויות על ידי פעולות שעיקרן שמירה על יתרות המזומנים ואיתנות הפיננסית.

הערכות החברה אודות הפגיעה הצפויה בהכנסותיה, החסכון בהוצאות התפעוליות, הביטי נזילות ומקורות מימון והשלכות אפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה מהוות מידע צופה פני עתיד, ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון לתאריך פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה היקף התפשטות נגיף הקורונה, משך המשבר, הנחיות ומגבלות הרשויות בארץ ובעולם, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתפתח בארץ ובעולם ועוד, אשר עלולים לגרום השלכות מהותיות על החברה ותוצאותיה העסקיות, וכן השלכות מהותיות על שוכריה וכן מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 6.27 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

1.2.9. לפרטים בדבר אירועים נוספים לאחר תקופת הדיווח, ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2020.

2. המצב הכספי

2.1. תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה

הסברי החברה	ליום 31 במרץ		
	ליום 31 בדצמבר		
	2019	2019	
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים	38,702	13,136	61,696
נכסים לא שוטפים			
השקעות והלוואות בעסקאות משותפות	109,438	80,833	101,267
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	621,951	571,993	742,379
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	61,877	-	54,391
חייבים ויתרות חובה	3,699	220	5,892
מיסים נדחים	1,172	795	1,170
רכוש קבוע	1,367	606	1,387
צדדים קשורים	1,238	-	1,254
נכס זכות שימוש	1,747	-	1,648
סך הכל נכסים	841,191	667,583	971,084
התחייבויות שוטפות	132,899	62,586	152,491
התחייבויות שאינן שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	219,782	227,895	216,083
אגרות חוב	58,941	-	105,110
שטרי הון מהחברה האם	-	3,582	-
הלוואות מעסקאות משותפות ומאחרים	5,610	3,123	5,944
פקדונות משוכרים	633	529	665

הסברי החברה	ליום 31 במרץ		
	ליום 31 בדצמבר		
	2019	2019	2020
	אלפי ש"ח		
נגזרים פיננסיים	1,201	846	907
התחייבות בגין חכירה	1,404	-	1,309
מסים נדחים	65,607	56,104	66,625
הון מיוחס לבעלי מניות החברה	355,114	312,918	421,950
סך הכל התחייבויות והון	841,191	667,583	971,084

2.2. תוצאות הפעילות

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

לתקופות שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2020 ו- 2019

הסברי החברה	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	10,331	9,645	עיקר העלייה מיוחסת להכנסות שנבעו לראשונה מהנכס בנוף הגליל.
עלוות הפעלת הנכסים	2,393	2,150	עיקר העלייה מיוחסת לעלויות תפעול שהוכרו לראשונה בגין הנכס בנוף הגליל.
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	7,938	7,495	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	1,376	(2,154)	עליית הערך בתקופת הדוח מיוחסת בעיקרה לעליית הנכס בנוף הגליל בניכוי ירידות ערך המיוחסות להשקעות במרכזים המסחריים וכן הפחתות שווי שבוצעו בעקבות התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו על פעילות החברה. ירידה הערך בתקופה המקבילה אשתקד מיוחסת בעיקרה להשקעות במרכזים המסחריים במעלות ובבית שאן.
הוצאות מכירה והנהלה וכלליות	2,996	2,690	עיקר הגידול מיוחס לאיחוד לראשונה של רקע הר שהחל ברבעון שני לשנת 2019.
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת שווי נטו	79	(139)	בתקופת הדוח רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מיוחסים בעיקר לרווחי חברה ככלולה צעדים בנגב. בתקופה המקבילה אשתקד הפסדים מיוחסים לפרי מגדים ולקבוצת רקע.
רווח תפעולי	6,397	2,512	
הוצאות מימון, נטו	2,799	2,154	עיקר הגידול מיוחס להוצאות מימון בגין גיוס אג"ח (סדרה א') ואשראי לרכישת הנכס בהקמה בגני תקווה.
רווח לפני מיסים על ההכנסה	3,598	358	

מסים על הכנסה (הטבת מס)	882	48	מסים על הכנסה נובעים משינוי ביתרות מסים נדחים.
רווח נקי	2,716	310	
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור	310	(862)	נובע משערוך נגזרים פיננסיים (עסקאות החלפת ריבית) הנמדדים בשווי הוגן.
רווח (הפסד) כולל	3,026	(552)	

2.2.2. להלן תוצאות הפעילות של החברה בהתאם לדוח המורחב הכולל את תוצאותיהן של החברות

המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בהתאם לשיעור החזקות החברה בהן :

הסברי החברה	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2020	
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	13,675	13,152	עיקר הגידול מיוחס להכנסות שנבעו מהנכס בנוף הגליל.
עלות הפעלת הנכסים	3,378	3,219	עיקר הגידול מיוחס להכנסות שנבעו מהנכס בנוף הגליל.
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	10,297	9,933	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	831	(2,606)	עליית הערך בתקופת הדוח מיוחסת בעיקרה לעליית ערך הנכס בנוף הגליל בניכוי ירידות ערך המיחסות להשקעות במרכזים המסחריים וכן הפחתות שווי שבוצעו בעקבות התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו על פעילות הקבוצה. ירידה הערך בתקופה המקבילה אשתקד מיוחסת בעיקרה להשקעות במרכזים המסחריים במעלות, בית שאן, ירכא ואום אל פאחם.
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות	3,274	3,311	עיקר הירידה נובעת מהוצאות חד פעמיות שנרשמו ברבעון מקביל.
רווח תפעולי	7,854	4,016	
הוצאות מימון, נטו	3,854	3,440	עיקר הגידול מיוחס להוצאות מימון בגין גיוס אג"ח סדרה א' ואשראי שניטל לרכישת הנכס בהקמה בגני תקווה.
רווח לפני מיסים על ההכנסה	4,000	576	
מסים על הכנסה	1,284	266	מסים על הכנסה נובעים משינוי ביתרות מסים נדחים.
רווח נקי	2,716	310	

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

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ			
שינוי	2019	2020	
%	אלפי ש"ח		
(2.2%)	9,157	8,952	מנכסים קיימים בתקופה Same Property
-	-	706	מנכסים שנרכשו בתקופה
5.5%	9,157	9,658	סך NOI לתקופה

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

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
9,157	9,658	מנכסים קיימים בתקופה
		<u>בניכוי הוצאות הבאות:</u>
2,646	2,559	הנהלה וכלליות (מנוטרל מפחת ותשלום מבוסס מניות)
2,118	3,031	הוצאות ריבית ריאלית על החוב
60	-	הוצאות מסים שוטפים
4,333	4,068	סך FFO לפי גישת ההנהלה

2.2.5. מדד ה- FFO בהתאם להנחיית הרשות באלפי ש"ח:

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
310	2,716	רווח נקי לתקופה
2,154	(1,376)	בנטרול התאמת שווי הוגן
21	144	בנטרול פחת והפחתות
139	(79)	בנטרול רווחי חברות כלולות
48	882	בנטרול מסים נדחים
-	193	בנטרול עלות תשלום מבוסס מניות
1,424	1,194	בתוספת FFO חברות בשליטה משותפת
298	321	הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
-	-	הוצאות חד פעמיות
4,334	3,995	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות לני"ע
(1)	73	בתוספת הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
4,333	4,068	סך FFO לפי גישת ההנהלה

3. נזילות ומקורות המימון

3.1. נזילות

3.1.1. ליום 31 במרץ 2020, הסתכם סה"כ ההון של החברה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)

בכ- 422 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 355 מיליון ש"ח בתום שנת 2019. יחס ההון לסך הנכסים

ליום 31 במרץ 2020 הינו כ- 43% לעומת כ- 42% ליום 31 בדצמבר 2019.

3.1.2. ליום 31 במרץ 2020, לחברה נכסים נזילים נטו (מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר

ובטוחות סחירות) בסך של כ- 46 מיליון ש"ח, בהשוואה לנכסים נזילים נטו, בסך של כ- 21

מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

3.1.3. ליום 31 במרץ 2020 יחס התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (סדרה א') לסך המאזן עמד על שיעור של כ- 46% בהשוואה לסך של כ- 47% ליום 31 בדצמבר 2019.

3.2. מקורות מימון

למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת, בעיקרה, מהונה העצמי, ממימון מתאגידים בנקאיים ומאגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, לראשונה, בחודש אוגוסט 2019 והורחבה בחודש ינואר 2020.

סך התחייבויות החברה לזמן קצר (במאוחד) לתאגידים בנקאיים הסתכם ביום 31 במרץ 2020, הסתכם בכ- 123 מיליון ש"ח לעומת כ- 117 מיליון ש"ח בשנת 2019. סך התחייבויות החברה לזמן ארוך (במאוחד) לתאגידים בנקאיים הסתכם ליום 31 במרץ 2020, בכ- 216 מיליון ש"ח לעומת כ- 220 מיליון ש"ח בשנת 2019.

סך אגרות החוב (סדרה א') של החברה ליום 31 במרץ 2020, הסתכם לסך של כ-110 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים, נספח א' לדוח דירקטוריון זה 'גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב'.

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 הנכללים בחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019.

לפרטים נוספים אודות המימון של הקבוצה, ראה סעיף 6.18 בפרק א' לדוח תקופתי לשנת 2019, ובאורים 18 ו-19 בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 כאמור.

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

במרץ 2020

בחלק מהסכמי המימון אשר חברות הקבוצה צד להן, נדרשת החברה הלווה, להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, בחלק מהמקרים, עילה להעמדה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה.

ליום 31 במרץ 2020, עמדה הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות והאחרות להן התחייבה על פי כתבי התחייבות כפי שהיו נכון למועד הדוח, והמפורטות להלן:

החברה הלווה	המלווה	אמות המידה הפיננסיות ו/או התחייבות הקבוצה	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 31 במרץ 2020	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.	422	כן	שעבדים על זכויות החברה ורקע הר בחלק מהתאגידים המוחזקים על ידן ובזכויות החברה בהלוואות שהעמידה לחלק מחברות הקבוצה. לפרטים, ראה באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, הנכללים בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019.
		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.	8.23	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.	45%	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.	45%	כן
	תאגיד א' (1)	יחס חוב לבטוחה (LTV) ⁸ לא יעלה על 75%	67%	כן	שעבודים על נכסים. לפרטים, ראה סעיפים 6.10 ו-6.18.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019
		היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסים, בניכוי הוצאות שוטפות ומיסים שוטפים ⁹ לבין סכום החלויות השוטפות, והכל ביחס ל-12 החודשים שקדמו לבדיקה ("יחס כיסוי") לא יפחת מ 1.2	1.62	כן	
		שיעור ההון העצמי ¹⁰ מסך המאזן ¹¹ לא יפחת בכל עת מ-25%	43%	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 ¹² ("כתב נחיתות").	-	כן	
צעדים בנגב ("חברה כלולה")		היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכס ¹³ בניכוי הוצאות שוטפות ומיסים שוטפים לבין סכום החלויות השוטפות במהלך 12 חודשים שקדמו לבדיקה ("יחס כיסוי") לא יפחת מ 1.15	1.20	כן	ערבויות החברה, ערבות יתר בעלי המניות בחברה הכלולה, וכן שעבוד על הנכס, כמפורט בסעיף 6.10.4.8 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019
		יחס חוב לבטוחה (LTV) ¹⁴ לא יעלה בכל עת על 75%.	51%	כן	
רקע מידאס שותפות מוגבלת	תאגיד ב'	יחס חוב לבטוחה (LTV) ¹⁵ לא יעלה בכל עת על 75%.	60%	כן	ערבויות בעלי הזכויות (בשרשור ישיר) בשותפות וכן שעבוד על הנכס – מרכז מסחרי באום אל-פחם
		יחס הכיסוי השוטף לא יפחת בכל עת מ-1.05	1.3	כן	
	תאגיד א'	יחס חוב לבטוחה (LTV) ¹⁶ לא יעלה בכל עת על 75%.	62%	כן	ערבויות בעלי הזכויות (בשרשור ישיר) בשותפות וכן שעבוד על הנכס – מרכז מסחרי בירכא
		היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות לבין דמי השכירות השנתיים המגיעים מהפרויקט לא יעלה בכל עת על 9.5 וזאת החל מחודש מרץ 2020 ועד לפרעון התחייבויות השותפות לתאגיד הבנקאי.	7.9	כן	

⁸ "יחס חוב לבטוחה" משמעו היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של סכומי קרן של כל שירות בנקאי וכן ריביות מכל סוג שהוא, הוצאות (לרבות הוצאות מימוש ונקיטת הליכי גבייה), עמלות וכל התשלומים האחרים שהחברה חבה ו/או שתחוב לבנק (להלן יחדיו: "הסכומים") לבין שווי שוק של הנכסים (כהגדרתם להלן) בין מוכר מרצון לקונה מרצון, הכל על פי הערכת שמאי האחרונה שהומצאה לבנק טרם הבדיקה ואשר נערכה לפי תקן מס' 19 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי, ואשר אושרה ע"י שמאי הבנק, או לפי קביעת שמאי הבנק – הנמוך מביניהן.

⁹ "הנכסים" – לעניין אמות המידה להן התחייבה החברה משמעם המרכזיים המסחריים בערד, מעלות ובית שאן.

¹⁰ "הון עצמי" – משמעו הון החברה כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים.

¹¹ "מאזן" – משמעו סך המאזן של החברה.

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

¹³ "הנכס" משמעו כל הנכס הידוע "צים סנטר אורבן נתיבות".

¹⁴ "יחס חוב לבטוחה" – ראה ה"ש 8 לעיל.

¹⁵ "יחס חוב לבטוחה" – ראה ה"ש 8 לעיל.

¹⁶ "יחס חוב לבטוחה" – ראה ה"ש 8 לעיל.

בדוח התקופתי לשנת 2019, 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 לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בתחום החשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לאמור בסעיף 4 לפרק ב' – "דוח הדירקטוריון" בדוח התקופתי לשנת 2019.

5. היבטי ממשל תאגידי

5.1. תרומות

למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. סך התרומות של הקבוצה בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 הסתכמו לסך של כ- 11 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 ד"ר (צ"מ) 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, ראה תקנה 26, הנכלל בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019.

5.3. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

5.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בנוגע למבקר הפנים של החברה ביחס לאמור בסעיף 5.4 לפרק ב' – "דוח הדירקטוריון" בדוח התקופתי לשנת 2019.

6. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

למועד דוח זה לא חלו שינויים מהותיים באומדנים החשבונאיים הקריטיים לעומת אלו המתוארים בבאור 3 לפרק ג' – "דוחות כספיים" בדוח התקופתי לשנת 2019.

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

להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות או מהותיות מאד, כהגדרת מונחים אלו בהנחית נדל"ן להשקעה, בהתאם לתקנה 8(ט) לתקנות הדוחות:

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נושא הערכה	שווי נושא הערכה 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 31.03.2020 מיום 05.05.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבוונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ 2020 וליום 31 בדצמבר 2019: 64,887 אלפי ש"ח; ו- 69,391 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.03.2020 וליום 31.12.2019 192,600 אלפי ש"ח.	מעריך השווי הינו מר' דוד סגל. מעריך השווי הינו שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים. במסגרת עבודתו, ביצע מגוון רחב של הערכות שווי. למעריך השווי לא קיימת תלות בחברה. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריך השווי כתב התחייבות לשיפוי. ¹⁷	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 6.10.1.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.
מרכז מסחרי ערד	שווי הנכס ליום 31.12.2019 הערכת השווי נחתמה ביום 16.1.2020 דעת מאת מעריך השווי ליום 31.03.2020 מיום 05.05.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבוונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ 2020 וליום 31 בדצמבר 2019: 58,091 אלפי ש"ח ו- 61,845 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.03.2020 וליום 31.12.2019 101,400 אלפי ש"ח.		אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 6.10.2.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.
מרכז מסחרי בית שאן	שווי הנכס ליום 31.12.2019 הערכת השווי נחתמה ביום 9.1.2020 דעת מאת מעריך השווי ליום 31.03.2020 מיום 05.05.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבוונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ 2020 וליום 31 בדצמבר 2019: 65,409 אלפי ש"ח ו- 69,270 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.03.2020 וליום 31.12.2019 143,300 אלפי ש"ח.		אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 6.10.3.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.
מרכז מסחרי נתיבות	שווי הנכס ליום 31.12.2019 הערכת השווי נחתמה ביום 19.2.2020 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.03.2020 מיום 05.05.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבוונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ 2020 וליום 31 בדצמבר 2019: 55,713 אלפי ש"ח ו- 57,376 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.03.2020 וליום 31.12.2019 149,400 אלפי ש"ח.		אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 6.10.4.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.
פרויקט כפר סבא	שווי הנכס ליום 30.06.2019 הערכת השווי נחתמה ביום 01.08.2019 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.03.2020 מיום 20.05.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבוונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ 2020 וליום 31 בדצמבר 2019: 149,109 אלפי ש"ח ו- 123,432 אלפי ש"ח, בהתאמה.	ליום 31.03.2020 וליום 31.12.2019 168,051 אלפי ש"ח.		אומדן השווי מבוסס על גישת ההשוואה	ראה סעיף 6.11.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.
ירכא	שווי הנכס ליום 31.12.2019 הערכת השווי	שווי הנכס, אילו כללי החשבוונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות,	ליום 31.03.2020 וליום 31.12.2019	מערכת השווי הינה הגב' רלי טרייסטמן אגמי.	אומדן השווי מבוסס על	ראה סעיף 6.7.1 בחלק א'

¹⁷ 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 בהתאם לנקבע להערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
	נחתמה ביום 11.3.2020 וחוות דעת מאת מעריך השווי ליום 31.03.2020 מיום 12.05.2020	לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ 2020: 46,881 אלפי ש"ח; וליום 31 לדצמבר, 2019: 47,455 אלפי ש"ח.	84,400 אלפי ש"ח.	מערכת השווי הינה משפטנית ושמאית מקרקעין מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון	שיטת היוון הכנסות	לדוח התקופתי לשנת 2019.
אום אל-פאחם	שווי הנכס ליום 31.12.2019 הערכת השווי נחתמה ביום 11.3.2020 דעת מאת מעריך השווי ליום 31.03.2020 מיום 12.05.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבוונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ 2020: 71,725 אלפי ש"ח; וליום 31 לדצמבר, 2019: 72,276 אלפי ש"ח.	ליום 31.03.2020 וליום 31.12.2019 108,250 אלפי ש"ח.	החוץ של הטכניון במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי. למערכת השווי לא קיימת תלות בחברה.	אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 6.7.1 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.
צים אורבן נוף הגליל	שווי הנכס ליום 31.03.2020 הערכת השווי נחתמה ביום 12.5.2020	שווי הנכס, אילו כללי החשבוונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ליום 31 במרץ 2020: 104,296 אלפי ש"ח.	ליום 31.03.2020 111,000 אלפי ש"ח.		אומדן השווי מבוסס על שיטת היוון הכנסות	ראה סעיף 2.9 בחלק א' לדוח זה.

עמוס ליברמן,
דירקטור

רני צים,
יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל

תאריך: 31 במאי 2020

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 במרץ 2020 :

שם הסדרה:	אג"ח א'
סדרה מהותית	כן.
מס' נייר הערך	1159680
מועד הנפקה	הנפקה מקורית – 4.8.2019
	הרחבת סדרה – 27.1.2020
ערך נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	הנפקה מקורית – 60,000 אלפי ש"ח ע.נ.
	הרחבת סדרה – 50,000 ש"ח ע.נ.
ערך נקוב ליום 31.3.2020 (אלפי ש"ח)	110,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2020 (אלפי ש"ח)	622
ערך נקוב צמוד מדד כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (אלפי ש"ח)	110,000
	שווי שוק ליום 31.3.2020 (אלפי ש"ח)
שווי שוק ליום 31.3.2020 (אלפי ש"ח)	94,820
סוג הריבית ושיעורה	ריבית בשיעור של 2.65% (כפוף להתאמות בגין שינויים בדריג 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 .
מועדי תשלום הריבית	2 תשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלאנדית, 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 ראה 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 ("מדרוג").
דירוג נוכחי	Baa1.il
דירוג ביום ההנפקה	17 ביולי 2019 - דרוג Baa1.il בהיקף של עד 80 מיליון ש"ח 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.	
כן. לפרטים ראה סעיף 3.3 לדוח הדירקטוריון.	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
כן. לפרטים, ראה באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, הנכללים בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019.	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

2. לתמצית הנתונים הכספיים של התאגידים המוחזקים שזכויות החברה בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 שפרסמה רשות ניירות ערך, ליום 31 במרס 2020 - ראה חלק ג' לדוח זה.

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2020

בלתי מבוקרים

רני צים מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס 2020

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-15	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רני צים מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, רווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2020 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-8%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2014 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

5,313	8,547	42,818	מזומנים ושווי מזומנים
9,182	-	3,315	נכסים פיננסיים
7,002	-	-	פקדונות
1,309	1,533	1,340	לקוחות
14,412	836	12,823	חייבים ויתרות חובה
1,484	2,220	1,400	צדדים קשורים
38,702	13,136	61,696	

נכסים לא שוטפים

109,438	80,833	101,267	השקעה והלוואות בעסקאות משותפות
437,300	419,568	547,867	נדל"ן להשקעה
184,651	152,425	194,512	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
61,877	-	54,391	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
3,699	220	5,892	חייבים ויתרות חובה
1,172	795	1,170	מיסים נדחים
1,367	606	1,387	רכוש קבוע
1,238	-	1,254	צדדים קשורים
1,747	-	1,648	נכס זכות שימוש
802,489	654,447	909,388	
841,191	667,583	971,084	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס 2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

103,536	31,900	109,334	אשראי מתאגידים בנקאיים
13,575	12,192	13,533	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
-	-	5,500	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
-	4,188	-	אופציות מכר לשותף בעסקה משותפת
7,636	7,598	16,182	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
5,289	4,964	5,518	זכאים ויתרות זכות
670	593	516	נגזרים פיננסיים
368	-	372	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,825	1,151	1,536	צדדים קשורים
132,899	62,586	152,491	

התחייבויות לא שוטפות

219,782	227,895	216,083	אשראי מתאגידים בנקאיים
58,941	-	105,110	אגרות חוב
-	3,582	-	שטרי הון
5,610	3,123	5,944	הלוואה מעסקה משותפת ואחרים
633	529	665	פקדונות משוכרים
1,201	846	907	נגזרים פיננסיים
1,404	-	1,309	התחייבות בגין חכירה
65,607	56,104	66,625	מסים נדחים
353,178	292,079	396,643	

הון מיוחס לבעלי מניות החברה

114,864	105,488	178,481	הון מניות ופרמיה
(1,406)	(1,108)	(1,096)	קרן הון בגין נגזרים פיננסיים
140	140	140	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
580	-	773	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
600	600	600	תקבולים ע"ח כתבי אופציה
22,381	22,381	22,381	קרן הון עסקה עם בעל שליטה
217,955	185,417	220,671	יתרת רווח
355,114	312,918	421,950	סה"כ הון
841,191	667,583	971,084	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

עמוס ליברמן דירקטור	עודד דולינסקי סמנכ"ל כספים	רני צים יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	31 במאי, 2020 תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
41,239	9,645	10,331	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
10,011	2,150	2,393	עלות הפעלת נכסים להשכרה
31,228	7,495	7,938	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
8,584	(2,154)	1,376	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
2,610	482	348	הוצאות מכירה ושיווק
14,183	2,208	2,648	הוצאות הנהלה וכלליות
22,330	(139)	79	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
45,349	2,512	6,397	רווח תפעולי
1,424	576	273	הכנסות מימון
11,902	2,730	3,072	הוצאות מימון
446	-	-	הכנסות אחרות
35,317	358	3,598	רווח לפני מסים על ההכנסה
2,469	48	882	מסים על ההכנסה
32,848	310	2,716	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס)
			<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
(1,160)	(862)	310	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור
(1,160)	(862)	310	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
31,688	(552)	3,026	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
0.29	-	0.02	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

הון מניות ופרמיה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין נגזרים פיננסים	יתרת רווח	סה"כ הון
אלפי ש"ח							
114,864	600	22,381	580	140	(1,406)	217,955	355,114
יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)							
-	-	-	-	-	-	2,716	2,716
-	-	-	-	-	310	-	310
-	-	-	193	-	-	-	193
63,617	-	-	-	-	-	-	63,617
יתרה ליום 31 במרס, 2020							
178,481	600	22,381	773	140	(1,096)	220,671	421,950
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)							
105,488	600	22,381	-	140	(246)	185,107	313,470
-	-	-	-	-	-	310	310
-	-	-	-	-	(862)	-	(862)
יתרה ליום 31 במרס, 2019							
105,488	600	22,381	-	140	(1,108)	185,417	312,918
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)							
-	-	-	-	-	-	32,848	32,848
-	-	-	-	-	(1,160)	-	(1,160)
9,376	-	-	-	-	-	-	9,376
-	-	-	580	-	-	-	580
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)							
114,864	600	22,381	580	140	(1,406)	217,955	355,114

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

32,848	310	2,716	רווח נקי
--------	-----	-------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(22,330)	139	(79)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(8,584)	2,154	(1,376)	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
360	21	144	פחת והפחתות
580	-	193	עלות תשלום מבוסס מניות
10,835	2,165	2,889	שערוך וריבית הלוואות מהחברה האם, עסקה משותפת ותאגידים בנקאיים
752	-	32	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
2,469	48	882	מסים נדחים, נטו
(15,918)	4,527	2,685	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(2,332)	(364)	(987)	עלייה בלקוחות, בחיובים ויתרות חובה ובצדדים קשורים
417	931	788	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,847	(804)	733	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות ובצדדים קשורים
(68)	(237)	534	

16,862	4,600	5,935	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
--------	-------	-------	---------------------------------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(1,472)	(558)	(4,718)	השקעות והלוואות לעסקאות משותפות
23,194	10,000	10,140	פרעון הלוואות שניתנו לעסקאות משותפות
461	337	3,486	ריבית שהתקבלה במזומן
(877)	(68)	(65)	רכישת רכוש קבוע
(45,824)	(5,984)	(103,689)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(61,877)	-	(119)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(4,888)	-	4,888	החזר (תשלום) מע"מ בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(1,500)	-	(500)	תמורה נוספת בגין רכישת עסקאות משותפות
1,361	-	-	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (ב)
(9,182)	-	5,364	מימוש (השקעה) נכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
(7,000)	-	7,002	גביית (השקעה) בפקדונות לזמן קצר, נטו
(7,276)	-	-	תשלום בגין היטל השבחה
(4,400)	-	(4,375)	הלוואות שניתנו לאחרים
2,884	234	-	פרעון הלוואות שניתנו לאחרים
(116,396)	3,961	(82,586)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(12,802)	(3,048)	(3,359)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
74,114	379	5,641	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(11,000)	(7,000)	-	פירעון הלוואות ושטרי הון מהחברה האם
58,191	-	51,619	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
350	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(5,320)	-	(86)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(206)	-	(90)	פרעון תשלומים בחכירה
(10,253)	(2,118)	(3,186)	ריבית ששולמה במזומן
-	-	63,617	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
93,074	(11,787)	114,156	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
(6,460)	(3,226)	37,505	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
11,773	11,773	5,313	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
5,313	8,547	42,818	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

1,786	603	8,730	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
-	1,500	-	תמורה נוספת בגין רכישת עסקאות משותפות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

(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 אופצית 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

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים מאוחדים).

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 91 מיליון ש"ח המיוחס לאשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך. לחברה תוכנית לגייס מקורות אשראי חלופיים לצורך מחזור האשראי וההלוואות לזמן קצר. בנוסף לחברה גמישות פיננסית, הבאה לידי ביטוי בכך, כי נכון למועד הדוח, ברשות החברה נכסים שאינם משועבדים, אותם באפשרותה לשעבד כנגד קבלת אשראי נוסף או מחזור אשראי קיים. עד לתום שנת 2020 על החברה להשלים את יתרת התשלומים בגין רכישת הנכס בגני תקווה (לפרטים נוספים ראה באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019). לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי למימון יתרת עלות הרכישה כאמור. לפרטים, ראה באור 5 ב' להלן.

הנהלת החברה מעריכה כי תזרים המזומנים החיובי המתמשך מפעילות שוטפת יאפשר לה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות ולממש את תוכניותיה.

השלכות משבר הקורונה:

בחודש דצמבר 2019, החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית.

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.

לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם הנגיף בארץ ובעולם (ובהם, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף למול היכולת למציאת חיסון ו/או תרופה, היקף ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך, רמת התמיכה הממשלתית במשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב).

בעת האחרונה גיבשו משרדי הממשלה "אסטרטגיית יציאה מהמשבר" ו"צעדי חזרה לשגרה" במטרה לחזור לפעילות עסקית מלאה בטווח הזמן הקצר, בכפוף לעמידה בהנחיות.

מאז החלה התפשטות המגיפה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות.

החברה מפעילה למועד הדוח 7 נכסים, מתוכם 5 מרכזים מסחריים פתוחים (POWER CENTER). על פי תקנות שעת חירום (נגיף קורונה החדש – הגבלת פעילות), התש"ף-2020, והנחיות משרד הבריאות למועד פרסום הדוח, כל נכסי החברה פתוחים עובדים כסדרם תחת מגבלות מסוימות.

צעדי החברה כללו בעיקר:

1. הודעה לשוכרי החברה במרבית נכסי הקבוצה (למעט השוכרים שמפעילים פעילויות חיוניות) כי יגבו דמי ניהול לפי ימי פתיחה ודמי השכירות שיגבו יהיו לפי פדיון או לפי שכר דירה בסיסי, כנמוך מביניהם.

החברה צופה כי הפגיעה בהכנסות ברבעון השני בעקבות הקלות אלו תסתכם לסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח ועל כן הפחיתה סכום זה משווי נכסי הנדל"ן להשקעה (השפעת נגיף הקורונה על הרבעון הראשון הינה זניחה).

2. הוצאת עובדים לחופשה ללא תשלום.

3. הפחתת שכרם החודשי של עובדי ההנהלה כפופי המנכ"ל בשיעור של 25% ושכרם של שאר העובדים הופחת בשיעור של 15%.

באור 1: - כללי (המשך)

4. חסכון בהוצאות התפעוליות השוטפות של נכסי הקבוצה על ידי התאמת ההוצאות לרמת הפעילות כמו כיבוי מערכות חשמל, צמצום שעות שמירה וניקיון וכדומה.

יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה, ואף כי הממשלה החלה לבצע פעולות להחזרת העסקים לפעילות, מדובר באירוע מתמשך, המאופיין באי ודאות רבה ובשינויים תדירים ומהירים במשק, בין היתר, בקשר עם משכו והצעדים שיינקטו על ידי הממשלה בהמשך, לפיכך, אמידת היקף ההשפעה על פעילות חברות הקבוצה המצוינת לעיל כרוכה בביצוע תחזיות, הערכות ואומדנים, אשר ייתכן, שכולם או חלקם, לא יתממשו או יתממשו באופן שונה מההערכות והתחזיות הנוכחיות בשל גורמים שונים, לרבות כתוצאה מהתפתחויות או התממשות שונה מהמוערך נכון למועד דוח זה כמפורט לעיל. החברה ממשיכה לעקוב ולבחון את ההשלכות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים וכן בהתאם וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחוודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל 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. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן.

ליישום התיקון לראשונה עשויה / צפויה להיות השפעה על בחינת הגדרת "עסק" בגין רכישות אשר יושלמו לאחר יום 1 בינואר 2020.

2. תיקונים ל-IFRS 9, IFRS 7 ו- IAS 39

בחוודש ספטמבר 2019, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים ולתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן - התיקון).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון מספק הקלות זמניות עבור חברות המיישמות חשבונאות גידור המתבססת על ריבית ה- LIBORs ומושפעות מאי-הודאות השוררת בגין רפורמת הצפויה בריביות הבנצ'מרק. רפורמה זו בריביות מובילה לאי-ודאות בכל הקשור למועדים ולסכומים הרלוונטיים לתזרימי מזומנים עתידיים הקשורים הן למכשירים מגדרים והן לפריטים מגודרים.

לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות כספיים של החברה ליום 1 בינואר 2020 שכן היא אינה מבצעת בסכומים מהותיים עסקאות גידור המתבססות על ריבית ה- LIBORs שעיתוי הרפורמה יכול להשפיע עליהן.

באור 3: - אירועים במהלך תקופת 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, כנגד מסירת החזקה בנכס לרקע הר בע"מ.

ליום 31 במרץ 2020, ביצעה החברה הערכת שווי לנכס בנוף הגליל בשיטת היוון ההכנסות, אשר קבעה שווי בסך 111 מיליון ש"ח, כתוצאה מכך הכירה החברה בעליית ערך בסך של כ- 6 מיליון ש"ח. להערכת החברה ובהסתמך על הערכת השווי, הרווח, כמתואר לעיל, נבע מרכישה במחיר הזדמנותי כתוצאה מהליך ההתמחרות שבוצע במסגרת מכרז כמתואר בבאור 12(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

ב. הנפקת הון מניות

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, הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.4 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 אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.041 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב בתמורה כוללת של כ- 52 מיליון ש"ח (ברוטו) ובריבית אפקטיבית של 1.72%. הוצאות ההנפקה התסכמו לסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח.

ד. השקעה ברני צים פרי מגדים

בהמשך לבאור 10(ג)2, לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, ביום 5 במרץ 2020, נמסרה לרוכש החזקה בחלקה א' וזאת כנגד תשלום יתרת התמורה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח.

באור 3: - אירועים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

ה. היתר בנייה לפרויקט טירה ותשלום למייסדים

בהמשך לבאור 10(ג)4, לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, ביום 8 בינואר 2020, קיבלה שותפות טירה היתר בנייה לפרויקט. בד בבד, השלימה החברה את תשלום התמורה הנוספת בסך של 500 אלפי ש"ח למייסדים.

ו. מימון פרויקט טירה

בהמשך לביאור 20(א)6, לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, במהלך הרבעון העמידה החברה הלוואה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח למידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן: "מידאס השקעות") כנגד חלקה (25%) של מידאס השקעות בפרויקט בטיירה. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.1%.

ז. הלוואה לברנמילר

בחודש פברואר 2020, התקשרה החברה במזכר עקרונית, עם ברנמילר אנרג'י בע"מ (להלן: "ברנמילר") וברנמילר אנרג'י (רותם) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של ברנמילר (להלן: "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. 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, הצמודה 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 ש"ח כל אחת, אשר בבעלותו, כשהן נקיות וחופשיות. לפרטים נוספים בדבר הארכת המועד לחתימת הסכם מחייב, ראה באור 5(ג) להלן.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, נכסים פיננסיים, פקדונות, לקוחות, זכאים ויתרות זכות, נגזרים פיננסיים והלוואות מבנקים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהן.

שווי הוגן:

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים המוצגות בדוחות הכספיים שלא על פי שווין ההוגן ולגביהן קיים הבדל מהותי בים הערך בספרים לשווי ההוגן:

שווי הוגן (2)			ערך בספרים (1)		
31 בדצמבר	31 במרץ		31 בדצמבר	31 במרץ	
2019	2019	2020	2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
באלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

61,440	-	94,800	59,581	-	111,232	אגרות חוב סחירות (סדרה א')
61,440	-	94,800	59,581	-	111,232	סה"כ

(1) כולל ריבית לשלם

(2) השווי ההוגן מבוסס על שווי בורסה לתאריך הדוח (רמה 1 לפי מדרג השווי ההוגן).

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. אמות מידה פיננסיות

נכון למועד החתימה על הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות. בהמשך לאמור בבאור 18(ג) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בדבר אשראי מתאגיד בנקאי, ביום 14 במאי 2020 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי ("הבנק") בכתב התחייבות בלתי חוזר, במסגרתו, עודכנו אמות המידה הפיננסיות והתחייבויות נוספות להן התחייבה החברה כלפי הבנק ("כתב ההתחייבות המעודכן").

בהתאם לכתב ההתחייבות המעודכן, החל ממועד חתימתו ובכל עת ומעת לעת, מתחייבת החברה לשמור על כל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן (יחדיו: "אמות המידה הפיננסיות"):

1. יחס חוב לבטוחה (LTV) - היחס שבין: (א) החובות לבנק לבין (ב) שווי השוק של הנכסים (כהגדרתם בתקן מס' 19 המאושרת על ידי שמאי הבנק) - בכל עת לא יעלה על 75%; "הנכסים" - המרכזים המסחריים של החברה בערד, בית שאן ומעלות, המשועבדים ואשר ימשיכו להיות משועבדים לטובת הבנק להבטחת התחייבויות החברה כלפיו.

2. יחס כיסוי - היחס שבין: (א) סך התקבולים על פי הדוחות הכספיים בניכוי ההוצאות השוטפות ובניכוי מיסים שוטפים והכל ביחס ל- 12 חודשים שקדמו למועד הבדיקה מהנכסים (כהגדרתם לעיל) ("NOI") (למעט הכנסות מחשמל בצובר והכנסות ממתקנים לייצור חשמל ("מתקני פוטו וולטאי") והכנסות מחשמל בצובר) לבין (ב) סכום החלויות השוטפות בניכוי חלויות שוטפות בקשר עם אשראי שהועמד/יועמד למתקני פוטו וולטאי, בכל עת לא יפחת מ- 1.2;

3. יחס CAP נטו - היחס בין (א) סך כל החובות וההתחייבויות של החברה, ישירים ועקיפים (לרבות בגין ערבויות, שעבודים ומשכונות וכו') כלפי כל נותני האשראי, לרבות כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה ואחרים ושמוגדרים כחוב פיננסי לפי כללי החשבונאות בניכוי נכסים פיננסיים ("חוב פיננסי נטו") לבין (ב) הסך המצטבר של (1) הון עצמי בצירוף החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה; וכן (2) התחייבויות בגין מסים נדחים; וכן (3) חוב פיננסי נטו (יחדיו: "CAP נטו") - לא יעלה בכל עת על 65% והכל לתקופה של שני (2) רבעונים רצופים;

4. יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי חובות החברה אשר משמשים למימון נכסים המסווגים בדוחות הכספים כנדל"ן להשקעה בהקמה ולמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה) ל- NOI של כלל נכסי החברה - היחס שבין: (א) NOI של כלל נכסי החברה (לרבות הכנסות ממתקני פוטו וולטאי והכנסות מחשמל בצובר בניכוי הוצאות ייצור ותחזוקת חשמל והוצאות בגין רכישת חשמל במתח גבוה) לבין (ב) חוב פיננסי נטו (כהגדרתו לעיל) - לא יעלה בכל עת על 14 והכל לתקופה של שני (2) רבעונים רצופים, כאשר לעניין זה נקבע כי בחישוב יחס חוב פיננסי נטו על פי סעיף זה, ינוכו חובות החברה והכנסות תפעוליות נטו בגין הנכסים המסווגים בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה, וזאת משך תקופה של עד 12 חודשים ממועד פתיחתם לקהל;

5. סכום הון עצמי - ההון העצמי לא יפחת בכל עת מסכום של 200 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים;

6. יחס הון עצמי למאזן על פי דוחות כספיים סולו - לא יפחת בכל עת מ- 30%. ככל ששיעור יחס הון עצמי למאזן יפחת מ- 30% ולא פחות מ- 25% במשך (2) שני רבעונים רצופים לא יהווה הדבר הפרה על פי סעיף זה.

עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל תבחן פעמיים בשנה, לא יאוחר מ- 90 ימים מ- 30 ביוני ומ- 90 ימים מ- 31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

7. בנוסף, התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, כי לא תעמיד / תפרע הלוואות בעלים (קיימות או עתידיות) לגוף בקבוצה קשורה, כהגדרת מונח זה בכתב ההתחייבות, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב, אלא אם יתקיימו כל התנאים המוקדמים הבאים: (א) החברה עמדה בכל התחייבויותיה כלפי הבנק; (ב) לא מתקיים אירוע הפרה, לרבות בעקבות העמדת הלוואות הבעלים או פירעון הלוואות הבעלים; (ג) גם לאחר העמדת הלוואות הבעלים או פירעון הלוואות הבעלים, החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות היחסים פיננסים, המפורטות לעיל.

ב. מימון לרכישת הפרויקט בהקמה גני תקווה

ביום 18 במאי 2020 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בכתב אישור מסגרת, על פיו סכום מסגרת האשראי הכולל בגין רכישת הנכס בגני תקווה יעמוד על סך של 105 מיליון ש"ח (חלף סך של 22 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוח) ("ההסכם" ו-"מסגרת האשראי הכוללת", לפי העניין).

מסגרת האשראי הכוללת תהיה בתוקף לתקופה של כ- 12 חודשים החל ממועד חתימת ההסכם ותנוצל על ידי החברה בשתי פעימות ובכפוף לתנאים שנקבעו, שהעיקריים שבהם מפורטים להלן: פעימה ראשונה - סך של 44 מיליון ש"ח יהיה מותנה בקיום תנאים מקובלים, לשביעות רצון הבנק, ובכלל זה חתימה על כל המסמכים והאישורים כפי שיידרשו על ידי הבנק בקשר עם האשראי, הבטוחות שלהבטחתו ומסמכי האשראי. נכון למועד דיווח זה התקיימו התנאים האמורים והסכום האמור הועמד לחברה.

פעימה שנייה - סך של 61 מיליון ש"ח יהיה מותנה בקיום תנאים, לשביעות רצון הבנק, בהם התקיימות כל התנאים שנקבעו לעניין הפעימה הראשונה ותנאים נוספים המקובלים בהסכמים מסוג זה, ביניהם, רף מצטבר מינימלי של דמי שכירות שנתיים צפויים על פי חוזי שכירות שייחתמו עד לא יאוחר מיום 29 בנובמבר 2020.

שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך שעבוד של מלוא זכויות החברה על פי חוזי שכירות, לרבות הזכות לקבלת כספים משוכרי השטחים בנכס. כל הכספים שיצאו מהחשבון יהיו אך ורק לצורך מימון רכישת הנכס.

ג. עסקת ברנמילר

בהמשך לבאור 3(ז) לעיל, ביום 16 באפריל 2020, הודיעה החברה לברנמילר על הארכת המועד לחתימה על הסכם מחייב לתקופה בת 30 יום, וביום 20 במאי 2020 הוסכם בין החברה לברנמילר על הארכת המועד האמור עד ליום 4 ביוני 2020. מובהר כי אין ודאות כי מזכר העקרונות, כולו או חלקו, יבשיל להסכם מחייב ו/או כי תושלם העסקה.

רני צים מרכזי קניות בע"מ

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

ליום 31 במרס, 2020

בלתי מבוקרים

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
3	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-10	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

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

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ- 38,059 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2020 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ- 4,548 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

2,066	8,490	14,497	מזומנים ושווי מזומנים
1,309	1,415	1,085	לקוחות
13,641	613	10,574	חייבים ויתרות חובה
866	3,126	981	צדדים קשורים
17,882	13,644	27,137	

נכסים לא שוטפים

232,018	162,055	338,916	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
437,300	419,568	436,904	נדל"ן להשקעה
78,350	63,709	78,723	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה
54,272	-	54,391	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
2,411	220	4,544	חייבים ויתרות חובה
1,137	399	1,170	רכוש קבוע
2,796	-	4,103	צדדים קשורים
1,747	-	1,648	נכס זכות שימוש
810,031	645,951	920,399	
827,913	659,595	947,536	

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 2019	ליום 31 במרס 2019	ליום 31 במרס 2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
102,308	30,485	108,145	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
13,575	12,192	13,533	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
-	-	5,500	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
5,812	6,217	4,416	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	4,188	-	אופציות מכר לשותף בעסקה משותפת
4,078	4,167	4,268	זכאים ויתרות זכות
670	593	516	נגזרים פיננסיים
368	-	372	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
1,817	1,145	2,851	צדדים קשורים
128,628	58,987	139,601	
התחייבויות לא שוטפות			
219,782	227,895	216,083	אשראי מתאגידים בנקאיים
58,941	-	105,110	אגרות חוב
-	3,582	-	שטרי הון
3,183	3,123	3,204	צדדים קשורים
1,404	-	1,309	התחייבות בגין חכירה
239	-	222	הלוואות מאחרים
633	529	665	פקדונות משוכרים
1,201	846	907	נגזרים פיננסיים
58,788	51,715	58,485	מסים נדחים
344,171	287,690	385,985	
הון מיוחס לבעלי מניות החברה			
114,864	105,488	178,481	הון מניות ופרמיה
(1,406)	(1,108)	(1,096)	קרן הון בגין נגזרים פיננסיים
140	140	140	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
580	-	773	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
600	600	600	תקבולים על חשבון כתבי אופציה
22,381	22,381	22,381	קרן הון עסקה עם בעל שליטה
217,955	185,417	220,671	יתרת רווח
355,114	312,918	421,950	סה"כ הון
827,913	659,595	947,536	

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

עמוס ליברמן דירקטור	עודד דולינסקי סמנכ"ל כספים	רני צים יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	31 במאי, 2020 תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	---

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
33,163	7,750	7,457	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
4,250	850	912	עלות הפעלת נכסים להשכרה
28,913	6,900	6,545	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
6,713	(2,154)	(4,592)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
404	119	100	הוצאות מכירה ושיווק
12,209	2,075	2,117	הוצאות הנהלה וכלליות
22,146	(110)	4,057	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
45,159	2,442	3,793	רווח תפעולי
2,185	934	1,003	הכנסות מימון
11,357	3,044	2,521	הוצאות מימון
35,987	332	2,275	רווח לפני מסים על ההכנסה
3,139	22	(441)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
32,848	310	2,716	רווח נקי
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס)
			<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים</u>
			<u>ספציפיים</u>
(1,160)	(862)	(310)	קצוץ הון בגין עסקאות גידור
(1,160)	(862)	(310)	סה"כ הפסד כולל אחר
31,688	(552)	3,026	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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

32,848	310	2,716
--------	-----	-------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

(22,146)	110	(4,057)
(6,713)	2,154	4,592
319	13	132
8,823	1,565	1,786
752	-	32
580	-	193
3,139	22	(441)
(15,246)	3,864	2,237

חלק החברה בהפסדי (רווחי) 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:

(1,454)	(344)	(703)
434	944	(1,424)
1,935	(741)	1,275
915	(141)	(852)

עלייה בלקוחות, בחיובים ויתרות חובה ובצדדים קשורים
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות לזמן
ארוך ובצדדים קשורים

18,517	4,033	4,101
--------	-------	-------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

-	337	3,486
(47,261)	(558)	(114,845)
(29,963)	(5,434)	(4,508)
(54,272)	-	(119)
(4,888)	-	4,888
18,943	10,000	10,140
(1,500)	-	(500)
(808)	(52)	(99)
544	-	-
(7,276)	-	-
2,884	234	-
(4,400)	-	(4,375)
(127,997)	4,527	(105,932)

ריבית שהתקבלה במזומן
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
השקעה בנדל"ן להשקעה
תשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
החזר (תשלום) מע"מ בגין רכישת נדל"ן להשקעה
פרעון הלוואות שניתנו לעסקאות משותפות
תמורה נוספת בגין רכישת עסקאות משותפות
רכישת רכוש קבוע
ריבית שהתקבלה במזומן
תשלום בגין היטל השבחה
פרעון הלוואה שניתנה לאחרים
הלוואה שניתנה לאחרים

מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(12,802)	(3,049)	(3,359)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
74,533	354	5,679	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
58,191	-	51,619	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
350	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(41)	-	(17)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(206)	-	(90)	פרעון תשלומים בחכירה
(11,000)	(7,000)	-	פרעון הלוואות ושטרי הון מהחברה האם
-	-	63,617	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מעסקה משותפת
(9,222)	(2,118)	(3,186)	ריבית ששולמה במזומן

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון של החברה

99,803	(11,813)	114,263
(9,677)	(3,253)	12,432
11,743	11,743	2,066
2,066	8,490	14,498

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

1,364	603	8,730
57	-	-
9,376	-	-
1,978	-	-
-	1,500	-

זכאים בגין נדל"ן להשקעה
ספקים בגין רכוש קבוע
רכישת השקעות בתמורה להנפקת מניות
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
תמורה נוספת בגין רכישת עסקאות משותפות

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

באור 1: - כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצנת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

השלכות משבר הקורונה:

בחודש דצמבר 2019, החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית.

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.

לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם הנגיף בארץ ובעולם (ובהם, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף למול היכולת למציאת חיסון ו/או תרופה, היקף ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך, רמת התמיכה הממשלתית במשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב).

בעת האחרונה גיבשו משרדי הממשלה "אסטרטגיית יציאה מהמשבר" ו"צעדי חזרה לשגרה" במטרה לחזור לפעילות עסקית מלאה בטווח הזמן הקצר, בכפוף לעמידה בהנחיות.

מאז החלה התפשטות המגיפה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות.

החברה מפעילה למועד הדוח 7 נכסים, מתוכם 5 מרכזים מסחריים פתוחים (POWER CENTER). על פי תקנות שעת חירום (נגיף קורונה החדש – הגבלת פעילות), התש"ף-2020, והנחיות משרד הבריאות למועד פרסום הדוח, כל נכסי החברה פתוחים עובדים כסדרם תחת מגבלות מסויימות. צעדי החברה כללו בעיקר:

1. הודעה לשוכרי החברה במרבית נכסי הקבוצה (למעט השוכרים שמפעילים פעילויות חיוניות) כי יגבו דמי ניהול לפי ימי פתיחה ודמי השכירות שיגבו יהיו לפי פדיון או לפי שכר דירה בסיסי, כנמוך מביניהם.
2. החברה צופה כי הפגיעה בהכנסות ברבעון השני בעקבות הקלות אלו תסתכם לסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח, ועל כן הפחיתה סכום זה משווי נכסי הנדל"ן להשקעה (השפעת תוצאות נגיף הקורונה על תוצאות הרבעון הראשון הינה זניחה).
3. הוצאת עובדים לחופשה ללא תשלום.
4. הפחתת שכרם החודשי של עובדי ההנהלה כפופי המנכ"ל, בשיעור של 25% ושכרם של שאר העובדים הופחת בשיעור של 15%.
4. חסכון בהוצאות התפעוליות השוטפות של נכסי הקבוצה ע"י התאמת ההוצאות לרמת הפעילות כמו כיבוי מערכות חשמל, צמצום שעות שמירה וניקיון וכדומה.

יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה, ואף כי הממשלה החלה לבצע פעולות להחזרת העסקים לפעילות, מדובר באירוע מתמשך, המאופיין באי ודאות רבה ובשינויים תדירים ומהירים במשק, בין היתר, בקשר עם משכו והצעדים שיינקטו על ידי הממשלה בהמשך, לפיכך, אמידת היקף ההשפעה על פעילות חברות הקבוצה המצוינת לעיל כרוכה בביצוע תחזיות, הערכות ואומדנים, אשר ייתכן, שכולם או חלקם, לא יתממשו או יתממשו באופן שונה מההערכות והתחזיות הנוכחיות בשל גורמים שונים, לרבות כתוצאה מהתפתחויות או התממשות שונה מהמוערך נכון למועד דוח זה כמפורט לעיל. החברה ממשיכה לעקוב ולבחון את ההשלכות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2019.

באור 3: - אירועים במהלך תקופת הדיווח

לפרטים ראה באור 3 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

היתרות בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, נכסים פיננסיים, פקדונות, לקוחות, זכאים ויתרות זכות, נגזרים פיננסיים והלוואות מבנקים תאומת או קרובה לשווי ההוגן שלהן.

שווי הוגן:

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים המוצגות בדוחות הכספיים שלא על פי שווין ההוגן ולגביהן קיים הבדל מהותי בים הערך בספרים לשווי ההוגן:

שווי הוגן (2)			ערך בספרים (1)		
31 בדצמבר	31 במרץ		31 בדצמבר	31 במרץ	
2019	2019	2020	2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
באלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

61,440	-	94,800	59,581	-	111,232	אגרות חוב סחירות (סדרה א')
61,440	-	94,800	59,581	-	111,232	סה"כ

(1) כולל ריבית לשלם

(2) השווי ההוגן מבוסס על שווי בורסה לתאריך הדוח (רמה 1 לפי מדרג השווי ההוגן).

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים ראה באור 5 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

צעדים בנגב בע"מ

תמצית נתונים כספיים ביניים ליום 31 במרס, 2020

בלתי מבוקרים

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס	
מבוקר	2019	2020
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

3,298	1,385	1,396	מזומנים ושווי מזומנים
788	1,250	842	לקוחות
268	427	425	חייבים אחרים ויתרות חובה
61	-	61	צדדים קשורים
4,415	3,062	2,724	

נכסים לא שוטפים

159,236	153,595	158,767	נדל"ן להשקעה
5,737	5,634	5,774	צדדים קשורים
15	10	14	רכוש קבוע
124	-	137	מיסים נדחים
165,112	159,239	164,692	
169,527	162,301	167,416	

התחייבויות שוטפות

4,006	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
6,279	6,154	6,322	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
307	292	315	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
1,306	415	844	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
10,488	3,019	8,781	זכאים ויתרות זכות
111	-	13	צדדים קשורים
22,497	9,880	16,275	

התחייבויות לא שוטפות

52,891	57,624	56,298	אשראי מתאגידים בנקאיים
9,529	9,703	9,397	התחייבות בגין חכירה
9,912	10,075	9,912	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
16,608	16,874	16,721	מיסים נדחים
88,940	94,276	92,328	
58,090	58,145	58,813	

הון עצמי

169,527	162,301	167,416	
---------	---------	---------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
13,778	3,478	3,215	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה
3,227	739	819	עלות הפעלת נכסים להשכרה
10,551	2,739	2,396	רווח גולמי
(4,091)	(94)	(638)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
542	74	59	הוצאות פרסום ושיווק
2,034	349	405	הוצאות הנהלה וכלליות
3,884	2,222	1,294	רווח תפעולי
2,191	555	610	הוצאות מימון
144	35	86	הכנסות מימון
1,837	1,702	770	רווח לפני מסים על הכנסה
572	382	47	מסים על ההכנסה
1,265	1,320	723	רווח נקי
1,265	1,320	723	רווח כולל

סה"כ הון	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

58,090 58,090 (*) -

יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)

723 723 -

רווח כולל

58,813 58,813 (*) -

יתרה ליום 31 במרס, 2020

סה"כ הון	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

56,825 56,825 (*) -

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)

1,320 1,320 -

רווח כולל

58,145 58,145 (*) -

יתרה ליום 31 במרס, 2019

סה"כ הון	יתרת רווח	הון מניות ופרמיה
	מבוקר	
	אלפי ש"ח	

56,825 56,825 (*) -

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

1,265 1,265 -

רווח כולל

58,090 58,090 (*) -

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

(*) יתרה נמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
מבוקר	2019	2020
	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

1,265	1,320	723	רווח נקי
-------	-------	-----	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

4,091	94	293	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1	-	1	פחת והפחתות
2,043	551	524	שערוך וריבית הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(133)	257	100	מסים נדחים, נטו
6,002	902	918	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

456	(128)	(169)	ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים
536	68	(150)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
498	(667)	549	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות ובצדדים קשורים

1,490	(727)	230	
-------	-------	-----	--

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
מיסים ששולמו, נטו

(738)	(149)	(195)	
-------	-------	-------	--

8,019	1,346	1,676	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-------	-------	-------	---------------------------------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	-	-	מתן הלוואות לבעלי מניות
(2,311)	(90)	(2,681)	השקעה בנדל"ן להשקעה

(2,311)	(90)	(2,681)	מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה
---------	------	---------	---------------------------------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	5,000	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(5,980)	(1,380)	(1,554)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	(4,000)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(290)	(205)	(75)	פרעון תשלומים בחכירה
(2,304)	(450)	(612)	ריבית ששולמה במזומן

(4,574)	(2,035)	(1,241)	מזומנים נטו שימשו לפעילות מימון
---------	---------	---------	---------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1,134	(779)	(2,246)
2,164	2,164	3,298
3,298	1,385	1,052

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

א. פעולות מהותיות שלא במזומן

ספקים בגין נדל"ן להשקעה

423	-	111
-----	---	-----

באור 1: - כללי

תמצית הנתונים הכספיים ביניים נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בתמצית נתונים כספיים ביניים אלה בהקשר לתמצית הנתונים הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן – תמצית הנתונים הכספיים השנתיים).

תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שסוקרו על ידי משרד רואי החשבון קוסט, פורר גבאי את קסירר רואי חשבון.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים ביניים

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים, עקבית לזו שיושמה בעריכת תמצית הנתונים הכספיים השנתיים, למעט אם נאמר אחרת.

רקע- מידאס טירה מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת

תמצית נתונים כספיים ביניים ליום 31 במרס, 2020

בלתי מבוקרים

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס	
מבוקר	2019	2020
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

31	150	8
34	3	339
65	153	347

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

998	560	2,729
597	591	5,256
1,595	1,151	7,985
1,660	1,304	8,332

נדל"ן להשקעה בהקמה
הלוואות לבעלי המקרקעין

התחייבויות שוטפות

15	21	1,196
15	21	1,196

ספקים ונותני שירותים

התחייבויות לא שוטפות

1,753	1,347	7,372
1,753	1,347	7,372

הלוואות בעלים

גרעון בהון השותפות

(108)	(64)	(236)
(108)	(64)	(236)
1,660	1,304	8,332

יתרת הפסד

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

יואב קפלן דירקטור	אבישי אברהם דירקטור	19 במאי, 2020 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------	------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
	(21)	(2)	(20) הוצאות הנהלה וכלליות
	(21)	(2)	(20) רווח תפעולי
-	6	13	הכנסות מימון
(49)	(30)	(121)	הוצאות מימון
(70)	(26)	(128)	הפסד נקי וסה"כ הפסד כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

תמצית נתונים כספיים על השינויים בהון השותפות ובחשבון השותפים

מידאס פרויקטים במגזר הערבי, שותפות מוגבלת	רני צים מרכזי קניות בע"מ	סה"כ
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
(37)	(71)	(108)
(32)	(96)	(128)
(69)	(167)	(236)

יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 31 במרס, 2020

מידאס פרויקטים במגזר הערבי, שותפות מוגבלת	רני צים מרכזי קניות בע"מ	סה"כ
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
(19)	(19)	(38)
(6)	(20)	(26)
(25)	(39)	(64)

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 31 במרס, 2019

מידאס פרויקטים במגזר הערבי, שותפות מוגבלת	רני צים מרכזי קניות בע"מ	סה"כ
מבוקר		
אלפי ש"ח		
(19)	(19)	(38)
(18)	(52)	(70)
(37)	(71)	(108)

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

תמצית נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>			
(70)	(26)	(128)	הפסד נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
47	23	105	הוצאות ריבית, נטו
47	23	105	
שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות:			
(34)	(3)	(305)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
15	21	11	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(19)	18	(294)	
(42)	15	(317)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
(606)	(168)	(561)	תשלומים על חשבון השקעה בנדל"ן בהקמה
-	-	(4,645)	מתן הלוואות לבעלי המקרקעין
(606)	(168)	(5,206)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
679	303	5,500	קבלת הלוואות בעלים
679	303	5,500	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
31	150	(23)	<u>(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
-	-	31	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
31	150	8	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1 - כללי

א. תמצית הנתונים הכספיים ביניים נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בתמצית נתונים כספיים ביניים אלה בהקשר לתמצית הנתונים הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן – תמצית הנתונים הכספיים השנתיים).

ב. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שסוקרו על ידי משרד רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים ביניים

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים, עקבית לזו שיושמה בעריכת תמצית הנתונים הכספיים השנתיים, למעט אם נאמר אחרת.

רקע הר בע"מ

תמצית נתונים כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2020

בלתי מבוקרים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
2,383	-	18,286
16,184	-	3,316
-	-	320
1,264	1,194	623
19,831	1,194	22,545
11,753	15,526	11,598
1,248	2,053	537
7,605	-	-
-	-	110,963
434	333	480
4	2	3
21,044	17,914	123,581
40,875	19,108	146,126
-	256	-
2	60	1,872
429	7,075	1,069
431	7,391	2,941
29,452	1,404	126,551
2,000	2,750	3,482
3,046	4,310	2,632
34,498	8,464	132,665
-	-	-
5,946	3,253	10,520
5,946	3,253	10,520
40,875	19,108	146,126

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
נדל"ן להשקעה
הוצאות תכנון נדחות
רכוש קבוע, נטו

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות בעלים
מסים נדחים
צדדים קשורים לזמן ארוך

הון עצמי

הון המניות (*)
עודפים

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
-	-	838
-	-	132
-	-	706
-	-	(6,668)
1,125	666	110
2,364	(77)	(155)
1,239	(743)	7,109
(378)	107	(1,052)
(431)	15	-
1,292	(651)	6,057
(711)	39	1,483
2,003	(690)	4,574
-	-	-
2,003	(690)	4,574

הכנסות משכירות וניהול נדל"ן
להשקעה
עלות הפעלת הנכס
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות הנהלה וכלליות
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) שותפות
מוחזקת
רווח (הפסד) תפעולי
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
הוצאות (הכנסות) אחרות
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח (הפסד) נקי
רווח כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ הון	עודפים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	הון המניות(*)	
5,946	5,946	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020
4,574	4,574	-	רווח כולל
10,520	10,520	-	יתרה ליום 31 במרץ 2020
3,943	3,943	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(690)	(690)	-	הפסד כולל
3,253	3,253	-	יתרה ליום 31 במרץ 2019
3,943	3,943	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019
2,003	2,003	-	רווח כולל
5,946	5,946	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

באור 1 - כללי

א. תמצית הנתונים הכספיים ביניים נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בתמצית נתונים כספיים ביניים אלה בהקשר לתמצית הנתונים הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - תמצית הנתונים הכספיים השנתיים).

ב. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שסוקרו על ידי משרד רואי החשבון וקסלר, קודנצ"ק, אנוך ושות'.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים ביניים**

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים, עקבית לזו שיושמה בעריכת תמצית הנתונים הכספיים השנתיים, למעט אם נאמר אחרת.

באור 2 – ארועים במהלך תקופת 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 ביניים ליום 31 במרץ 2020

בלתי מבוקרים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
74	27	73
-	203	-
-	1	-
74	231	73
3	2	3
77	233	76
-	152	-
-	2	-
-	154	-
-	-	-
77	79	76
77	79	76
77	233	76

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

השקעה בתאגידים מוחזקים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

הון עצמי

הון המניות (*)
עודפים

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1	-	-
1	-	-
2	-	1
(2)	-	(1)
-	-	-
(2)	-	(1)
-	-	-
(2)	-	(1)

הוצאות הנהלה וכלליות
חלק החברה ברווחי שותפות מוחזקת
הוצאות מימון, נטו
הפסד לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
הפסד נקי
רווח כולל אחר
סה"כ הפסד כולל

הון המניות(*)	עודפים	סה"כ הון
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2020	77	77
הפסד כולל	(1)	(1)
יתרה ליום 31 במרץ 2020	76	76
רווח כולל		
יתרה ליום 1 בינואר 2019	79	79
הפסד כולל	(2)	(2)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	77	77

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
(2)	-	(1)
50	-	-
48	-	(1)
48	-	(1)
26	27	74
74	27	73

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות)
שוטפת
הפסד נקי
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים
המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
(1)	-	-
204	-	-
1	-	-
(153)	-	-
(1)	-	-
51	-	-
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. תמצית הנתונים הכספיים ביניים נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בתמצית נתונים כספיים ביניים אלה בהקשר לתמצית הנתונים הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן – תמצית הנתונים הכספיים השנתיים).

ב. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שסוקרו על ידי משרד רואי החשבון וקסלר, קודנצ"ק, אנוך ושות'.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים ביניים

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים, עקבית לזו שיושמה בעריכת תמצית הנתונים הכספיים השנתיים, למעט אם נאמר אחרת.

רקע מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת

תמצית נתונים כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2020

בלתי מבוקרים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
779	1,334	29
-	57	750
779	1,391	779
38,772	42,720	38,578
39,551	44,111	39,357
-	204	-
10,168	20,650	10,363
10	10	10
29,373	23,247	28,984
29,383	23,257	28,994
39,551	44,111	39,357

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

השקעה בשותפות מוגבלת

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות שותפים

הון שותפות

הון השותפות
עודפים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
-	-	-
7,141	283	(209)
7,141	283	(209)
1,208	476	180
5,933	(193)	(389)
-	-	-
5,933	(193)	(389)

הכנסות משירותים
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) שותפות
מוחזקת
רווח (הפסד) תפעולי
הוצאות מימון, נטו
רווח (הפסד) נקי
רווח כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל

הון השותפות	עודפים	סה"כ הון	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2020	29,373	29,383	10
הפסד כולל	(389)	(389)	-
יתרה ליום 31 במרץ 2020	28,984	28,994	10
יתרה ליום 1 בינואר 2019	23,440	23,450	10
הפסד כולל	(193)	(193)	-
יתרה ליום 31 במרץ 2019	23,247	23,257	10
יתרה ליום 1 בינואר 2019	23,440	23,450	10
רווח כולל	5,933	5,933	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	29,373	29,383	10

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
5,933	(193)	(389)
6,937	226	(959)
12,870	33	(1,348)
7,082	9,992	403
(5,301)	(5,301)	-
(15,597)	(5,115)	195
(20,898)	(10,416)	195
(946)	(391)	(750)
1,725	1,725	779
779	1,334	29

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות)
שוטפת

רווח (הפסד) נקי
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים
המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בשותפות מוחזקת

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות)
מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים,
נטו
קבלת (פרעון) הלוואות בעלים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
7,141	283	(209)
-	(57)	(750)
(204)	-	-
(204)	(57)	(750)
6,937	226	(959)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים

חלק ברווחי (בהפסדי) שותפות מוגבלת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בחייבים ויתרות חובה

ירידה בספקים ונותני שירותים

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים
המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

באור 1 - כללי

תמצית הנתונים הכספיים ביניים נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בתמצית נתונים כספיים ביניים אלה בהקשר לתמצית הנתונים הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - תמצית הנתונים הכספיים השנתיים).

תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שסוקרו על ידי משרד רואי החשבון וקסלר, קודנצ'יק, אנוך ושות'.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הנתונים הכספיים ביניים

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים, עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט אם נאמר אחרת.

הצהרת מנהל כללי

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

אני, רני צים, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רני צים מרכזי קניות בע"מ ("התאגיד") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ("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 ביניים 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 ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רני צים מרכזי קניות בע"מ ("התאגיד") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ("הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע 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.