



MORE
קבוצת מור בונים חיים

דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר, 2023

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

חלק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה;

חלק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים);
נתונים כספיים – מידע כספי נפרד;

חלק ג'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית לפי תקנה 38ג;

עדכון תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל, 1970- יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 ועד סמוך למועד יום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח. העדכון נערך בהנחה שבפני הקורא והקוראת מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 אשר פורסם ביום 30 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031246) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן עדכון בגינם אשר צורף כנספחים ב-ד לדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2023.

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק ד' - תיאור עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה, בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

1. הפניית תשומת לב רואה החשבון המבקר

לפרטים בדבר הפניית תשומת לב רואה החשבון המבקר להערת עסק חי בדוחותיה הכספיים ראה באור 1ב' בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2023 פרק ג' בדוח תקופתי זה ("הדוחות הכספיים") וסעיף 3 בדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר, 2023 פרק ב' בדוח רבעוני זה ("דוח הדירקטוריון").

2. עדכון לסעיף 14 – מימון

2.1. לגילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבויות החברה ראה סעיף 10 בדוח הדירקטוריון.

2.2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור, לרבות אי עמידה באמות מידה פיננסיות העמדת לפירעון מידי את אגרות החוב (סדרות ט' ו-טו') לפירעון מידי ודחיית מועד תשלום הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרות יג' ו-יד') ראה סעיפים 14 בדוח הדירקטוריון.

2.3. לגילוי בדבר אירוע אשראי בר דיווח ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

3. עדכון לסעיף 17 – הליכים משפטיים

3.3. לפרטים בדבר הליך משפטי במסגרתו הוגשה בקשה באמצעות בנק לאומי לאכיפת שעבודים קבועים וצפים ולמינוי ב"כ הנאמן ככונסי נכסים (זמניים וקבועים) של הנכסים המשועבדים, ראה ביאור 1ב' בדוחות הכספיים וסעיף 3.1 בדוח הדירקטוריון.

3.4. לפרטים בעניין בקשות לאישור תובענות ייצוגיות כנגד החברה וכנגד הדירקטורים המכהנים בה (לרבות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, בעלי השליטה בחברה) ומשרד רוה"ח המבקר של החברה. ראה ביאורים ג' ו-ד' בדוחות הכספיים בקשר עם אירועים לאחר מועד הדיווח וסעיפים 13.26 ו-13.29 לדוח הדירקטוריון.

3.5. לפרטים בדבר הליך משפטי במסגרתו הוגשו בקשות באמצעות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות ט' ו-טו') לאכיפת שעבודים קבועים וצפים ולמינוי ב"כ הנאמן ככונסי נכסים

- 3.1 (זמניים וקבועים) של הנכסים המשועבדים, ראה ביאור 1ב' בדוחות הכספיים וסעיף 3.6 לדוח דירקטוריון.
- 3.6. לפרטים בדבר בקשה למתן צו עיכוב הליכים וכינוס אסיפות נושים שהגישה החברה עם מס' חברות בנות בבעלותה המלאה לבית המשפט המחוזי ב- תל אביב - יפו ראה ביאור 1ב' בדוחות הכספיים וסעיף 13.31 בדוח הדירקטוריון.
- 3.7. לפרטים בדבר התראה לפני נקיטת הליכים שקיבלו שתי חברות בת בבעלותה המלאה של החברה לאחר מועד הדוח מבנק מזרחי וקרן ראליטי בגין הלוואות שהתקבלו לרכישת הקרקע בגבעתיים, ראה ביאור 1ב' בדוחות הכספיים וסעיפים 13.32 ו- 13.34 בדוח הדירקטוריון.
- 3.8. לפרטים בדבר התראה לפני נקיטת הליכים שקיבלו החברה וחברה בת בבעלותה המלאה של החברה לאחר מועד הדוח ממלווים שונים הנמנים על קבוצת הראל חברה לביטוח בע"מ ראה ביאור 1ב' בדוחות הכספיים וסעיף 13.33 בדוח הדירקטוריון.
- 3.9. לפרטים בדבר דוח מטעם מנהל ההסדר ובקשה להאריך את תקופת עיכוב ההליכים עד ליום 11 בינואר 2024 בקשה שאושרה על ידי בית המשפט ראה ביאור 1ב' בדוחות הכספיים וסעיף 13 בדוח הדירקטוריון.

4. עדכון לסעיף 20 – סיכונים מדיניים – סיכון מאקרו

- לפרטים בדבר שינויים עיקריים בסביבה הכלכלית של החברה, ראה ביאור 1ב' בדוחות הכספיים וסעיף 4 בדוח הדירקטוריון.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "מועד הדוח" ו-"תקופת הדוח") בהתאם להוראת תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. (להלן: "תקנות ניירות ערך"), הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה, מתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, הכולל את דוח תיאור עסקי התאגיד והדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 אשר פורסם ביום 30 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031246) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה). הדוחות הכספיים ערוכים על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים IFRS - לפרטים נוספים, ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים.

האירועים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח, מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד הדוח וסמוך ליום 30 בספטמבר, 2023 הוא מועד אישורו על-ידי דירקטוריון החברה ("מועד פרסום הדוח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד פרסום הדוח.

דוח הדירקטוריון הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי של החברה, על כל חלקיו (להלן: "הדוח התקופתי") ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

1. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח

- החברה מכרה מתחילת השנה 61 דירות בהיקף כספי כולל של כ- 117 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
- סך המאזן של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכם לכ- 3.7 מיליארד ש"ח.
- ההון עצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ- 335 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 2023 החברה אינה עומדת לראשונה באמת המידה שנקבעה בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה טו') - הון עצמי מינימלי של 350 מיליון ש"ח. בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות של אגרות החוב, אי עמידה באמת מידה בתקופה של שני רבעונים רצופים מהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב.
- יחס ההון של החברה לסך המאזן המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט ובנטרול מקדמות מרוכשי דירות) ליום 30 בספטמבר 2023 הינו כ- 9.3%. נכון ליום 30 בספטמבר 2023 החברה אינה עומדת לראשונה באמת המידה שנקבעה בשטרי הנאמנות של סדרות אגרות החוב (סדרה טו' - יחס הון למאזן בנטרול מקדמות מרוכשי דירות של 13%, סדרות ט', יב', יג' ו- יד' - יחס הון למאזן בנטרול מקדמות מרוכשי דירות 12%). בהתאם לקבוע בשטרי הנאמנות של אגרות החוב,

אי עמידה באמת מידה בתקופה של שני רבעונים רצופים מהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

2. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023:

1. תחום ייזום, הקמה ובנייה למגורים בישראל
2. תחום ייזום הקמה של נדל"ן מניב בישראל (כולל דיור להשכרה)
3. מלון בפולין (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים)

2.1 תחום ייזום, הקמה ובנייה למגורים בישראל

למועד פרסום הדוח החברה יוזמת ומקימה 3 פרויקטים במודיעין, אור עקיבא וחריש, הכוללים 1,111 יחידות דיור. מתוכן נותרו לחברה למכירה בשוק החופשי 204 יחידות דיור.

בנוסף, לחברה קרקעות לייזום פרויקטים לבנייה בבאר יעקב, חיפה ורמת גן כמתואר להלן.

להלן מצבת הפרויקטים הפעילים של החברה בישראל ליום 30 בספטמבר 2023:

שם הפרויקט	יח"ד	מספר יח"ד מכורות	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות צפויות מיח"ד מכורות	עלויות שהצטברו בפועל	סה"כ רווח גולמי בפרויקט	רווח גולמי שטרם הוכר IFRS15	שיעור ביצוע	מספר יחידות דיור שנמכרו בתקופה השוטפת	מחיר ממוצע למ"ר ליחידות דיור שנמכרו במהלך התקופה השוטפת כולל מע"מ	יתרת עודפים (כולל עודפי מסחר)	יח"ד שנמכרו מיום 30/9/2023 ועד למועד הדוח
												(אלפי ₪)	
חריש ה' ו'	156	65	42%	238,342	95,707	100,605	82,293	35%	57%	28	16.65	80,753	6
מודיעין מורשת	169 מחיר למשתכן 73 שוק חופשי	169 73	100%	381,145	381,145	325,418	66,553	17%	97%	-	-	14,091	-
אור עקיבא-אור ים א'	225 מחיר למשתכן 145 שוק חופשי	224 105	9% 72%	201,169 307,497	201,169 204,862	355,816	137,329	27%	98%	- 11	- 20.55	55,523	11
אור עקיבא-אור ים ב'	209 מחיר למשתכן 134 שוק חופשי	209 63	100% 47%	184,545 301,836	184,545 128,410	322,233	138,771	29%	93%	- 14	- 20.3	94,378	20
סה"כ	1,111	908	-	1,614,534	1,195,838	1,104,072	424,946	26%	-	53	-	244,745	37

(1) יתרות העודפים ושיעור הביצוע הינם בהתאם לדוחות הליווי של הפרויקטים.

שם הפרויקט	מלאי לא מכור- מס' יח"ד ליום 30 בספטמבר 2023	רווח גולמי שטרם הוכר IFRS15	יח"ד שנמכרו מיום 30/9/2023 ועד למועד הדוח
ראשון לציון נרקיסים	3	1,401	3
חריש ג' + ד'	4	1,803	1
כפר תבור	1	3,609	1
סה"כ	8	6,813	5

עדכון סטאטוס פרויקטים עיקריים בתכנון ושלבי הקמה ראשוניים

פרויקט	עדכון סטאטוס
חיפה מבואות דרומיים	הפרויקט כולל 28 בניינים שיבנו על 4 מגרשים עליהם מתוכנן פרויקט בהיקף של 838 יחידות דיור מתוכן 498 יחידות דיור במסגרת תכנית מחיר למשתכן. לגבי מגרשים 224 ו- 225 החברה נמצא בתהליך לקבלת היתר בנייה. החברה עברה ועדת רישוי ונמצאת בשלב השלמת תנאים להיתר בנייה. לגבי מגרשים 226 ו- 227, החברה נמצא בתהליך לקבלת היתר בנייה. במהלך חודש אוגוסט 2023 החברה עברה ועדת רישוי ונמצאת בשלב השלמת התנאים להיתר.
רמת גן	נכון למועד פרסום הדוח החברה נמצאת בשלבי עיצוב אדריכלי של הפרויקט וניתן יהיה להשלים את תכנית העיצוב עד סוף הרבעון הראשון של שנת 2024, ולאחר מכן לקדם את הפרויקט להיתרי בנייה.
באר יעקב	הפרויקט כולל 158 יחידות דיור ב- 4 בניינים (ללא תוספת שבס), מתוכן 66 יחידות דיור במסגרת תכנית מחיר מופחת, וכן שטחי מסחר בהיקף של כ- 700 מ"ר.
טבנקין, גבעתיים	הפרויקט כולל 221 יחידות דיור ב- 3 בניינים מתוכן 111 יחידות דיור במסגרת תכנית מחיר מופחת. במהלך חודש ינואר 2023 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון והחלה בעבודות. במקביל פועלת החברה להשלמת אישור ג' הנדרש לצורך קבלת היתר הבנייה המלא. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מכרה החברה 5 יחידות דיור בשוק חופשי.
	מגרש בשטח של כ- 2.4 דונם אשר בהתאם לתנאי המכרז, הפוטנציאל התכנוני הינו מגדל בן 40 קומות המשלב כ- 120 יחידות דיור וכ- 15,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר. מאז הזכייה במכרז, פעלה החברה לשינוי הזכויות כך שהפרויקט יכלול מגדל בן 45 קומות הכולל מסחר ותעסוקה בהיקף של 15,000 מ"ר, מגורים בהיקף של 17,700 מ"ר (140 יחידות דיור), מגורים להשכרה שהיקף של 5,220 מ"ר (84 יחידות דיור), ומבנה ציבור בהיקף של 2,060 מ"ר. מתכנן המחוז קבע כי קיימים פערים משמעותיים בין התכנית המוצעת לבין התכנית הכוללנית, בין היתר מאחר והתכנית הכוללנית מגדירה הפקעה של 50% משטח המגרש לצרכי ציבור וצפיפות מקסימלית של 60 יחידות דיור לדונם. לעומת זאת, התכנית

פרויקט	עדכון סטאטוס
	המוצעת על ידי החברה כוללת צפיפות של 77 יחידות דיור לדונם ומתבססת על תכנית כורזין גב' 418 א, אך לטענת מתכנן המחוז אינה תואמת את עקרונותיה. הרח"ק המוצע (17) אינו תואם את התכנית הכוללת המגדירה רח"ק 13.5, ותכנית של 60% בינוי מרקמי ומגדל, כאשר תכנון החברה מציע מגדל בלבד בתכנית 60%. מתכנן המחוז הציע מספר חלופות להמשך בחינה לצורך קידום התכנית: 1. תכנית משלימה למתחם כורזין – מגדל בגובה 40 קומות, הכולל לא יותר מ- 15% מגורים בשטח ממוצע של 45 מ"ר, אשר מחציתן להשכרה. 2. תכנית להקמת מגדל מגורים להשכרה לצמיתות – מגדל בגובה 40 קומות, בשטח ממוצע לדירה של 55 מ"ר עיקרי ובצפיפות של 60 לדונם. כל יחידות הדיור תהיינה להשכרה לצמיתות ובבעלות אחודה. 3. תכנית להתחדשות מתחמית – קידום תכנית הכוללת אחד או יותר מהמבנים הסמוכים לאורך רחוב טבנקין, תוך יצירת מתחם משמעותי להתחדשות עירונית. כל החלופות יכללו קומת קרקע מסחרית, תקני חנייה מצומצמים וכן הוראות נוספות בהתאם לחלופה שתעוגן בתכנית זו. מתכנן המחוז המליץ למליאה לסרב לתכנית המוצעת כפי שהיא, אלא אם תבחן אחת מהחלופות שהציע. החברה בוחנת את התייחסות המתכנן, אשר ניתנה בניגוד למצגים שהוצגו בפני החברה לרבות בחוברת המכרז, ובכוונתה לפעול לשינוי ההמלצה.
"דירה להשכיר" רמת אפעל	פרויקט להקמת 289 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך, הכולל גם כ- 700 מ"ר של שטחי מסחר, ובו החברה מחזיקה 60% בשיתוף עם חברת הראל. במהלך התקופה החברה קידמה מול עיריית רמת את תכנית העיצוב האדריכלי ואף התקבל אישור עקרוני של אדריכל העיר. במהלך חודש מאי, 2023 קיבלה החברה הודעה מעיריית רמת גן לפיה קידום תכנית העיצוב האדריכלי נעצרת עקב חשש לזיהום אוויר ממש"א. 7000 וכן כי ביום 2 בינואר 2023 ניתן צו מנהלי על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לחוק אוויר נקי התשס"ח, 2008- למניעה או צמצום של זיהום האוויר, לבסיס הצבאי הסמוך. בנסיבות אלה, בהן קיימות פליטות של מזהמי אוויר חריגות אשר הינן בעלות השפעה על שטח המגרש שבבעלות החברה הכלולה, אשר מונעות את יכולתה של החברה הכלולה לממש את זכויותיה במכרז, פנתה החברה הכלולה לרמ"י בבקשה, בין היתר, לבטל את המכרז. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה הכלולה ממתינה לתשובת רמ"י (ראה גם סעיף 11.3, ונספח ג' להלן).
שדה דב תל אביב	הפרויקט כולל 4 מבנים לפי הפירוט הבא: • בניין A – מגדל בן 39 קומות הכולל 229 יחידות דיור • בניין B – מבנה בן 9 קומות הכולל 80 יחידות דיור • בניין C – מבנה בן 16 קומות הכולל 70 יחידות דיור • בניין D – מבנה בן 9 קומות הכולל בית מלון של 80 חדרים ו- 79 יחידות דיור בנוסף כולל הפרויקט שטחי מסחר בהיקף של 1,500 מ"ר בחודש מאי 2023 אישרה הועדה בעיריית תל אביב את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. ראה גם סעיף 7'א' לדוחות הכספיים

2.2. תחום ייזום הקמה וניהול של נדל"ן מניב בישראל

בבעלות החברה נכסים מסחריים הכוללים מרכזים מסחריים מניבים, בתכנון ובהקמה, שהיקף שטחם הכולל הינו כ-29 אלפי מ"ר להשכרה.

להלן מצבת הנכסים המניבים הפעילים של החברה בישראל ליום 30 בספטמבר 2023:

שיעור תפוסה	NOI שנתי צפוי בתפוסה מלאה	מועד סיום בניה	מועד תחילת בניה צפוי בפועל/	שווי (4)	עלות שהושקעה לתאריך המאזן	עלויות הקמה צפויות/בפועל	מ"ר			
82%	3,000	2018	2016	42,213	18,500	18,500	2,655	MORE STREET (2)	חריש	1
94%	14,000	2019	2016	168,600	82,391	82,391	10,617	MORE קניון (1,4)	חריש	2
84%	4,000	2020	2017	65,650	14,342	14,342	2,100	MORE STREET (4)	מודיעין מע"ר	3
64%	15,000	2023	2019	209,884	126,202	130,000	13,424	MORE בעיר (3) 1	חריש 420	4
	36,000			486,347	241,435	245,233	28,796	סה"כ נדל"ן להשקעה		

- (1) השטח המיועד להשכרה המוצג בטבלה הינו עבור קומת מסחר תת קרקעית, קומת מסחר אחת ותחנת הדלק. בבקשה להיתר הגישה החברה בקשה לבניית קומת מסחר נוספת, כך שהשטח להשכרה יכול לגדול בעוד כ-4,650 מ"ר וזאת בהתאם לביקושים לשטחי מסחר הצפויים באזור הפעילות.
- (2) בתקופת הדוח נמכרו 11 חנויות ממסחר הרחוב בחריש אשר טרם נמסרו ולכן טרם נגרעו מספרי החברה.
- (3) במהלך חודש אוגוסט 2023 התקבלה תעודת גמר לפרייקט.
- (4) השווי ביחס לדוחות הכספיים אינו כולל התאמות חשבונאיות.
- (5) בנוסף, לחברה קרקע למסחר בחריש בשטח של כ-5 דונם וזכויות בנייה למסחר ומשרדים בהיקף של כ-19,000 מ"ר.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

3.1 כניסת החברה וחברות בנות (בשרשור) לעיכוב הליכים

בחודשים האחרונים, התגבשו יחד נסיבות חיצוניות – גלובאליות ומקומיות – אשר הובילו לקיפאון בשוק הנדל"ן הישראלי. בין היתר, נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים, כגון ההתפרצות המחודשת של נגיף הקורונה בסין והמלחמה באוקראינה. גורמים אלו, וכן עליית מחירי האנרגיה ומחירי ההובלה, השפיעו באופן מכריע על רמות המחירים בעולם, והובילו לעלייה חדה באינפלציה.

במטרה לרסן את האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעור הריבית. בנק ישראל, העלה את שיעור הריבית מ-0.1% ל-4.75% בתקופה של פחות משנה. השינויים המהותיים בשיעורי הריבית ובמרווחי הריבית, יחד עם הקשחת תנאי אשראי ומימון, הכבידו על איתנותה הפיננסית של החברה והובילו לקשיים תזרימים בחברה. זאת, לאור רמת האשראי הגבוהה בחברה בריבית משתנה.

כפי שציינה החברה בביאור 1 בדוחות הכספיים ליום 31.3.2023, מגמות השוק הובילו את הנהלת החברה להכין תכנית פעולה מפורטת לשיפור הנדל"ן. התכנית כוללת בין היתר פעולות תפעוליות ופיננסיות, כגון, מימוש נכסי נדל"ן להשקעה, לרבות מכירה חלקית של פרויקטים יזמיים כגון חיפה, שדה דב, גבעתיים ורמת גן, איתור הכנסת שותפים לפרויקטים יזמיים והתייעלות תפעולית. שינוי נסיבות דרמטי וקיצוני זה, שלא ניתן היה לצפותו מראש, הובילו להקשחת עמדת בנק לאומי כלפי החברה.

במהלך הרבעון השני של 2023 ניצל לאומי את העובדה כי ההלוואות שהעמיד לרכישת הקרקעות ברמת גן ובחיפה הגיעו לסיומן הפורמלי והודיע, כי נכון לאותו מועד הוא אינו מעוניין להאריך את מועד פירעון ההלוואות של קרקעות רמת גן וחיפה בשנה נוספת, וכי באותה נקודת זמן הוא מוכן להאריך את תוקף ההלוואות לתקופה של חודשיים, אשר בסיומם ייבחן לאומי את מצבה של החברה ויקבל החלטה באשר להארכת ההלוואות לתקופה נוספת, וכן נדרש, בין היתר, שיפור בטוחות. וכך, לאומי האריך את תוקף ההלוואות לתקופות קצרות (תקופה בת חודשיים ובהמשך שתי תקופות בנות חודש כל אחת).

עמדתו זו של בנק לאומי עמדה בניגוד לציפייה של החברה, אשר סברה כי ההלוואות תוארכנה על ידו עד מועד כניסה לליווי, כמקובל. לפרטים נוספים בקשר עם הלוואות שהעמיד בנק לאומי לחברה ראה נספח ב להלן. חרף זאת, באותה עת עדיין העריכה החברה, בין היתר על בסיס השיחות שהתנהלו עם בנק לאומי, כי ניתן יהיה להאריך את ההלוואות. זאת בהתבסס, בין השאר, על תכניות החברה ופעולות שננקטו על ידה, למימוש משמעותי של נכסים, אשר היו אמורים – ואף הביאו – לשיפור משמעותי במצב הפיננסי והתזרימי שלה.

לקראת תום תקופת ההארכה השלישית האמורה, ביום 11.9.2023, נאלצה החברה להתחייב כלפי בנק לאומי לפי דרישתו, בהתחייבויות נוספות כדלקמן:

1. התחייבות למכור בתוך 45 יום קרקע ברמת גן, שהחוב לבנק לאומי בגינה עמד על כ- 175 מיליון ש"ח.
2. התחייבות לפרוע את מלוא החוב עד ליום 30.11.2023, לרבות בדרך של מציאת מממן חלופי שהעמיד בנק לאומי על סך של כ- 88 מיליון ש"ח לרכישת קרקע בחיפה.
3. התחייבות לפרוע את מלוא החוב עד ליום 30.11.2023 שהעמיד בנק לאומי לחברה לרכישת משרדי החברה בבניין לייף בבני-ברק, על סך 18 מיליון ש"ח ומועד פרעונו המקורי חל ביולי 2027.
4. התחייבות להמציא לבנק לאומי, בלוחות זמנים מוגדרים, התחייבות מצד גורם בנקאי מסוים לתשלום של 15 מיליון ש"ח לטובת התשלום הרבעוני של פרויקט שדה דב, האמור להיות משולם בנובמבר 2023,

בהיקף כולל של כ- 28 מיליון ש"ח (שחלקו של בנק לאומי בו הינו כ- 30%) וכן התחייבות נוספת של גורם פיננסי מוכר לצורך השלמת התשלום הרבעוני.

לפרטים בהרחבה בקשר עם מכתב התחייבות החברה כלפי בנק לאומי ראה דוח מידי מיום 5 בנובמבר 2023 כפי שתוקן ביום 6 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-101404 ו-2023-01-104191, בהתאמה).

חרף הקושי שאפיין את שוק הנדל"ן בישראל וחרף הזעזוע הכבד שהתרחש, ועודנו מתרחש במשק בחודשיים האחרונים, השכילה החברה לפעול לקיום התחייבויותיה ופעלה באינטנסיביות ובהצלחה לא מועטה על מנת לקדם את התחייבויותיה האמורות כפי שמתואר להלן:

לפרטים בדבר התקשרות חברת בת בבעלותה המלאה של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה בהסכם למכירת נכסי המסחר בפרויקט נרקיסים ראשון לציון תמורת 58 מיליון ש"ח. ראו דוח מידי מיום 1 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-039643). בהסכם למכירת נכסי המסחר בפרויקט מודיעין מורשת 11 תמורת 35 מיליון ש"ח. ראו דוח מידי מיום 18 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-045490). בהסכם למכירת נכסי המסחר בפרויקט מודיעין מורשת 29 תמורת 50 מיליון ש"ח. ראו דוח מידי מיום 28 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-048328). בהסכם למכירת הנכס המסחרי בפרויקט אור ים (מתחם א') אור עקיבא במגרשים 509 ו- 603 תמורת 32 מיליון ש"ח. ראו דוח מידי מיום 11 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054355). בהסכם למכירת זכויות המוכרת במקרקעין פנויים במתחם המייסדים בתמורה כוללת בסך של 45.75 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ראו דוח מידי מיום 31 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086919), דוח מידי מיום 16 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-104353) כפי שתוקן ביום 22 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-126678) ודוח מידי מיום 18 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-136995).

גם במהלך חודש נובמבר זה וחודש אוקטובר שקדם לו, בהם מצויה מדינת ישראל במצב מלחמה, המשיכה החברה במאמציה לפעול למילוי התחייבויותיה בכלל ולמילוי התחייבויותיה כלפי בנק לאומי בפרט.

ביום 29.9.2023 עמדה החברה בפני חתימה על הסכם סופי ומחייב, למכירת הקרקע ברמת גן תמורת סך של 170 מיליון ש"ח. גם זהות הקונה וגם סכום הרכישה הוסכמו על בנק לאומי, אולם, ביום בו התכנסו הצדדים לחתימה על הסכם המכר, הודיע בנק לאומי כי אינו מאשר את ההתקשרות, מהטעם לפיו הקונה הסכים להתחייב לתשלום מלוא התמורה בתוך 90 יום ממועד החתימה ואילו בנק לאומי התעקש על תקופה קצרה יותר, של 50 יום. ראו דוח מידי מיום 28 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090358).

ביום 29 בספטמבר 2023 התקשרה החברה עם רוכש פוטנציאלי נוסף (שהיה על הפרק קודם לכן ושהצעתו נפלה בשל היותה נמוכה יותר), במסמך הסכמות מחייב למכירת המגרש ברמת גן בתמורה נמוכה יותר של 166.5 מיליון ש"ח. רוכש זה התחייב לתשלום את מלוא התמורה בתוך 30 יום. הסכם מפורט היה אמור להיחתם עד ליום 10.10.2023. אולם ביום 7.10.2023, נכפתה על המדינה, בהפתעה גמורה, מלחמה קשה והרוכש ביקש מהחברה ארכה לשם חתימתו על הסכם המכר, עד ליום 31.10.2023. בנק לאומי הסכים לארכה זו, אולם הוסיף וציין כי ידרוש, נוסף על סכום התמורה, גם את פער ריבית הפיגורים בשל תקופת הארכה. ביום 31.10.2023 הודיע הרוכש האמור באופן חד צדדי לחברה כי הוא דוחה את ההתקשרות ב- 45 יום נוספים. החברה דיווחה על כך לבנק לאומי, על מנת לקבל את עמדתו לקראת גיבוש תשובה למתקשר. ואולם, חלף קבלת עמדתו העניינית של בנק לאומי, התקבלו אצל החברה שתי בקשות לאכיפת שעבודים ומינוי כונסי נכסים מטעם בנק לאומי, כפי שיתוארו להלן. ראו דוחים מיידיים מהימים 1 באוקטובר 2023, 11

באוקטובר 2023 ו- 31 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-091228, 2023-03-093871 ו- 2023-01-099682, בהתאמה)

ביום 5.11.2023, לאחר תאריך המאזן, הגיש בנק לאומי לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשות לאכיפת שעבודים קבועים ומינזי כינוס נכסים מטעמו, על המקרקעין ברמת גן ובחיפה וכן על מניות, קחם מרכזיים מסחריים בע"מ, חברה נכדה של החברה, ששועבדו לטובתו במאי 2023 [פר"ק 7037-11-23; פר"ק 8231-11-23]. כמו כן, ביום 16.11.2023 שלח בנק לאומי (באמצעות באי כוחו) מכתב העמדה לפירעון חובות של החברה בגין בניין המשרדים וכן בשל ערבותה לנושי הקונסורציום של פרויקט שדה דב, ובכללם להבטחת החזר חלקו של בנק לאומי בחוב. ראו דוחות מיידיים מהימים 6 בנובמבר 2023 ו-16 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-101404 ו- 2023-01-104191, בהתאמה).

החברה הודיעה כי נכון ליום 18.11.2023 אין ביכולתה לשלם את התשלום הרבעוני בסכום של כ- 28 מיליון ש"ח כמתחייב ממנה בהתאם להסכם המימון לרכישת הקרקע בשדה דב תל אביב עליו חתמה באמצעות חברת הבת ק.מ.מדף 5 בע"מ ביום 17.11.2021 עם גופים ממנים (להלן: "הקונסורציום"), ומשכך רשאי הקונסורציום להפעיל את זכותו להעמדת יתרת החוב לפירעון מיידי וכי מימוש זכותו של הקונסורציום לפירעון מיידי של יתרת החוב מהווה עילה להעמדת כלל הסכמי הממון של החברה. ראו דוח מיידי מיום 19 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-125232).

כפועל יוצא של הבקשות לאכיפת שעבודים ומינזי כינוס נכסים וכן, זכותו של הקונסורציום לפירעון מיידי כאמור לעיל, הגישה החברה עם מספר חברות בנות בבעלותה המלאה ביום 20/11/2023 לבית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו (לפני כב' השופט חגי ברנר) בקשה למתן צו עיכוב הליכים וכינוס אסיפות נושים מכוח סעיפים 319 ו-319 לחוק וכן מינזי מנהל הסדר, אשר סמכויותיו תהיינה כמפורט בסעיפים 319 ו-326 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "הבקשה"). לפרטים נוספים אודות הבקשה ראו דוח מיידי מיום 20 בנובמבר 2023 כפי שתוקן ביום 21 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-105055 ו- 2023-01-105415, בהתאמה).

ביום 29 בנובמבר אישר ביהמ"ש את הבקשה לעיכוב הליכים לתקופה של 30 יום מהטעמים כי מרבית הנושים הביעו הסכמה עקרונית לעיכוב קצר בן 30 יום, בתנאים כאלה ואחרים, למעט שניים – מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') שהגישו אף הן באמצעות הנאמן למחזיקי אגרות החוב ביום 27 בנובמבר 2023, בקשות לאכיפת שעבודים קבועים וצפים ולמינזי ב"כ הנאמן ככונסי נכסים (זמניים וקבועים) של הנכסים המשועבדים (לפרטים בהרחבה ראו דוחות מיידיים מיום 5 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-110842 ו-2023-01-110845). גם הממונה תמך בעיכוב הליכים בכפוף לקבלת הבהרות מסוימות וכן, החליט בית המשפט למנות את עו"ד אהוד גינדס למנהל ההסדר. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים מיום 26 בנובמבר 2023, 29 בנובמבר 2023 ו- 30 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-106867 ו- 2023-01-129798 ו-2023-01-108907, בהתאמה).

ביום 26 בדצמבר הגיש מנהל ההסדר לבית המשפט, דוח מטעמו הכולל בקשה למתן ארכה בת 14 יום. ביום 27 בדצמבר נעתר בית המשפט לבקשת מנהל ההסדר והאריך את צו עיכוב ההליכים עד ליום 11.1.2024, תוך שהוא דוחה את בקשתו של בנק לאומי לקבוע מועד לדיון בבקשות לאכיפת השעבודים כפי שהוגשו על ידו.

הדוח מטעם מנהל ההסדר מיום 26 בדצמבר 2023

מנהל ההסדר מפרט בדוח שהגיש לבית המשפט את המורכבות של גיבוש הסדר חוב בעניינה של החברה אשר נובעת מהעובדה, שלא מדובר בחברת החזקות, אלא בקבוצה תפעולית, המקיימת פרויקטים בביצוע של

בניית כאלף דירות, מוסרת דירות לרוכשים, נותנת שירותי בדיק, מפעילה מרכזים מסחריים, משכירה נכסים וכיו"ב. במקביל לגיבוש ההסדר, יש לדאוג לקיום העסק החי, הקפדה על ניהול תזרים מזומנים, שמירת נכסי ידע (כגון, סטטוס תכנוני של קרקעות ופעולות נדרשות להשבתה), וכן על ניהול יעיל של שגרות עבודה, פיקוח ובקרה בקשר לכל אחד מהנכסים והפרויקטים. לכאורה יש זהות דעים ואינטרסים בין נושי ההסדר והקבוצה, שנכון למנוע את ההידרדרות להליך פירוק, להימנע מהשמדת ערך של נכסים ופרויקטים ומימושם במחירי אילוף, ולהגיע להסדר חוב, שיאפשר לקבוצה לממש את הפוטנציאל המלא של נכסיה ולמקסם את יכולתה לפרוע חובות. אבל, קיים גם חשש, שכל נושה יבחר או יידחק לפעול, באופן עצמאי, על מנת להקטין חוב ספציפי, הגם שמהלך כזה יפגע ביעילות המצרפית לנושים בכללותם. לכן, מטרת השיח עם הנושים הנה לאתר את אותה נקודת סינגולריות, שבה הסדר החוב טוב לנושים, מהאלטרנטיבה של פירוק וכינוסי נכסים ספציפיים. בשלב זה טרם גובש הסדר חוב ואין וודאות לגביי הסיכויים לאישור ההסדר.

4. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

4.1. השפעת האינפלציה ועליית הריבית

להלן גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 של סגל הרשות ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על גילוי והדיווח הכספי").

אינפלציה - מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2022 בשיעור של כ- 5.3%, ומתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח, המשיכה המגמה, אך בצורה מתונה יותר, ומדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ- 3.4% נוספים. האינפלציה החזויה לשנה הקרובה לפי פרסומי בנק ישראל¹ הינה בשיעור 3%.

בהמשך לאמור בסעיף 6.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, עיקר ההלוואות ואגרות החוב של הקבוצה הינן שקליות ואינן צמודות למדד כלשהו, למעט אגרות החוב סדרות ט' ו-טו' ולפיכך לעליה במדדי המחירים הייתה השפעה על יתרת הקרן של אגרות חוב אלה. יצוין כי אגרות החוב סדרות ט' ו-טו' מגובות בשעבוד של נכסים מניבים אשר הכנסות השכירות מהם צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן.

במהלך שנת 2022 מדד תשומות הבנייה (למגורים) עלה בשיעור של 4.8%, ומתחילת שנת 2023 ועד לחודש ספטמבר 2023 עלה בשיעור של כ- 1.7%, עלייה אשר עלולה להוביל להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים אותם היא מקימה. על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבנייה נהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי הדירות למדד תשומות הבנייה ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון מספר 9 לחוק המכר המפורט בסעיף 6.3'יג' לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה. להערכת החברה אין לקבוצה חשיפה מהותית בגין עליית מדד תשומות הבנייה.

ריבית - בתקופת הדוח עלתה ריבית בנק ישראל משיעור של 3.25% לשיעור של 4.5% ובחודש מאי 2023 עודכנה הריבית ל-4.75%. ביום 10 ביולי 2023, ביום 4 בספטמבר 2023 וביום 27 בנובמבר 2023 החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75%. הנגיד נימק החלטה זו² בכך שלמרות הירידה המסוימת בפרמיית הסיכון, היא עדיין שווה ברמה גבוהה. זאת, על רקע אי-הוודאות הגדולה סביב התפתחות המלחמה על תהליכי האינפלציה שטרם התבררו ועודנה מעל טווח היעד.

לדברי הנגיד, עם פרוץ המלחמה הועדה המוניתרית נקטה במספר צעדים שמטרתם להבטיח תפקוד מלא ותקין של השווקים. תוכניות אלו הצליחו לייצר עד כה יציבות בשוק המט"ח ובשווקים הפיננסיים. הרמה הגבוהה של

¹ על פי דוח המדיניות המוניתרית של בנק ישראל שפורסם באתר בנק ישראל מיום 9/8/23.

יתרות המט"ח של בנק ישראל מאפשרת מרחב פעולה לשמירה על היציבות במשק, תוך הפחתת אי הוודאות בעת הזו. האינפלציה בישראל מצויה מזה זמן מעל הגבול העליון של היעד, אך על-פי התחזיות היא צפויה להתמתן בחודשים הבאים ולשוב במחצית הראשונה של 2024 לתחום היעד של כ-3%. תוואי הריבית יקבע בהתאם להתפתחות המלחמה ונתוני הפעילות ועמידה ביעדי האינפלציה, והכל על מנת להמשיך ולתמוך בהשגת יעדי בנק ישראל. לפי פרסומי בנק ישראל, המשך העלאת הריבית במשק הינו אפשרי וייקבע בהתאם לנתוני הפעילות במשק והתפתחות האינפלציה. לאחר תאריך המאזן, ביום 1 בינואר 2024, הוריד בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25%, כך שנכון למועד הדוח עמודת על 4.5%.

מרבית הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית משתנה מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל הביאה לגידול בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי).

בנוסף, עליית ריבית הבסיס במשק השפיעה בין היתר על ריבית המשכנתאות לרכישת דירות. ייקור ריבית המשכנתאות משפיע לרעה על ביקושים לרכישת דירות ולשטחי מסחר ומשרדים. נכון למועד הדוח, קצב עליית שיעור הריבית ומגמת ההתייקריות כאמור, וכן השפעת הגורמים האמורים על ענף הנדל"ן בישראל הובילו להקשחת תנאי המימון ובכלל זאת להקשות על מחזור חובות וגיוס חוב חדש ולעליית שיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לירידה בשוויים. יודגש כי נכון למועד הדוח להערכת השמאי החיצוני, הצטברו מספיק אינדיקציות המלמדות שמדובר במגמות לטווח ארוך ולכן למיטב הבנת החברה, שיעורי ההיוון שנלקחו בהערכות השווי מגלמים את הסיכון הידוע בענף במועד הקובע למועד השמאות.

4.2. השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע רצחנית של ארגון הטרור "חמאס" על יישובי עוטף עזה, הוכרז בישראל מצב חירום לאומי ופרצה מלחמת "חרבות ברזל". למצב המלחמה, שהיקפיה טרם התבררו, צפויות להיות השלכות כלכליות שליליות מהותיות על המשק הישראלי ובהן, קיטון בהיקפי הפעילות במשק כתוצאה מחוסר בכוח עבודה שנובע מגיוס מילואים בהיקף ניכר, נטישת עובדים זרים את המדינה, הגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל והשפעות נוספות, אשר הביאו לירידה בפעילות הכלכלית במשק וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים. העלייה ברמות הסיכון וחוסר וודאות בשוק הדיור באה לידי ביטוי גם בהורדת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי חברת הדירוג S&P מיציבה לשלילית, ובדומה לכך, חברת הדירוג Fitch הודיעה כי דירוג האשראי הקיים של מדינת ישראל יוותר ברמת A+ אך יוצב תחת "מעקב שלילי", וחברת דירוג האשראי Moody's הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל על A1 אך הורידה את תחזית הדירוג מ"יציבה" ל-"תחת מעקב הורדת דירוג".

החברה מעריכה כי השפעת המלחמה על פעילותה בתחום ייזום פרויקטים למגורים, מתבטאת בעיקר במחסור בעובדים בתחום הבנייה ובאספקת חומרים, דבר העלול לגרום להתארכות משך תקופת הבנייה בפרויקטים ובשל כך, גידול בתשומות הבנייה ודחייה של מועדי מסירת הדירות בפרויקטים הפעילים של החברה. בנוסף

למלחמה גם השפעה אפשרית על הביקוש לרכישת דירות אולם להערכת החברה בשלב זה השפעה זו אינה מהותית.

בתחום הנדל"ן המניב נכסי החברה לא מצויים באזורים בהם יש מגבלות ולכן החברה אינה צופה השפעה מהותית על ההכנסות ועל שיעורי התופסה בנכסים המניבים.

יצוין כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים נכון למועד הדוח חלה הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים הממנים השונים להעמיד אשראי לחברה וכי היא אינה עומדת בכלל תנאי הסכמי המימון בהם התקשרה.

לאור האמור לעיל, נכון למועד הדוח, השפעות המלחמה בשילוב השפעות מקרו כלכליות של עליית האינפלציה והריבית השפיעו באופן ניכר על פעילות הקבוצה בטווח המידי. זאת – לאור הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), החמרת תנאי המימון ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה לאור תזרים המזומנים והשלבים בהם נמצאים הפרויקטים שלה. פגיעה באומדן הכנסות ורווחיות בפרויקטים היזמים של החברה ובמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם, גורמים שנלקחו בחשבון בעת ביצוע הערכת שווי מימוש נטו של מלאי קרקעות ושווי נכסים המניבים של החברה מה שהוביל להפחתה ניכרת בנכסי החברה (כולל חלק החברה בהפחתה שווי בחברה מוחזקת) בהיקף כ- 346 מיליון ש"ח וכתוצאה מכך לירידה בהון העצמי ולהפרת אמות מידה הנכללות בתנאי הסכמי המימון ושטרי הנאמנות של סדרות האג"ח בהם התקשרה החברה.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה לעיל בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילות החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, אינן וודאיות ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה, משכך אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של כלל הגורמים האמורים לעיל.

5. המצב הכספי על-פי הדוחות מאוחדים על המצב הכספי של החברה

מכירות לתקופה:

במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 61 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ- 117 מיליון ש"ח, בשוק החופשי, זאת לעומת 137 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי בסך של כ- 258 מיליון ש"ח מתוכן 15 יחידות דיור מחיר למשתכן ו- 122 יחידות דיור בשוק החופשי בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בטבלה להלן. כמו כן לאחר תאריך המאזן מכרה החברה 42 יחידות דיור.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023		
היקף כספי (אלפי ש"ח)	יחידות דיור	היקף כספי (אלפי ש"ח)	יחידות דיור	פרויקט
16,276	13	-	-	חריש ג'
19,435	15	-	-	חריש ד'
38,953	27	40,773	28	חריש ה' ו-ו'

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023		
היקף כספי (אלפי ש"ח)	יחידות דיור	היקף כספי (אלפי ש"ח)	יחידות דיור	פרויקט
72,177	21	8,722	3	ראשון לציון (נרקיסים)
110,864	61	51,055	25	אור עקיבא (אור ים)
-	-	15,971	5	באר יעקב
257,705	137	116,521	61	סה"כ

5.1. הכרה בהכנסה וברווח במהלך תקופת הדוח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	סעיף
אלפי ש"ח			
815,460	650,527	292,187	הכנסות
630,961	489,423	516,781	עלות ההכנסות
184,499	161,104	(224,594)	רווח (הפסד) גולמי

החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15.

ההפסד הגולמי בתקופה כולל סך של 275,410 אלפי ש"ח בגין הפחתת מלאי הקרקעות של החברה, בעיקר בשדה דב תל אביב.

סך הרווח הגולמי הכולל הצפוי בכלל הפרויקטים שבביצוע הינו כ- 425 מיליון ש"ח, מתוכו כ- 140 מיליון ש"ח טרם הוכר.

שיעור הרווח הגולמי - מכיוון שהחברה יוזמת נדל"ן למגורים ואף נדל"ן מניב ונוקטת באסטרטגיה של עירוב שימושים, חלק ניכר מהפרויקטים כולל קומת מסחר רחוב מתחת למתחמי המגורים. יצוין, כי שיעור הרווח הגולמי היזמי שהחברה צופה בפרויקטים אלה, מביא בחשבון גם את הרווח הגולמי ממכירת יחידות הדיור בפרויקט, וגם את הרווח היזמי מהקמת חלק המסחר, הבא לידי ביטוי בדוח הכספי בשורת רווחי השערוך. כמו כן החברה מבצעת את מרבית הפרויקטים בביצוע עצמי, דבר התורם לחיסכון בעלויות הבניה וכן לשיפור בשיעור הרווח הגולמי.

מובהר, כי הערכת החברה בדבר היקף הרווח הצפוי כאמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד הדוח וכולל הערכות והנחות של החברה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוכניות החברה ויעדיה של החברה, לרבות כתוצאה מהערכות שאינן נכונות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לחלק א' לדוח התקופתי.

6. להלן טבלת עיקרי הנתונים הכספיים מתוך דוחות הרווח והפסד של החברה כפי שאלה מוצגים בדוחותיה הכספיים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		סעיף
	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023	
815,460	650,527	292,187	הכנסות
184,499	161,104	(224,594)	רווח (הפסד) גולמי
85,428	45,145	(16,548)	שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
230,245	174,215	(267,835)	רווח (הפסד) תפעולי
(22,094)	(20,096)	(28,855)	הוצאות מימון, נטו
176,078	154,187	(392,531)	רווח (הפסד) לפני מיסים
126,304	117,998	(400,988)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
4,073,003	4,247,297	3,672,189	סך המאזן
667,595	662,934	259,201	הון המיוחס לבעלים של החברה
746,393	739,527	335,509	סך הכל הון עצמי

7. המצב הכספי:

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי כספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 באלפי ש"ח	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
אלפי ש"ח					
מזומנים ושווי מזומנים	2,875	74,974	60,482	(57,607)	השינוי נובע הן מפירעונות של סדרות אג"ח ותשלומי חוב וכן השקעות הון עצמי בפרויקטים.
מזומנים ופיקדונות משועבדים	32,770	130,385	92,452	(59,682)	מדובר בעיקר ביתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן בפיקדונות בחשבונות בנק המשועבדים לבעלי אגרות חוב. השינוי נובע בעיקר מגבייה מלקוחות בניכוי תשלומי אג"ח ותשלומים שוטפים בגין ביצוע בפרויקטים.
לקוחות והכנסות לקבל	113,962	206,402	171,974	(58,012)	מקדמות מדיירים אשר הגבייה בגין אותן דירות נמכה מההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS 15.
חייבים ויתרות חובה	12,702	142,056	16,779	(4,077)	עיקר היתרה בגין יתרות לקבל ממוסדות, הוצאות נדחות בגין עמלות שיווק והוצאות מראש.
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	265,683	-	-	265,683	סיווג נכסי נדל"ן להשקעה המוחזקים למכירה לאור תכניות החברה למימוש נכסים
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	2,243,900	2,410,473	2,408,539	(164,639)	שינוי בסעיף זה נובע בעיקר מהתקדמות בפרויקטים ומנגד קיטון בשל ההכרה בעלות המכר בתקופת הדוח. בנוסף הירידה בתקופה נובעת מרישום הפחתות בגין ירידת ערך מלאי הקרקעות של החברה
סה"כ נכסים שוטפים	2,671,892	2,964,290	2,750,226	(78,334)	-
השקעה והלוואה לחברה מוחזקת	-	46,835	15,170	(15,170)	מהווה את חלקה של החברה בהון חברה כלולה וכן יתרת הלוואה שניתנה לחברה הכלולה. הקיטון נובע מירידת ערך של הנכס בבעלות החברה הכלולה.
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	-	4,212	4,212	(4,212)	היתרה כללה את העלות בגין חלק המסחר בפרויקטים חריש א', ב' ו-ג', אשר סווגו במהלך התקופה לנכסים המוחזקים למכירה
יתרות חובה לזמן ארוך	19,955	3,067	13,488	6,467	היתרה כוללת הכנסות נדחות בגין עלויות שהושקעו בהתאמות במושבר עבור שוכרים בנכסי נדל"ן להשקעה. הנכס מופחת בהתאם למשך תקופות חוזי השכירות.

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 באלפי ש"ח	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
אלפי ש"ח					
נכס זכות שימוש	-	62	-	-	שווי זכויות החברה בגין הסכמי חכירה בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 16.
קרקעות	100,134	110,270	113,028	(12,894)	השינוי נובע מהפחתת ערך הקרקעות
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	778,396	1,021,073	1,074,654	(296,258)	השינוי נובע בעיקר מסיווג נכסי נדל"ן להשקעה לנכסים המוחזקים למכירה וכן ממכירת הנכסים המסחריים בראשון לציון, אור ים, מודיעין והקרקע בנס ציונה.
רכוש קבוע, נטו	97,078	87,308	91,558	5,520	עיקר היתרה בסעיף זה מהווה את המלון בפולין ואת משרדי החברה.
נכסים בלתי מוחשיים	1,725	1,725	1,725	-	רישיון סיווג קבלני ג5 (רכישת אורתם-סרה)
מסים נדחים	3,009	6,455	8,942	(5,933)	-
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,000,297	1,283,007	1,322,777	(322,480)	-
סה"כ נכסים	3,672,189	4,247,297	4,073,003	(400,814)	-
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,200,341	2,014,119	1,992,366	207,975	עיקר הגידול נובע ממיון הלוואות מזמן ארוך לז"ק בעקבות אי עמידה בתנאי ההלוואות והעמדתן לפרעון מיידי.
התחייבויות בגין חכירות	1,000	1,028	968	32	חלויות שוטפות בגין התחייבות להסכמי חכירה.
אגרות חוב	459,119	377,598	358,016	101,103	היתרה כוללת מיון חלות שוטפת של אג"ח.
ספקים ונותני שירותים	32,896	17,731	35,479	(2,583)	יתרות שוטפות לתשלום לספקים בעיקר בגין ביצוע.
זכאים ויתרות זכות	228,007	118,227	112,901	115,106	עיקר היתרה הינה בגין הוצאות לשלם בהתאם לשיעורי ההתקדמות בפרויקטים וכן תשלומים למוסדות.
מקדמות מרכישי דירות	42,840	161,222	124,148	(81,308)	מקדמות מדירים אשר הגבייה בגין אותן דירות עולה על ההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS15.
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,964,203	2,689,925	2,623,878	340,325	-
השקעה המטופלת לפי השווי המאזני	79,805	-	-	79,805	מהווה את חלקה של החברה בהון חברה כלולה, ראה גם נספח ג' לדוח.
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	-	263,916	188,206	(188,206)	עיקר הקיטון נובע ממיון לז"ק בעקבות אי עמידה בתנאי ההלוואות והעמדתן לפרעון מיידי.
התחייבויות בגין חכירה	15,192	14,879	14,935	257	עיקר היתרה מהווה את היוון דמי החכירה המינימליים בקבוצת MORE חריש אשר צפויים להיות משולמים בהתאם להסכם החכירה.
התחייבויות אחרות	18,904	1,250	1,167	17,737	הגידול נובע מרישום חשבונאי בגין החזרי השקעות משוכרים בנכסים המניבים, הנפרס על פני תקופת השכירות
מסים נדחים	82,070	110,253	123,753	(41,683)	-

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 באלפי ש"ח	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	אלפי ש"ח				
אגרות חוב	176,506	427,547	374,671	(198,165)	השינוי נובע ממיון חלויות שוטפות של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר והרחבה של סדרות אג"ח שבוצעה בתקופה.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	372,477	817,845	702,732	(330,255)	-
סה"כ הון	335,509	739,527	746,393	(410,884)	-
סה"כ התחייבויות והון	3,672,189	4,247,297	4,073,003	(398,430)	-

8. תוצאות הפעילות

8.1. להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך דוח רווח והפסד של החברה (אלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2022	2023		
הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר	263,625	627,340	783,529	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15.
הכנסות מהפעלת בית מלון	9,557	6,414	9,112	-
הכנסות מדמי שכירות וניהול	19,005	16,773	22,819	-
סה"כ הכנסות	292,187	650,527	815,460	-
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	227,941	478,532	615,945	החברה מכירה בעלות המכר בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15.
ירידת ערך מלאי קרקעות	275,410	-	-	בהתאם להערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי
עלות הפעלת בית מלון	8,408	6,628	9,159	-
עלות הפעלה וניהול שטחי מסחר	5,022	4,263	5,857	-
סה"כ עלות ההכנסות	516,781	489,423	630,961	-
רווח (הפסד) גולמי	(224,594)	161,104	184,499	-
שערור נכסי נדל"ן להשקעה	(16,548)	45,145	85,428	-
הכנסות אחרות	18	1,739	3,243	-
הוצאות אחרות	(8)	(4,872)	(4,875)	-
הוצאות מכירה ושוק	(7,454)	(3,751)	(6,401)	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(19,249)	(25,150)	(31,649)	-
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	(267,835)	174,215	230,245	-
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת	(95,841)	68	(32,073)	-
הכנסות מימון	4,044	283	1,573	-
הוצאות מימון	(32,899)	(20,379)	(23,667)	-
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(392,531)	154,187	176,078	-
מסים על הכנסה	(8,457)	(36,189)	(49,774)	-
רווח נקי (הפסד)	(400,988)	117,998	126,304	-

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

8.2. הכנסות ורווח גולמי

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה בסך של כ- 292 מיליון ש"ח, לעומת הכנסה בסך של כ- 650 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות ממכירת דיור הסתכמו לסך של כ- 264 מיליון ש"ח. הרווח הגולמי ממכירת דיור הסתכם לסך של כ- 36 מיליון ש"ח. שיעור הרווח הגולמי מכירת דירות במהלך השנה עמד על כ- 13%.

הכנסות מדמי שכירות וניהול שטחי מסחר הסתכמו לסך של כ- 19 מיליון ש"ח. הוצאות הפעלה וניהול של שטחי המסחר הסתכמו לסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

8.3. שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
בתקופת הדוח הסתכמו הפחתות הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה לסך של כ- 16 מיליון ש"ח, לעומת הכנסה בסך של כ- 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

8.4. הוצאות מכירה ושיווק
בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק לסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מתחילת שיווק של מספר פרויקטים חדשים במהלך התקופה.

8.5. הוצאות הנהלה וכלליות
בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של כ- 19 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

8.6. הוצאות והכנסות מימון
הוצאות מימון נטו בתקופת הדוח בסך של כ- 29 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך של כ- 20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקרו מעליית שיעור הריבית וכן מהפסקת היוון עלויות המימון בחלק מהפרויקטים.

8.7. מסים על ההכנסה
הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 9 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מסים בסך של כ- 36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתויי שמימושם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה ומשערוך נכסי הנדל"ן להשקעה.

9. נזילות ומקורות מימון

לחברה יתרת מזומנים ללא מזומנים בפיקדונות, נכון ליום 30 בספטמבר 2023 בסך כולל של כ- 2.9 מיליון ש"ח. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	אלפי ש"ח			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השוטפת	(125,911)	(161,871)	(141,631)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעים בעיקר מהשקעה נטו במלאי מקרקעין ומבנים והתקדמות ביצוע בפרויקטים ומנגד מתקבולים מדיירים.
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה	168,657	(84,838)	(60,567)	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מרכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה ולרכוש קבוע בסך של כ- 43 מיליון ש"ח ומנגד תקבולים בגין מכירת נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 94 מיליון וכן גריעת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח.

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	אלפי ש"ח			
מזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילות מימון	(100,440)	205,143	145,975	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח נובעים בעיקר מפירעון אגרות חוב בסך של כ- 161 מיליון ש"ח ומנגד הנפקת אגרות חוב בסך של כ- 57 מיליון ש"ח.
קיטון במזומנים לתקופה	(57,607)	(41,617)	(56,109)	-

סעיף	נתונים ליום 30 בספטמבר 2023		נתונים ליום 30 בספטמבר 2022		נתונים ליום 31 בדצמבר 2022	
	באלפי ש"ח	% מסך המאזן	באלפי ש"ח	% מסך המאזן	באלפי ש"ח	% מסך המאזן
הון עצמי	335,509	9.1	739,527	17.4	746,393	18.3
התחייבויות לזמן ארוך	372,477	10.1	817,845	19.2	702,732	17.2
התחייבויות לזמן קצר	2,964,203	80.8	2,689,925	63.3	2,623,878	64.4
סה"כ	3,672,189	-	4,247,297	-	4,073,003	-

10. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה בחברה, כמפורט בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970 ("התקנות"), ומצא כי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתאריך הדוח לחברה הון חוזר שלילי וההון החוזר ל 12 חודשים הינו שלילי, כמו כן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מתקיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, וכן הערה בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר בדבר ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. במידע הכספי המצורף לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".

לאור קיומם של סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10ב'(14) לתקנות ניירות ערך, החברה כללה גילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי של החברה.

להלן דוח תזרים חזוי של החברה, ובו פירוט התחייבויות החברה והמקורות הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן עד ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

עד 1.1.2025 30.9.2025	עד 1.1.2024 31.12.2024	עד 1.10.2023 31.12.2023	
(2,591,563)	-	2,875	יתרת פתיחה (גירעון)
			מקורות:
			תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:
75,000	125,000	-	משיכת עודפים מפרויקטים בביצוע (6.1)
7,800	15,600	3,900	תזרים מנכסים מניבים
			תזרים מזומנים מפעילות השקעה:
-	-	45,750	נכסים שמומשו לאחר תאריך המאזן (6.2)
82,800	140,600	49,650	סה"כ מקורות
			שימושים:
			תזרים מזומנים לפעילות מימון:
49,184	423,419	-	פירעון קרן וריבית אגרות חוב (6.3)
8,203	2,248,742	1,504	פירעון קרן וריבית תאגידים בנקאיים (6.4)
-	-	13,478	יתרת מזומנים מוגבלים
-	-	25,413	פירעון חוב תאגידים בנקאיים בגין נכסים שמומשו (6.2)
			תזרים מזומנים לפעילות השקעה:
600	6,800	200	השקעות הון עצמי בפרויקטים בביצוע (6.5)
			תזרים מזומנים לפעילות שוטפת:
22,000	23,201	3,431	תשלומי מסים (6.6)
9,000	30,000	8,500	הוצאות אחרות
88,987	2,732,163	52,525	סה"כ שימושים
(2,597,750)	(2,591,563)	-	יתרת סגירה (גירעון)

10.1. משיכת עודפים מפרויקטים בביצוע

לחברה פרויקטים בביצוע במודיעין, חריש ואור עקיבא, אשר נמצאים בשלבי בנייה שונים ואשר עתידים להסתיים ולהימסר במהלך השנים 2023 ו- 2024. יתרות העודפים בפרויקטים האמורים, מסתכמות לסך של כ- 200 מיליון ש"ח מתוכם החברה כללה בדוח תזרים המזומנים החזוי משיכת עודפים בשנת 2024 מפרויקט אור ים לאור סיומו וכן משיכת העודפים מפרויקט חריש בשנת 2025.

10.2. קרקע בנס ציונה

נכון לתאריך החתך החברה הינה הבעלים של קרקע בשטח של כ- 18.3 דונם במתחם המייסדים בנס ציונה אשר לגביו מאושרת תכנית מתאר מחוזית ביעוד "פארק נופש מטרופוליני". נכון למועד אישור הדוחות

הכספיים, אושרה תכנית מתאר מחוזית אשר צפויה לשנות את ייעוד הקרקע בכל 450 הדונמים של מתחם המייסדים בנס ציונה לייעוד של "אזור פיתוח עירוני". לאור העובדה כי מועד ההתנגדויות תם, התוכנית אושרה גם למתן תוקף במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023.

במקביל, מדינת ישראל מקדמת תכנית מתאר ארצית למרחב המטרו אשר מטרתה העצמת זכויות הבנייה בסמיכות לתחנות המטרו, ואשר אושרה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023.

במהלך התקופה התקשרה החברה בהסכם למכירת הקרקע בנס ציונה בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח שתשולם לאחר מועד הפקדת התוכנית שאושרה ברשומות. בנוסף החברה תהיה זכאית לתמורה נוספת במועד מכירת הקרקע ע"י הרוכשת, וזאת בהתאם למנגנון תוספת תמורה שנקבע בהסכם המכירה. מאחר והחברה צופה כי התמורה הנוספת, ככל ותהיה, תשולם במועד שלאחר תקופת התזרים החזוי, לא נכלל סכום התמורה הנוספת בתזרים המזומנים החזוי בתקופות הבאות.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הושלמה עסקת המכירה והחברה קיבלה את התמורה, בניכוי פירעון החוב הבנקאי בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.

10.3 פירעון אגרות חוב

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה קיבלה הודעה מנאמני מחזיקי אגרות החוב (סדרות ט' ו- טו') בדבר בקשת כינוס נכסים. בנוסף ביום 27 בדצמבר 2023 אישר בית המשפט את בקשת החברה לאורכה של 14 יום לצו עיכוב ההליכים שניתן ביום 28 בנובמבר, 2023.

ביום 21 בדצמבר 2023, קיבלו אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרות יב', יג' ו- יד'), בעצמן או באמצעות הנאמן, החלטה על דחיית מועדי תשלום הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה יב') והריבית של אגרות החוב (סדרות יג' ו- יד'), ליום 31 בינואר 2024.

לאור האמור לעיל, החברה לא כללה במסגרת התזרים החזוי, תשלומי קרן וריבית של אגרות חוב ברבעון הרביעי של 2023. בשנת 2024 כללה החברה פירעון מלא של הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרות יב', ט' ו- טו'), ותשלום הריבית הנדחית של אגרות החוב (סדרות יג' ו- יד').

יתר התשלומים של סדרות אגרות החוב הוצגו בתזרים החזוי בהתאם ללוחות הסילוקין של הסדרות.

10.4 פירעון קרן וריבית תאגידים בנקאיים

כאמור בסעיף 3.1 לעיל, בדבר בקשות לאכיפת שעבודים וזכות של גופים פיננסיים לפירעון מיידי של ההלוואות, וכן בדבר צו בית המשפט לעיכוב הליכים שניתן לחברה (והארכת הצו עד ליום 11 בינואר 2024, החברה כללה במסגרת תזרים המזומנים החזוי את התשלומים שבוצעו בפועל ברבעון הרביעי של 2023. יתרת ההלוואות לגביהן קיבלה החברה הודעות בדבר העמדה לפירעון מיידי, נכללו בתזרים המזומנים החזוי בשנת 2024.

10.5 השקעות הון עצמי בפרויקטים

בשנת 2024 כללה החברה את יתרת ההשקעות שנותרו לביצוע השלמת קניין מור בעיר 1.

10.6 תשלומי מסים

צפי תשלומי המסים כולל תשלומי מס בגין רווחים שנוצרו לחברה ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה בהתבסס על התמורה ממכירתם בניכוי עלותם לצרכי מס.

בשנת 2024 כולל גם חוב של החברה כלפי רשויות מע"מ, ובשנת 2025 כולל צפי מסים בגין השלמת פרויקטים בביצוע וקבלת טפסי 4.

האמור לעיל בדבר תזרים המזומנים החזוי של החברה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר תזרים המזומנים החזוי, ובדבר מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה, מבוססים על הנתונים, התחזיות ותוכניות העבודה שערכה החברה ואשר נמצאות בידיה כיום. אין כל וודאות כי הנחות, תחזיות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים. בהתאם לכך, מובהר כי הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה.

11. מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון ראה סעיף 6.12.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד. הקבוצה מממנת את פעילותה, בעיקר מאשראי מתאגידים בנקאיים ומגורמים אחרים, ממקדמות מלקוחות ואשראי מספקים, כמפורט להלן (ראה גם נספח ב' לדוח בדבר ריכוז הלוואות למועד הדוח)

11.1. אמצעים הוניים

ההון ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכם לסך של כ- 337 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 746 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. ההון העצמי המינימלי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה טו') הינו 350 מיליון ש"ח ובהתאם ליתר אגרות החוב הינו 180 מיליון ש"ח, לפיכך נכון ליום 30 בספטמבר 2023 החברה אינה עומדת באמת המידה שנקבעה בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה טו'). בהתאם לשטר הנאמנות אי עמידה באמת המידה בתקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי.

יחס הון למאזן

יחס ההון (כולל זכויות מיעוט) למאזן, בנטרול מקדמות מרוכשי דירות, בהתאם למאזן המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 עמד על שיעור של 9.3%, לעומת 18.9% ליום 31 בדצמבר 2022.

יחס ההון למאזן הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה טו') הינו 13% ובהתאם ליתר אגרות החוב הינו 12%, לפיכך נכון ליום 30 בספטמבר 2023 החברה אינה עומדת באמת המידה שנקבעה בשטרי הנאמנות של כלל אגרות החוב. בהתאם לשטרי הנאמנות אי עמידה באמת מידה בתקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי.

11.2. יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר ליום 30 בספטמבר 2023, מסתכמת לסך של כ- 2,200 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 1,992 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הלוואות החברה לזמן קצר הן בעיקרן בריבית פריים + מרווח ואינן צמודות למדד. ריבית הפריים למועד הדוח הינה בשיעור של 6.25%. בנוסף, חלויות שוטפות של אגרות חוב מסתכמות למועד הדוח בכ- 459 מיליון ש"ח.

11.3. מסגרות אשראי

לחברה אין מסגרות אשראי.

11.4. הון חוזר

להלן פרטים אודות ההון החוזר של החברה במאוחד למועד הדוח:

נכון למועד הדוח ההון החוזר של החברה הינו כ- (292) מיליון ש"ח, בהשוואה להון חוזר של כ- 274 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022.

11.5. התחייבויות לזמן ארוך

נכון ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה אין התחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן ארוך לעומת סך של כ- 188 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

לפרטים בדבר העמדת לפירעון מידי את אגרות החוב (סדרות ט' ו- טו') ודחיית מועד תשלום הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרות יג' ו- יד') ראו סעיף 10.3 לעיל.

12. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים.

13. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

13.1. ביום 1 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה שבכפוף לפירעון מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה יב') של החברה (הקבוע ליום 31 בדצמבר 2023) תשעבד החברה בשעבוד ראשון לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של החברה את יתרת העודפים ממתחם ב' בפרויקט 'אור ים' באור עקיבא של החברה.

לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 1 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-000093).

13.2. ביום 2 בינואר 2023, ק.מ. מדף 1, חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה קבלה היתר בנייה לעבודות עפר, קירות דיפון וביסוס לפרויקט בבאר יעקב. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 2 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-001018).

13.3. ביום 4 בינואר 2023, הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בחריש, אישרה למתן תוקף תכנית להוספת שטחי בנייה ושטחי שירות בנכס וזאת עפ"י תכנית חריש 1/א. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 4 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-002347).

13.4. ביום 5 בינואר 2023, קיבלה החברה מעיריית ראשון לציון אישור אכלוס (טופס 4) בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 8 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-003850).

13.5. ביום 10 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה פדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה י'). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 11 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-005020).

13.6. ביום 11 בינואר 2023, התקבלה החלטת רשות מקרקעי ישראל ועיריית חיפה לקדם רישוי לקראת מתן היתרים ליחידות דיור בשכונת נאות פרס ב' בחיפה (המבואות הדרומיים ב'). לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 12 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-005443).

13.7. ביום 7 בפברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 34.9 מיליון ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, אשר תרשמנה למסחר, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב בתמורה כוללת של כ- 34.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 7 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-012979).

13.8. ביום 5 במרץ 2023, בית המשפט דחה בקשה לייצוגית בטענה לאי הנגשת דיווחיה במערכות המידע אינטרנטיות. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 6 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-024246).

13.9. ביום 30 באפריל 2023, התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה בהסכם למכירת נכסי המסחר בפרויקט נרקיסים ראשון לציון תמורת 58 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 1 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-039643).

13.10. ביום 10 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 10 מיליון ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, אשר תרשמנה למסחר, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב בתמורה כוללת של כ- 10.225 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 11 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-043123).

- 13.11.** ביום 18 במאי 2023, התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה בהסכם למכירת נכסי המסחר בפרויקט מודיעין מורשת 11 תמורת 35 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 18 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-045490).
- 13.12.** ביום 24 במאי 2023, התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה בהסכם למכירת נכסי המסחר בפרויקט מודיעין מורשת 29 תמורת 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 28 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-048328).
- 13.13.** בהמשך לביאור 4' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, במהלך חודש מאי 2023 הגיע לידי החברה הכלולה (בה מחזיקה החברה בשיעור של 60%), מידע בנוגע לקרקע ברמת גן בה זכתה החברה כלולה במסגרת מכרז של "דירה להשכיר", אשר עמד בניגוד למידע שהוצג במסמכי המכרז ממנו עולה חשש לגבי פליטות חריגות מבסיס צבאי המצוי בסמוך למגרש הפרויקט, וכן כי ביום 2 בינואר 2023 ניתן צו מנהלי על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לחוק אוויר נקי התשס"ח-2008, למניעה או צמצום של זיהום האוויר, לבסיס הצבאי הסמוך. בנסיבות אלה, בהן קיימות פליטות של מזהמי אוויר חריגות אשר הינן בעלות השפעה על שטח המגרש שבבעלות החברה הכלולה, אשר מונעות את יכולתה של החברה הכלולה לממש את זכויותיה במכרז, פנתה החברה הכלולה לרמ"י בבקשה, בין היתר, לבטל את המכרז. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה הכלולה ממתינה לתשובת רמ"י.
- 13.14.** ביום 8 ביוני 2023, התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה בהסכם למכירת זכויות המוכרת בנכס המסחרי בפרויקט אור ים (מתחם א') אור עקיבא במגרשים 509 ו- 603 תמורת 33 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 11 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054355).
- 13.15.** ביום 12 ביוני 2023, אישר דירקטוריון החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה י'). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 12 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-064107).
- 13.16.** ביום 13 ביוני 2023 ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (להלן: "הולנת"ע") המליצה למועצה הארצית לתכנון ובניה לאשר את שינוי יעוד הקרקע במתחם המייסדים נס ציונה מ"אזור נופש מטרופוליני" ל"אזור לפיתוח עירוני". ביום 4 ביולי 2023 דנה המועצה הארצית בתוכנית והחליטה לאשר באופן סופי את שינוי ייעוד המתחם בהתאם להמלצת הולנת"ע. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מימים 18 ביוני 2023 ו- 6 ביולי 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-066639 ו- 2023-01-064078 בהתאמה).
- 13.17.** ביום 22 ביוני 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 14 מיליון ע.נ. אגרות חוב (סדרה טו') של החברה, אשר תרשמה למסחר, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב בתמורה כוללת של כ- 12,495 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מימים 25 ביוני 2023 ו- 27 ביוני 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-059134 ו- 2023-01-060148 בהתאמה).
- 13.18.** ביום 31 ביולי 2023, התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה בהסכם למכירת זכויות המוכרת במקרקעין פנויים במתחם המייסדים (חלק מחלקה 45 בגוש 3852 בשטח של כ- 8.3 דונם ו- חלקה 70 בגוש 3852 בשטח של כ- 10 דונם) בתמורה כוללת בסך של 45.75 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה תשולם לחברה בתוך 14 ימים מועד כניסתה לתוקף (פרסום ברשומות) של התוכנית החדשה המאושרת, ובכפוף לרישום הערת אזהרה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 31 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086919). ביום 16 בנובמבר פורסמה התכנית ברשומות וביום 17 בדצמבר העבירה הרוכשת את התמורה, ראה גם דוח מידי מיום 18 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-136995).
- 13.19.** ביום 2 באוגוסט 2023, עדכנה החברה כי לאור אישור תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי של שדה דב בעיריית תל אביב (להלן: "התוכנית"), אשר חילקה את הקרקע לארבעה מבנים (בנין A קרקע לבניית מגדל בן 39 קומות הכולל 229 יחידות דיור, בנין B קרקע לבניית מבנה בן 9 קומות הכולל 80 יחידות דיור, בנין C קרקע לבניית מגדלון בן 16 קומות הכולל 70 יחידות דיור ובנין D קרקע לבניית מבנה בן 9 קומות הכולל בית מלון של 80 חדרים ו- 79 יחידות דיור), החברה בוחנת ליזום את הפרויקט באופן שבו תתאפשר מכירה של מרכיבי הקרקע לבניינים השונים ו/או חלקים ממנה לקבוצת רוכשים ו/או בדרך של הכנסת

- שותף למגרש אחד או יותר ואף החלה במגעים ראשוניים לייזום הפרויקט כאמור. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 2 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-072112).
- 13.20.** ביום 3 באוגוסט 2023, קיבלה החברה מעיריית חריש אישור איכלוס (טופס 4) עבור פרויקט קניון מור 1. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090417).
- 13.21.** ביום 31 באוגוסט 2023, וועדת המשנה של הוועדה המקומית בחיפה (להלן: "הוועדה המקומית") אישרה לקדם חברה להשקעות בע"מ (שהינה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה), ביצוע עבודות דיפון, חפירה וביסוס למגרשים, 226 ו-227 בפרויקט המבואות הדרומיים א', בכפוף להשלמת הליך הרישוי, מילוי התנאים ואישור תחילת העבודות כפי שיפורטו בנספח הרלוונטי לכל מגרש על פי כל דין וזאת בהמשך לדיווחים המיידים של החברה מיום 26 באוקטובר 2022 (אסמכתא: 2022-01-105306), ומיום 16 ביוני 2022 (אסמכתא: 2022-01-061743) בדבר אי קבלת היתרי חפירה ודיפון בפרויקט חיפה מבואות דרומיים מתחם א' של החברה ובפרויקט חיפה מבואות דרומיים מתחם ב' של החברה בשל עיכובים מצד רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ועיריית חיפה וזאת מסיבות שאינן תלויות בחברה ושאין בשליטתה וכן בהמשך לדיווח מידי של החברה מיום 12 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-005443) בדבר החלטת רשות מקרקעי ישראל ועיריית חיפה לקדם רישוי לקראת מתן היתרים ליחידות דיור למגרשים 224 ו-225 בשכונת נאות פרס ב' בחיפה (המבואות הדרומיים ב') (להלן: "הפרויקטים"). לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 2 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083164).
- 13.22.** ביום 28 בספטמבר 2023 התקשרה חברה נכדה של החברה (להלן: "המוכרת") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה (להלן: "הרוכשת" וביחד "הצדדים"), במזכר הבנות לא מחייב למכירת מלוא זכויות המוכרת בקניון מור בעיר 1) להלן: "מזכר הבנות" ו-"הנכס", בהתאמה (בתמורה כוללת בסך של כ-180 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). במסגרת מזכר ההבנות הוסכם כי הצדדים יפעלו בשקידה ובתום לב וייקמו מו"מ לצורך החתימה על הסכם מכר מפורט ומחייב (להלן: "הסכם המכר"), על בסיס ההסכמות והעקרונות הקבועים במזכר ההבנות עד ליום 10 בנובמבר 2023, בכפוף להשלמת בדיקת נאותות משפטית, כלכלית ו/או כל בדיקה אחרת הנדרשת לשביעות רצונה המלא של הרוכשת (להלן: "בדיקת נאותות"). המוכרת העניקה לרוכשת התחייבות ל Shop Non -עד למוקדם מבין - מועד חתימת הסכם המכר בין הצדדים או עד תום בדיקת הנאותות. השלמת העסקה כפופה לתנאים מתלים, ביניהם אישור האורגנים המוסמכים של הרוכשת על פי דין וכן, אישור מותנה ובלתי מסווג מאת הממונה על התחרות לביצוע העסקה, ככל הנדרש. בהתאם לשטר הנאמנות לתנאי אגרות החוב (סדרה טו') (להלן: "אגרות החוב") ולמזכר ההבנות שנחתם בין הצדדים, עם מכירת הנכס מלוא התמורה (בניכוי המס והתחייבויות נוספות שיחולו על המוכרת בתאם למזכר ההבנות שנחתם בין הצדדים וכן בגין מכירת הנכס המשועבד) תופקד ישירות בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב) לצורך פדיון מוקדם ומלא של יתרת אגרות החוב הבלתי מסולקת אשר נכון למועד זה עומדת על סך של 143 מיליון ש"ח (קין וריבית כולל תשלום הקרן והריבית מיום 30 בספטמבר 2023). החברה תעביר בדיווח מידי נפרד את תנאי ומועדי הפדיון המוקדם הצפוי. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 1 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-111444). ביום 10 בנובמבר הסתיימה התקופה שנקבעה במזכר ההבנות להתקיימותם של התנאים המוקדמים מבלי שהם התקיימו, ולפיכך, לא נחתם הסכם מכר מחייב, לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 12 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-123291).
- 13.23.** כי ביום 29 בספטמבר 2023 התקשרה חברת הבת עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה (להלן: "הרוכשת" וביחד "הצדדים") במזכר הבנות מחייב למכירת זכויות החברה בפרויקט הידועים כמגרשים 102 ו-114 על פי תוכנית מפורטת מס' תמל/1023 המהווים חלק מחלקות 11, 13, 16 ו-61 בגוש 6232 בשטח של 7,719 מ"ר. (להלן: "הנכס 4") בתמורה כוללת בסך של 165,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "מזכר הבנות") (במסגרת מזכר ההבנות הוסכם כי הצדדים יתקשרו בהסכם מכר על בסיס מזכר ההבנות עד ליום 10 באוקטובר 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 1 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-091228). ביום 11 באוקטובר, החברה הודיעה כי

נוכח האירועים הביטחוניים וההסלמה בדרום מיום 7 באוקטובר 2023, ביקש הצד השלישי לדחות את מועד החתימה על הסכם המכר המפורט מיום 10 באוקטובר 2023 ליום 31 באוקטובר 2023 וחברת הבת של החברה לא הביעה התנגדות לבקשה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 11 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-093871). ביום 31 באוקטובר, החברה הודיעה כי נוכח האירועים הביטחוניים וההסלמה בדרום מיום 7 באוקטובר 2023, הודיע הצד השלישי כי הוא מבקש, באופן חד צדדי, לדחות את מועד החתימה על הסכם המכר המפורט מיום 31 באוקטובר 2023 ליום 14 בדצמבר 2023 וחברת הבת של החברה בוחנאגאת את הבקשה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 31 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-099682). ביום 9 בנובמבר הודיעה הצד השלישי לחברה כי הוא נאלץ להפסיק את המגעים בקשר עם הסכם המכר, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 9 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-122916).

13.24. ביום 2 באוקטובר, חברה נכדה של החברה (להלן: "הממשכנת") שעבדה את זכויות הבעלות שלה בנכס מור בעיר 1 (להלן: "הנכס" ו/או "קניון מור בעיר 1") לטובת תאגיד בנקאי (להלן "הבנק") במשכנתא ושעבוד בדרגה שנייה מוגבלת בסכום של 7 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ריבית והוצאות (להלן: "הסכומים המובטחים"). המשכנתא והשעבוד נדחים ונחותים למשכנתא והשעבודים לטובת הנאמן בקשר עם הנכס מור בעיר 1 (לרבות הכנסות מור בעיר 1 ותגמולי הביטוח בגין נכס זה) (להלן: "השעבוד הנחות") שהינו משועבד בדרגה ראשונה למחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה אשר הוצעו לציבור באמצעות דוח הצעת מדף שפרסמה החייבת ביום 20.09.2022 כפי שתוקן ביום 21.9.2022 (להלן: "שטר הנאמנות" ו-"דוח הצעת המדף"). בהתאם להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טו'), יצירת המשכנתא והשעבוד הנחות תהיה בכפוף לכל התנאים המפורטים בס"ק (1) עד (4). לפיכך החברה מעדכנת כי השעבוד הנחות לטובת התאגיד הבנקאי כאמור לעיל עומד בכל התנאים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות ומסמכי השעבוד כוללים את המפורט בס"ק (1) עד (4) לסעיף 6.2 לשטר הנאמנות. בנוסף הממשכנת התחייבה לבנק כי תפרע את מלוא הסכומים המובטחים בתוך 6 חודשים ממועד יצירת השעבוד הנחות בסכום שיאפשר פירעון מלא של הסכומים המובטחים; כמו כן, החברה התחייבה שלא לאפשר ביצוע של הרחבת אגרות החוב (סדרה טו'). עם רישום השעבוד הנחות ביום 2 באוקטובר שילמה החברה את תשלום הקרן הריבית לאגרות החוב (סדרה טו') אשר היה עליה לשלמו ביום 30 בספטמבר 2023 על פי הלוח סילוקין. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 2 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-091480).

13.25. ביום 5 בנובמבר, התקבלו במשרדי בא כוח החברה שתי בקשות שהוגשו לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ, לאכיפת שעבודים קבועים ולמינוי כונסי נכסים נגד חברות בנות של החברה, בקשר עם הקרקעות ברמת גן ובחיפה המשועבדות לבנק לאומי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 5 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-121749).

13.26. ביום 7 בנובמבר, הומצאה לחברה בקשה לאישור תובענה כייצוגית, כנגד החברה וכנגד הדירקטורים המכהנים בה (לרבות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, בעלי השליטה בחברה) ומשרד רואה החשבון המבקר של החברה, על ידי מחזיק במניות החברה, בטענה לפיה החברה לא עמדה (בין היתר) בהוראות הגילוי הנדרשות מכוח הוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות על פיו, בקשר עם הלוואה שקיבלה חברה בת של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 7 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-122424).

13.27. ביום 13 בנובמבר התקבלה במשרדי החברה הודעת בנק דיסקונט על התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים בקשר עם הסכמי המימון אשר החברה ומספר חברות בנות של החברה התקשרו עם בנק דיסקונט, וזאת לאור הגשת בקשה לכינוס נכסים על ידי בנק לאומי, וכי עומדת לבנק דיסקונט עילה לפירעון מיידי ומימוש השעבודים הקבועים בהסכמי המימון. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 14 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103456).

13.28. ביום 16 בנובמבר התקבלה במשרדי החברה הודעת בנק לאומי על התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים כנגד החברה בגין חובות ישירים, כולל חלקו של בנק לאומי בהלוואות הקונסורציום של פרויקט שדה דב וכי עומדת לבנק לאומי עילה לפירעון מיידי ומימוש הבטוחות. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 16

בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-104191). ביום 22 בנובמבר התקבלה במשרדי החברה הודעת בנק לאומי על בקשה לאכיפת שעבודים קבועים ולמינוי ב"כ בנק לאומי ככונס הנכסים וזאת נגד חברת הבת ק.מ.מדף 5 בע"מ וכנגד בנק דיסקונט, הפניקס ומיטב דש. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 23 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-127707).

13.29. ביום 16 בנובמבר, הומצאה לחברה בקשה לאישור תובענה כייצוגית, כנגד החברה וכנגד הדירקטורים המכהנים בה (לרבות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, בעלי השליטה בחברה) ומשרד רואה החשבון המבקר של החברה, על ידי מחזיק באגרות חוב (סדרה יג') של החברה, בטענה לפיה החברה לא עמדה (בין היתר) בהוראות הגילוי הנדרשות מכוח הוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות על פיו, בקשר עם הלוואה שקיבלה חברה בת של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 16 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-125145).

13.30. ביום 19 בנובמבר, הודיעה החברה כי אין ביכולתה לבצע את התשלום הרבעוני בסך של כ- 28 מיליון ש"ח, בקשר עם הסכן מימון רכישת הקרקע בשדה דב תל אביב. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 19 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-121232).

13.31. ביום 20 בנובמבר, הגישו החברה וחברות בנות שלה, לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בקשה למתן צו עיכוב הליכים וכינוס אסיפות נושים מכוח סעיפים 319ז ו-319ח' לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, וכן בקשה למינוי מנהל הסדר. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 20 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-105055). הבקשה אושרה על ידי בית המשפט ביום 28 בנובמבר, לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 29 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-129798). ביום 26 בדצמבר הגיש מנהל ההסדר דוח לבית המשפט המחוזי ובקשה להארכת תקופת עיכוב ההליכים לפרק זמן קצוב של 14 ימים נוספים, וביום 27 בדצמבר אישר בית המשפט, בהעדר התנגדויות, את הארכת תקופת עיכוב ההליכים עד ליום 11 בינואר 2024.

13.32. ביום 21 בנובמבר 2023 קיבלו שתי חברות בת בבעלותה המלאה של החברה מכתב התראה לפני נקיטת הליכים מבנק מזרחי בגין הלוואות שהתקבלו לרכישת הקרקע בגבעתיים כאשר סכומי החוב מסתכמים לסך של כ- 160 מיליון ש"ח, ובהתאם הלוואות אלו הועמדו לפירעון מידי. ראו דוח מידי מיום 22 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-105997).

13.33. ביום 6 בדצמבר, קיבלה החברה וחברת הבת ק.מ.מדף 3 בע"מ, דרישה מקבוצת הראל להעמדת החוב לפירעון מידי והתראה לפני נקיטת הליכים, בקשר עם הלוואות שהעמידה הראל לחברה ולחברת ק.מ.מדף 3 בע"מ (שהחברה מחזיקה במניותיה בשיעור של 60%) בקשר עם פרויקט "דירה להשכיר" ברמת גן. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 7 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-111535).

13.34. ביום 7 בדצמבר 2023 הודיעה קרן ראייתי אשר מימנה יחד עם בנק מזרחי את הפרויקט בגבעתיים, לחברה כי קמה לה הזכות להעמיד לאלתר לפירעון מידי את החוב שהעמידה לפרויקט אשר מסתכם לסך של כ- 67 מיליון ש"ח ו/או לנקוט בכל הליך משפטי לצורך גביית החובות, לרבות בדרך של מימוש הביטחונות העומדים לרשותה והמבטיחים את פירעון החוב משורת סיבות, בין היתר, מכוח סעיפים להסכם שנחתם בין הצדדים וכן בגין אי תשלום ריבית שהיה על חברת הבת לשלם לקרן ראייתי ביום 30 בספטמבר 2023 בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ראו דוח מידי מיום 7 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-111535).

1. היבטי ממשל תאגידי

נוהל עסקאות זניחות

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו תקנה 22 בפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי של החברה.

נוהל סיווג ואישור עסקאות "שאינן חריגות"

לפרטים אודות נוהל סיווג ואישור עסקאות "שאינן חריגות", ראו תקנה 22 בפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי של החברה.

14. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה לציבור ונרשמו למסחר בבורסה (באלפי ש"ח):

- למועד הדוח החברה אינה עומדת בכל התנאים מכוח שטרי הנאמנות כמופרט בהערות 1-7 להלן.

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב (באלפי ש"ח)			סכום הריבית שנצברה ליום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית	מועדי תשלום (ראה הערה)		הצמדה			נאמן	האם אגרות ניתנות להמרה	דירוג	סדרה מהותית
		במועד ההנפקה	למועד הדוח	משוערך למועד הדוח לפי תנאי ההצמדה למועד הדוח				קרן	ריבית	קרן	ריבית	בסיס				
ט'	ספטמבר 2019; אפריל 2021; אוגוסט 2021; ספטמבר 2021; אפריל 2022; נובמבר 2022; מאי 2023	178,452	146,427	162,012	803	153,104	2.35%	(1)	(1)	צמוד	צמוד	מדד המחירי ס לצרכן	הרמטיק נאמנות בע"מ (1975)	לא	לא מדורג	כן
יב'	יוני 2021	70,000	42,000	42,000	-	40,698	2.8%	(4)	(4)	לא צמוד	לא צמוד	-	משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
יג'	נובמבר 2021	170,000	169,849	169,849	1,670	148,431	3.9%	(5)	(5)	לא צמוד	לא צמוד	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
יד'	נובמבר 2021	125,303	125,152	125,152	1,546	106,242	4.9%	(6)	(6)	לא צמוד	לא צמוד	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
טו'	ספטמבר 2022 יוני 2023	135,859	135,859	140,966	2,210	118,321	3.3%	(7)	(7)	צמוד	צמוד	מדד המחירי ס לצרכן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
סה"כ	-	679,614	619,287	639,979	6,229	566,796	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

1. אגרות חוב (סדרה ט'):

אגרות החוב (סדרה ט') תעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה עשר (14) תשלומים חצי שנתיים שאינם שווים אשר ישולמו בימים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל), כדלקמן: תשלומי קרן אגרות החוב אשר ישולמו בימים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 וביום 15 בינואר 2023 יהיו בשיעור של 3% מהע.ג. של קרן אגרות החוב (סדרה ט'); תשלומי קרן אגרות החוב אשר ישולמו ביום 15 ביולי 2023 ובמים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025 וביום 15 בינואר 2026 יהיו בשיעור של 3.5% מהע.ג. של קרן אגרות החוב (סדרה ט'); התשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ט') יהיה ביום 15 ביולי 2026 בשיעור של 58% מהע.ג. של קרן אגרות החוב (סדרה ט').

אגרות החוב (סדרה ט') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) משכנתא יחידה מדרגה שנייה על מלוא זכות השכירות של קחם במקרקעין בחריש מכוח הסכם ה-B.O.T; (2) שעבוד יחיד קבוע מדרגה שנייה שיירשם ברשם החברות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות קחם מכוח הסכם ההמחאה והסכם ה-B.O.T; (3) שעבוד צף יחיד שני בדרגה על מלוא זכויות קחם לקבלת מלוא הפירות שישולמו על-ידי השוכרים בקניון MORE חריש, שיירשם ברשם החברות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב; (4) שעבוד יחיד שני בדרגה על מלוא זכויות קחם לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הקניון MORE חריש; (5) בהתקיים "התנאי המאפשר רישום משכנתא" כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') ("התנאי המאפשר רישום משכנתא"), תירשם משכנתא יחידה מדרגה ראשונה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכות החכירה של קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ ("פיתוח בינלאומי") על מודיעין מע"ר MORE STREET; (6) עד למועד התקיימות התנאי המאפשר רישום משכנתא, יופק על ידי רמ"י כתב התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על שם הנאמן, לטובת מחזיקי אגרות החוב, על זכויות החכירה של פיתוח בינלאומי; (7) שעבודים שוטפים יחידים וקבועים מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של פיתוח בינלאומי בקשר עם מודיעין מע"ר MORE STREET; (8) שעבוד צף וקבוע, יחיד ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות פיתוח בינלאומי לקבלת מלוא הפירות שישולמו על ידי השוכרים בפרויקט מודיעין מע"ר MORE STREET; (9) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות פיתוח בינלאומי לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין מודיעין מע"ר MORE STREET.

התחייבויות פיננסיות: התחייבות ליחס הלוואה לבטוחה קטן מ-75%, למועד הדוח היחס 69%; התחייבות להון עצמי מינימלי 130 מיליון ש"ח; התחייבות ליחס הון למאזן 12%, לתאריך הדוח 9.3%. לפרטים בדבר העמדת לפירעון מיידי את אגרות החוב (סדרה ט') ראו סעיף 3.1 לעיל.

2. אגרות חוב (סדרה י'):

אגרות החוב נפרעו במלואן בפירעון מוקדם ביום 30 ביוני 2023. ראה דיווח מיום 12 ביוני 2023 מספר אסמכתא: 2023-01-064107.

3. אגרות חוב (סדרה יא'):

אגרות החוב נפרעו במלואן ביום 1 באוקטובר 2023. ראה דיווח מיום 30 בספטמבר 2023 מספר אסמכתא: 2023-01-111609.

4. אגרות חוב (סדרה יב'):

אגרות החוב (סדרה יב') תעמודנה לפירעון (קרן) בשני (2) תשלומים, שאינם שווים, אשר ישולמו בשנת 2023, כדלקמן: 40% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 במרץ 2023; והתשלום השני של 60% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה יב') ביום 31 בדצמבר 2023.

אגרות החוב סדרה (יב') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה המשעבדת בחשבון המשועבד (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב')), על תתי חשבונותיו. (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכויות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, יחידה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על כל זכויות קדם לקבלת 100% מהעודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב'), אשר ינבעו לקדם מפרויקט אור ים – מתחם ב'.

התחייבויות פיננסיות: החברה מתחייבת כי יחס הבטוחה להלוואה יהא 130% או גבוה ממנו, אם וככל שיחס בטוחה להלוואה שיחושב כאמור במועד הבדיקה יהיה שווה 115% או נמוך ממנו ("יחס התיקון"), תוקנה לחברה תקופת ריפוי אוטומטית. נכון למועד דוח זה עומד יחס הביטחונות על 220%. התניות פיננסיות: (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח; (2) היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת מ-12%, לתאריך הדוח 9.3%. ביום 24 בדצמבר 2023 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לדחות את מועד תשלום הקרן והריבית (שהיה קבוע ליום 31 בדצמבר 2023) ליום 31 בינואר 2024. למעט השינוי במועד לא בוצע כל שינוי נוסף בתנאי אגרות החוב (סדרה יב').

5. אגרות חוב (סדרה יג'):

אגרות החוב (סדרה יג') תעמודנה לפירעון (קרן) בשלושה (3) תשלומים שאינם שווים אשר ישולמו כדלקמן: 15% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2024; 42.5% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2025; ו- 42.5% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2026. אגרות החוב (סדרה יג') מובטחות בבטוחות כדלקמן (בהתאם להתחייבות החברה לרשום שעבודים אלה): (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה המשעבדת בחשבון המשועבד (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג')), על תתי חשבונותיו. (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על כל זכויות קדם לקבלת 100% מהעודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'), אשר ינבעו לקדם מפרויקט חיפה מבואות דרומיים מתחם א'. (3) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על כל זכויות קדם לקבלת 100% מהעודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'), אשר ינבעו לקדם מפרויקט חיפה מבואות דרומיים מתחם ב'. מובהר בזאת כי נכון למועד דוח זה, הסכם הליווי טרם נחתם והשעבודים המפורטים לעיל טרם נרשמו. התחייבויות פיננסיות: החברה מתחייבת כי יחס הבטוחה להלוואה יהא 130% או גבוה ממנו, אם וככל שיחס בטוחה להלוואה שיחושב כאמור במועד הבדיקה יהיה שווה 125% או נמוך ממנו ("יחס התיקון"), תוקנה לחברה תקופת ריפוי אוטומטית. נכון למועד דוח זה עומד יחס הביטחונות על 173%. התניות פיננסיות: (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-180 מיליון ש"ח. (2) היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת מ-12%, לתאריך הדוח 9.3%. ביום 21 בדצמבר 2023 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') לדחות את מועד תשלום הריבית (שהיה קבוע ליום 31 בדצמבר 2023) ליום 31 בינואר 2024. למעט השינוי במועד לא בוצע כל שינוי נוסף בתנאי אגרות החוב (סדרה יג').

6. אגרות חוב (סדרה יד'):

אגרות החוב (סדרה יד') תעמודנה לפירעון (קרן) בשלושה (3) תשלומים שאינם שווים אשר ישולמו כדלקמן: 30% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2024; 35% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2025; ו- 35% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2026.

אגרות החוב (סדרה יד') אינן מובטחות בבטוחות.
 התניות פיננסיות: (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-180 מיליון ש"ח. (2) היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבוונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת מ-12%, לתאריך הדוח 9.3% ביום 21 בדצמבר 2023 אישר נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') לדחות את מועד תשלום הריבית (שהיה קבוע ליום 31 בדצמבר 2023) ליום 31 בינואר 2024. למעט השינוי במועד לא בוצע כל שינוי נוסף בתנאי אגרות החוב (סדרה יד').

7. אגרות חוב (סדרה טו'):

אגרות החוב (סדרה טו') תעמודנה לפירעון (קרן) בשישה (6) תשלומים שאינם שווים אשר ישולמו כדלקמן: 5% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 כולל ו- 75% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2028, והכל בכפיפות לשטר הנאמנות, והכל בכפיפות לשטר הנאמנות ויתר התנאים המפורטים להלן.
 אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בבטוחות כדלקמן: שעבוד מדרגה ראשונה על זכויותיה של החברה בקניון MORE בעיר 1 בחריש.
 התניות פיננסיות: (1) התחייבות ליחס הלוואה לבטוחה קטן מ- 70%, לתאריך הדוח 67% (2) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח לתאריך הדוח כ 335 מיליון ש"ח (3) היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים לא יפחת מ-13%, לתאריך הדוח 9.3% לפרטים בדבר העמדה לפירעון מידי את אגרות החוב (סדרה טו') ראו סעיף 3.1 לעיל.

8. פרטי הנאמנים לסדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור:

<u>סדרה ט'</u>	
הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ	שם האחראי על הסדרה: דנה ליפקיס
דרכי התקשרות:	
טלפון -	03-5544553
פקס -	03-5271451
דוא"ל -	dana@hermetic.co.il
כתובת למשלוח דואר -	ששת הימים 30, בני ברק
<u>סדרה יב'</u>	
משמרת- חברה לנאמנות בע"מ	שם האחראי על הסדרה: רמי קצב.
דרכי התקשרות:	
טלפון -	03-6374352
פקס -	03-6374344
דוא"ל -	ramik@mtrust.co.il
כתובת למשלוח דואר -	דרך מנחם בגין 48 תל אביב-יפו
<u>סדרה יג'</u>	
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון-ראשוני
דרכי התקשרות:	
טלפון -	03-6389200
פקס -	03-6389222
דוא"ל -	Trust@rpn.co.il
כתובת למשלוח דואר -	יד חרוצים 14, תל אביב-יפו

סדרה יד' רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון-ראשוני
דרכי התקשרות:
טלפון - 03-6389200
פקס - 03-6389222
דוא"ל - Trust@rpn.co.il
כתובת למשלוח דואר - יד חרוצים 14, תל אביב-יפו

סדרה טו' רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון-ראשוני
דרכי התקשרות:
טלפון - 03-6389200
פקס - 03-6389222
דוא"ל - Trust@rpn.co.il
כתובת למשלוח דואר - יד חרוצים 14, תל אביב-יפו

9. מצבת התחייבויות

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראה דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא על דרך ההפניה.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם לפעילות החברה.

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 2 בינואר, 2024

נספח א' - הערכות שווי שבוצעו ליום 30 בספטמבר 2023

זיהוי נושא ההערכה:	שדה דב - שווי קרקע נדל"ן להשקעה
עיתוי ההערכה:	30 בספטמבר 2023
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):	202,843
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	184,000
שם המעריכים והשכלתם:	ארז אבירן, שמאי מקרקעין (B.A)
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	קיים
תלות במזמין ההערכה:	לא קיימת תלות
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	קיים הסכם שיפוי
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	גישת ההשוואה וגישת החילוץ

זיהוי נושא ההערכה:	טבנקין שווי קרקע נדל"ן להשקעה
עיתוי ההערכה:	30 בספטמבר 2023
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):	168,760
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	135,200
שם המעריכים והשכלתם:	ארז אבירן, שמאי מקרקעין (B.A)
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	קיים
תלות במזמין ההערכה:	לא קיימת תלות
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	קיים הסכם שיפוי
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	גישת ההשוואה וגישת החילוץ

קניין חריש BOT	זיהוי נושא ההערכה:
30 בספטמבר 2023	עיתוי ההערכה:
165,008	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):
168,600	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)(*):
ארז אבירן, שמאי מקרקעין (B.A)	שם המעריכים והשכלתם:
קיים	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
לא קיימת תלות	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
גישת היוון ההכנסות	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:

(*) הפער בין השווי בדוחות הכספיים להערכת השווי נובע מכך שהשווי בדוחות הכספיים כולל היוון רכיב התחייבותי בגין הסכם ה- BOT.

תל השומר שווי קרקע דיור להשכרה (*)	זיהוי נושא ההערכה:
30 בספטמבר 2023	עיתוי ההערכה:
435,566	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):
344,000	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
ארז אבירן, שמאי מקרקעין (B.A)	שם המעריכים והשכלתם:
קיים	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
לא קיימת תלות	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
גישת ההשוואה וגישת החילוץ	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:

(*) הערכים הינם במונחי 100%-חלק החברה 60%.

פרויקט שדה דב

להלן נתונים לבחינת שווי מימוש נטו של הקרקעות בשדה דב המוצגות כמלאי נכון ליום 30 בספטמבר 2023:

זיהוי נושא ההערכה:		
שדה דב		שם הנכס
41,734		שטח לשיווק אקוילנטי (מ"ר) (מכר + 50% מרפסות)
בדיקה לשווי מימוש נטו		מודל הבחינה
צפי היתר חפירה ודיפון Q3/2024		צפי למועד היתר ולהתחלת עבודות הקמה
סה"כ (אלפי ש"ח)	ממוצע למ"ר*	הנחות עיקריות ששימשו לצורך בחינת שווי המימוש נטו
2,688,000	64,400	מחיר מכירת דירות (ללא מע"מ)*
695,000	16,650	עלות הקמה (ללא מע"מ)
1,993,000	47,750	מחיר מכירת קרקע (ללא מע"מ)
7.5%		שיעור היוון
1,372,363		שווי מימוש נטו (אלפי ש"ח)
1,372,363		ערך בספרים (אלפי ש"ח)

* ביחס לשטח לשיווק אקוילנטי (מ"ר) כמפורט לעיל.

פרויקט טבנקין גבעתיים

להלן נתונים לבחינת שווי מימוש נטו של הקרקעו בטבנקין גבעתיים המוצגות כמלאי נכון ליום 30 בספטמבר 2023:

זיהוי נושא ההערכה:		
טבנקין גבעתיים		שם הנכס
8,212		שטח לשיווק אקוילנטי (מ"ר) (מכר + 50% מרפסות)
בדיקה לשווי מימוש נטו		מודל הבחינה
צפי היתר חפירה ודיפון 2026		צפי למועד היתר ולהתחלת עבודות הקמה
סה"כ (אלפי ש"ח)	ממוצע למ"ר*	הנחות עיקריות ששימשו לצורך בחינת שווי המימוש נטו
277,000	33,700	מחיר מכירת דירות (ללא מע"מ)*
131,000	15,900	עלות הקמה כולל היטל השבחה צפוי (ללא מע"מ)
146,000	17,00	מחיר מכירת קרקע (ללא מע"מ)
8.5%		שיעור היוון
83,473		שווי מימוש נטו (אלפי ש"ח)
83,473		ערך בספרים (אלפי ש"ח)

* ביחס לשטח לשיווק אקוילנטי (מ"ר) כמפורט לעיל.

נספח ב' - ריכוז הלוואות ליום 30 בספטמבר 2023

גורם ממן	הלווה	סכום ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	מועד העמדת ההלוואה המקורי	שיעור ריבית מקורי	יתרה (נכון ליום 30 בדצמבר, 2023) (אלפי ש"ח) (כולל ריבית שנצברה)	ריבית נוכחית	מועדי פירעון	הערות
בנק לאומי (קרקע חיפה)	קחם חברה להשקעות בע"מ	88,100	30.6.2020	פריים+1%	88,548	15.85%	הועמד לפירעון מייד	<u>מסמך מיום 10.5.23</u> מועד הפירעון הסופי יחול ביום 10.7.23. הריבית תהיה בשיעור של פריים + 2.64%.

בנק לאומי (קרקע רמת גן)	ק.מ מדף 2 בע"מ	175,000	20.4.2021	פריים+0.4%	175,909	15.85%	הועמד לפירעון מיידי	ההלוואות החדשות יובטחו גם על ידי כל הערבויות והבטוחות שניתנו או יינתנו לטובת הבנק על ידי קחם חברה להשקעות או ק.מ. מדף 2 או צד ג' כלשהו בעבורם. קחם חברה להשקעות תיצור שעבוד על מלוא מניותיה בקחם מרכזים מסחריים בע"מ וכן תחתום על כתב ערבות להבטחת חובות הלווה אשר מימוש זכויות הבנק לפיו יהיה אך ורק באמצעות מימוש מניות קחם מרכזים מסחריים בע"מ. נקבעו גם תנאים להסרת השעבוד או לאפשרות הצעת מנגנון בטוחה חלופית. נקבע גם התנייה פיננסית של יחס קחם מרכזים מסחריים אל מול חובותיה הנדל"ניים. <u>מסמך מיום 9.7.23 –</u> מועד הפירעון הסופי יחול ביום 17.8.23. הריבית תהיה בשיעור של פריים + 3.14%. הריבית שהצטברה בגין ההלוואות מחודש מאי תשולם ביום חתימת מסמך ההארכה, וכן טרם העמדת ההלוואות החדשות וכתנאי להעמדתן. ההלוואות החדשות יובטחו גם על ידי כל הערבויות והבטוחות שניתנו או יינתנו לטובת הבנק על ידי קחם חברה להשקעות או ק.מ. מדף 2 או צד ג' כלשהו בעבורם, לרבות השעבודים שנוצרו בקשר עם המסמך מיום 10.5.23. <u>מסמך מיום 17.8.23 –</u> מועד הפירעון הסופי יחול ביום 18.9.23. הריבית תהיה בשיעור של פריים + 3.14%. הריבית שהצטברה בגין ההלוואות מחודש יולי תשולם ביום חתימת מסמך ההארכה, וכן טרם העמדת ההלוואות החדשות וכתנאי להעמדתן.
בנק לאומי (משרדי החברה)	קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ	18,900	17.7.2022	פריים + 1.25%	17,908	7.5%	הועמד לפירעון מיידי	התחייבות לפעול לפירעון מלוא החוב כלפי הבנק, לרבות באמצעות גורם מממן אחר וזאת עד ליום 30.11.2023. ככל שהחוב לא ייפרע במלואו עד למועד הנ"ל, אזי הבנק יהיה רשאי לפעול למכירת המשרדים באופן שיבחר ועל פי שיקול דעתו הבלעדי.

בנק פועלים (קרקע נס ציונה)	קחם חברה להשקעות בע"מ	9,672	-	-	9,705	7.75%	21.12.2023	התקבלה התמורה ממכירת הקרקע בנס ציונה אשר הייתה משועבדת לטובת ההלוואה. נכון למועד זה ההלוואה נפרעה במלואה.
בנק דיסקונט (קרקע נס ציונה)	קחם חברה להשקעות בע"מ	15,000	17.8.2023	11.25%	15,014	11.25%	4.1.2024	שעבוד על יתרת התמורה בגין מכירת הקרקע לאחר פירעון החוב הבנקאי, הוצאות מכירה ותשלום מסים. נכון למועד אישור הדוחות התמורה ממכירת הקרקע התקבלה וההלוואה נפרעה במלואה.
בנק דיסקונט (קרקע למסחר בחריש מגרש 421)	קחם מרכזים מסחריים בע"מ	15,000	הלוואת "און קול" מועמדת מחדש אחת לחודש	7.85%	14,009	7.85%	4.1.2024	הלוואות און-קול, מועמד מחדש אחת לחודש
בנק דיסקונט (קניון מור בעיר 1)	קחם מרכזים מסחריים בע"מ	7,000	01.10.2023	9.75%	7,011	9.75%	4.1.2024	ניתן כשעבוד שני על הנכס, הלוואות און-קול, מועמד מחדש אחת לחודש, הועמדה לאחר תאריך המאזן
בנק דיסקונט (מסחר חריש STREET)	קחם חברה להשקעות בע"מ	5,854	הלוואה מתחדשת כל שנה, הועמדה לאחרונה ב 12/2022	פריים + 1.25%	5,854	7.5%	4.1.2024	
בנק דיסקונט (קרקע חיפה)	קחם חברה להשקעות בע"מ	88,000	14.5.2020	פריים + 1%	79,442	7.5%	3.1.2024	ריבית הלוואה מקורית - 82.5 מיליון בריבית פריים+1% ו 5.5 מיליון בריבית הלוואת הון עצמי פריים+0.5%. בחודש ינואר 2023 הארכה ההלוואה לתקופה של 6 חודשים והריבית עודכנה לפריים+ 1.25% ובחודש יולי 2023 הארכה שוב לתקופה נוספת של 6 חודשים, הריבית נותרה ללא שינוי.
בנק דיסקונט (באר יעקב)	ק.מ. מדף 1 בע"מ	146,000	9.6.2021	פריים + 0.5%	121,273	7.5%	הועמד לפירעון מיידי	ריבית הלוואה מקורית פריים+0.5%. בחודש דצמבר 2022 הארכה ההלוואה לתקופה של 6 חודשים והריבית עודכנה לפריים +1.25%. בחודש יוני 2023 הארכה שוב לתקופה נוספת של 6 חודשים הריבית נותרה ללא שינוי. נכון למועד זה ההלוואה לא הוארכה.
בנק דיסקונט (מודיעין מורשת)	קחם חברה להשקעות בע"מ	ליווי פרויקט	-	-	-	-	-	מסגרת אשראי לפרויקט בליווי בניה, נכון למועד הדוח אין יתרת אשראי ולא צפויה להיות עד תום תקופת הליווי.

בנק דיסקונט (חריש)	קרן פז חברה לבניין בע"מ	ליווי פרויקט- אשראי משתנה	1/2017	פריים +1.25%	45,628	פריים+1.25%	מסגרת אשראי או קול לליווי פרויקט בבניה, מוארך מעת לעת
בנק דיסקונט (אורים ב)	קחם חברה להשקעות בע"מ	ליווי פרויקט- אשראי משתנה	2/2021	פריים+0.8%	26,565	פריים+0.9%	מסגרת אשראי או קול לליווי פרויקט בבניה מוארך מעת לעת
הפניקס (אורים א')	קחם חברה להשקעות בע"מ	חוב על חשבון עודפי הפרויקט - אשראי משתנה	12/2022	פריים + 5%	35,548	פריים + 5%	נפרע מתוך תקבולי הפרויקט ומוארך מעת לעת
בנק מרכנתיל	קחם חברה להשקעות בע"מ	5,123	הלוואה מתחדשת כל שנה, הועמדה לאחרונה ב 6/2023	פריים + 1.3%	5,123	7.55%	3.6.2024 -
בנק מזרחי	קחם חברה להשקעות בע"מ	10,000	16.2.2022	פריים + 3.5%	8,617	20.05%	הועמד לפירעון מיידי
בנק מזרחי	ק.מ מדף 4 בע"מ	145,000	16.2.2022	פריים + 1%	146,368	20.05%	הועמד לפירעון מיידי
בנק מזרחי	ק.מ מדף 4 בע"מ	2,800	הלוואת און קול לזמן קצר	-	2,802	20.05%	הועמד לפירעון מיידי
בנק מזרחי	קחם חברה להשקעות בע"מ	970	הלוואת און קול לזמן קצר	-	980	20.05%	הועמד לפירעון מיידי
קרן ריאליטי	ק.מ מדף 4 בע"מ	65,000	16.6.2022	פריים + 3.25%	66,821	9%	הועמד לפירעון מיידי
הראל	קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ	27,902	9.12.2021	בנק ישראל + 3.85%	28,500	8.6%	הועמד לפירעון מיידי
הראל (חוב בכיר) במונחי 100% - חלק החברה 60%	ק.מ מדף 3 בע"מ	439,205	9.12.2021	בנק ישראל + 2.1%	477,217	6.85%	הועמד לפירעון מיידי
מלון בפולין (Alior Bank)	MOMO DEVELOPMENT Sp. Z.o.o	-	2.2019	Wibor+3%	49,227	Wibor+3%	הלוואת נון ריקורס
להלן פירוט הלוואות קונסורציום המלווים בפרויקט שדה דב:							
בנק לאומי	ק.מ מדף 5 בע"מ	608,000	18.11.2021	פריים + 1%	394,921	15.85%	הועמד לפירעון מיידי
ראה סעיפים 13.28 ו 13.30 לעיל							

	-	7.45%	14,924	פריים + 1.2%	18.11.2021	35,500	ק.מ מדף 5 בע"מ	בנק לאומי
	-	7.25%	394,921	פריים + 1%	18.11.2021	608,000	ק.מ מדף 5 בע"מ	בנק דיסקונט
	-	7.45%	14,924	פריים + 1.2%	18.11.2021	35,500	ק.מ מדף 5 בע"מ	בנק דיסקונט
	-	7.25%	252,187	פריים + 1%	18.11.2021	-	ק.מ מדף 5 בע"מ	הפניקס
	-	7.25%	184,599	פריים + 1%	18.11.2021	-	ק.מ מדף 5 בע"מ	מיטב דש



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023**

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

בלתי מבוקרים

ת ו כ ן

עמוד

2-3

דוח סקירה של רואה החשבון

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

4-5

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

6

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

7

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל

8-12

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

13-15

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

16-37

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

מספר : 2412
תאריך : כ"א בטבת תשפ"ד
2 בינואר 2024

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 3.3% וכ- 1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים 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) 2410 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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות 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 דוחות 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.

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1ב' בדבר מצבה הפיננסי של הקבוצה ובדבר הצורך במקורות מימון להמשך פעילותה. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 ספטמבר 2023 הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 400,988 אלפי ש"ח ונבע לה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 125,911 אלפי ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים כנגד הקבוצה עומדות בקשות להכרה בתביעה כתביעה ייצוגית ותביעות על ידי בנקים מחזיקי אגרות חוב וגופים פיננסיים אחרים לדרוש פירעון מיידי של אשראי, הלוואות ואגרות חוב בסך מצרפי של כ- 2.8 מיליארד ש"ח וכן בקשות לכינוס נכסים לאכיפת שעבודים.

כאמור בביאור, עקב התקיימות זכות לנושי הקבוצה להעמדת עיקר התחייבויות הקבוצה לפירעון מיידי והיות הקבוצה כפופה להליך הסדר נושים בפיקוח בית המשפט המחוזי, תוכניות ההנהלה והדירקטוריון לנקיטה בפעולות תפעוליות ופיננסיות למימוש נכסים לצרכי מימון פירעון התחייבויות הקבוצה ויכולת הקבוצה לממש תוכניות אלה בעתיד הנראה לעין תלויים בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, ולכן, קיימת אי ודאות באשר ליכולת הקבוצה להשגת מקורות מימון וכן יכולת ההשלמה והמימוש של עסקאות למימוש נכסים, התמורה שתקבל במכירתם ומועד קבלת התמורה.

גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בביאור הנ"ל, מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של הקבוצה כ"עסק חי". במידע הכספי המצורף לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהיינה דרושות אם הקבוצה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר 2022	30 בספטמבר 2022	2023	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)				
נכסים שוטפים						
60,482	74,974	2,875				מזומנים ושווי מזומנים
92,452	130,385	32,770				מזומנים ופקדונות משועבדים
171,974	206,402	113,962				לקוחות והכנסות לקבל
16,779	142,056	12,702				חייבים ויתרות חובה
-	-	265,683	5			נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
2,408,539	2,410,473	2,243,900				מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
2,750,226	2,964,290	2,671,892				
נכסים בלתי שוטפים						
15,170	46,835	-	6			השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
4,212	4,212	-				והלוואות לחברה מוחזקות
13,488	3,067	19,955				מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה
-	62	-				וקרקעות
113,028	110,270	100,134				יתרות חובה לזמן ארוך
1,074,654	1,021,073	778,396	ב'7			נכס זכות שימוש
91,558	87,308	97,078				קרקעות לזמן ארוך
1,725	1,725	1,725				נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
8,942	8,455	3,009				רכוש קבוע, נטו
1,322,777	1,283,007	1,000,297				נכסים בלתי מוחשיים
						מסים נדחים
4,073,003	4,247,297	3,672,189				סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר 2022	30 בספטמבר 2022	2023	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
1,992,366	2,014,119	2,200,341	1,992,366	2,014,119	התחייבויות שוטפות
968	1,028	1,000	968	1,028	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
358,016	377,598	459,119	358,016	377,598	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
35,479	17,731	32,896	35,479	17,731	אגרות חוב
112,901	118,227	228,007	112,901	118,227	ספקים ונותני שירותים
124,148	161,222	42,840	124,148	161,222	זכאים ויתרות זכות
2,623,878	2,689,925	2,964,203	2,623,878	2,689,925	מקדמות מרוכשי דירות
-	-	79,805	-	-	התחייבויות שאינן שוטפות
188,206	263,916	-	188,206	263,916	השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
14,935	14,879	15,192	14,935	14,879	חלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,167	1,250	18,904	1,167	1,250	התחייבויות בגין חכירות
123,753	110,253	82,070	123,753	110,253	התחייבויות אחרות
374,671	427,547	176,506	374,671	427,547	מסים נדחים
702,732	817,845	372,477	702,732	817,845	אגרות חוב
9,769	9,743	9,769	9,769	9,743	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
223,467	223,194	223,475	223,467	223,194	הון מניות
354	354	354	354	354	פרמיה על מניות
471	682	561	471	682	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן
1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	מקנות שליטה
(6,285)	(4,757)	(7,376)	(6,285)	(4,757)	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
441,423	435,322	34,022	441,423	435,322	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(2,623)	(2,623)	(2,623)	(2,623)	(2,623)	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות
78,798	76,593	76,308	78,798	76,593	חוץ
746,393	739,527	335,509	746,393	739,527	יתרת רווח
4,073,003	4,247,297	3,672,189	4,073,003	4,247,297	מניות באוצר
					זכויות שאינן מקנות שליטה
					סה"כ הון
					סה"כ התחייבויות והון

עדי כהן	אבי מאור	חנן מור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 2 בינואר 2024.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
הכנסות					
783,529	206,400	65,692	627,340	263,625	הכנסות ממכירת דירות
9,112	2,421	2,965	6,414	9,557	ושטחי מסחר
22,819	6,022	7,479	16,773	19,005	הכנסות מהפעלת בית מלון
815,460	214,843	76,136	650,527	292,187	הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול
סה"כ הכנסות					
עלות ההכנסות					
615,945	162,831	59,492	478,532	227,941	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
-	-	275,410	-	275,410	הפסד מירידת ערך מלאי
9,159	2,231	2,707	6,628	8,408	מבנים וקרקעות
5,857	1,607	1,900	4,263	5,022	עלות הפעלת בית מלון
630,961	166,669	339,509	489,423	516,781	עלות הפעלה וניהול שטחי מסחר
184,499	48,174	(263,373)	161,104	(224,594)	סה"כ עלות ההכנסות
רווח (הפסד) גולמי					
85,428	15,031	(55,936)	45,145	(16,548)	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
(4,875)	63	(8)	(4,872)	(8)	ונדל"ן להשקעה בהקמה
3,243	(2)	2	1,739	18	הוצאות אחרות
(6,401)	(951)	(908)	(3,751)	(7,454)	הכנסות אחרות
(31,649)	(8,601)	(5,872)	(25,150)	(19,249)	הוצאות מכירה ושיווק
רווח (הפסד) מפעולות רגילות					
230,245	53,714	(326,095)	174,215	(267,835)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,573	(37)	(1,090)	283	4,044	הכנסות מימון
(23,667)	(7,847)	(20,161)	(20,379)	(32,899)	הוצאות מימון
(32,073)	68	(75,550)	68	(95,841)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת
176,078	45,898	(422,896)	154,187	(392,531)	המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(49,774)	(10,820)	4,056	(36,189)	(8,457)	רווח (הפסד) לפני מסים
126,304	35,078	(418,840)	117,998	(400,988)	על ההכנסה
רווח (הפסד) לתקופה					
117,623	32,872	(421,073)	111,522	(407,401)	מיסים על ההכנסה
8,681	2,206	2,233	6,476	6,413	מיוחס ל:
126,304	35,078	(418,840)	117,998	(400,988)	בעלי המניות של החברה
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)					
6.70	1.87	(24.01)	6.34	(23.23)	זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
126,304	35,078 (418,840)	117,998 (400,988)			רווח (הפסד) לתקופה
מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:					
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד:					
(356)	976 1,314	1,172 (1,091)			הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
125,948	36,054 (417,526)	119,170 (402,079)			סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
מיוחס ל:					
117,267	33,848 (419,759)	112,694 (408,492)			בעלי המניות של החברה
8,681	2,206 2,233	6,476 6,413			זכויות שאינן מקנות שליטה
125,948	36,054 (417,526)	119,170 (402,079)			

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מעסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,769	(2,623)	223,467	354	471	1,019	(6,285)	441,423	667,595	78,798	746,393
-	-	-	-	-	-	-	(407,401)	(407,401)	6,413	(400,988)
-	-	-	-	-	-	(1,091)	-	(1,091)	-	(1,091)
-	-	-	-	-	-	(1,091)	(407,401)	(408,492)	6,413	(402,079)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,903)	(8,903)
-	-	8	-	90	-	-	-	98	-	98
9,769	(2,623)	223,475	354	561	1,019	(7,376)	34,022	259,201	76,308	335,509

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

שינויים בשנת 2023

הפסד לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סך הכל הפסד כולל לתקופה

פירעון מניות בכורה (*)

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

(*) ראה ביאור ז'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,742	(2,375)	223,190	354	576	1,019	(5,929)	330,300	556,877	70,063	626,940
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר) שינויים בשנת 2022										
-	-	-	-	-	-	-	111,522	111,522	6,476	117,998
-	-	-	-	-	-	1,172	-	1,172	-	1,172
-	-	-	-	-	-	1,172	111,522	112,694	6,476	119,170
-	-	-	-	-	-	-	(6,500)	(6,500)	-	(6,500)
-	(248)	-	-	-	-	-	-	(248)	-	(248)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	54
-	-	-	-	111	-	-	-	111	-	111
1	-	4	-	(5)	-	-	-	-	-	-
9,743	(2,623)	223,194	354	682	1,019	(4,757)	435,322	662,934	76,593	739,527
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)										

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,769	(2,623)	223,467	354	542	1,019	(8,690)	455,095	678,933	74,075	753,008
-	-	-	-	-	-	-	(421,073)	(421,073)	2,233	(418,840)
-	-	-	-	-	-	1,314	-	1,314	-	1,314
-	-	-	-	-	-	1,314	(421,073)	(419,759)	2,233	(417,526)
-	-	8	-	19	-	-	-	27	-	27
9,769	(2,623)	223,475	354	561	1,019	(7,376)	34,022	259,201	76,308	335,509

יתרה ליום 1 ביולי 2023
(בלתי מבוקר)

שינויים בשנת 2023

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לתקופה
עלות תשלום מבוסס מניותיתרה ליום 30 בספטמבר 2023
(בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,743	(2,623)	223,194	354	714	1,019	(5,733)	403,700	630,368	74,387	704,755
-	-	-	-	-	-	-	32,872	32,872	2,206	35,078
-	-	-	-	-	-	976	-	976	-	976
-	-	-	-	-	-	976	32,872	33,848	2,206	36,054
-	-	-	-	-	-	-	(1,250)	(1,250)	-	(1,250)
-	-	-	-	(32)	-	-	-	(32)	-	(32)
9,743	(2,623)	223,194	354	682	1,019	(4,757)	435,322	662,934	76,593	739,527

יתרה ליום 1 ביולי 2022
(בלתי מבוקר)

שינויים בשנת 2022

רווח לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה

דיבידנד ששולם

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022
(בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מעסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ אלפי ש"ח
9,742	(2,375)	223,190	354	576	1,019	(5,929)	330,300	556,887	70,063	626,940
יתרה ליום 1 בינואר 2022										
שינויים בשנת 2022										
-	-	-	-	-	-	-	117,623	117,623	8,681	126,304
-	-	-	-	-	-	(356)	-	(356)	-	(356)
-	-	-	-	-	-	(356)	117,623	117,267	8,681	125,948
-	-	-	-	-	-	-	(6,500)	(6,500)	-	(6,500)
-	(248)	-	-	-	-	-	-	(248)	-	(248)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	54
-	-	-	-	173	-	-	-	173	-	173
27	-	277	-	(278)	-	-	-	26	-	26
9,769	(2,623)	223,467	354	471	1,019	(6,285)	441,423	667,595	78,798	746,393
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022										

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור	
126,304	35,078	(418,840)	117,998	(400,988)
(267,935)	(49,343)	381,741	(279,869)	275,077
(141,631)	(14,265)	(37,099)	(161,871)	(125,911)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח (הפסד) לתקופה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי				
מזומנים מפעילות שוטפת (א)				
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
רכישות ותוספות לרכוש קבוע				
תוספות לנכסים מוחזקים למכירה				
תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו				
(21,945)	(20,856)	(2,246)	(21,658)	(5,347)
-	-	(4,380)	-	(5,288)
(218,840)	(23,889)	(5,682)	(205,465)	(32,553)
-	-	-	-	58,000
-	-	51,430	-	94,430
180,218	(19,205)	64,913	142,285	59,682
-	-	-	-	(267)
(60,567)	(63,950)	104,035	(84,838)	168,657
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
תנועה במזומנים ופיקדונות משועבדים				
השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
תשלום דיבידנד				
פירעון אגרות חוב				
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)				
פירעון תשלומי קרן בגין חכירה				
רכישת מניות באוצר				
הנפקת מניות				
פירעון מניות בכורה בחברה מאוחדת				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו				
קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים				
פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון				
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ				
114	(63)	(94)	(51)	87
(56,109)	23,325	(18,086)	(41,617)	(57,607)
116,591	51,649	20,961	116,591	60,482
60,482	74,974	2,875	74,974	2,875
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים				
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
(115)	(115)	-	(115)	-	הטבות לעובדים חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שערך הלוואות לזמן ארוך פחת והפחתות הפחתת ניכיון, פרמיה ושערך אגרות חוב הוצאות מימון בגין חכירות הפסד (רווח) מפדיון מוקדם החלפת אג"ח הפסד מירידת ערך קרקעות ומלאי מבנים בהקמה התאמות הנובעות מהלוואות לחברות מאוחדות המהוות פעילות חוץ מסים נדחים, נטו שערך נכסים מוחזקים למכירה שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה תשלום מבוסס מניות
32,073	(68)	75,550	(68)	95,841	6
533	244	(3)	475	8	
3,295	793	129	2,508	1,688	
10,999	1,797	3,044	7,176	7,611	
1,333	186	208	561	632	
60	-	-	-	(15)	
12,292	-	275,410	-	275,410	ב'7
(1,643)	2,581	1,809	2,088	(2,824)	
45,702	9,176	(19,826)	32,689	(35,750)	
-	-	4,539	-	(17,999)	ב'7
(85,428)	(15,031)	51,397	(45,145)	34,547	ב'7
173	(32)	27	111	98	
19,274	(469)	392,284	280	359,247	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(27,382)	(27,956)	17,523	(61,810)	58,012	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(6,783)	(2,950)	(885)	(429)	(2,563)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ירידה (עליה) במלאי מבנים בהקמה, קרקעות ומלאי מבנים בהקמה מיועד להשכרה עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות ירידה במקדמות מרוכשי דירות
(33,002)	19,307	(29,056)	(21,758)	(93,576)	
22,537	(419)	260	4,834	(2,643)	
2,352	19,484	19,666	6,869	37,908	
(244,931)	(56,340)	(18,051)	(207,855)	(81,308)	
(287,209)	(48,874)	(10,543)	(280,149)	(84,170)	
(267,935)	(49,343)	381,741	(279,869)	275,077	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
--	---	--

(ב) איבוד שליטה בחברה מאוחדת שאוחדה
בעבר

180	-	-	180	-
476,274	-	-	476,274	-
(522,968)	-	-	(522,968)	-
(118)	-	-	(118)	-
(41)	-	-	(41)	-
(54)	-	-	(54)	-
46,727	-	-	46,727	-
-	-	-	-	-

נכסים והתחייבויות של החברה
המאוחדת ליום איבוד השליטה:
חייבים ויתרות חובה
הלוואות מתאגיד פיננסי
נדל"ן להשקעה בהקמה
פיקדונות משועבדים
מסים נדחים
זכויות שאינן מקנות שליטה
השקעה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני והלוואות לחברה מוחזקות

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן

-	121,394	-	121,394	-
-	-	7,652	-	242,396
-	-	-	-	3,770
119	168	92	571	396

חייבים בגין הנפקת אג"ח סדרה ט"ו
נכסים לא שוטפים ששוויו כמחזקים
למכירה (ראה ביאור 5)
מסגרת אשראי שניתנה לתשלומי ריבית
הצמדה למדד של התחייבות בגין חכירה
כנגד נדל"ן להשקעה

(ד) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

96,042	17,666	42,715	51,507	116,212
6,586	1,671	3,238	5,488	5,191

ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

-	-	292	-	873
975	-	-	-	-

ריבית

מסים על ההכנסה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 1 - כללי

א. חברת קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן - "החברה ו/או הקבוצה") התאגדה ביום 7 בנובמבר 2004 ופועלת באמצעות חברות בנות בייזום, הקמה ושיווק פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר בישראל ובמזרח אירופה, וכן ברכישת קרקעות ומבנים להשקעה ולהשכרה של שטחים מסחריים בישראל ובמזרח אירופה. כמו כן, החל מחודש נובמבר 2018 מפעילה החברה פעילות בית מלון באמצעות חברה מאוחדת הפועלת בפולין (Momo).

ב. מצבה הפיננסי של הקבוצה

במהלך שנת 2022 חלו מספר אירועים בעולם ובישראל, לרבות בין היתר, ההתפרצות המחודשת של נגיף הקורונה בסין והמלחמה באוקראינה אשר תרמו לעליית מחירי האנרגיה ומחירי ההובלה, השפיעו באופן מכריע על רמות המחירים בעולם והובילו לעלייה בשיעורי האינפלציה, ובהתאם גם עלייה בשיעורי הריבית במשק אשר נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים ריבית בנק ישראל עלתה עד כדי שיעור של 4.75%.

השינויים המהותיים בשיעורי הריבית ובמרווחי הריבית, יחד עם הקשחת תנאי אשראי ומימון, הכבידו על איתנותה הפיננסית של החברה והובילו לקשיים תזרימיים ניכרים בחברה. זאת, לאור רמת האשראי הגבוהה בחברה שברובה הינה בריבית משתנה.

להערכת ההנהלה, מגמת העלייה בשיעור הריבית ובשיעור האינפלציה השפיעה וצפויה להמשיך ולהשפיע על פעילות הקבוצה, עקב העלייה במחירי תשומות הבנייה העשויה לתרום לאי יציבות המחירים בענף הנדל"ן וכן מהווה טריגר לסביבת ריבית גבוהה במשק המביאה לריסון של הפעילות הכלכלית בישראל בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. בנוסף, העלייה המשמעותית בשיעורי הריבית הביאה לעלייה בסיכויי האשראי של לקוחות החברה, תרחיש אשר הוביל להאטה ניכרת בהיקפי מכירת הדירות בישראל, אשר אף התעצמה על רקע מלחמת 'חרבות ברזל' ולהתמתנות בקצב עליית מחירי הדירות שאפיינה את השנים האחרונות. כמו כן, נאלצים היזמים הפועלים בענף, לרבות החברה, לשאת בתשלומי ריבית משמעותיים יותר בגין הלוואות והתחייבויות ששימשו למימון הרכישה של נכסים וקרקעות, דבר המכביד במידה ניכרת על פעילות הקבוצה. בשים לב למצבת התחייבויות הקבוצה אשר בגין חלק משמעותי מהן מחויבת הקבוצה לעמידה באמות מידה פיננסיות, קיימת לה חשיפה ניכרת בגין עליית הריבית והשינויים במשק.

מגמות אלה הביאו את הנהלת החברה להכין תכנית פעולה מפורטת לשנים 2023 ו-2024 אשר כללה פעולות תפעוליות ופיננסיות למימוש נכסים לצרכי מימון פירעון התחייבויותיה ולטובת חיזוק תזרים המזומנים של החברה. במסגרת תכנית זו, מימשה החברה בשנת 2023 נכסי נדל"ן להשקעה בהיקף של כ- 230 מיליון ש"ח בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, וכן פעלה לאיתור, הכנסת שותפים או מכירה חלקית של פרויקטים יזמיים כגון רמת גן ושדה דב כאשר במסגרת זאת פעלה הקבוצה גם למימוש חלק/חלקים מחטיבת הקרקע בשדה דב לקבוצות רוכשים, אך בשים לב לקשיים שהתהוו במהלך תקופת הביניים השוטפת (הרבעון השלישי של שנת 2023) חלופה זו מוערכת כלא מעשית בשלב זה.

בנק לאומי מימן את רכישת הקרקעות ברמת גן ובחיפה המסתכמות בסך של כ- 175 מיליון ש"ח וכ- 88 מיליון ש"ח בהתאמה, ההלוואות האמורות הגיעו לסיומן הפורמאלי במאי 2023, כאשר במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2023 האריך לאומי את תוקפן למספר תקופות קצרות (תקופה בת חודשיים ושתי תקופות בנות חודש כל אחת אשר במהלכן החברה עמדה בכל התנאים שנקבעו באותם הארכות) במסגרת אותם הסכמי הארכות בנק לאומי הגדיל את שיעור הריבית הנקוב מפריים + 0.4% ברמת גן ופריים + 1% בחיפה, לפריים + 3.14% וכן דרש לקבל בטוחות נוספים ובהתאם שיעבדה החברה לבנק לאומי את מלא מניותיה בחברה הנכדה קחם מרכזים מסחריים בע"מ ומנגד קבע מנגנון מסוים לשחרור השעבוד על מניות החברה הנכדה. כמו כן נקבעה לחברה הנכדה אמת מידה פיננסית חדשה אשר נכון ליום 30 בספטמבר 2023 החברה הנכדה עמדה בה.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. מצבה הפיננסי של הקבוצה (המשך)

במהלך חודש ספטמבר 2023 קיבלה החברה הודעה מבנק לאומי על אי חידוש ההלוואות בתקופה נוספת ודרישתו לפירעון מיידי של שתי ההלוואות. ביום 11 בספטמבר 2023 לקראת תום תקופת ההארכה השלישית כאמור ולצורך קבלת 45 ימי אשראי נוספים, נאלצה החברה להתחייב כלפי לאומי לפי דרישתו בהתחייבויות נוספות כדלקמן:

1. התחייבות למכור בתוך 45 יום את הקרקע ברמת גן, שהחוב בגינה עמד על סך של כ- 175 מיליון ש"ח. ככל והחברה לא תצליח לממש את הקרקע עד תום ה- 45 ימים הבנק יהיה רשאי לפעול למכירת הפרויקט באופן שיבחר ולפי שיקול דעתו הבלעדי.

2. התחייבות לפרוע את מלוא החוב על סך של כ- 88 מיליון ש"ח לרכישת קרקע בחיפה עד ליום 30 בנובמבר 2023, לרבות בדרך של מציאת מממן חלופי. לאחר חלוף מועד זה יהיה רשאי הבנק לפעול למכירת פרויקט זה והחברה מתחייבת לשתף פעולה עם הבנק בקשר עם המכירה.

3. התחייבות לפרוע את מלוא החוב על סך 18 מיליון ש"ח שהעמיד בנק לאומי לרכישת משרדי החברה בבניין לייף בבני-ברק עד ליום 30 בנובמבר 2023 (מועד פרעונו המקורי חל ביולי 2027). ככל והחוב לא יפרע במועד האמור הבנק יהא רשאי לפעול למכירת המשרדים באופן שיבחר ולפי שיקול דעתו הבלעדי והחברה מתחייבת לשתף פעולה עם הבנק בקשר עם המכירה.

4. התחייבות להמציא לבנק לאומי, בלוחות זמנים מוגדרים, התחייבות מצד גורם בנקאי מסוים לתשלום של 15 מיליון ש"ח לטובת התשלום הרבעוני הקרוב של פרויקט שדה דב, שאמור היה להיות משולם בנובמבר 2023, בהיקף כולל של כ- 28 מיליון ש"ח (שחלקו של בנק לאומי בו הינו כ- 30%) וכן התחייבות נוספת של גורם פיננסי מוכר לצורך השלמת התשלום הרבעוני.

ביום 12 לספטמבר 2023 ולאחר קבלת התחייבות החברה כאמור לעיל משך בנק לאומי את דרישותיו לגבי אי חידוש ההלוואות והעמדתן לפירעון מיידי בהתאם לעמידת החברה בתנאים המפורטים לעיל.

ביום 29 בספטמבר 2023 עמדה החברה בפני חתימה על הסכם, למכירת הקרקע ברמת גן תמורת סך של כ- 170 מיליון ש"ח וזאת לאחר גיבוש הסכמה עקרונית עם בנק לאומי לגבי זהות הקונה ותמורת המכירה. עם זאת, בטרם החתימה על הסכם המכר, הודיע בנק לאומי כי אינו מאשר את ההתקשרות, מכיוון שהקונה הסכים להתחייב לתשלום מלוא התמורה בתוך 90 יום ממועד החתימה ואילו בנק לאומי דרש תקופה קצרה יותר, של 50 יום. כנגזרת של האמור, ומתוקף מחויבותה כלפי בנק לאומי למימוש הקרקע בלוח זמנים מוגדר, התקשרה החברה ביום 29 בספטמבר 2023 עם רוכש אחר אשר הסכים להתחייב לתשלום מלוא התמורה בתוך 30 יום במסגרת מסמך הבנות מחייב למכירת המגרש תמורת 166.5 מיליון ש"ח. הסכם מפורט היה אמור להיחתם עד ליום 10 באוקטובר 2023, אולם עקב מלחמת 'חרבות ברזל' פנה הרוכש לחברה בבקשה לקבלת ארכה לשם חתימתו על הסכם המכר, עד ליום 31 באוקטובר 2023. בנק לאומי הסכים לארכה זו, אולם דרש, נוסף על סכום התמורה, גם את פער ריבית הפיגורים בשל תקופת הארכה. בהמשך לאמור, ביום 31 באוקטובר 2023 הודיע הרוכש האמור לחברה כי הוא דוחה באופן חד צדדי את ההתקשרות ב- 45 יום נוספים אולם בנק לאומי סירב לבקשת הדחייה. נכון ליום 30 בספטמבר 2023 העמידה החברה בדוחותיה הכספיים, את שווי הקרקע ברמת גן על סך של כ- 166 מיליון ש"ח בהתאם למסמך ההבנות האמור.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. מצבה הפיננסי של הקבוצה (המשך)

לאחר סירוב בנק לאומי כאמור, ביום 5 בנובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הגיש בנק לאומי לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשות לאכיפת שעבודים קבועים ומינוי כונס נכסים מטעמו, על המקרקעין ברמת גן ובחיפה וכן על מניות, קחס מרכזיים מסחריים, חברה נכדה של החברה, ששועבדו לטובתו במאי 2023. כמו כן, ביום 16 בנובמבר 2023 שלח בנק לאומי (באמצעות באי כוחו) מכתב העמדה לפירעון חובות של החברה בגין בניין המשרדים וכן בשל ערבותה לנושי הקונסורציום של פרויקט שדה דב, ובכללם להבטחת החזר חלקו של בנק לאומי בחוב (כ- 0.4 מיליארד ש"ח מסך ההלוואה העומדת למועד הדוח על סך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח). בנוסף ביום 13 בנובמבר קיבלה החברה הודעה מבנק דיסקונט על התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים בקשר עם הסכמי המימון אשר החברה ומספר חברות בנות של החברה התקשרו עם בנק דיסקונט, וזאת לאור הבקשה לכינוס נכסים שהוגשה על ידי בנק לאומי, וכי עומדת לבנק דיסקונט עילה לפירעון מיידי ומימוש השעבודים הקבועים בהסכמי המימון.

כתוצאה מכך, החברה הודיעה כי נכון ליום 18 בנובמבר 2023 אין ביכולתה לשלם את התשלום הרבעוני בסכום של כ- 28 מיליון ש"ח כמתחייב ממנה בהתאם להסכם המימון לרכישת הקרקע לפרויקט שדה דב תל אביב עליו חתמה באמצעות חברת הבת ק.מ מדף 5 בע"מ ביום 17 בנובמבר 2021 עם גופים ממנים (להלן: "הקונסורציום") ולכן לראשי הקונסורציום מוקנית זכות להעמדת יתרת החוב לפירעון מיידי וכי מימוש זכותו של הקונסורציום לפירעון מיידי של יתרת החוב מהווה עילה להעמדת כלל הסכמי המימון של החברה.

בחודש אוגוסט 2023 העמיד בנק מזרחי לחברה שתי הלוואות און-קול לטובת תשלום ריבית בגין החוב על הקרקע בגבעתיים בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח. ביום 21 בנובמבר 2023 קיבלו שתי חברות בת בבעלותה המלאה של החברה מכתב התראה לפני נקיטת הליכים מבנק מזרחי בגין הלוואות שהתקבלו לרכישת הקרקע בגבעתיים כאשר סכומי החוב מסתכמים לסך של כ- 160 מיליון ש"ח, ובהתאם הלוואות אלו הועמדו לפירעון מיידי.

כפועל יוצא של הבקשות לאכיפת שעבודים ומינוי כונס נכסים וכן, זכותו של הקונסורציום לפירעון מיידי כאמור לעיל, הגישה החברה ביום 20 בנובמבר 2023 לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ביחד עם מספר חברות בנות בבעלותה המלאה, בקשה למתן צו עיכוב הליכים וכינוס אסיפות נושים וכן מינוי מנהל הסדר.

ביום 29 בנובמבר 2023 אישר ביהמ"ש את הבקשה לעיכוב הליכים לתקופה של 30 יום מהטעם שמרבית הנושים הביעו הסכמה עקרונית לעיכוב קצר בן 30 יום, בתנאים כאלה ואחרים, למעט שניים שהינם מחזיקי אג"ח (סדרה ט') ומחזיקי אג"ח (סדרה טו') שהגישו אף הם באמצעות הנאמן למחזיקי אגרות החוב ביום 27 בנובמבר 2023, בקשות לאכיפת שעבודים קבועים וצפים ולמינוי ב"כ הנאמן ככונס נכסים (זמניים וקבועים) של הנכסים המשועבדים. גם הממונה תמך בעיכוב הליכים בכפוף לקבלת הבהרות מסוימות וביום 30 בנובמבר 2023 החליט למנות את עו"ד אהוד גינדס למנהל ההסדר.

בנוסף, ביום 29 בנובמבר 2023, מינתה החברה את ה"ה דויד זביידה לתפקיד מנהל העסקים הראשי של החברה.

ביום 6 בדצמבר 2023 קיבלה החברה והחברה הכלולה ק.מ. 3 בע"מ המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 60% (היתרה מוחזקת על ידי קבוצת הראל חברה לביטוח בע"מ) הודעה ממלווים שונים הנמנים על קבוצת הראל חברה לביטוח בע"מ כי החברה וחברת הבת שלה הפרו יסודית בקשר עם הלוואות שהעמידו לחברה, שיתרתן נכון למועד הדוח, כ- 506 מיליון ש"ח ובהתאם הלוואות אלו הועמדו לפירעון מיידי.

ביום 7 בדצמבר 2023 הודיעה קרן ראליטי, אשר מימנה יחד עם בנק מזרחי את הפרויקט בגבעתיים, לחברה כי קמה לה הזכות להעמיד לאלתר לפירעון מיידי את החוב שהעמידה לפרויקט אשר מסתכם לסך של כ- 67 מיליון ש"ח ו/או לנקוט בכל הליך משפטי לצורך גביית החובות, לרבות בדרך של מימוש הביטחונות העומדים לרשותה והמבטיחים את פירעון החוב משורת סיבות, בין היתר, מכוח סעיפים להסכם שנחתם בין הצדדים וכן בגין אי תשלום ריבית שהיה על חברת הבת לשלם לקרן ריאליטי ביום 30 בספטמבר 2023 בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. מצבה הפיננסי של הקבוצה (המשך)

בשים לב לאמור, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים סך התחייבויות החברה, כולל התחייבויות בחברות בנות ולמעט חברה כלולה, אשר מתקיימת בגין עילה לפירעון מיידי הסתכם בסך של כ- 2.8 מיליארד ש"ח, מתוך זאת, סך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח הינו בגין אגרות חוב וסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח הינו בגין ההתחייבויות לקונסורציום. מתוך כלל ההתחייבויות כאמור אשר מתקיימת בגין עילה לפירעון מיידי, סך של כ- 0.2 מיליארד ש"ח הוצג בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023, כהתחייבויות בגין אגרות חוב שאינן שוטפות, וזאת עקב התגבשות העילה להעמדת פירעון מיידי במהלך התקופה שבין 1 באוקטובר 2023 ועד מועד אישור הדוחות הכספיים ביניים לפרסום.

ביום 26 בדצמבר הגיש מנהל ההסדר לבית המשפט, דוח מטעמו הכולל בקשה למתן ארכה ללא צורך בקבלת עמדת הנושים, אם כי חלק מהנושים הודיעו על הסכמתם להארכת עיכוב ההליכים לתקופה קצובה. ביום 27 בדצמבר נעתר בית המשפט לבקשת מנהל ההסדר והאריך את צו עיכוב ההליכים עד ליום 11 בינואר 2024, וזאת חרף בקשתו של בנק לאומי לקבוע מועד לדיון בבקשות לאכיפת השעבודים כפי שהוגשו על ידו.

על רקע מכלול ההיבטים המפורטים לעיל ועקב התקיימות הזכות המוקנית לנושי הקבוצה להעמדת התחייבויות הקבוצה לפירעון מיידי והיות הקבוצה כפופה להליכי הסדר נושים בפיקוח בית המשפט המחוזי, תוכניות ההנהלה והדירקטוריון להשגת מקורות מימון, לנקיטה בפעולות תפעוליות ופיננסיות למימוש נכסים לצרכי מימון פירעון התחייבויות הקבוצה ויכולת הקבוצה לממש תוכניות אלה בעתיד הנראה לעין תלויים בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, ולכן, קיימת אי ודאות באשר ליכולת ההשלמה והמימוש של עסקאות למימוש נכסים, התמורה שתקבל ממכירתם ומועד קבלת התמורה.

גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בביאור הנ"ל, מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של הקבוצה כ"עסק חיי". במידע הכספי המצורף לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהיינה דרושות אם הקבוצה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חיי".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן "דוחות הביניים") נערכו במתכונת מתומצתת, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34) ובהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. דוחות הביניים אינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והביאורים המצורפים אליהם.

ב. הכללים החשבונאיים ושיטות החישוב שיושמו בעריכת דוחות הביניים הינם עקביים לכללים ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, בתוספת לטיפול החשבונאי בנושאים המפורטים בסעיף ד' להלן.

באשר להשפעת תיקונים לתקני חשבונאות ולתקן דיווח כספי בינלאומי שנכנסו לתוקף במהלך התקופה, ראה סעיף ו' להלן.

באשר לתיקונים לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף ראה ביאור 2 לא' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

הכנת דוחות כספיים ביניים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים חשבונאיים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור הקבוצה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

למעט המפורט להלן, האומדנים המשמעותיים ושיקולי הדעת של ההנהלה הכרוכים בשיקול דעת ניכר, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בתוספת לאמור להלן לעניין סיווג פריטים כנכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה.

סיווג פריטים כנכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים (או קבוצת מימוש) מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה, כאשר ההנהלה מחויבת לתכנית מכירה או חלוקה; הנכס מוכן למכירה או חלוקה מיידית; החלה תכנית פעילה לאיתור קונה; המכירה צפויה להתבצע בסבירות גבוהה תוך 12 חודשים; הנכס עומד למכירה באופן פעיל במחיר מכירה סביר בהתייחס לשווי ההוגן; הפעולות הנדרשות להשלמת תכנית המכירה מצביעות על כך שאין זה סביר שהתכנית תשתנה באופן משמעותי או תבוטל. בקביעה האם פריט כשיר לסיווג כמוחזק למכירה וכן האם הוא ממשיך להיות כשיר לסיווג כאמור בנסיבות בהן הוא לא מומש במהלך התקופה הראשונית של שנה, מפעילה ההנהלה שיקול דעת חשבונאי משמעותי.

ד. נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים (או קבוצת מימוש) מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה או לחלוקה לבעלי המניות, כאשר ההנהלה מחויבת לתכנית מכירה או חלוקה; הנכס מוכן למכירה או חלוקה מיידית; החלה תכנית פעילה לאיתור קונה; המכירה צפויה להתבצע בסבירות גבוהה תוך 12 חודשים; הנכס עומד למכירה באופן פעיל במחיר מכירה סביר בהתייחס לשווי ההוגן; הפעולות הנדרשות להשלמת תכנית המכירה מצביעות על כך שאין זה סביר שהתכנית תשתנה באופן משמעותי או תבוטל.

נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה והכפופים להוראות המדידה של IFRS 5 נמדדים לפי הנמוך מבין הערך בספרים לבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה. נכסים אלו אינם מופחתים, למעט בגין ירידת ערך. הפסד מירידת ערך נזקף לרווח או הפסד. רווח הנובע מעלייה בשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה של נכס נזקף לרווח או הפסד עד לגובה סכום ירידת ערך שנזקפה בעבר. פריטים שאינם כפופים להוראות המדידה של IFRS 5 (כגון נכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן) נמדדים בהתאם לתקני IFRS הרלוונטיים.

כאשר רלוונטי, החברה מפסיקה לסווג נכס לא שוטף (או קבוצת מימוש) כמוחזקים למכירה במידה והקריטריונים לסיווג כאמור אינם קיימים עוד. החברה מודדת נכס לא שוטף הכפוף להוראות המדידה של IFRS 5, שאינו מסווג עוד כמוחזק למכירה (או שאינו כלול עוד בקבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה) לפי הנמוך מבין ערכו בספרים לפני שהנכס (או קבוצת המימוש) סווג כמוחזק למכירה, מותאם בגין פחת כלשהו שהיה מוכר אם הנכס (או קבוצת המימוש) לא היה מסווג כמוחזק למכירה, לבין סכום בר ההשבה שלו במועד בו הקריטריונים לסיווג אינם מתקיימים עוד.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין של 1:					מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)
לב בולגרי	זלוטי פולני	רונ רומני	אירו	דולר	
ליום 30 בספטמבר:					
2.060	0.870	0.808	4.053	3.824	248.588
1.788	0.718	0.705	3.491	3.562	238.762
1.931	0.802	0.761	3.765	3.519	240.774
31 בדצמבר 2022					
שיעור השינוי במהלך התקופה:					
%	%	%	%	%	%
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:					
6.67	8.50	6.16	7.66	8.67	3.25
(1.16)	(6.51)	(1.12)	(0.82)	14.5	4.09
2023					
2022					
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:					
(0.58)	(4.46)	(0.87)	0.85	3.35	0.77
(4.64)	(7.83)	(4.73)	(4.69)	1.77	1.23
2023					
2022					
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
6.75	4.41	6.72	6.95	13.15	5.26

ו. להלן תמצית תיקונים לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות הקבוצה

1. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים - גילוי בדבר מדיניות חשבונאית

החל מחודש ינואר 2023 מיישמת החברה את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1) העוסק בגילוי בדבר מדיניות חשבונאית (להלן - "התיקון").

בהתאם לתיקון על הדיווח הכספי לכלול גילוי למדיניות חשבונאית מהותית (material) חלף הגילוי אשר הנדרש כיום למדיניות חשבונאית משמעותית (significant).

התיקון מגדיר מדיניות חשבונאית כמהותית כאשר ניתן לצפות באופן סביר שגילוי למדיניות זו, בשילוב עם המידע הנוסף אשר כלול בדוחות הכספיים, ישפיע על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות אלה. התיקון אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית.

השפעת התיקון האמור צפויה לקבל ביטוי לראשונה בביאור המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים של שנת 2023.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. להלן תמצית תיקונים לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות הקבוצה (המשך)

2. **תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות**

החל מחודש ינואר 2023 מיישמת החברה את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8 (IAS 8) מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - "התיקון").

התיקון מגדיר אומדן חשבונאי כסכום כספי אשר כפוף לאי וודאות במדידה ומבהיר מהו אומדן חשבונאי ומהו שינוי באומדן חשבונאי. מטרת התיקון לסייע בהבחנה הנדרשת בין שינוי באומדן חשבונאי אשר ההשפעה שלו נמדדת מכאן ואילך לבין שינוי במדיניות חשבונאית אשר לרוב ייושם למפרע.

ליישום לראשונה של התיקון לא הייתה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

3. **תיקון תקן חשבונאות בינלאומי מספר 12, מסים על ההכנסה - מסים נדחים בגין נכסים והתחייבויות הנובעים מאותה עסקה**

החל מחודש ינואר 2023 מיישמת החברה למפרע את תקן חשבונאות בינלאומי 12 (IAS 12) מסים על ההכנסה בדבר מסים נדחים בגין נכסים והתחייבויות הנובעים מאותה עסקה (להלן - "התיקון").

התיקון מבהיר כי חריג ההכרה לראשונה במסים נדחים לא חל על עסקאות אשר במועד ההכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות הנובעים מהן, גורמות הן להפרש זמני ניתן לניכוי והן להפרש זמני חייב במס בסכומים שווים דוגמת הכרה בנכס זכות שימוש וביתרת התחייבות בגין חכירה בעת ההכרה לראשונה בחכירות. לפיכך, יש להכיר במסים נדחים בגין הפרשים זמניים אלו.

ליישום לראשונה של התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות המוצגות בדוחות הכספיים שלא על פי שוויין ההוגן (או קירוב לשוויין ההוגן):

מדרג שווי הוגן רמה	ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2023	
	שווי הוגן (**) (אלפי ש"ח (מבוקר))	ערך בספרים (אלפי ש"ח (בלתי מבוקר))	שווי הוגן (**) (אלפי ש"ח (מבוקר))	ערך בספרים (אלפי ש"ח (בלתי מבוקר))	שווי הוגן (**) (אלפי ש"ח (מבוקר))	ערך בספרים (אלפי ש"ח (בלתי מבוקר))
1	693,120	736,022	792,440	811,443	566,796	641,854

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (בריבית קבועה) (*)

(*) כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ז'-טו') ובניכוי הוצאות הנפקה.

(**) השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרות ז'-טו') מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

(***) שווי הוגן ליום 2 בינואר 2024 הינו 410,269 אלפי ש"ח.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 4 - מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה מיישמת את תקן IFRS 8, מגזרי פעילות. בהתאם, הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה (מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה) ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת ההנהלה").

הקבוצה פועלת בשני מגזרי פעילות בהתבסס על תחומי פעילות ועל אזורים גיאוגרפיים: ישראל ומזרח אירופה. בהתאם, חלוקת הפעילות באופן זה מייצגת את הבסיס לפיו הקבוצה מדווחת על המגזרים העיקריים שלה. מגזרי הפעילות נקבעים לפי המדינות בהן מבוצעות המכירות וממוקמים הנכסים של הקבוצה. מגזרי הפעילות אשר זוהו ועולים על הספים הכמותיים כפי שנקבעו ב- IFRS 8 מהווים מגזרים בני דיווח.

בהתאם לכך, הקבוצה מדווחת על שני מגזרים בני דיווח.

נתוני המגזרים מוצגים בפילוח לשני תחומי פעילות כדלקמן:

- נדל"ן יזמי (ככלל, ייזום, הקמה ושיווק פרויקטים למגורים ושטחי מסחר למכירה).
- נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (הקמת שטחי מסחר ומשרדים להשכרה). הנתונים אודות התחייבויות המגזר נסקרים לאורך כל תקופות הדיווח לפי יחוס שטחים ראה ביאור 14א' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.

הנתון בדבר תוצאות המגזר מייצג את הרווח מפעולות רגילות של המגזרים בני הדיווח, כפי שנתון זה נכלל במסגרת הדיווחים להנהלה.

תוצאות ההתאמות להכנסות המגזרים כוללות בעיקר נטרול נתונים (מחזור הכנסות) בגין חברה כלולה וכן במידת הצורך ביטול עסקאות בין מגזריות. ההתאמה לנתון תוצאות המגזר כוללת נטרול של מלוא תוצאות החברה הכלולה כיוון שתוצאותיה אינן מהוות חלק מהרווח התפעולי המאוחד. באופן דומה, לאור זאת שנכסי המגזרים והתחייבויות המגזרים כוללים את הנכסים וההתחייבויות המיוחסים למגזרים בני הדיווח לרבות אלה של החברה הכלולה ללא תלות בשיעורי החזקה בה ובאופן הכללתה בדוחות הכספיים המאוחדים, ההתאמות לנכסים ולהתחייבויות המגזרים, כוללות בעיקר את ביטול הנכסים וההתחייבויות של החברה הכלולה וכמו כן הכללה של נכסים והתחייבויות אחרים שאינם מיוחסים למגזר כלשהו.

בהמשך לאיבוד השליטה בחברת הבת ק.מ מדף 3 בע"מ במהלך שנת 2022 כמתואר בביאור 4ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022, החל ממועד ההסכם בין החברה לגופים מקבוצת הראל, הפסיקה החברה לאחד את דוחות ק.מ מדף 3 בע"מ והשקעתה בחברה מוחזקת זו מוצגת לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים המוצגים במסגרת הדיווח המגזרי בגין ק.מ מדף 3 בע"מ מבוססים על המתכונת כפי שאלה נסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה, דהיינו על בסיס אופן הצגתם בדוחות הכספיים של המוחזקת עצמה, ללא תלות בשיעור החזקה בה (קרי מוצגים לגביה נתונים בשיעור של 100%).

תחום פעילות בגין הפעלת בית מלון בחו"ל בית מלון בפולין המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo), איננו עומד בהגדרת מגזר בר דיווח ועל כן הוצג תחת טור "אחרים".

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)				
הכנסות:				
ישראל				
הכנסות ממכירת דירות				
263,625	-	-	-	263,625
וקרקעות				
-	19,005	-	-	19,005
הכנסות מדמי שכירות ומדמי				
ניהול				
-	-	9,557	-	9,557
מזרח אירופה				
סה"כ הכנסות בדוח רווח				
והפסד				
263,625	19,005	9,557	-	292,187
תוצאות המגזר:				
ישראל				
מזרח אירופה				
סה"כ תוצאות המגזר				
(264,270)	(140,176)	-	136,477	(267,701)
(91)	-	225	-	134
(*) (264,361)	(*) (140,176)	225	136,477	(267,835)
ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)				
נכסי המגזר:				
ישראל				
מזרח אירופה				
נכסים לא מיוחסים (1)				
סה"כ נכסי המגזר				
2,522,477	1,412,764	-	(344,087)	3,591,154
16,946	2,435	58,645	-	78,026
3,009	-	-	-	3,009
2,542,432	1,415,199	58,645	(344,087)	3,672,189
התחייבויות המגזר:				
ישראל				
מזרח אירופה				
התחייבויות לא מיוחסות (1)				
סה"כ התחייבויות המגזר				
2,549,395	1,208,802	-	(557,580)	3,200,617
1,234	-	52,759	-	53,993
82,070	-	-	-	82,070
2,632,699	1,208,802	52,759	(557,580)	3,336,680

(1) בגין נכסי והתחייבויות מיסים נדחים.
(*) לירידת ערך מלאי ולהשפעת שיערוך נכסי נדלן שהוכרה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 ראה ביאור ב'.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)				
הכנסות:				
ישראל				
624,862	-	-	-	624,862
2,478	-	-	-	2,478
-	16,723	-	-	16,723
-	50	6,414	-	6,464
627,340	16,773	6,414	-	650,527
תוצאות המגזר:				
117,140	57,299	-	(68)	174,371
(49)	50	(157)	-	(156)
117,091	57,349	(157)	(68)	174,215
ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)				
נכסי המגזר:				
3,087,949	1,565,720	-	(480,569)	4,173,100
14,707	2,011	48,962	-	65,680
3,102,656	1,567,731	48,962	(480,569)	4,238,780
-	-	-	-	8,517
-	-	-	-	4,247,297
התחייבויות המגזר:				
2,734,550	1,147,749	-	(527,496)	3,354,803
1,097	-	41,549	-	42,646
2,735,647	1,147,749	41,549	(527,496)	3,397,449
-	-	-	-	110,321
-	-	-	-	3,507,770

(1) הכנסות מדמי שכירות בחברה מאוחדת (Momo).

(2) בעיקר סכומים בגין נכסי והתחייבויות מיסים נדחים.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)				
הכנסות: ישראל				
65,692	-	-	-	65,692
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות				
-	7,479	-	-	7,479
הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול				
-	-	2,965	-	2,965
מזרח אירופה				
65,692	7,479	2,965	-	76,136
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד				
תוצאות המגזר: ישראל				
(275,021)	(143,523)	-	92,557	(325,987)
(20)	-	(88)	-	(108)
(275,041)	(143,523)	(88)	92,557	(326,095)
מזרח אירופה				
סה"כ תוצאות המגזר				

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)				
הכנסות: ישראל				
205,572	-	-	-	205,572
828	-	-	-	828
הכנסות ממכירת שטחי מסחר הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול				
-	6,022	-	-	6,022
-	-	2,421	-	2,421
מזרח אירופה				
206,400	6,022	2,421	-	214,843
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד				
תוצאות המגזר: ישראל				
34,211	19,550	-	(68)	53,693
(11)	-	32	-	21
34,200	19,550	32	(68)	53,714
מזרח אירופה				
סה"כ תוצאות המגזר				

(1) הכנסות מדמי שכירות בחברה מאוחדת (Momo).

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נזל"ן יזמי	נזל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)				
הכנסות:				
ישראל				
780,866	-	-	-	780,866
הכנסות ממכירת דירות וקרעות				
2,663	-	-	-	2,663
הכנסות ממכירת שטחי מסחר				
-	22,769	-	-	22,769
הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול				
-	50 (*)	9,112	-	9,162
מזרח אירופה				
783,529	22,819	9,112	-	815,460
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד				

(*) הכנסות מדמי שכירות בחברה מאוחדת (Momo).

נזל"ן יזמי	נזל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)				
תוצאות המגזר והתאמה לרווח נקי:				
ישראל				
128,822	32,353	-	69,421	230,596
(91)	50	(310)	-	(351)
128,731	32,403	(310)	69,421	230,245
מזרח אירופה				
רווח מפעולות רגילות				
הכנסות מימון				
הוצאות מימון				
חלק הקבוצה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני				
רווח לפני מס				
מסים על ההכנסה				
רווח נקי לשנה				
ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)				
נכסים המשמשים את המגזר				
ישראל				
2,876,945	1,579,035	-	(464,876)	3,991,104
15,962	2,247	54,748	-	72,957
8,942	-	-	-	8,942
2,901,849	1,581,282	54,748	(464,876)	4,073,003
סה"כ				
התחייבויות המגזר:				
ישראל				
2,524,060	1,164,099	-	(533,698)	3,154,461
1,178	-	47,218	-	48,396
123,753	-	-	-	123,753
2,648,991	1,164,099	47,218	(533,698)	3,326,610
סה"כ התחייבויות המגזר				
(*) בעיקר סכומים בגין נכסי והתחייבויות מיסים נדחים.				

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. התאמה בין סך נתוני תוצאות המגזר של המגזרים המדווחים לבין הרווח מפעולות רגילות כמדווח בדוחות הכספיים המאוחדים לבין הרווח לפני מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
2022	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
230,245	53,714	(326,095)	174,215	(267,835)	תוצאות המגזר - רווח (הפסד) מפעולות רגילות
1,573	(37)	(1,090)	283	4,044	הכנסות מימון
(23,667)	(7,847)	(20,161)	(20,379)	(32,899)	הוצאות מימון
					חלק הקבוצה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(32,073)	68	(75,550)	68	(95,841)	
176,078	45,898	(422,896)	154,187	(392,531)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

ביאור 5 - נכסים המוחזקים למכירה

כאמור בביאור 1ב' לעיל, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של שנת 2022 (מרס 2023), לטובת תכנון תזרים המזומנים החזוי של החברה, עדכנה ההנהלה את תכנית העבודה לשנים 2023 ו-2024 במסגרתה נקבע כי החברה תפעל למימוש נכסי נדל"ן להשקעה מסוימים בעיתוי ובמחיר שיאפשר לקבוצה גמישות מיטבית ותוך מיקסום הפוטנציאל הגלום בהם וזאת במטרה לשרת את צרכי המזומנים של החברה. לאור העובדה שההנהלה החלה לקדם מכירה של חלק מהנכסים האמורים באופן מיידי, אותם נכסים אשר ההנהלה צופה בסבירות גבוהה (highly probable) כי המכירה תתבצע במהלך התקופה של 12 החודשים שלאחר ההחלטה למימושם, לרבות תוך התבססות על אופי הנכסים, מיקומם, שוים ההוגן והערכת ההנהלה לגבי הביקוש הצפוי בגינם סווגו כנכסים המוחזקים למכירה. היות והנכסים המוחזקים למכירה הינם נכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן, הם אינם כפופים להוראות המדידה של IFRS 5.

להלן פירוט הנכסים שסווגו כמוחזקים למכירה:

30 בספטמבר 2023 אלפי ש"ח	נכסים:
40,185	חריש סטריט (*) (ראה ביאור 7ב')
30,661	אור ים (ראה ביאור 7ו' להלן)
60,684	מגרש 421
45,750	המייסדים נס ציונה (ראה ביאור 7ט')
80,751	מודיעין מורשת (ראה ביאור 7ד' ו-ה')
7,652	רמת גן (ראה ביאור 7 יב')
265,683	סה"כ נכסים המוחזקים למכירה

(*) כולל סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח המתייחס למלאי המיועד להשכרה אשר סווג במועד ההכרה לראשונה כמלאי וטרם מלאו התנאים לשינוי ייעודו כנדל"ן להשקעה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40).

נכסים אחרים אשר להערכת ההנהלה, לא ניתן לקבוע בסבירות גבוהה (highly probable) כי המכירה תתבצע במהלך התקופה של 12 החודשים שלאחר המועד הדוח על המצב הכספי לא סווגו כנכסים המוחזקים למכירה, אף שההנהלה ממשיכה לפעול למימושם.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 6 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברה כלולה מהותית (המוחזקות בשיעור של 60%) המטופלות בשיטת השווי המאזני

בהמשך לביאור 4' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, במהלך חודש מאי 2023 הגיע לידי החברה הכלולה (בה מחזיקה החברה בשיעור של 60%), מידע בנוגע לקרקע ברמת גן בה זכתה החברה כלולה במסגרת מכרז של "דירה להשכיר", אשר עמד בניגוד למידע שהוצג במסמכי המכרז ממנו עולה חשש לגבי פליטות חריגות מבסיס צבאי המצוי בסמוך למגרש הפרויקט, וכן כי ביום 2 בינואר 2023 ניתן צו מנהלי על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לחוק אוויר נקי התשס"ח-2008, למניעה או צמצום של זיהום האוויר, לבסיס הצבאי הסמוך. בנסיבות אלה, בהן קיימות פליטות של מזהמי אוויר חריגות אשר הינן בעלות השפעה על שטח המגרש שבבעלות החברה הכלולה, אשר מונעות את יכולתה של החברה הכלולה לממש את זכויותיה במכרז, פנתה החברה הכלולה לרמ"י בבקשה, בין היתר, לבטל את המכרז. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה הכלולה ממתינה לתשובת רמ"י. להערכת הנהלת החברה הכלולה ויועציה המשפטיים יש לחברה הכלולה טענות טובות לביטול המכרז.

בשים לב לכך שהחברה הכלולה פועלת לביטול המכרז ואינה עוסקת בפעולות הנדרשות להכנת הנכס לשימושו המיועד, לא הונו הוצאות מימון וכלל עלויות המימון נזקפו לרווח והפסד.

בבחינה שהתבצעה בהתייחס לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, התקבלה הערכת שווי בגין נכס הנדל"ן להשקעה בחברה הכלולה, שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, אשר הינו בעל ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מהסוג כאמור. מדידת השווי ההוגן מסווגת ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה הכלולה ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכם לסך של כ- 344 מיליון ש"ח. בעקבות האמור הכירה החברה הכלולה המטופלת בשיטת השווי מאזני בהפסד משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 134.6 וכ- 91.6 מיליון ש"ח בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בהתאמה.

השווי ההוגן של הנכס כאמור נקבע באמצעות שילוב של שתי טכניקות הערכה: (א) גישת ההשוואה (Market Approach), (ב) גישת היוון ההכנסות (Income Approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס ונטרול העלויות הכרוכות בהשלמה, תוך שימוש בשיעור ההיוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה. מדידת השווי ההוגן סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

א. מידע תמציתי מהמאזנים (ללא התאמה לשיעור הבעלות):

ק.מ מדף 3			
31 בדצמבר 2022	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
394	236	766	נכסים שוטפים
480,008	528,477	344,000	נכסים שאינם שוטפים
(1)(455,330)	(1)(449,307)	(477,775)	התחייבויות שוטפות
(78,664)	(78,468)	-	התחייבויות שאינן שוטפות (*)
53,592	(938)	133,009	גרעון בהון (הון) המיוחס לבעלי המניות של החברה
(32,155)	563	(79,805)	חלק החברה בעודף התחייבויות על נכסים, נטו (60%)
47,325	46,272	-	הלוואות לחברה מוחזקת (*)
15,170	46,835	(79,805)	ערך בספרים של חשבון ההשקעה

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 6 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. מידע תמציתי מהמאזנים (ללא התאמה לשיעור הבעלות) (המשך):

(*) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, הומרו הלוואות בעלי מניות לחברה הכלולה (לרבות הלוואות שניתנו לחברה הכלולה על ידי החברה) להון.

(**) בתקופת הביניים ביצעה החברה הכלולה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה על מנת לשקף את ההטבה שנצמחה לה מהלוואות מבעלי שליטה בגין הלוואות שאינן נושאות ריבית (הלוואות אלה הומרו להון במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023). להתאמה זאת הייתה השפעה זניחה על הנתונים שנכללו בגין החברה הכלולה האמורה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובהתאם לא התבצע תיקון בגינם.

(1) בתקופת הביניים גילתה החברה טעות באופן הסיווג של התחייבות החברה הכלולה במסגרת המידע התמציתי שמציגה החברה בגין החברה הכלולה. לאחר בחינת מכלול הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים לרבות העובדה שלסיווג אין השפעה על ההון, על הרווח הנקי, על סעיפי הדוח על המצב הכספי, על תזרימי המזומנים של החברה, כמו גם על תחשיבי אמות המידה הפיננסיות בהן נדרשת החברה לעמוד, נקבע שטעות הסיווג אינה מהותית עד כדי הצורך לפרסם מחדש את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022. בשים לב לאמור, התיקון נכלל בדוחות אלו כהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה, השפעת התיקון הינה סיווג במסגרת הביאור על מידע פיננסי מתומצת מהדוחות הכספיים של חברה כלולה מהותית לחברה של התחייבות החברה הכלולה בסך של כ 455 מיליוני ש"ח מהתחייבויות שאינן שוטפות להתחייבויות שוטפות.

ב. מידע תמציתי מהדוחות על הרווח והפסד הכולל (ללא התאמה לשיעור הבעלות):

ק.מ. מדף 3

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לשנה	לשנה
2022	2022	2023	2022	2023	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(71,249)	147	(99,807)	(1)	(144,717)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
16,387	(34)	(26,109)	-	(15,780)	מסים על ההכנסה
(54,862)	113	(125,916)	(1)	(160,497)	סה"כ רווח (הפסד)
(32,917)	68	(75,550)	-	(96,298)	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (60%)

ג. בהתאם לתקנה 44 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומידיים) התש"ל-1970 בדבר צירוף חברה כלולה, החברה מצרפת את הדוחות הכספיים של חברת ק.מ. מדף 3.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 7 - אירועים במהלך תקופת הדוח

א. פירעונות והנפקות אג"ח

1. בחודשים ינואר ויולי 2023 פרעה החברה, קרן חלקית וריבית של אג"ח ט' בסך של כ- 17 מיליון ש"ח (קרן בסך של כ- 13.2 מיליון ש"ח וריבית בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח)
2. בחודש ינואר 2023 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי של אג"ח י' בסך של כ- 18.8 מיליון ש"ח. (קרן בסך של כ- 18.6 מיליון ש"ח וריבית בסך של כ- 152 אלפי ש"ח)
3. בחודש בפברואר 2023 הקצתה החברה בהקצאה פרטית 34,900,000 ע.ג. אג"ח סדרה יא', בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, בתמורה לסך של 0.983 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובסך הכל בתמורה כוללת של כ- 34.2 מיליון ש"ח.
4. בחודש מרס 2023 פרעה החברה, קרן חלקית וריבית של אג"ח יב' בסך של כ- 29 מיליון ש"ח. (קרן בסך של כ- 28 מיליון ש"ח וריבית בסך של כ- 980 אלפי ש"ח)
5. בחודש מאי 2023 הקצתה החברה בהקצאה פרטית 10,000,000 ע.ג. אג"ח סדרה ט', בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, בתמורה לסך של 1.0225 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובסך הכל בתמורה כוללת של כ- 10.2 מיליון ש"ח.
6. בחודש יוני 2023 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אג"ח וריבית סדרה י' בסך של כ- 28.4 מיליון ש"ח. (קרן בסך של כ- 27.9 מיליון ש"ח וריבית בסך של כ- 475 אלפי ש"ח)
7. בחודש יוני 2023 הקצתה החברה בהקצאה פרטית 14,000,000 ע.ג. אג"ח סדרה טו', בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, בתמורה לסך של 0.892 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובסך הכל בתמורה כוללת של כ- 12.3 מיליון ש"ח.
8. בחודש ספטמבר 2023 פרעה החברה בפדיון מלא, קרן וריבית של אג"ח יא' בסך של כ- 80 מיליון ש"ח. (קרן בסך של כ- 76.7 מיליון ש"ח וריבית בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח)
9. בדבר דחיית מועד תשלומי קרן וריבית של חלק מסדרות אגרות החוב, ראה גם ביאור 8' להלן.
10. באשר להפרת תנאי אגרות החוב והתקיימות עילה להעמדתן לפירעון מידי ראה ביאור 1 ב' לעיל.

ב. 1. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתאם למפורט בביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. בבחינה שהתבצעה בהתייחס לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, התקבלו הערכות שווי בגין שישה נכסים שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, אשר הינו בעל ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מהסוג כאמור. מדידת השווי ההוגן מסווגות ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. כתוצאה מהערכות השווי כאמור הכירה החברה בהפסדי שערך נטו, בסך כ- 51 מיליון ש"ח וכ- 43 מיליון ש"ח בתקופות של שלושה חודשים ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בהתאמה. בנוסף, כמפורט בסעיפים ג'-ו, ח' ו- ט' להלן, בתקופת הדוח מכרה החברה חמישה נכסי נדל"ן להשקעה וכן חלק מנכס נוסף, בעסקאות עם צדדי ג' אשר להערכת ההנהלה, מחיר המכירה שנקבע בעסקאות אלה מהווה אינדיקציה מהימנה לשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן האמורים נכון ליום 30 בספטמבר 2023. כתוצאה מהאמור הכירה החברה בהפסדי שערך בסך של כ- 8 מיליון ש"ח ורווחי שערך בסך של כ- 26.7 מיליון בתקופות של שלושה חודשים ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בהתאמה. ראה גם ביאור 5 לעיל.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 7 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

ב. 1. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (המשך)

להלן אופן הקצאת רווח (הפסד) משערוך שהוכר לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 לנכסים המיוחסים לנדל"ן להשקעה, נדל"ן לשקעה בהקמה ונדל"ן להשקעה המסווג כמוחזק למכירה:

שערך (הפסד) משערוך	ערך בספרים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור	
21,392	45,750	7ט'	נס ציונה
5,351	80,751	7ד', 7ה'	מודיעין מורשת
2,918	-	7ג'	ראשון לציון נרקיסים
1,562	40,185	7ח'	חריש סטריט
625	30,661	7ו'	אור ים
1,230	181,292		קניון חריש
2,137	209,844	7י'	מור בעיר 1 (מגרש 420)
2,650	65,650		מודיעין מע"ר
(18,868)	183,975	7יא'	שדה דב
(33,600)	135,160	8ה'	גבעתיים
(1,945)	7,652	7יב'	רמת גן
-	60,684		מגרש 421
-	2,475		פולין
(16,548)	1,044,079		

2. שווי מימוש נטו מלאי מבנים בהקמה וקרקעות

נכון ליום 30 בספטמבר 2023 החברה בחנה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, את שווי המימוש נטו של הקרקע בגבעתיים המוצגת במסגרת סעיף מלאי קרקעות לזמן ארוך, על פי הערך הנוכחי הנקי לאחר היוון ההכנסות אל מול היוון ההוצאות ובניכוי פרמיית סיכון. בעקבות הבחינה הכירה החברה בהפחתת שווי המלאי בהיקף של כ- 19.6 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2023 (ראה גם ביאור 8ה' להלן).

לגבי בחינת שווי המימוש נטו של הקרקע בשדה דב, ראה ביאור 7יא' להלן.
לגבי ירידת הערך של הקרקע ברמת גן, ראה ביאור 7 יב' לעיל.

להלן אופן הקצאת ירידת ערך שהוכרה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 לנכסים המיוחסים למלאי מבנים בהקמה וקרקעות/קרקעות לזמן ארוך:

הפסד מירידת ערך	ערך בספרים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור	
(205,182)	1,372,363	7יא'	שדה דב
(19,689)	83,473	8ה'	גבעתיים
(50,539)	158,430	7יב'	רמת גן
(275,410)	1,614,266		

ג. בחודש אפריל 2023 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם צד שלישי בלתי קשור, בהסכם למכירת מלוא זכויות חברת הבת בנכס מסחרי בשטח של 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון, בתמורה כוללת בסך של 58 מיליון ש"ח. התמורה שולמה בשני תשלומים. ביום 1 במאי 2023 שולם סך של 23.2 מיליון ש"ח ויתרת התמורה בסך של 34.8 מיליון ש"ח שולמה במועד מסירת החזקה בנכס (יוני 2023).

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 7 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

ד. בחודש מאי 2023 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם צד שלישי בלתי קשור, בהסכם למכירת מלוא זכויות חברת הבת בנכס מסחרי בשטח של כ- 1,300 מ"ר בפרויקט מודיעין מורשת 11, בתמורה כוללת בסך של 35 מיליון ש"ח. סך של 18 מיליון ש"ח שולם ביום 24 במאי 2023 ויתרת התמורה תשולם באופן בו סך של 8.5 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 7 ימים ממועד קבלת טופס 4 ביחס לממכר המצוי במגרש 212, וסך של 8.5 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 7 ימים ממועד קבלת טופס 4 ביחס לממכר המצוי במגרש 218. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי אך לפני מועד פרסום הדוח התקבל טופס 4 למגרש 218 וכן נמסר המגרש והתקבלה התמורה בגינו. למגרש 212 צפוי להתקבל טופס 4 עד ליום 31 בינואר 2024.

ה. בחודש מאי 2023 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם צד שלישי בלתי קשור, בהסכם למכירת מלוא זכויות חברת הבת בנכס מסחרי בשטח של 1,872 מ"ר בפרויקט מודיעין מורשת 29, בתמורה כוללת בסך של 50 מיליון ש"ח. סך של 25 מיליון ש"ח שולם תוך כ- 2 ימי עסקים ויתרת התמורה תשולם באופן בו ביחס לממכר המצוי במגרש 322 שולם סך של 12.5 מיליון ש"ח ביום 30 באוגוסט 2023 וביחס לממכר המצוי במגרש 321 ישולמו סך של 12.5 מיליון ש"ח ביום 30 בנובמבר 2023 או 30 ימים לפני המועד בו יוזמן הרוכש לקבל את החזקה בממכר, לפי המוקדם. נכון למועד פרסום הדוח שולמה מרבית התמורה פרט לסך של 3 מיליון ש"ח. מועד המסירה צפוי להיות עד ליום 28.2.2024.

ו. בחודש יוני 2023 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם צד שלישי בלתי קשור, בהסכם למכירת מלוא זכויות החברה הבת בנכס מסחרי בשטח של כ- 1,500 מ"ר בפרויקט אור ים באור עקיבא, בתמורה כוללת בסך של 33 מיליון ש"ח. סך של 10 מיליון ש"ח שולמו ביום 1 ביולי 2023 ויתרת התמורה שולמה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

ז. בהמשך למובא בביאור 25/ב'15 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022, ביום 1 בינואר 2023 פדתה החברה 783 מניות בכורה א' בתמורה לסך של כ-8,903 אלפי ש"ח בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ולתנאים הקבועים בהסכם.

ח. בחודש יולי 2023 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם צד שלישי בלתי קשור, בהסכם למכירת חלק משטח המסחר (כ- 500 מ"ר) בנכס המסחרי "חריש רחוב" בתמורה לסך של 9 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח התמורה שולמה במלואה.

ט. בהמשך לאמור בביאור 25/ב'14 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, בעקבות החלטת הולדת"ע להמליץ לאשר את תכנית אנ"מ גבעות הכורכר בנס ציונה (להלן – התכנית), ביום 4 ביולי 2023 דנה המועצה הארצית בתכנית והחליטה לאשר באופן סופי את שינוי הייעוד מ"אזור נופש מטרופוליני" ל- "אזור לפיתוח עירוני" בהתאם להמלצת הולדת"ע.

ביום 30 ביולי 2023 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם צד שלישי בלתי קשור (להלן – הרוכש), בהסכם למכירת מלוא החזקותיה, כ- 18.3 דונם (להלן – ההסכם), במתחם המייסדים נס ציונה בתמורה לסך של 45.75 מיליון ש"ח. התמורה תשולם לחברה בתוך 14 ימים ממועד כניסתה לתוקף (פרסום ברשומות) של התכנית המאושרת, ובכפוף לרישום הערת אזהרה. במסגרת ההסכם נקבע גם כי במועד מכירת הקרקע על ידי הרוכש, תשולם לחברה תמורה נוספת בהתאם למנגנון חלוקת רווחים כמפורט בהסכם.

יובהר, כי אישור התוכנית החדשה כאמור לעיל מחייב פרסום ברשומות. ההסכם קבע במידה ומסיבה כלשהי הפרסום ברשומות לא יבוצע עד ליום 31 בינואר 2024, רשאי כל אחד מהצדדים להודיע לצד השני על ביטולו של ההסכם באמצעות מסירת הודעה בכתב לצד האחר ו/או לב"כ ולא יאוחר מ- שלושה ימים לאחר ה- 31 בינואר 2024. בעקבות המכירה, ובהתבסס על מחיר המכירה רשמה החברה בדוחות הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 שערך של הקרקע בנס ציונה בסך של כ- 21.4 מיליון ש"ח.

ביום 16 בנובמבר 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פורסמה התוכנית החדשה ברשומות וביום 17 בדצמבר 2023 העביר הרוכש את מלוא התמורה.

כנגד הקרקע קיים חוב למוסד בנקאי בהיקף של כ- 10 מיליון ש"ח, וכן שעבוד שני בסך על כל התמורה כנגד העמדת הלוואה של כ- 15 מיליון ש"ח, בחודש דצמבר לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נפרעו שתי ההלוואות במלואם מתוך כספי התמורה.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 7 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

י. בחודש באוגוסט 2023 קיבלה חברה בת של החברה מעיריית חריש אישור אכלוס (טופס 4) עבור פרויקט קניון מור בעיר 1 (מגרש 420), והחלה באכלוס הנכס.

ביום 28 בספטמבר 2023 ובשים לב לצורך החברה בתזרים מזומנים (על רקע האמור בביאור 1' לעיל) התקשרה החברה עם צד שלישי במזכר הבנות לא מחייב למכירת קניון מור בעיר 1 בתמורה כוללת בסך של 180 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. במסגרת מזכר הבנות הוסכם כי הצד השלישי יבצע בדיקת נאותות והצדדים יקיימו

משא ומתן לצורך חתימה על הסכם מכר עד ליום 10 בנובמבר 2023 בכפוף גם לאישור האורגנים המוסמכים של הצד שלישי וכן אישור מותנה ובלתי מסווג מאת הממונה על התחרות. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, הצדדים לא השלימו את המשא ומתן ולא נחתם הסכם למכירת קניון מור בעיר 1.

מאחר והעסקה לא הושלמה, ומאחר ומזכר הבנות שנחתם לא חייב את החברה להשלים את העסקה, החברה אמדה את שווי קניון מור בעיר 1 נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי בהתבסס על הערכת השווי האחרונה שבוצעה לנכס נכון ליום 31 במרס 2023 ובהתאם להערכת מעריך השווי החיצוני כי נכון ליום 30 בספטמבר 2023 לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס לעומת הערכת השווי האחרונה.

כמו כן, בתקופת הדוח על המצב הכספי רשמה החברה לגוף בנקאי שעבוד שני מוגבל בסכום של 7 מיליון ש"ח על זכויותיה בקניון מור בעיר 1 בעיר חריש.

יא. בקשר עם תוכניות החברה בפרויקט שדה דב תל אביב (להלן: "הפרויקט") ו- "שדה דב", בחודש מאי 2023 קיבלה החברה את אישור הועדה לתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי של שדה דב בעיריית תל אביב (להלן: "התכנית"), לפיה על המקרקעין יוקמו 4 מבנים על פי הפירוט הבא:

- בניין A – קרקע לבניית מגדל בן 39 קומות הכולל 229 יחידות דיור.
- בניין B – קרקע לבניית מבנה בן 9 קומות הכולל 80 יחידות דיור.
- בניין C – קרקע לבניית מבנה בן 16 קומות הכולל 70 יחידות דיור.
- בניין D – קרקע לבניית מבנה בן 9 קומות הכולל בית מלון של 80 חדרים ו- 79 יחידות דיור.

החברה בחנה ייזום של הפרויקט באופן בו תמכור את מרכיבי הקרקע של הבניינים לקבוצות רוכשים אשר ינהלו באמצעות מנהלת הקמה אחת (להלן: "המנהלת") כאשר בשלב השיווק כאמור המנהלת תפעל לגיבוש הרוכשים לכדי קבוצה אשר תקים ע"ג המגרש הרלוונטי בניין בשיטה של "בניה עצמית", תוך החתמתם על מערך הסכמים ולאחר שמלוא החלקים במגרש בודד שווקו, וגובשה הקבוצה ע"י המנהלת, ייחתם הסכם מכר בין החברה לנציג המנהלת, בנאמנות עבור הקבוצה, למכירת הזכויות באותו המגרש לקבוצה (להלן: "הסכם המכר").

במהלך חודש אוגוסט 2023, פנתה המנהלת לרמ"י לצורך בדיקה כי אין מניעה להעברת זכויות חלקית במקרקעין לקבוצת רוכשים. במענה לפניה קיבלה המנהלת מכתב מרמ"י לפיו אין מניעה לבצע מכירה חלקית במושא ובתנאי שהקבוצה מנהלת על ידי גורם אחד (נאמן קבוצת הרכישה).

על אף האמור נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי ולמועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה מעריכה כי חלופת מימוש הקרקע ו/או חלק ממנה לקבוצת רכישת אינה מעשית בשלב זה ולפיכך החברה אינה פועלת למכירת הקרקעות בדרך של קבוצות רוכשים והמנהלת הפסיקה את פעילותה.

החברה בחנה את שווי המימוש נטו של הקרקע המיועדת לשמש כמלאי ואת השווי ההוגן של החלק המיועד כנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2023 באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. השווי ההוגן של החלק שיועד כנדל"ן להשקעה הסתכם בכ- 184 מיליון ש"ח והחברה הכירה בהפחתת שווי הנדל"ן להשקעה בסכום של כ- 18.9 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2023. בהתייחס לרכיב המלאי ובגינו מיישמת החברה את עקרונות IAS 2 נבחן שווי המימוש נטו המלאי על פי הערך הנוכחי הנקי לאחר היותו ההכנסות אל מול היותו ההוצאות הצפויות להתהוות לחברה ביזום הקרקע (לרבות אומדן עלויות שיווק) ובניכוי פרמיית סיכון. בעקבות הבחינה הכירה החברה בירידת ערך מלאי בסך של כ- 205.2 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2023.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 7 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

יב. ביום 29 בספטמבר 2023 עמדה החברה בפני חתימה על הסכם, למכירת הקרקע ברמת גן תמורת סך של כ- 170 מיליון ש"ח וזאת לאחר גיבוש הסכמה עקרונית עם בנק לאומי

לגבי זהות הקונה ותמורת המכירה. עם זאת, בטרם החתימה על הסכם המכר, הודיע בנק לאומי כי אינו מאשר את ההתקשרות, מכיוון שהקונה הסכים להתחייב לתשלום מלוא התמורה בתוך 90 יום ממועד החתימה ואילו בנק לאומי דרש תקופה קצרה יותר, של 50 יום. כנגזרת של האמור, ומתוקף מחויבותה כלפי בנק לאומי למימוש הקרקע בלוח זמנים מוגדר, התקשרה החברה ביום 29 בספטמבר 2023 עם רוכש אחר אשר הסכים להתחייב לתשלום מלוא התמורה בתוך 30 יום במסגרת מסמך הבנות מחייב למכירת המגרש תמורת 166.5 מיליון ש"ח. הסכם מפורט היה אמור להיחתם עד ליום 10 באוקטובר 2023, אולם עקב מלחמת 'חרבות ברזל' פנה הרוכש לחברה בבקשה לקבלת ארכה לשם חתימתו על הסכם המכר, עד ליום 31 באוקטובר 2023. בנק לאומי הסכים לארכה זו, אולם דרש, נוסף על סכום התמורה, גם את פער ריבית הפיגורים בשל תקופת הארכה. בהמשך לאמור, ביום 31 באוקטובר 2023 הודיע הרוכש האמור לחברה כי הוא דוחה באופן חד צדדי את ההתקשרות ב- 45 יום נוספים אולם בנק לאומי סירב לבקשת הדחייה. נכון ליום 30 בספטמבר 2023 העמידה החברה בדוחותיה הכספיים, את שווי הקרקע ברמת גן על סך של כ- 166 מיליון ש"ח בהתאם למסמך ההבנות האמור.

יג. ביום 1 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה שבכפוף לפירעון מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה יב') של החברה (הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023) תשעבד החברה בשעבוד ראשון לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של החברה את יתרת העודפים ממתחם ב' בפרויקט 'אור ים' באור עקיבא של החברה.

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. בחודש אוקטובר 2023 פרעה החברה קרן חלקית וריבית של אג"ח טו' בסך של כ- 9.4 מיליון ש"ח. (קרן בסך של כ- 7.1 מיליון ש"ח וריבית בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח), כנגד תשלום זה קיבלה החברה הלוואה בסך של 7 מיליון ש"ח מבנק דיסקונט כנגד שעבוד שני מוגבל לסכום של 7 מיליון ש"ח על קניון מור בעיר 1.

ב. ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע רצחנית של ארגון הטרור "חמאס" על יישובי עוטף עזה, הוכרז בישראל מצב חירום לאומי ופרצה מלחמת "חרבות ברזל". למצב המלחמה, שהיקפיה טרם התבררו, צפויות להיות השלכות כלכליות שליליות מהותיות על המשק הישראלי ובהן, קיטון בהיקפי הפעילות במשק כתוצאה מגיוס מילואים בהיקף ניכר, הגבלות על פעילויות שונות, וכדומה. כמו כן, קיים סיכון מוגבר להורדת דירוג האשראי של ישראל על ידי סוכנויות הדירוג הבינלאומיות. החברה מעריכה כי השפעת המלחמה על פעילותה מתבטאת בעיקר במחסור בעובדים בתחום הבנייה ובאספקת חומרים, דבר העלול לגרום להתארכות משך תקופת הבנייה בפרויקטים ובשל כך, גידול בתשומות הבנייה ודחייה של מועדי מסירת הדירות בפרויקטים הפעילים של החברה. בשים לב לקשיים הפיננסיים שחוזה הקבוצה והעובדה שהחברה מצויה בהליכי הקפאת הליכים כמפורט בביאור 1ב' לעיל אין באפשרות ההנהלה להעריך באופן מהימן את השפעת המלחמה האמורה על פעילות הקבוצה.

ג. בהמשך לאמור בביאור 1ב' לעיל, ביום 7 בנובמבר 2023 התקבלה בחברה בקשה לאישור תובענה כייצוגית, כנגד החברה וכנגד הדירקטורים המכהנים בה (לרבות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, בעלי השליטה בחברה) ומשרד רואה החשבון המבקר של החברה (להלן – המשיבים), בטענה כי המשיבים לא עמדו (בין היתר) בהוראות הגילוי הנדרשות מכוח הוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1986 והתקנות על פיו בקשר עם הלוואה שקיבלה חברה בת של החברה.

לטענת המבקש הנזק למחזיק מניה של החברה עומד על סך 371.87 אג' למניה. החברה בוחנת, באמצעות יועציה המשפטית, את הטענות המפורטות בבקשה והיא תפעל להגשת תגובה בהתאם להוראות הדין.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ד. ביום 16 בנובמבר 2023 התקבלה בחברה בקשה נוספת לאישור תובענה כייצוגית, כנגד החברה וכנגד הדירקטורים המכהנים בה (לרבות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, בעלי השליטה בחברה) ומשרד רואה החשבון המבקר של החברה (להלן – המשיבים) בטענת המבקש שהינו מחזיק באגרות חוב סדרה יג' של החברה, לפיה המשיבים לא עמדו (בין היתר) בהוראות הגילוי הנדרשות מכוח הוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1986 והתקנות על פיו בקשר עם הלוואה שקיבלה חברה בת של החברה.

לטענת המבקש הנזק למחזיק אגרות חוב סדרה יג' של החברה הוא בטווח שבין 32.27 אג' ל- 35.97 אג' לכל ע.נ. של אגרת חוב. החברה בוחנת, באמצעות יועציה המשפטית, את הטענות המפורטות בבקשה והיא תפעל להגשת תגובה בהתאם להוראות הדין.

ה. בהמשך לביאור 17ב'25 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 בקשר עם קרקע בבעלות חברה בת של החברה בגבעתיים, ביום 20 בנובמבר 2023 הפקידה החברה הבת את התוכנית ללשכת התכנון המחוזית. התוכנית המוצעת כוללת מגדל בן 45 קומות הכולל מסחר ותעסוקה בהיקף של 15,000 מ"ר, מגורים בהיקף של 17,700 מ"ר (140 יחידות דיור), מגורים להשכרה בהיקף של 5,220 מ"ר (84 יחידות דיור), ומבנה ציבור בהיקף של 2,060 מ"ר. סה"כ שטחים על קרקעיים : 39,980 מ"ר. מתכנן המחוז קבע כי קיימים פערים משמעותיים בין התוכנית המוצעת לבין התוכנית הכוללת, בין היתר מאחר והתוכנית הכוללת מגדירה הפקעה של 50% משטח המגרש לצרכי ציבור וצפיפות מקסימלית של 60 יחידות דיור לדונם. לעומת זאת, התכנית המוצעת על ידי החברה כוללת צפיפות של 77 יחידות דיור לדונם ומתבססת על תכנית כורזין גב'418 א, אך לטענת מתכנן המחוז אינה תואמת את עקרונותיה. הרח"ק המוצע (17) אינו תואם את התכנית הכוללת המגדירה רח"ק 13.5, ותכנית של 60% בינוי מרקמי ומגדל, כאשר תכנון החברה מציע מגדל בלבד בתכנית 60%.

מתכנן המחוז הציע מספר חלופות להמשך בחינה לצורך קידום התכנית :

1. תכנית משלימה למתחם כורזין – מגדל בגובה 40 קומות, הכולל לא יותר מ- 15% מגורים בשטח ממוצע של 45 מ"ר, אשר מחציתן להשכרה.
2. תכנית להקמת מגדל מגורים להשכרה לצמיתות – מגדל בגובה 40 קומות, בשטח ממוצע לדירה של 55 מ"ר עיקרי ובצפיפות של 60 לדונם. כל יחידות הדיור תהיינה להשכרה לצמיתות ובעלות אחודה.
3. תכנית להתחדשות מתחמית – קידום תכנית הכוללת אחד או יותר מהמבנים הסמוכים לאורך רחוב טבנקין, תוך יצירת מתחם משמעותי להתחדשות עירונית.

כל החלופות יכללו קומת קרקע מסחרית, תקני חנייה מצומצמים וכן הוראות נוספות בהתאם לחלופה שתעוגן בתכנית זו. מתכנן המחוז המליץ למליאה לסרב לתכנית המוצעת כפי שהיא, אלא אם תבחן אחת מהחלופות שהציע.

לאור האמור לעיל הפוטנציאל העודף כפי שהעריכה החברה צומצם משמעותית כך שלא יחצה את הרף של המחוז עובדה אשר הביאה לירידת ערך לפרויקט בכללותו וזאת למרות שלדעת החברה ניתן יהיה לקדם שטחי בנייה גבוהים יותר. כמו גם המשך האטה בביקושים למגורים גם במרכז הארץ דבר שחייב הגדלת מקדמי סיכון ושיעור היוון.

ו. בהמשך לביאור 18ב'25 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 21 בדצמבר 2023 חתמה חברת הבת בפולין, על תוספת להסכם המימון עם הבנק בפולין, להסדר פריסה מחדש של לוח התשלומים של הקרן והריבית עד ליום 30 בספטמבר 2032. שיעור הריבית נותר ללא שינוי.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים מאוחדים ביניים

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ז. ביום 24 בדצמבר 2023 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לדחות את מועד תשלום הקרן והריבית (שהיה קבוע ליום 31 בדצמבר 2023) ליום 31 בינואר 2024. למעט השינוי במועד לא בוצע כל שינוי נוסף בתנאי אגרות החוב (סדרה יב').

ביום 21 בדצמבר 2023 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') לדחות את מועד תשלום הריבית (שהיה קבוע ליום 31 בדצמבר 2023) ליום 31 בינואר 2024. למעט השינוי במועד לא בוצע כל שינוי נוסף בתנאי אגרות החוב (סדרה יג').

ביום 21 בדצמבר 2023 אישר נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') לדחות את מועד תשלום הריבית (שהיה קבוע ליום 31 בדצמבר 2023) ליום 31 בינואר 2024. למעט השינוי במועד לא בוצע כל שינוי נוסף בתנאי אגרות החוב (סדרה יד').



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 30 בספטמבר 2023

**בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ה ת ו כ ן

עמוד

3 דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים

4 נתונים כספיים על המצב הכספי

5 נתונים כספיים על הרווח והפסד

6 נתונים כספיים על הרווח (ההפסד) הכולל

7-8 נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

9-10 מידע מהותי נוסף

פאהן קנה ושות'

משרד ראשי:

בית פאהן קנה

רחוב המסגר 32

תל-אביב 6721118

ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666

פקס' 03-7106660

www.gtfk.co.il

מספר : 2412

תאריך : כ"א בטבת תשפ"ד

2 בינואר 2024

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההתחייבויות בניכוי סך הנכסים המיוחסים להן, נטו הסתכם לסך של 41,732 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 3,486 אלפי ש"ח ו-1,370 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנידע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בסעיף 5 למידע הכספי הביניים הנפרד בדבר מצבה הכספי של הקבוצה ובדבר הצורך במקורות מימון להמשך פעילותה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כנגד הקבוצה עומדות בקשות להכרה בתביעה כתביעה ייצוגית ותביעות על ידי בנקים מחזיקי אגרות חוב וגופים פיננסיים אחרים לדרוש פירעון מידי של ישראל, הלוואות ואגרות חוב בסך מצרפי של כ-2.8 מיליארד ש"ח וכן בקשות לכינוס נכסים לאכיפת שעבודים.

כאמור בסעיף 5 למידע הכספי הביניים הנפרד, עקב התקיימות זכות לנושי החברה להעמדת עיקר התחייבויות הקבוצה לפירעון מידי והיות החברה כפופה להליך הסדר נושים בפיקוח בית המשפט המחוזי, תוכניות ההנהלה והדירקטוריון לנקיטה בפעולות תפעוליות ופיננסיות למימוש נכסים לצרכי מימון פירעון התחייבויות הקבוצה ויכולת הקבוצה לממש תוכניות אלה בעתיד הנראה לעין תלויים בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, ולכן, קיימת אי ודאות באשר ליכולת השגת מימון ויכולת ההשלמה והמימוש של עסקאות למימוש נכסים, התמורה שתקבל במכירתם ומועד קבלת התמורה. גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בביאור הנ"ל, מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של הקבוצה כ"עסק חיי". במידע הכספי המצורף לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהיינה דרושות אם הקבוצה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חיי".

פאהן קנה ושות'

רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2023	
15,021	24,908	195	נכסים שוטפים
975	2,355	-	מזומנים ושווי מזומנים
30	30	30	מזומנים ופקדונות משועבדים
5,234	138,726	4,698	המחאות לגביה
21,260	166,019	4,923	חייבים ויתרות חובה
2,048	3,299	1,479	נכסים בלתי שוטפים
1,448,486	1,414,829	1,016,625	מסים נדחים
-	62	-	השקעה בחברות מוחזקות בתוספת הלוואות בעלים
25,098	25,000	29,632	זכות שימוש בנכס
1,475,632	1,443,190	1,047,736	רכוש קבוע, נטו
1,496,892	1,609,209	1,052,659	סה"כ נכסים
21,260	48,261	46,409	התחייבויות שוטפות
358,016	377,598	459,119	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,166	733	2,214	אגרות חוב
-	68	-	ספקים ונותני שירותים
28,271	45,986	109,210	התחייבות בגין חכירה
408,713	472,646	616,952	זכאים ויתרות זכות
45,913	46,082	-	התחייבויות שאינן שוטפות
374,671	427,547	176,506	הלוואה לזמן ארוך
420,584	473,629	-	אגרות חוב
667,595	662,934	259,201	סך הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,496,892	1,609,209	1,052,659	סה"כ התחייבויות והון
עדי כהן סמנכ"ל כספים	אבי מאור מנכ"ל	חנן מור יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 2 בינואר 2024.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
28,000	5,375	7,000	16,125	21,000	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(28,174)	(8,406)	(4,786)	(22,223)	(17,138)	הוצאות הנהלה וכלליות
(764)	(107)	(321)	(232)	(859)	הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
(4,864)	-	-	(4,864)	-	הוצאות אחרות
(5,802)	(3,138)	1,893	(11,194)	3,003	הפסד מפעולות רגילות
43,467	9,068	12,838	30,009	34,132	הכנסות מימון
(44,220)	(9,890)	(10,720)	(31,137)	(35,156)	הוצאות מימון
(6,555)	(3,960)	4,011	(12,322)	1,979	רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו
154,802	35,907	(348,605)	121,075	(312,970)	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(32,073)	68	(75,550)	68	(95,841)	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
116,174	32,015	(420,144)	108,821	(406,832)	רווח לפני מיסים על ההכנסה
1,449	857	(929)	2,701	(569)	מיסים על ההכנסה
117,623	32,872	(421,073)	111,522	(407,401)	רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח (ההפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
117,623	32,872	(421,073)	111,522	(407,401)
			רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה	
(356)	976	1,314	1,172	(1,091)
			הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
117,267	33,848	(419,759)	112,694	(408,492)
			סך הכול רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
117,623	32,872	(421,073)	111,522	(407,401)
(136,239)	(38,706)	503,498	(123,134)	465,585
(18,616)	(5,834)	82,425	(11,612)	58,184
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח (הפסד) לתקופה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי				
מזומנים מפעילות שוטפת (א)				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות				
(ששימשו לפעילות) שוטפת				
תזרימי מזומנים מפעילות				
השקעה				
תנועה במזומנים ופקדונות				
משועבדים				
2,408	(15)	-	1,028	975
-	-	(267)	-	(340)
36,077	22,404	4,428	56,218	56,970
(21,028)	(20,588)	(2,246)	(20,798)	(5,012)
17,457	1,801	1,915	36,448	52,593
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
פרעון הלוואות לזמן ארוך				
(357)	(9)	(315)	(42)	(945)
(15,000)	-	(1)	12,000	(20,000)
(340)	(91)	-	(272)	-
(6,500)	(1,250)	-	(6,500)	-
26	-	-	-	-
18,900	18,900	-	18,900	-
(168,210)	(9,459)	(84,214)	(74,410)	(161,273)
153,205	-	-	15,940	56,615
(248)	-	-	(248)	-
(18,524)	8,091	(84,530)	(34,632)	(125,603)
(19,683)	4,058	(190)	(9,796)	(14,826)
34,704	20,850	385	34,704	15,021
15,021	24,908	195	24,908	195
יתרת מזומנים ושווי מזומנים				
לתחילת התקופה				
יתרת מזומנים ושווי מזומנים				
לסוף התקופה				

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
--	---	--

(א) התאמות הדרושות להצגת
תזרימי מזומנים מפעילות
שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני מסים נדחים				
32,073	(68)	75,550	(68)	95,841
(1,450)	(856)	929	(2,701)	569
חלק בעלי המניות של החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות				
(154,802)	(35,907)	348,589	(121,075)	312,970
842	213	210	648	478
25	7	-	25	-
פחת והפחתות הוצאות מימון בגין חכירה שערוך אגרות חוב והפחתת נכיון ופרמיה				
10,999	1,797	3,044	7,176	7,611
60	-	-	-	(15)
619	243	23	473	182
(43,460)	(9,066)	(12,836)	(30,000)	(34,146)
173	(32)	27	111	98
(115)	(115)	-	(115)	-
(155,036)	(43,784)	415,536	(145,526)	383,588

שינויים בסעיפי רכוש
והתחייבויות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה				
(511)	1,593	1,166	(12,609)	536
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים				
969	(54)	(1,284)	536	1,048
18,339	3,539	88,080	34,465	80,413
18,797	5,078	87,962	22,392	81,997
עליה בזכאים ויתרות זכות				
(136,239)	(38,706)	503,498	(123,134)	465,585

(ב) מידע נוסף על תזרימי
המזומנים של החברה האם

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:				
32,713	3,474	21,236	21,152	21,236
ריבית				
מזומנים שהתקבלו במהלך התקופה עבור:				
-	-	3	-	3
ריבית				

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן המידע הכספי הנפרד ביניים), המוצגים לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970, נערכו במתכונת מתומצתת.
 2. המידע הכספי הנפרד ביניים אינו כולל את כל המידע הנדרש בהתאם לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים").
 3. בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 (עיקרי המדיניות החשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות.
 4. השקעת החברה בחברות מוחזקות מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים ביניים על דוחות הרווח הכולל נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות. יתרות בינחברתיות, לרבות הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות במסגרת הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.
 5. במהלך תקופת הדוח המחטה חברת הבת אשר מוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה את ההלוואות שניתנו על ידה לשאר חברות הקבוצה בסך של כ- 424 מיליון ש"ח, לטובת החברה. כמו כן לאור העלייה בשיעורי הריבית בשוק, שיעור הריבית בגין ההלוואות עודכן מ- 6% ל- 10%.
 6. כמפורט בביאור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, נכון למועד אישור לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים סך התחייבויות החברה, כולל התחייבויות בחברות בנות ולמעט חברה כלולה, אשר מתקיימת בגין עילה לפירעון מיידי הסתכם בסך של 2,835 מיליון ש"ח, מתוך זאת, סך של 636 מיליון ש"ח הינו בגין אגרות חוב וסך של 1,256 מיליון ש"ח הינו בגין ההתחייבויות לקונסורציום. מתוך כלל ההתחייבויות כאמור אשר מתקיימת בגין עילה לפירעון מיידי, סך של 176 מיליון ש"ח הוצג בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023, כהתחייבויות בגין אגרות חוב שאינן שוטפות, וזאת עקב התגבשות העילה להעמדת פירעון מיידי במהלך התקופה שבין 1 באוקטובר 2023 ועד מועד אישור הדוחות הכספיים לפרסום.
- כפועל יוצא של הבקשות לאכיפת שעבודים ומינוי כונס נכסים וכן, זכותו של הקונסורציום לפירעון מיידי, הגישה החברה ביום 20 בנובמבר 2023 לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ביחד עם מספר חברות בנות בבעלותה המלאה, בקשה למתן צו עיכוב הליכים וכינוס אסיפות נושים וכן מינוי מנהל הסדר.
- עקב התקיימות הזכות המוקנית לנושי הקבוצה להעמדת התחייבויות הקבוצה לפירעון מיידי והיות הקבוצה כפופה להליכי הסדר נושים בפיקוח בית המשפט המחוזי, תוכניות ההנהלה והדירקטוריון לנקיטה בפעולות תפעוליות ופיננסיות למימוש נכסים לצרכי מימון פירעון התחייבויות הקבוצה ויכולת הקבוצה לממש תוכניות אלה בעתיד הנראה לעין תלויים בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, ולכן, קיימת אי ודאות באשר ליכולת ההשלמה והמימוש של עסקאות למימוש נכסים, התמורה שתתקבל במכירתם ומועד קבלת התמורה.
- גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בביאור הני"ל, מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של הקבוצה כ"עסק חיי". במידע הכספי המצורף לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שיתכן ותהיינה דרושות אם הקבוצה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חיי".

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך)

אירועים במהלך תקופת הדיווח

ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023.

אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023.

חלק ג' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצורף בזאת דוח רבעון שלישי של שנת 2023 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי מאור, מנהל כללי;
2. עדי כהן, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות הדוחות:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אבי מאור, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2022) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 2 בינואר 2024

אבי מאור, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עדי כהן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן – הדוחות);
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2022) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 2 בינואר 2024

עדי כהן, סמנכ"ל כספים