

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ דוח תקופתי ליום 31 במרס 2020

תוכן עניינים:

- א. דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- ב. דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
- ג. נתונים כספיים – מידע כספי נפרד
- ד. דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית לפי תקנה 38ג

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2020



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם על נתוני הדוחות הכספיים ועל הנתונים בתיאור עסקי התאגיד הינה מהותית. הנתונים הכספיים מתייחסים לפעילות החברה בדוח המאוחד.

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

1.1 נתונים עיקריים על עסקי התאגיד:

החברה הינה חברה יזמית בנדל"ן שמרכז פעילותה ישראל, העוסקת במישרין ובאמצעות חברות בשליטה מלאה של החברה בשני תחומי פעילות עיקריים: (א) נדל"ן יזמי – בנייה למגורים בישראל; (ב) נדל"ן להשקעה – תחום הנכסים המניבים בישראל.

לעניין השפעת הקורונה ראה בראש פרק 1 אירועים במהלך תקופת הדוח לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2020.

תחום הנדל"ן היזמי

נכון למועד הדוח החברה יוזמת 3,160 יחידות דיור, מתוכן 848 בביצוע, 1,724 בתכנון והיתרה כוללת פרויקטים שהסתיימו ויש בהם מלאי שטרם נמכר.

שיעור המלאי הלא-מכור בפרויקטים שהסתיימו הינו פחות מ-0.5%.

בחודש פברואר 2020 זכתה החברה במכרז במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" לבניית 855 יח"ד בעיר חיפה במסגרתו מוקצים לפרויקט "מחיר למשתכן" 498 יח"ד ו-357 יח"ד לשוק החופשי.

לחברה יכולת ביצוע עצמאית ולאחר תאריך המאזן רכשה את חברת אורתם סהר בעלת סיווג ג'5.

בנוסף, החברה פועלת להתקשרות חוזית עם בעלי קרקעות ו/או חברות המאגדות מתחמי מקרקעין שיעודם חקלאי ושקיימת בגינם הסתברות תכנונית לשינוי ייעוד והשבחה, לשם ביצוע שינוי ייעוד למקרקעין בהיקפים של מאות יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה. לחברה שתי עסקאות אשר נחתמו במהלך שנת 2017 בהיקף כולל של כ-513 דונם אשר בכוונת החברה להשביחן.

תחום הנדל"ן להשקעה

החברה פועלת לייזום הקמה וניהול מרכזים מסחריים שכונתיים וכן לבניית שטחי מסחר מלווה רחוב בפרויקטים בעירוב שימושים של מגורים ומסחר. נכון למועד הדוח יוזמת החברה 9 מרכזים מסחריים אשר היקף שטחם הכולל הינו כ-42.4 אלפי מ"ר להשכרה.

בנוסף, החברה מפעילה באמצעות חברה בשליטתה בית מלון בעיר פוזנן בפולין, אשר החל לפעול בחודש נובמבר 2018. המלון מופעל ומנוהל עבור החברה על-ידי רשת רדיסון.

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד ושל הסביבה העסקית בה פועל התאגיד, ראה חלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, אשר פרסם ביום 1 באפריל לשנת 2020 ("הדוח השנתי").

מובהר, כי הערכת החברה בדבר היקף הבניה הצפוי בקרקעות בהן היא פועלת לשינוי ייזום 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 השנתי.

1.1.1 מכירות במהלך תקופת הדוח

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020		
היקף כספי (באלפי ₪)	יחידות דיור וקרקעות	היקף כספי (באלפי ₪)	יחידות דיור וקרקעות	פרויקט
3,190	1	-	-	נתניה עיר ימים
1,880	2	1,036	1	חריש ב'
6,298	7	5,113	4	כפר תבור
3,330	1	-	-	מודיעין א'
3,732	4	-	-	חריש ג' (המגף)
-	-	5,624	6	חריש ד' (המגף)
2,363	2	4,971	4	אריאל ג'
-	-	7,792	4	ראשון לציון (נרקיסים)
7,440	3	46,240	44	מודיעין ב' (מורשת)
28,233	20	70,776	63	סה"כ

במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 63 יחידות דיור וקרקעות בישראל בהיקף כספי של כ- 71 מיליון ש"ח, זאת לעומת 20 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ-28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בטבלה שלעיל.

בנוסף, לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח חתמה החברה על חוזי מכר מחייבים ל-20 יחידות דיור.

בשנת 2019 החלה החברה במכירות של פרויקטים חדשים, בעיקר בפרויקטים של "מחיר למשתכן" בשילוב דירות למכירה בשוק החופשי בראשל"צ ומודיעין, והיא החלה בביצוע שני הפרויקטים הנ"ל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019.

1.1.2 הכרה בהכנסה וברווח במהלך תקופת הדוח

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח			
הכנסות	29,468	32,759	113,136
עלות ההכנסות	26,217	28,499 (*)	91,810
רווח גולמי	3,251	4,260 (*)	21,326

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 12' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15. בשלוש השנים הקרובות צפויה החברה להכיר בהכנסה וברווח בעיקר משלושה פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן" – ראשל"צ נרקיסים, מודיעין מורשת ואור-ים. היקף הרווח הצפוי בפרויקטים אלה הינו כ-233 מיליון ש"ח.

עיקוב בקבלת היתרי בנייה בפרויקטים מודיעין מורשת, ראשל"צ נרקיסים ואריאל ג' גרמו, בין היתר, לדחייה בתחילת הביצוע למול תוכניות החברה וכן לדחיית ההכרה בהכנסה וברווח בגין החלק שכבר בוצע. בפרויקטים אלו קיימים חוזי מכר מחייבים בשיעור של 80%, אשר ההכנסות בגין בסך של כ-500.5 מיליון ש"ח טרם באו לידי ביטוי בתוצאות הכספיות של החברה.

שיעור הרווח הגולמי - מכיוון שהחברה יוזמת נדל"ן למגורים ואף נדל"ן מניב ונוקטת באסטרטגיה של עירוב שימושים, חלק ניכר מהפרויקטים שלה כולל קומת מסחר רחוב מתחת למתחמי המגורים. לעניין זה חשוב לציין, כי שיעור הרווח הגולמי היזמי של החברה בפרויקטים אלה, מביא בחשבון גם את הרווח הגולמי ממכירת יחידות הדיור בפרויקט, וגם את הרווח היזמי מהקמת חלק המסחר (אשר אינו נמכר אלא מושכר), הבא לידי ביטוי בדוח הכספי בשורת רווחי השערוך.

יש לציין, כי שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח אינו מייצג את רווחיות הפרויקטים של החברה, לאור הוצאות השלמה במס' פרויקטים שהסתיימו זה מכבר ולאור ביטול הכרה בהכנסה של שתי יחידות דיור שמכירתן בוטלה, וכאמור גם לאור עיקוב בהכרה בהכנסה ממודיעין מורשת, ראשל"צ נרקיסים ואריאל ג'.

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 השנתי.

להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 31 במרס 2020:

שם הפרויקט	יח"ד	מספר יח"ד מכורות עד 31/03/2020	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט עד 31/03/2020	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות צפויות ממכור נכון ליום 31/03/2020	סה"כ רווח גולמי בפרויקט (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי	רווח גולמי שטרם הוכר IFRS15 (אלפי ש"ח)	שיעור ביצוע 31/03/2020	יח"ד שנמכרו מיום 31/03/2020 עד למועד הדוח
כפר תבור	101	81	80%	117,360	97,115	41,660	35%	9,511	100%	1
מודיעין א'	92	92	100%	163,083	160,437	44,621	27%	2,710	95%	-
אריאל שלב ג'	50	38	76%	62,360	45,978	17,809	29%	17,809	8%	3
חריש ד' בניינים 6-7	52	23	44%	52,508	23,744	10,785	21%	12,049	88%	5
חריש ד' בניינים 8-9	57	-	-	57,098	-	15,375	27%	15,375	8%	-
מודיעין מורשת	169 מחיר למשתכן	164	77%	342,838	233,929	54,675	16%	54,675	3%	5
	73 שוק חופשי	22								
ראשון לציון נרקיסים	181 מחיר למשתכן	178	72%	390,291	220,614	54,592	14%	54,592	4%	5
	73 שוק חופשי	5								
סה"כ בביצוע	848	603		1,185,538	781,817	239,517	20%	166,721		19
אור עקיבא-אור ים	434 מחיר למשתכן	-		777,832	-	123,959	16%	123,959		
	279 שוק חופשי	-								
חיפה- מבואות דרומיים ⁽¹⁾	498 מחיר למשתכן	-		1,036,049	-	116,601	13%	116,601		
	357 שוק חופשי	-								
חריש ה' ו'	156	-		162,599	-	34,010	21%	34,010		
סה"כ פרויקטים בתהליכי תכנון	1,724	-		1,976,480	-	274,570	14%	274,570		
חריש ג'	180	159		189,310	165,181	47,774	25%	14,216		
נתניה	130	125		263,726	241,429	38,631	15%	-		1
חריש א	149	147		147,886	144,850	37,010	25%	-		
חריש ב	129	128		142,075	140,984	46,931	33%	-		
סה"כ פרויקטים שהסתיימו-מלאי לא מכור	588	559		742,997	692,444	170,346	23%	14,216		1
סה"כ ישראל	3,160	1,162		3,905,015	1,474,261	684,433	18%	455,507		20

(1) שוק חופשי בהנחת 20% שבס.

1.2 להלן מצבת הנכסים המניבים של החברה בישראל ליום 31 במרס 2020:

שטח מושכר מ"ר	הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה	מועד סיום בניה	מועד תחילת בניה צפוי / בפועל	שווי	עלות שהושקעה לתאריך המאזן	עלויות הקמה צפויות	מ"ר		פרויקטים בהקמה	
נדל"ן להשקעה פעיל										
1,930	3,800	2018	2016	45,458	23,444	24,300	3,200	MORE STREET	חריש	1
6,889 ⁽²⁾	11,000	2019	2016	110,000	91,473	80,000	8850 ⁽²⁾	קניון MORE ⁽¹⁾	חריש	2
1,303	4,300	2020	2017	63,710	13,837	14,000	1,979	MORE STREET	מודיעין מע"ר	3
נדל"ן להשקעה בהקמה										
-	13,000	2022	2019	39,900	33,451	110,000	13,664	MORE בעיר 1	חריש 420	4
-	5,500	2022	2019	26,202	15,223	37,000	3,250	MORE STREET	מודיעין מורשת ⁽³⁾	5
-	3,500	2022	2019	23,647	13,402	32,000	2,100	MORE STREET	ראשל"צ ⁽³⁾	6
-	1,400	2022	2020	7,794	7,794	9,000	1,200	MORE STREET	אור עקיבא	7
-	1,400	2021	2020	6,431	4,245	9,000	1,325	MORE STREET	אריאל	8
קרקע ליזום										
	8,500	2024	2021	36,169	25,443	75,000	8,160	MORE בעיר 2	חריש 421	9
סה"כ נדל"ן בישראל										
	52,400			359,311	228,312	390,300	43,728			

- (1) השטח המיועד להשכרה המוצג בטבלה הינו עבור קומת מסחר תת קרקעית וקומת מסחר אחת. בבקשה להיתר שהגישה החברה לקומת מסחר נוספת, כך שהשטח להשכרה צפוי לגדול בעוד כ- 4,650 מ"ר וזאת בהתאם לביקושים לשטחי מסחר הצפויים באזור הפעילות.
- (2) לא כולל שטח תחנת הדלק וחנוות הנוחות.
- (3) ביום 14 במאי 2020, נחתמו שני הסכמי שכירות עם קבוצת שופרסל לפתיחת סניפים במתחמי MORE בשכונת "נרקיסים" בראשון לציון ובשכונת "מורשת" במודיעין. המתחמים עתידים להיפתח במהלך שנת 2023 וסניפיה של קבוצת שופרסל יהיו חלק משדרות העסקים והמסחר אשר מעליהן ייבנו פרויקטי המגורים של החברה. הסכמי השכירות נחתמו לתקופה של 24 שנים (כולל אופציות הארכה)

1.3 אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2020 (להלן: "הדוח הכספי").

1.4 אירועים לאחר התאריך על הדוח הכספי

לפרטים אודות אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.

2. מצב כספי

עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2020:

סעיף	יתרה ליום 31 במרס 2020	יתרה ליום 31 במרס 2019 (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (בהשוואה ל-31 בדצמבר 2019)
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	53,437	25,554	39,373	השינוי נובע בעיקר מגיוס אג"ח סדרה י' ומנגד פירעונות חלקיים של סדרות אג"ח ו', ז' ו-ט'. בנוסף במהלך התקופה בוצעו השקעות בפרויקטים בראשל"צ נרקיסים במודיעין מורשת, באריאל ג', MORE בעיר בחריש ובתשלום חלקי בגין קרקע חיפה.
מזומנים ופקדונות משועבדים	49,765	20,168	121,512	מדובר בעיקר ביתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן בפקדונות בחשבונות בנק המשועבדים לבעלי אגרות חוב. השינוי נובע בעיקר מפירעון אשראי בחשבונות בליווי בנקאי, ומתשלום עבור ביצוע בפרויקט המשועבד למחזיקי אגרות חוב ומנגד מתקבולים מלקוחות בפרויקטים מודיעין מורשת, ראשל"צ נרקיסים ואריאל ג'.
לקוחות והכנסות לקבל	51,146	127,787	53,523	מקדמות מדיירים אשר הגביה בגין אותן דירות עולה על ההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS15.
חייבים ויתרות חובה	7,447	7,356	5,576	מהווה יתרות לקבל ממוסדות, הוצאות נדחות בגין עמלות שיווק והוצאות מראש.
מלאי מלונאי-מזון ומשקאות	45	39	57	יתרות מלאי שוטף של המלון בפולין
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	587,677	364,705 (*)	573,417	שינוי בסעיף זה נובע בעיקר מתשלום חלקי בגין הקרקע בחיפה וכן מעלויות בנייה לאור ההתקדמות הפרויקטים בקבוצה ומנגד קיטון בשל ההכרה בעלות המכר בתקופת הדוח.
סה"כ נכסים שוטפים	749,517	545,609	793,458	
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	12,221	16,500	12,149	היתרה כוללת את העלות בגין חלק המסחר בפרויקטים חריש א', ב' ו-ג', אשר סווגו תחילה כמלאי מבנים בהקמה אך במועד מאוחר יותר החליטה החברה לשנות את ייעודם לנדל"ן להשקעה.

סעיף	יתרה ליום 31 במרס 2020	יתרה ליום 31 במרס (*)2019	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (בהשוואה ל-31 בדצמבר 2019)
	אלפי ש"ח			
יתרות חובה לזמן ארוך	3,200	2,035	3,612	המדובר בעלויות שהושקעו בהתאמות במושכר עבור שוכרים בנכסי נדל"ן להשקעה. הנכס מופחת בהתאם למשך תקופות חוזי השכירות.
נכס זכות שימוש	825	1,130	901	שוני זכויות החברה בגין הסכמי חכירה בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 16.
קרקעות	14,488	14,936	14,350	קרקעות במזרח אירופה. השינוי במהלך תקופת הדוח נובע בעיקר מהפרשי שער משינוי בשע"ח.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	359,758	290,416	355,009	נובע מגידול בסך של כ-6 מיליון ש"ח בגין עלויות בנייה נוספות שהתהוו במהלך תקופת הדוח, ומנגד ירידת ערך נכסי נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח של חלק המסחר בפרויקטים חריש א' ו-ב' בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח.
רכוש קבוע, נטו	64,526	73,761	69,036	עיקר היתרה בסעיף זה מהווה את המלון בפולין, שהחל פעילותו בנובמבר 2018. נכון ליום המאזן עלות המלון בספרי החברה עומדת על כ-61.3 מיליון ש"ח. עלות המלון בספרים מושפעת משינוי ביחס שער החליפין אל מול המטבע הפולני וכן מקיפת פחת ממועד הפעלתו בנובמבר 2018. שונו בשע"ח הביא לקיטון בשווי של כ-3.8 מיליון ש"ח והפחת ברבעון הביא לקיטון בשווי של כ-650 אלפי ש"ח.
מסים נדחים	5,021	2,000	3,860	
סה"כ נכסים לא שוטפים	460,039	400,778	458,917	
סה"כ נכסים	1,209,556	946,387	1,252,375	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	372,624	378,680	517,564	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מפירעון אשראי בגין רכישת הקרקעות במודיעין מורשת וראשל"צ נרקיסים באמצעות תקבולים מדיירים בפרויקטים אלה ומנגד מהתקדמות בביצוע בפרויקטים השונים.
התחייבויות בגין חכירות	2,364	1,520	2,141	חלויות שוטפות בגין התחייבות בגין חכירה.
אגרות חוב	149,109	158,152	142,511	השינוי נובע ממיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר, תוספת החלות השוטפת בגין הנפקת אג"ח סדרה י' ומנגד פירעון חלקי של אג"ח (סדרה ו' וסדרה ט').
ספקים ונותני שירותים	8,875	9,751	7,025	השינוי נובע מגידול הדרגתי בנפח הפרויקטים שבתחילת ביצוע.
זכאים ויתרות זכות	43,620	32,065	35,092	עיקר היתרה מורכבת מהוצאות לשלם בגין התקדמויות בבנייה.
מקדמות מרוכשי דירות	190,923	13,948	102,361	מקדמות מדיירים אשר הגבייה בגין אותן דירות עולה על ההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS15. עיקר השינוי נובע מגבייה בפרויקטים מודיעין מורשת וראשל"צ נרקיסים, טרם תחילת ההכרה בהכנסה.

סעיף	יתרה ליום 31 במרס 2020	יתרה ליום 31 במרס (*)2019	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (בהשוואה ל-31 בדצמבר 2019)
	אלפי ש"ח			
סה"כ התחייבויות שוטפות	767,515	594,116	806,694	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	90	45,196	42,680	נובע בעיקר מהלוואות זמן ארוך בגין בית המלון בפולין. עיקר הקיטון בסך של כ 2.8 מיליון ש"ח נובע מירידה בשער החליפין.
התחייבות בגין חכירה	10,171	10,776	10,387	עיקר היתרה מהווה את היוון דמי החכירה המינימליים בנכס קניון MORE חריש אשר צפויים להיות משולמים בהתאם להסכם החכירה.
התחייבויות אחרות	400	400	400	
מסים נדחים	23,266	(*) 18,859	25,280	
אגרות חוב	204,327	96,633	156,691	השינוי נובע בעיקר מהנפקת אג"ח סדרה י' של כ-84.6 מיליון ש"ח ומנגד מיון חלויות שוטפות של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.
הטבות לעובדים, נטו	126	158	126	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	238,380	172,022	235,564	
סה"כ הון (*)	203,661	180,249	210,117	
סה"כ התחייבויות והון	1,209,556	946,387	1,252,375	

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

3. תוצאות הפעילות

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 (*)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	הסבר החברה ליתרות ולשינויים מהותיים
הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר	21,398	25,109	88,197	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15. ראה פירוט בסעיף 1.1.2.
הכנסות ממכירת קרקעות	4,251	5,343	9,266	הכנסות ממכירת קרקעות בפרויקט כפר תבור.
הכנסות מהפעלת בית מלון	1,359	1,895	10,426	
הכנסות מדמי שכירות וניהול	2,460	412	5,247	
סה"כ הכנסות	29,468	32,759	113,136	
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	20,437	23,648	75,193	החברה מכירה בעלות המכר בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15.
עלות קרקעות שנמכרו	2,627	2,563	4,731	עלות הקרקעות בפרויקט כפר תבור.
עלות הפעלת בית מלון	2,023	2,288	10,173	
עלות הפעלה וניהול שטחי מסחר	1,130	-	1,713	
סה"כ עלות ההכנסות	26,217	28,499	91,810	
רווח גולמי	3,251	4,260	21,326	
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה	(1,457)	10,080	51,590	
הכנסות אחרות	39	-	214	
הוצאות מכירה ושוק	(1,509)	(1,675)	(5,643)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,884)	(3,554)	(16,977)	
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	(3,560)	9,111	50,510	
הכנסות מימון	32	-	33	
הוצאות מימון	(5,058)	(6,304)	(21,161)	הסעיף כולל מימון בגין האשראי והאג"ח של החברה שאינם מהווים לפרויקטים וכן הוצאות בגין הפרשי שער. במלך התקופה נרשמה הוצאה בסך של כ-2 מיליון ש"ח בעקבות שינוי בשער"ח של הזלוטי למול ש"ח.
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(8,586)	2,807	29,382	
מסים על הכנסה	1,436	(682)	(7,862)	הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרויקטים בביצוע של החברה
רווח (הפסד) נקי	(7,150)	2,125	21,520	

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היות עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 31 במרס 2020 הינה בסך של כ-53,437 אלפי ש"ח.

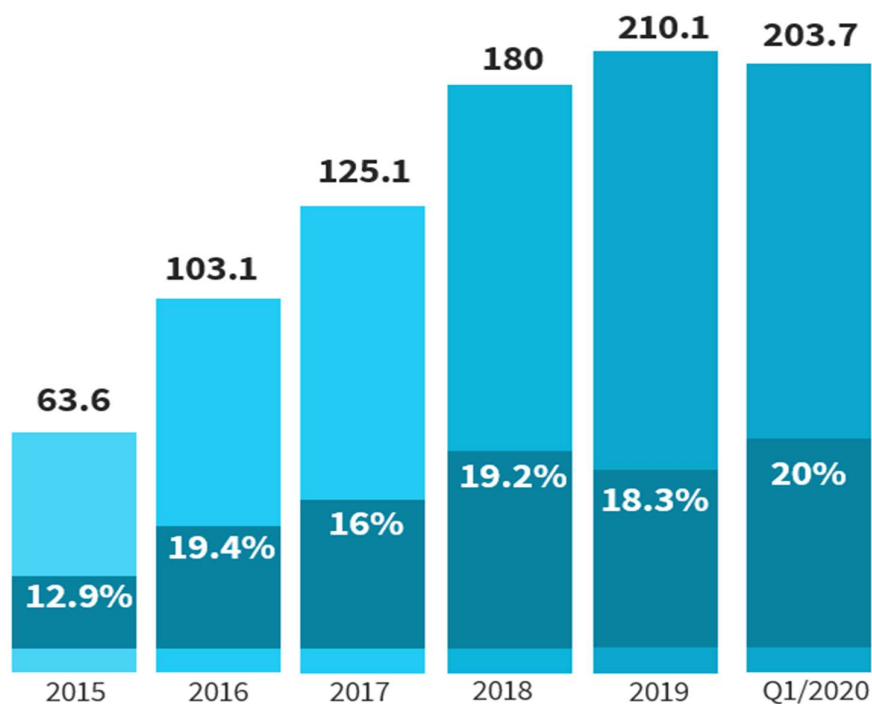
סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	אלפי ש"ח			
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	79,344	(14,560)	(71,161)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתקבולים מדיירים. מנגד השקעה נטו במלאי מקרקעין ומבנים. עיקר ההשקעות במלאי מיוחסות לתשלום ערבות על הקרקע בחיפה ולהתקדמות בביצוע פרויקטים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	65,246	(84)	(121,926)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח וקיטון של כ-72 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(130,479)	(2,725)	189,674	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נובעים בעיקר מקיטון באשראי מתאגידים בנקאיים וכן הנפקת אגרות חוב סדרה י'.

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ-203.7 מיליון ש"ח. לחברה אגרות חוב הנסחרות במחזור בסכום כולל של כ-353 מיליון ש"ח ואשראי מתגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ-373 מיליון ש"ח.

החברה אינה נשענת על אשראי ספקים באופן אשר מממן את פעילותה. החברה אינה מעניקה אשראי ללקוחותיה, שכן הנכס הנמכר אינו נמסר ללקוח עד אשר הלקוח מסיים את מלוא תמורת הרכישה.

5.1. התפתחות ההון עצמי ויחס הון למאזן



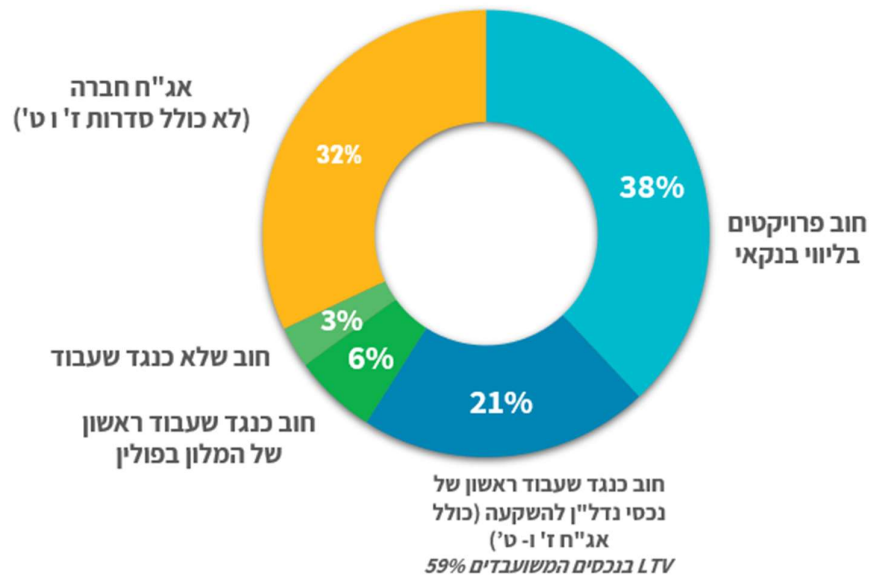
*יחס הון למאזן בנטרול מקדמות מרוכשים

5.2. פילוח חוב וגמישות פיננסית

מכיוון שהחברה הינה בתנופת פעילות וצמיחה מהירה בהיקף הפרויקטים, מימון הזכייה במכרזי "מחיר למשתכן" הביא בשלושת השנים האחרונות לגידול בהיקף החוב המוצג במאזן החברה, כאשר גידול זה רובו ככולו, מהווה אשראי בנקאי למימון רכישת הקרקע והקמת הפרויקט כנגד שעבוד הקרקע והפרויקט. מכיוון שהגידול בהיקף החוב משפיע על יחס ההון למאזן של החברה, קיימת חשיבות רבה לניתוח של רכיבי החוב השונים לסוגיו, ולא רק להיקף החוב.

כך, נכון למועד הדוח כ-38% מהחוב במאזן הינו אשראי בנקאי בגין פרויקטים בליווי ; כ-21% מהחוב במאזן הינו כנגד שעבוד של נכסים מניבים (ב-LTV משוקלל של כ-59%) ; כ-6% מהחוב במאזן הינו כנגד שעבוד של המלון בפולין ; כ-32% בלבד מהחוב במאזן הינו כנגד שעבוד עודפי פרויקטים וכ-3% בלבד הינו חוב ללא שעבוד כלל. יצוין, כי החברה צפויה להשלים את תשלום הקרקע בגין הפרויקט בחיפה עד ה-30 ביוני 2020, ולפיכך חלקו היחסי של האשראי הבנקאי בגין פרויקטים בליווי צפוי לגדול.

יודגש, כי לחברה עודפים לא משועבדים מפרויקטים (אור-ים ומורדות חיפה) בהיקף כולל של למעלה מ-400 מ' ש"ח, המאפשרים לחברה גמישות נרחבת ביחס לגיוסים עתידיים, ככל שיידרש.



יתרת עודפים פנויים לשעבוד בסך של כ-402 מ' ש"ח

6. 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 וכן במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9' לתקנות ("דוח סולו"), קיים לחברה גרעון בהון החוזר. בנוסף, בדוח סולו של החברה מתקיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, אך בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לא מתקיים תזרים מזומנים שלילי כאמור.

לאור האמור, בחן דירקטוריון החברה האם אין באמור כדי להצביע על בעיית מזילות בחברה, זאת באמצעות בחינה ודיון בתזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות ובשים לב להתחייבויות מהותיות אשר מועד קיומן הצפוי הינו לאחר חלוף השנתיים הקרובות. לאור תזרים המזומנים שהוצג בפני דירקטוריון החברה כאמור, אשר הראה כי לחברה קיימים מקורות המזומנים הנדרשים לה לשם המשך פעילותה ועמידה בהתחייבויותיה הצפויות בהגיע מועדן קיומן, סבור הדירקטוריון כי אין בקיומם של סימני האזהרה כמפורט לעיל כדי להצביע על בעיית מזילות בחברה, ואין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

7. היבטי ממשל תאגידי

א. תוכנית רכישה עצמית

ביום 30 במרס 2020, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית למניות החברה ולאגרות החוב של החברה בהיקף כולל של עד 5 מיליון ש"ח, לפיה הנהלת החברה תהא רשאית, מעת לעת, לבצע רכישה עצמית של מניות החברה ו/או אגרות החוב שלה, במחיר, במועדים ובהיקף כפי שייקבע על-ידי הנהלת החברה ובלבד שסכום הרכישה הכולל והמצטבר ביום רכישה יוגבל ל-1 מיליון ש"ח, כל רכישה תהיה בסכום שלא יעלה על 5% ממחיר השוק, ולא יותר מ-21 ש"ח למניה, רכישה מעל 1 מיליון ש"ח תהא כפופה לאישור הדירקטוריון. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 31 במרס 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-029857).

לאחר תאריך המאזן רכשה החברה 6,460 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 128 אלפי ש"ח.

ב. הנפקת אגרות חוב סדרה י'

ביום 24 בפברואר 2020, הנפיקה החברה לציבור 84,600,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה י'). אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית קבועה של 3.4% שקלית לא צמודה. אגרות החוב ייפרעו בארבעה (4) תשלומים לא שווים החל מיום 30 בדצמבר 2021 ועד 30 בספטמבר 2023. ריבית אגרות החוב תשולם בתשלומים לא שווים החל מיום 30 ביוני 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2023. לפרטים נוספים ראה סעיף 8 להלן.

8. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור (באלפי ש"ח)

- למועד הדוח החברה עומדת בכל התנאים מכוח שטרי הנאמנות.
- כמו-כן לא התקיימו תנאים לפירעון מיידי לאף אחת מהסדרות הבאות.

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב (באלפי ש"ח)			סכום הריבית שנצברה ליום 31/03/20 (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית	מועדי תשלום (ראה הערה)		הצמדה			נאמן	האם אגרות החוב ניתנות להמרה	דירוג	סדרה מהותית
		במועד ההנפקה	למועד הדוח	משוערך מועד הדוח לפי תנאי ההצמדה למועד הדוח				קרן	ריבית	קרן	ריבית	בסיס				
י	מרס 2015; ספטמבר 2015; יוני 2016; אפריל 2017 (2)(3)	90,000	45,000	45,000	244	42,075	6.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ז	ספטמבר 2016; פברואר 2017	75,000	49,992	49,992	105	47,992	4.8%	(2)	(2)	לא צמוד	לא צמוד	-	רזניק פז נבו נאמנות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ח	מאי 2017; יולי 2017; נובמבר 2018	103,100	103,049	103,049	1,919	97,896	4.5%	(3)	(3)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן

ט	ספטמבר 2019	77,500	75,175	75,175	366	62,019	2.35%	(4)	(4)	צמוד	צמוד	מדד המחירי ם לצרכן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	לא	לא מדור ג	כן
י	פברואר 2020	84,600	84,600	84,600	276	73,602	3.4%	(5)	(5)	לא צמוד	לא צמוד	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	לא	לא מדור ג	כן
סה"כ	-	430,200	302,541	357,816	2,910	323,584	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

1. אגרות החוב (סדרה ו'): 1. אגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים שאינם שווים אשר ישולמו ביום 1 במרץ של כל אחת מן השנים 2019-2022 (כולל), כדלקמן: התשלום הראשון בשיעור של 20% מהערך הנקוב של הקרן המקורית; התשלום השני בשיעור של 30% מהערך הנקוב של הקרן המקורית; התשלום שלישי בשיעור של 25% מהערך הנקוב של הקרן המקורית; והתשלום הרביעי בשיעור של 25% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, והכל בכפוף לאמור בשטר הנאמנות. לאגרות החוב (סדרה ו')
2. אגרות החוב (סדרה ו') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) שעבוד על כל הזכויות והכספים בחשבון העודפים (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'));
- (2) שעבוד והמחאת זכות על דרך השעבוד שיירשמו על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, על כל זכויות חברת הנכס לקבלת 100% מ"הכספים הפנויים" כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'); (3) שעבוד העודפים מפרויקט כפר תבור שיירשמו על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, על כל זכויות קדם לקבלת 100% מהעודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). (4) שעבוד העודפים מפרויקט אריאל ג' שיירשמו על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, על כל זכויות קדם לקבלת 100% מהעודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'); (5) שעבוד כל זכויות קדם מרכזים מסחריים בפרויקטים מגרש 420 בחריש (מרכז מסחרי MORE בעיר 1), מגרש 421 בחריש (מרכז מסחרי MORE בעיר 2).
3. התחייבויות פיננסיות: התחייבות לעמידה ביחס בטוחות-130%, היחס לתאריך הדוח - 252%; התחייבות להון עצמי מינימלי 45 מיליון ש"ח;

2. אגרות החוב (סדרה ז'): 1. אגרות החוב (סדרה ז') תעמודנה לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים שאינם שווים, ב-5 בספטמבר של כל אחת מן השנים 2018 עד 2023, כדלקמן: הראשון בסך 10% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב, השני בסך 23.33% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב (סדרה ז') וכל אחת מהתשלומים השלישי, הרביעי, החמישי והשישי בשיעור של 16.66% מגובה הקרן המקורית.
2. אגרות החוב סדרה ז' מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על מלוא זכויות קדם מרכזים מסחריים מכוח הסכם המחאה והסכם ה-B.O.T. (כהגדרתם בשטר הנאמנות 1); (2) שעבוד צף ראשון בדרגה על מלוא זכויות קדם מרכזים מסחריים לקבלת מלוא הפירות שישולמו על ידי השוכרים בפרויקט 433 בחריש; (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא זכויות קדם מרכזים מסחריים לקבלת תגמולי ביטוח עבודות בהקמה או ביטוח רכוש בגין פרויקט 433 בחריש; (4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה מכוח הלוואת הבעלים (כהגדרתה בשטר הנאמנות 2); (5) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא זכויות

1 "הסכם ה-B.O.T. - הסכם בין חברה פרטית בבעלות מלאה של בעלי השליטה ("החברה הפרטית") לבין בעלי מקרקעי פרויקט 433 בחריש, מכוחו הוענקה לחברה הפרטית הזכות להקים ולהפעיל את פרויקט 433 בחריש, וכן זכות שכירות במקרקעי פרויקט 433 בחריש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם ה-B.O.T. ראו דיווח החברה מיום 26 ביולי 2016 (אסמכתא מספר 090715-01-2016) המובא על דרך ההפניה; "הסכם המחאה" - הסכם בין החברה הפרטית לבין קדם מרכזים מסחריים לפיו הומחו לקדם מרכזים מסחריים כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה הפרטית מכוח הסכם ה-B.O.T. ומכוח הסכמים נוספים בקשר עם פרויקט 433 בחריש.

2 הלוואה שהועמדה על-ידי החברה לקדם מרכזים מסחריים בסך כולל של 50 מיליון ש"ח מתוך כספי תמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ז'), ואשר החברה התחייבה לגביה, בין היתר, כי תשמש להקמת פרויקטיוקט 433 בחריש עד להשלמתו. לפרטים נוספים בקשר עם הלוואת הבעלים ראה סעיף 6(ד) להלן.

3 חשבון בנק שנפתח על-ידי קדם מרכזים מסחריים על שמה אשר זכויות החתימה בו הינן של קדם מרכזים מסחריים בלבד ושאליו הועברה הלוואת הבעלים.

קחם מרכזים מסחריים בחשבון הייעודי (כהגדרתו בשטר הנאמנות 3); (6) משכנתא על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכות השכירות של קחם מרכזים מסחריים במקרקעי הפרויקט בחריש.
3. התחייבויות פיננסיות: התחייבות להון עצמי מינימלי 50 מיליון ש"ח; התחייבות ליחס הון עצמי למאזן של 10%;

3. אגרות החוב (סדרה ח'): 1. אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה לפירעון (קֶרֶן) בשלושה (3) תשלומים שנתיים שאינם שווים, אשר ישולמו ב-1 במאי של כל אחת מן השנים 2021-2023: כדלקמן: כל אחד מהתשלומים הראשון והשני בסך 30% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב, והתשלום השלישי בסך 40% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב.
2. אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ויחיד על מלוא זכויות החברה בחשבון העודפים (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')); (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, על זכויות חברה בת של החברה בבעלות מלאה (100%), לקבלת 100% מהעודפים שינבעו לחברה מפרויקט חריש ג', כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'); (3) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, על זכויות חברה בת של החברה בבעלות מלאה (100%), לקבלת 100% מהעודפים שינבעו לחברה מפרויקט ראשון לציון נרקיסים מגרש 508.
3. התחייבויות פיננסיות: התחייבות לעמידה ביחס הלוואה לבטוחה - נכון למועד דוח זה עומד יחס הביטחונות על 170%; התחייבות להון עצמי מינימלי 70 מיליון ש"ח; התחייבות ליחס הון עצמי למאזן של 12%.

4. אגרות חוב (סדרה ט'): 1. אגרות החוב (סדרה ט') תעמודנה לפירעון (קֶרֶן) 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 ובימים 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').
2. 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 ששירשם 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, ששירשם ברשם החברות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב; (4) שעבוד יחיד שני בדרגה על מלוא זכויות

קחם לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הקניין MORE חריש והכל כמפורט בסעיף 5.2.15 לדוח השנתי לשנת 2019.

3. התחייבויות פיננסיות: התחייבות ליחס הלוואה לבטוחה קטן מ-75%, למועד הדוח היחס 44%; התחייבות להון עצמי מינימלי 130 מיליון ש"ח; התחייבות ליחס הון למאזן 12%.

5. אגרות חוב (סדרה י'):

1. אגרות החוב (סדרה י') תעמודנה לפירעון בארבעה (4) תשלומים לא שווים אשר ישולמו בשנים 2021 עד 2023 (כולל), כדלקמן: 13% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 בדצמבר 2021; 32% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 בדצמבר 2022; 22% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2023; ו-33% מהערך הנקוב של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2023; התשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה י') יהיה ביום 30 בספטמבר 2023.

2. אגרות החוב (סדרה י') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה יחיד על מלוא זכויות החברה המשעבדת בחשבון המשועבד (כהגדתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י')), על תתי חשבונותיו. (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), על כל זכויות קחם לקבלת 100% מ"העודפים" כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), אשר ינבעו לקחם מפרויקט מודיעין ב' (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י')) (3) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על כל זכויות קחם לקבלת 100% מהעודפים, כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), אשר ינבעו לקחם מפרויקט נרקיסים מגרש 503 (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'));

3. התחייבויות פיננסיות: התחייבות ליחס בטוחה להלוואה 115% – נכון למועד דוח זה עומד יחס הביטחונות על 128%; התחייבות להון עצמי מינימלי 140 מיליון ש"ח; התחייבות ליחס הון למאזן 12%.

6. פרטי הנאמנים לסדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור

<u>סדרה ו'</u>	שטראוס לזר חברה לנאמנויות (1992) בע"מ שם האחראי על הסדרה: רו"ח ועו"ד אורי לזר. דרכי התקשרות: טלפון - 03-6237777 טלפון - 03-5613824 דוא"ל - Ori@slcpa.co.il כתובת למשלוח דואר - יצחק שדה 17, תל אביב-יפו
<u>סדרה ז'</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
<u>סדרה ח'</u>	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ שם האחראי על הסדרה: שמעון אבנעים

	דרכי התקשרות:	
03-6884343	- טלפון	
03-6884285	- פקס	
shimon@astax.co.il	- דוא"ל	
נירים 1 תל אביב	כתובת למשלוח דואר -	
פרטי הנאמן: הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ		<u>סדרה ט'</u>
שם האחראי על הסדרה: דנה ליפקיס		
	דרכי התקשרות:	
03-5544553	- טלפון	
03-5271451	- פקס	
dana@hermetic.co.il	- דוא"ל	
ששת הימים 30, בני ברק	כתובת למשלוח דואר -	
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ		<u>סדרה י'</u>
שם האחראי על הסדרה: מיכל		
אבטליון-ראשוני		
	דרכי התקשרות:	
03-6389200	- טלפון	
03-6389222	- פקס	
Trust@rpn.co.il	- דוא"ל	
יד חרוצים 14, תל אביב-יפו	כתובת למשלוח דואר -	

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: 22 ביוני, 2020

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2020**

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2020

בלתי מבוקרים

ת ו כ ן

עמוד

2 **דוח סקירה של רואה החשבון**

3 הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בהצעת מדף
על פי תשקיף מדף מיום 31 במאי 2018

תמצית דוחות כספיים ביניים

4-5 תמצית מאזנים מאוחדים

6 תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

7 תמצית דוחות מאוחדים על הרווח (ההפסד) הכולל

8-10 תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

11-13 תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

14-27 ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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: ל' בסיון תש"ף
22 ביוני 2020

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 המאזן התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח (ההפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 6.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2020 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 19.8% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של לשכת 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 בפיסקה 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, את חוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

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

לכבוד
הדירקטוריון של
קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מספר: 2412
תאריך: ל' בסיון תש"ף
22 ביוני 2020

ג.א.נ,

הנדון: תשקיף מדף של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") מיום 31 במאי 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף המדף שבנדון:

א. דוח סקירה מיום 22 ביוני 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

ב. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 ביוני 2020 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2019	31 במרס 2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
39,373	25,554	53,437	מזומנים ושווי מזומנים
121,512	20,168	49,765	מזומנים ופקדונות משועבדים
53,523	127,787	51,146	לקוחות והכנסות לקבל
5,576	7,356	7,447	חייבים ויתרות חובה
57	39	45	מלאי מלונאי - מזון ומשקאות
573,417	(*) 364,705	587,677	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
793,458	545,609	749,517	
			נכסים בלתי שוטפים
12,149	16,500	12,221	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה
3,612	2,035	3,200	יתרות חובה לזמן ארוך
901	1,130	825	נכס זכות שימוש
14,350	14,936	14,488	קרקעות
355,009	290,416	359,758	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
69,036	73,761	64,526	רכוש קבוע, נטו
3,860	2,000	5,021	מסים נדחים
458,917	400,778	460,039	
1,252,375	946,387	1,209,556	סה"כ נכסים

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2019	31 במרס 2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			התחייבויות שוטפות
517,564	378,680	372,624	אשראי מתאגידים בנקאיים
2,141	1,520	2,364	התחייבות בגין חכירות
142,511	158,152	149,109	אגרות חוב
7,025	9,751	8,875	ספקים ונותני שירותים
35,092	32,065	43,620	זכאים ויתרות זכות
102,361	13,948	190,923	מקדמות מרוכשי דירות
806,694	594,116	767,515	
			התחייבויות שאינן שוטפות
42,680	45,196	90	הלוואות מתאגידים בנקאיים
10,387	10,776	10,171	התחייבות בגין חכירות
400	400	400	התחייבויות אחרות
25,280	18,859 (*)	23,266	מסים נדחים
156,691	96,633	204,327	אגרות חוב
126	158	126	הטבות לעובדים, נטו
235,564	172,022	238,380	
			הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
5,889	5,098	5,889	הון מניות
50,800	36,621	50,800	פרמיה על מניות
			קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
354	354	354	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
233	141	264	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
1,019	1,019	1,019	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ יתרת רווח
(7,080)	(6,288)	(6,417)	מניות באוצר
161,150	145,505 (*)	154,000	
(2,248)	(2,201)	(2,248)	
210,117	180,249	203,661	
1,252,375	946,387	1,209,556	סה"כ התחייבויות והון

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2' להלן.

אייל מוליאן סמנכ"ל כספים	אבי מאור דירקטור ומנכ"ל	חנן מור יו"ר הדירקטוריון
-----------------------------	----------------------------	-----------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 22 ביוני 2020

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 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
הכנסות			
88,197	25,109	21,398	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
9,266	5,343	4,251	הכנסות ממכירת קרקעות
10,426	1,895	1,359	הכנסות מהפעלת בית מלון
5,247	412	2,460	הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול
113,136	32,759	29,468	סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות			
75,193	(*) 23,648	20,437	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
4,731	(*) 2,563	2,627	עלות קרקעות שנמכרו
10,173	2,288	2,023	עלות הפעלת בית מלון
1,713	-	1,130	עלות הפעלה וניהול שטחי מסחר
91,810	28,499	26,217	סה"כ עלות ההכנסות
21,326	4,260	3,251	רווח גולמי
51,590	10,080	(1,457)	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
214	-	39	בהקמה
(5,643)	(1,675)	(1,509)	הכנסות אחרות
(16,977)	(3,554)	(3,884)	הוצאות מכירה ושיווק
			הוצאות הנהלה וכלליות
50,510	9,111	(3,560)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
33	-	32	הכנסות מימון
(21,161)	(*) (6,304)	(5,058)	הוצאות מימון
29,382	2,807	(8,586)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(7,862)	(*) (682)	1,436	מסכים על ההכנסה
21,520	2,125	(7,150)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
1.63	(*) 0.16	(0.52)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 22 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח (ההפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		2020
	2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
21,520	(*)	2,125	(7,150)
רווח נקי (הפסד) לתקופה			
מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר :			
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד :			
(1,710)	(918)	663	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
19,810	1,207	(6,487)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020

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 הון
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
5,889	(2,248)	50,800	354	233	1,019	(7,080)	161,150	210,117
-	-	-	-	-	-	-	(7,150)	(7,150)
-	-	-	-	-	-	663	-	663
-	-	-	-	-	-	663	(7,150)	(6,487)
-	-	-	-	31	-	-	-	31
5,889	(2,248)	50,800	354	264	1,019	(6,417)	154,000	203,661

יתרה ליום 1 בינואר 2020
(מבוקר)

שינויים בשנת 2020:

הפסד לתקופה
רווח כולל אחרסך הכל הפסד כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניותיתרה ליום 31 במרס 2020
(בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019

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 הון
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
5,098	(2,191)	36,621	354	119	1,019	(5,370)	144,380	180,030
יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)								
-	-	-	-	-	-	-	2,125 (*)	2,125 (*)
-	-	-	-	-	-	(918)	-	(918)
-	-	-	-	-	-	(918)	2,125	1,207
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
-	(10)	-	-	-	-	-	-	(10)
-	-	-	-	22	-	-	-	22
5,098	(2,201)	36,621	354	141	1,019	(6,288)	145,505 (*)	180,249 (*)
יתרה ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)								

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

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 הון
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
5,098	(2,191)	36,621	354	119	1,019	(5,370)	144,380	180,030
יתרה ליום 1 בינואר 2019								
שינויים בשנת 2019:								
-	-	-	-	-	-	-	21,520	21,520
-	-	-	-	-	-	(1,710)	-	(1,710)
-	-	-	-	-	-	(1,710)	21,520	19,810
-	-	-	-	-	-	-	(4,750)	(4,750)
-	(57)	-	-	-	-	-	-	(57)
791	-	14,179	-	-	-	-	-	14,970
-	-	-	-	114	-	-	-	114
5,889	(2,248)	50,800	354	233	1,019	(7,080)	161,150	210,117
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019								

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 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019	2020	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
21,520	(*) 2,125	(7,150)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(92,681)	(*) (16,685)	86,494	רווח (הפסד) נקי לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(71,161)	(14,560)	79,344	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(1,086)	(358)	(139)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(27,184)	(7,414)	(6,362)	רכישות ותוספות רכוש קבוע
(93,656)	7,688	71,747	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
			תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
(121,926)	(84)	65,246	מזומנים נטו ששימשו לפעילות (שנבעו מפעילות) השקעה
(4,750)	(1,000)	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(50,605)	(18,000)	(29,325)	תשלום דיבידנד
			פרעון אגרות חוב
(109)	-	-	רכישת אגרות חוב של החברה בידי החברה/חברה מאוחדת
76,362	-	83,747	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(362)	(25)	(25)	פירעון תשלומי קרן בגין חכירה
(57)	(10)	-	רכישת מניות באוצר
14,970	-	-	הנפקת מניות
145,708	6,703	(179,544)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
9,597	9,622	-	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(**) (1,080)	(**) (15)	(5,332)	פרעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
189,674	(2,725)	(130,479)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(132)	5	(47)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ
(3,545)	(17,364)	14,064	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
42,918	42,918	39,373	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
39,373	25,554	53,437	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 21 להלן.
(**) סווג מחדש.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
1,044	560	21
3,961	1,056	961
963	194	(118)
693	124	90
(214)	-	-
3,085	1,818	1,731
5,240	(*) 712	(3,175)
(98)	(66)	-
(51,590)	(10,080)	1,457
114	22	31
(36,802)	(*) (5,660)	998
75,071	807	2,377
(540)	(668)	(1,235)
(216,514)	(*) (7,401)	(14,284)
(5,613)	(2,910)	1,914
3,612	(544)	8,161
88,105	(309)	88,563
(55,879)	(*) (11,025)	85,496
(92,681)	(*) (16,685)	86,494

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

שערוך הלוואות לזמן ארוך
פחת והפחתות
הפחתת ניכיון, פרמיה ושערוך אגרות חוב
הוצאות מימון בגין חכירות
ביטול ירידת ערך קרקעות ומלאי מבנים
בהקמה
התאמות הנובעות מהלוואות לחברות
מאוחדות המהוות פעילות חוץ
מסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדלן
להשקעה בהקמה
תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
עלייה בחייבים ויתרות חובה
עליה במלאי מבנים בהקמה, קרקעות, מלאי מבנים בהקמה מיועד להשכרה ומלאי מלונאי - מזון ומשקאות
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ז' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

1,206	1,206	-
(990)	-	-

התחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות שימוש
ירידה בהתחייבות בגין דמי היתר והיטל
השבחה כנגד נדל"ן להשקעה בהקמה

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור :

19,445	5,508	6,901
297	198	-

ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור :

33	-	30
----	---	----

ריבית

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח

א. בחודש דצמבר 2019 התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן - "המשבר") וברבעון הראשון והשני של שנת 2020 התפשטה במדינות נוספות בעולם. בחודש ינואר 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות הקורונה כעל מצב חירום בריאותי עולמי, ובחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על הקורונה כפנדמיה (מגפה עולמית). התפשטות נגיף הקורונה הינו אירוע חריג בעל השלכות מאקרו כלכליות, במדינות רבות ברחבי העולם. בעקבות האירוע, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון לבלום את התפשטות הנגיף. בין צעדים אלה נמנים, בין היתר, הגבלות על תנועת ותעסוקת אזרחים, סגירת עסקים וקניונים, הגבלות על התכנסויות ואירועים, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה וכיוצא באלה. לאירוע ולפעולות הננקטות על ידי המדינות השונות כאמור לעיל, השלכות עסקיות משמעותיות על כלכלות גלובליות ומקומיות רבות כמו גם על שוקי ההון בעולם אשר התאפיינו בירידות שערים חדות וכעת גם בתנודתיות ניכרת במחירי ניירות ערך רבים. בנוסף, ההאטה הכלכלית עלולה להוביל את המשק למיתון.

על מנת להתמודד עם המשבר, הנהלת הקבוצה נקטה בצעדי התייעלות וחיסכון על ידי בחינת כלל מערך ההוצאות של החברה, ובכלל זה הוצאות השכר ופעולות לצמצום ההוצאות הנ"ל, כדוגמת הפחתת שכר דיפרנציאלית לתקופה זמנית של שכר, הוצאת עובדים לחל"ת וצמצומים של תקנים. בנוסף, החברה ממשיכה בביצוע עבודות הבנייה בכל הפרויקטים כמתוכנן וכל ההתחשבויות מול ספקים וקבלנים מתבצעות על פי ההסכמים הקיימים.

להלן פירוט ההשפעות העיקריות לרבעון הראשון של שנת 2020 על פעילות הקבוצה כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה:

השפעה על פעילות הקבוצה בישראל:

▪ מכירת דירות

הטלת סגר/או איסור הגעה למשרדי המכירות של הקבוצה פגעו באפשרות של הקבוצה למכור דירות, בשנת 2019 מכרה הקבוצה 373 יח"ד ו-12 קרקעות. ברבעון הראשון של שנת 2020 מכרה הקבוצה 60 יח"ד ו-3 קרקעות לעומת 20 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. החל מיום 1 באפריל 2020 ועד למועד פרסום דוח זה מכרה הקבוצה 20 יח"ד. לאחרונה, בעקבות הקלות במגבלות התנועה, והאפשרות לקבל את הלקוחות במשרדי המכירות, ניכרת הגעה של מתעניינים ונחתמו הסכמי מכירה מחייבים ואף נחתמו בקשות רכישה חדשות.

נכון למועד פרסום הדוח, הגבייה מדירות מכורות המשיכה כסדרה ובשלב זה לא עולה הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך של מלאי המבנים בהקמה וקרקעות. כמו כן, הקבוצה אינה יכולה להעריך את השפעות המשבר על הכנסותיה הצפויות ממכירת דירות. יחד עם זאת, החברה רואה כי קיימת מגמה חיובית בביקוש לדירות מגורים וכי אינה צופה פגיעה משמעותית, אם בכלל, בפעילות זו.

▪ ירידת מחירים

נכון למועד הדוח ולתאריך אישור הדוחות הכספיים לא היו ירידות מחירים משמעותיות באתרי הקבוצה. להערכת הקבוצה, ההאטה בקצב מכירת הדירות עלולה להביא לירידת מחירים בטווח הקצר, עם זאת בטווח הבינוני, הקבוצה צופה שיגדל הפער בין היצע הדירות לבין הביקוש לדירות בעיקר באזורי הביקוש, דבר שיכול לגרום לעליית מחירים או שמירתם ברמה הנוכחית. יחד עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח ולאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות, הקבוצה אינה יכולה להעריך את השפעות המשבר על פעילותה.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

א. (המשך)

השפעה על פעילות הקבוצה בישראל (המשך):

▪ **מגבלות על העבודה ואיחורים במסירה**

על אף שלא הוטלו עד כה על ידי הממשלה מגבלות משמעותיות על ענף הבניה, וזאת בשל הגדרת ענף הבניה כענף חיוני, ההגבלות על כלל הציבור, הגבלות על העסקת עובדים פלשתינאים והגבלת כניסה לארץ של עובדים זרים נוספים פגעה באופן חלקי ומצומצם ועלולה להמשיך לפגוע, בקצב העבודות באתרי הבניה. בנוסף נגרם עיכוב בתהליכי תכנון ורישוי. כל אלה עלולים להביא לעליה בעלויות הבניה ואולי אף לעיכוב בהשלמת פרויקטים וביכולת העמידה של הקבוצה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור להם התחייבה הקבוצה, נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה, התפשטות נגיף הקורונה לא השפיעה באופן מהותי על מועדי ההשלמה המתוכננים ומסירתם, ועל היקף העלויות הצפויות של הקבוצה בפרויקטים.

▪ **השכרה והפעלה של נכסים מניבים**

על אף שכלל הקניונים ומרכזי המסחר וגם חלק מהמרכזים הפתוחים נסגרו באופן מיידי כתוצאה מהוראות הממשלה בפרוץ המשבר בישראל, מרכזי המסחר של הקבוצה לא נפגעו באופן מהותי. הקניון של הקבוצה בחריש הינו מרכז פתוח הכולל שופרסל וסופרפארם ומס' חנויות נוספות שהוגדרו כחיוניות ולכן לא נסגר בשום שלב (לרבות בתקופת הסגר המדינית). חנויות הרחוב של הקבוצה בחריש אשר לא הוגדרו כחיוניות נסגרו לזמן קצר ואלה נפתחו מחדש עם הסרת המגבלות. לאור האמור, בתקופת הדוח התקבלו אצל החברה מיעוט בקשות של שוכרים להפחתה בדמי השכירות לאורך המשבר, והחברה צופה ירידה מסוימת בדמי השכירות המיוחסים ללקוחות אלו לרבות בגין ויתור יזום מצד החברה על שיעור מוגדר מדמי השכירות לפרק זמן של מספר חודשים. היקפי הויתורים כאמור הינם בסכומים לא מהותיים. נכון למועד פרסום הדוח, לא חלו תמורות משמעותיות אשר הביאו לפגיעה בהכנסות הקבוצה כתוצאה מהמשבר.

לאור האמור לעיל, בחנה החברה את שווי נכסיה לתאריך הדוח תוך התייעצות עם מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי עמו התקשרה, מהבחינה האמורה עולה כי לא מתקיימות אינדיקציות לשינויים בשיעורי ההיוון של החברה כפי שאלו השתקפו בהערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2019, וכן כי לא חל שינוי מהותי בהנחות העבודה בהשוואה להערכות השווי של נכסי החברה כפי שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 שמקורן בהשפעות המשבר וזאת בהסתכלות לטווח ארוך.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

א. (המשך)

השפעה על פעילות הקבוצה מחוץ לישראל:

הקבוצה פועלת מחוץ למדינת ישראל ומתמקדת בעיקר בנדל"ן ביזום והפעלת בית מלון בפולין.

■ בפולין- הקבוצה פועלת בתחום המלונאות. בפרוץ המשבר הוטלו מגבלות על פתיחת בתי מלון בפולין, ובהתאם חלה פגיעה משמעותית נקודתית בחודשים בהם המלון היה סגור והקבוצה פעלה להתאים את מבנה העלויות על מנת לצמצם את הפגיעה האפשרית בתוצאות הכספיות. כמו כן לאחר תאריך הדיווח החברה פעלה לקבלת מענקים בעקבות אובדן הכנסות מבית המלון. נכון למועד פרסום הדוח התקבלו מענקים בסך של כ- 1.2 מיליון זלוטי. החברה הגישה בקשה למענקים נוספים בסך של כ- 2.6 מיליון זלוטי בהתאם לעמידה בתנאי זכאות כפי שפורסם על ידי ממשלת פולין. הקבוצה מעריכה כי בשנת 2020 צפויה פגיעה בתוצאות המלון, אך יחד עם זאת ולאור הסרת המגבלות בחודש מאי 2020 וההזמנות המתקבלות במערכות המלון לחודשים הקרובים, החברה מעריכה כי תחול התאוששות בפעילות המלון והפגיעה הצפויה במחצית השנייה של שנת 2020 תהיה פחותה. נכון למועד פרסום הדוח לא עולה הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך של המלון.

נכון למועד פרסום הדוח החברה מצויה בהליך מול הבנק בפולין לפריסה מחדש של תשלומי ההלוואה בגין המלון. יחד עם זאת נכון ליום 31 במרס 2020 החברה לא עמדה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה עם הבנק ולכן החברה סיווגה את ההלוואה בסך של כ- 39.8 מיליון ש"ח מהתחייבויות שאינן שוטפות להתחייבויות שוטפות (יש לציין כי נכון למועד פרסום הדוח לא הגיעה דרישה לפירעון מיידי של ההלוואה מצד הבנק).

■ רומניה- לקבוצה ישנן קרקעות במדינה אשר טרם החלו בהליך של ייזום ובניה. נכון למועד פרסום הדוח לא עולה הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך של הקרקעות. כמו כן, לאור העובדה שהיקף הפעילות ברומניה אינו משמעותי ביחס לכלל פעילות הקבוצה, לא צפויה פגיעה בתוצאות הקבוצה.

■ בולגריה- לקבוצה ישנה קרקע במדינה אשר טרם החלה בהליך של ייזום ובניה. נכון למועד פרסום הדוח לא עולה הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך של הקרקע. כמו כן, לאור העובדה שהיקף הפעילות בבולגריה אינו משמעותי ביחס לכלל פעילות הקבוצה, לא צפויה פגיעה בתוצאות הקבוצה.

הנהלת הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא נגף הקורונה בישראל ובעולם ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות. בשל העובדה שמדובר באירוע אשר אינו בשליטתה של הקבוצה ובשל אופיו המתגלגל של המשבר המאופיין בחוסר וודאות, בין היתר באשר למועד שבו תיבלם המגיפה, קיים קושי לחזות את עוצמת האירוע והיקף פגיעתו בקבוצה. כמו כן, בעת הנוכחית אין ביכולת הקבוצה לתת הערכות ו/או אומדנים מהימנים בנוגע לתחזיות ו/או תוכניות אסטרטגיות לשנת 2020 ולשנים שלאחריה. לפיכך, הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף את ההשלכות האמורות וכן השלכות אפשריות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות ונוקטת בצעדים והתאמות לפעילותה. הנהלת הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מקורות המימון והנזילות ומעריכה כי קיימת לה יכולת/איתנות פיננסית להתמודד עם המשבר הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני, וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה, צמצום היקף ההוצאות השוטפות, היקף היתרות הנזילות ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה גם בתקופה/בעת הזאת.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

ב. זכייה במכרז בחיפה במסגרת מחיר למשתכן

ביום 19 בפברואר 2020, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") להקמת שני מתחמים בעיר חיפה, כחלק ממכרז "מחיר למשתכן" של רמ"י לבניית 249 דירות מגורים בפרויקט "מחיר למשתכן" ו-107 דירות למכירה לשוק החופשי בכל אחד משני המתחמים. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור את יחידות הדירות בפרויקט המיועדות לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 8,144 ש"ח למ"ר ו-7,994 ש"ח למ"ר, בהתאמה לכל מתחם. על פי תנאי המכרז, תרכוש החברה את זכויות הפיתוח במקרקעין ותחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום כולל של כ-148,624 אלפי ש"ח, בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-60,950 אלפי ש"ח והוצאות מיסים המוערכות בסך של כ-10,138 אלפי ש"ח. במהלך תקופת הדוח שילמה החברה סך של כ-13.4 מיליון ש"ח בגין הקרקע.

ג. הנפקת אג"ח סדרה י'

ביום 24 בפברואר 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה י'). כמות אג"ח סדרה י' שהונפקה היתה 84,600,000 ע.נ. תמורת סך 84,600,00 אלפי ש"ח ברוטו. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-923 אלפי ש"ח. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית קבועה של 3.4% (שקלית לא צמודה). אגרות החוב ייפרעו בארבעה (4) תשלומים לא שווים החל מיום 30 בדצמבר 2021 ועד 30 בספטמבר 2023. ריבית אגרות החוב תשולם בתשלומים לא שווים החל מיום 30 ביוני 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2023. אגרות החוב מובטחות בעודפים הצפויים מפרויקטים "מחיר למשתכן" של החברה במודיעין (מגרש 11) ובראשון לציון (מגרש 503).

ד. פרעון חלקי אג"ח ט'

ביום 15 בינואר 2020 פרעה החברה, קרן וריבית של אג"ח סדרה ט' בסך של כ-2,934 אלפי ש"ח.

ה. פרעון חלקי אג"ח ו'

ביום 1 במרס 2020 פרעה החברה, קרן וריבית של אג"ח ו' בסך של כ-29,380 אלפי ש"ח.

ו. עדכון תכנית רכישה עצמית

ביום 30 במרס 2020 אישר ועדכן דירקטוריון החברה עדכון לתכנית הרכישה העצמית של מניות החברה, לפיה הנהלת החברה תהא רשאית, מעת לעת, לבצע רכישה עצמית של מניות החברה במחיר, במועדים ובהיקף כפי שייקבע על ידי הנהלת החברה, ובלבד שלא יעלה על 5,000 אלפי ש"ח בסך הכל. במסגרת תנאי התכנית נקבע, כי כל רכישה תהא בסכום שלא יעלה מעל 5% ממחיר השוק במועד הרכישה (בתוספת עמלות מקובלות) ובכל מקרה המחיר המירבי למניה לא יעלה על 21 ש"ח וכן שסכום הרכישה הכולל והמצטבר ביום מסחר יוגבל עד לסך של 1,000 אלפי ש"ח, תוכנית הרכישה המעודכנת הינה בתוקף עד ליום 31 במרס 2022.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

ז. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים בביאורים ב' ו-10 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2019.

בבחינה שנעשתה לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020, קבעה החברה כי חלו שינויים בתזרימי המזומנים הצפויים. בחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה (כמפורט להלן)

בעקבות הבחינה שנעשתה, עדכנה החברה את הערכות השווי של מספר נכסי הנדל"ן להשקעה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי והכירה בהפסדי שערות בסך של כ- 1,457 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020.

הערכות השווי בתקופת הדוח מתבססות על גישת היוון תזרימי המזומנים, גישת ההשוואה או שילוב בין הגישות הנ"ל, וזאת בכפוף לנסיבות ולמאפייני הנכסים הרלוונטיים. במסגרת קביעת השווי ההוגן, הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם בעיקר מחיר למ"ר של נכסים דומים בעלי מאפיינים דומים, מועד אכלוס ושיעור ההיוון הלווקח בחשבון את הסיכון המובנה על הנכס המשוערכים. כלל מדידות השווי ההוגן כאמור סווגו ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

להלן הנכסים בהם חלו שינויים בנסיבות אשר העידו על שינוי מהותי בשוויים ההוגן:

1. חריש א' – השטח הכולל שהושכר בפרויקט הינו בהיקף של כ- 965 מ"ר (בתוספת שטחים נלווים). שווי ההוגן של הנכס (לרבות השטחים כאמור) נכון ליום 31 במרס 2020 הסתכם בכ- 16.3 מליון ש"ח.

בעקבות האמור, הוכר הפסד משערות נכס נדל"ן להשקעה בהקמה כאמור בסך של כ- 0.6 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום 31 במרס 2020.

2. חריש ב' - השטח הכולל שהושכר בפרויקט הינו בהיקף של כ- 678 מ"ר. שווי ההוגן של הנכס (לרבות השטחים כאמור) נכון ליום 31 במרס 2020 הסתכם בכ- 12.1 מליון ש"ח.

בעקבות האמור, הוכר הפסד משערות נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 0.9 מליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים, אשר הסתיימה ביום 31 במרס 2020 בהתאמה.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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. הדוחות אינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 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 2019.

באשר להשפעת תיקון לתקן חשבונאות שפורסם וטרם נכנס לתוקף, ראה סעיף ו' להלן.

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.

האומדנים וההנחות המשמעותיים ושיקולי הדעת של ההנהלה הכרוכים בשיקול דעת ניכר, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

ד. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין של 1:					מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)
דולר	אירו	רונ	זלוטי פולני	בולגרי לב	
ליום 31 במרס:					
224.452	3.56	3.90	0.81	0.858	2.00
223.337	3.63	4.08	0.853	0.947	2.08
ליום 31 בדצמבר:					
224.675	3.456	3.878	0.808	0.912	1.985
שיעור השינוי במהלך התקופה:					
%	%	%	%	%	%
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס:					
(0.09)	3.01	0.57	0.25	(5.92)	0.76
(0.29)	(3.15)	(4.96)	(7.38)	(5.2)	(4.97)
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019					
0.6	(7.8)	(9.63)	(11.8)	(8.71)	(9.44)

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. להלן תמצית תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי שנכנס לתוקף במהלך התקופה ואשר הינו רלוונטי לפעילות הקבוצה

תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים העוסק בהגדרת המונח 'עסק'

החל מיום 1 בינואר 2020 מיישמת הקבוצה מכאן ולהבא את התיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים (IFRS 3) העוסק בהגדרת המונח 'עסק' (להלן - "התיקון").

במסגרת התיקון התווספו הנחיות ודוגמאות אשר מטרתן לסייע לישות בקביעה האם עסקאות רכישה נדרשות להיות מטופלות כצירוף עסקים (business combination) או כרכישת קבוצת נכסים (asset acquisition).

התיקון קובע כי על מנת לקיים את הגדרת עסק נדרש קיום של תהליך משמעותי (a substantive process). בהתאם, מערכת של פעילויות ונכסים תיחשב לעסק בתנאי שתכלול לפחות תשומה ותהליך משמעותי אשר שילובם יחדיו יאפשר לתרום באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקות.

התיקון כולל הנחיות אשר נועדו לסייע בקביעה האם מתקיים שילוב של תשומה ושל תהליך משמעותי (לרבות בהתייחס לישויות המצויות בשלבי פעילות מוקדמים אשר טרם ייצרו תפוקות ולכן לגביהן נדרש לקיים ראיות משכנעות יותר).

בנוסף, התיקון מצמצם את הגדרת 'תפוקות' כך ש'תפוקה' מוגדרת כתוצר של תשומות ותהליכים המאפשרים הפקה של סחורות או שירותים ללקוחות, הכנסה אחרת, או תשואה על השקעה (כגון דיבידנד וריבית).

במסגרת התיקון התווספו דוגמאות אשר נועדו להמחיש את יישום ההנחיות המתוארות לעיל.

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

ו. להלן תמצית תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי שטרם נכנס לתוקף ואשר הינו רלוונטי לפעילות הקבוצה

תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים בדבר סיווג התחייבויות שוטפות או בלתי שוטפות

בחודש ינואר 2020 פורסם על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1) העוסק בסיווג של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות (להלן - "התיקון").

התיקון כולל הבהרה אודות אופן בחינת סיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות ולפיהן הסיווג ייגזר אך ורק מהזכויות המוקנות לישות נכון לסוף תקופת הדיווח. כמו כן מובהר כי המסקנה לא תושפע מהערכות וציפיות ההנהלה אודות מימוש זכות המוקנית לחברה לדחיית מועד סילוק התחייבות.

עוד מובהר במסגרת התיקון כי 'סילוק' משמעו העברה של מזומנים, מכשירי הון, נכסים אחרים או שירותים לצד שכנגד.

היישום לראשונה של התיקון יתבצע בדרך של יישום למפרע לתחילת תקופת הדיווח השנתית שתחילתה ביום 1 בינואר 2022 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם של התיקון הינו אפשרי.

החברה החלה בבחינת ההשפעות האפשריות של התיקון על סיווג התחייבויות בדוחות על המצב הכספי אך לא ניתן בשלב זה לקבוע את השפעתם האפשרית על הדוחות הכספיים.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי

בהמשך לאמור בביאור 2' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019, החל מהדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2019 מיישמת החברה את עמדת סגל חשבונאות מספר 1-22 בדבר היוון עלויות אשראי לדירות למגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן (להלן - "עמדת הסגל"), המבוססת על החלטת ה-IFRIC, לפיה לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה לאורך זמן החל מהמועד שבו נכס נשוא העסקה "מוכן למכירה".

החברה טיפלה בשינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי כאמור למפרע, בדרך של הכרה בעלויות האשראי שאינן כשירות להיוון כהוצאה ברווח או הפסד (בסעיף הוצאות מימון) במועד התהוותן וזאת חלף היוון עלויות אלה למלאי מקרקעין ומבנים בהקמה וקרקעות והכרה בהן במסגרת סעיף עלות המכירות במועד שבו מוכרות העלויות בגין פרויקט ברווח או הפסד בהתאם ל-IFRS 15.

להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי במדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופת דיווח קודמת:

תמצית דוחות מאוחדים על המצב הכספי:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח		
370,609	(5,904)	364,705
(18,217)	1,358	(16,859)
(150,051)	4,546	145,505

ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)

מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה
מסים נדחים, נטו
עודפים

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח והפסד:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח		
(בלתי מבוקר)		

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019

(24,541)	893	(23,648)
(2,897)	334	(2,563)
3,033	1,227	4,260
(5,530)	(774)	(6,304)
2,354	453	2,807
(578)	(104)	(682)
1,776	349	2,125
0.14	0.2	0.16

עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
עלות קרקעות שנמכרו
רווח גולמי
הוצאות מימון
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

רווח בסיסי ומדולל למניה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

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 2019		ליום 31 במרס 2019		ליום 31 במרס 2020	
	שווי הוגן (**) אלפי ש"ח (מבוקר)	ערך בספרים אלפי ש"ח (מבוקר)	שווי הוגן (**) אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ערך בספרים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	שווי הוגן (**) אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ערך בספרים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
1	313,897	302,766	256,903	257,482	323,584	356,328

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (בריבית
קבועה) (*)

(*) כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ה', ו', ז', ח', ט' ו-י') ובניכוי הוצאות הנפקה.

(**) השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרות ה', ו', ז', ח', ט' ו-י') מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

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 בשלושה 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 המדיניות 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 שלושה מגזרים בני דיווח.

נתוני המגזרים מוצגים בפילוח לשלושה 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 וקרקע שנרכשה לצורך עליית ערך הונית).
- הפעלת בית מלון בחו"ל - תחום פעילות זה הינו בגין בית מלון בפולין המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo), אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018. החל מתקופת הדוח, מהווה תחום פעילות זה מגזר בן דיווח בהתאם לקביעות IFRS 8 (עד וכולל הדוחות הכספיים לשנת 2019 הוצגו נתוני המגזר כאמור תחת טור "אחרים" במסגרת הדיווח המגזרי).

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח

נזל"ן יזמי	נזל"ן להשקעה	בית מלון (*)	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום
31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

הכנסות:

ישראל

הכנסות ממכירת דירות

וקרקעות

הכנסות ממכירת שטחי מסחר

הכנסות מדמי שכירות ומדמי

ניהול

מזרח אירופה

סה"כ הכנסות בדוח רווח

והפסד

תוצאות המגזר:

ישראל

מזרח אירופה

סה"כ תוצאות המגזר

נזל"ן יזמי	נזל"ן להשקעה	בית מלון (*)	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסי המגזר:

ישראל

מזרח אירופה

נכסים לא מיוחסים

סה"כ נכסי המגזר

התחייבויות המגזר:

ישראל

מזרח אירופה

התחייבויות לא מיוחסות

סה"כ התחייבויות המגזר

745,452	376,876	-	1,122,328
16,877	2,555	62,775	82,207
5,021	-	-	5,021
767,350	379,431	62,775	1,209,556

772,850	163,983	-	936,833
1,050	-	44,746	45,796
23,266	-	-	23,266
797,166	163,983	44,746	1,005,895

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	בית מלון	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
הכנסות ממכירת דירות			
29,806	-	-	29,806
וקרקעות			
646	-	-	646
הכנסות ממכירת שטחי מסחר			
הכנסות מדמי שכירות ומדמי			
ניהול			
-	412	-	412
מזרח אירופה			
-	-	1,895	1,895
סה"כ הכנסות בדוח רווח			
והפסד			
30,452	412	1,895	32,759

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	בית מלון	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תוצאות המגזר:			
ישראל			
(400)	10,492	-	10,092
(112)	-	(869)	(981)
מזרח אירופה			
(512)	10,492	(869)	9,111
סה"כ תוצאות המגזר			
נכסי המגזר:			
ישראל			
(1)531,661	(2) 312,639	-	(1) 844,300
23,417	4,036	72,634	100,087
מזרח אירופה			
2,000	-	-	(1) 2,000
נכסים לא מיוחסים			
(2)(1) 557,078	(2) 316,675	72,634	(1) 946,387
סה"כ נכסי המגזר			
התחייבויות המגזר:			
ישראל			
505,042	(2) 187,124	-	692,166
1,197	-	53,916	55,113
מזרח אירופה			
18,859	-	-	(1) 18,859
התחייבויות לא מיוחסות			
(2)(1) 525,098	(2) 187,124	53,916	(1) 766,138
סה"כ התחייבויות המגזר			

- (1) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2' לעיל.
(2) סווג מחדש.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	בית מלון	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הכנסות:

ישראל			
הכנסות ממכירת דירות			
וקרקעות	92,792	-	92,792
הכנסות ממכירת שטחי מסחר	4,671	-	4,671
הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול	-	5,247	5,247
מזרח אירופה	-	10,426	10,426
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד	97,463	10,426	113,136

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	בית מלון	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תוצאות המגזר:

ישראל			
מזרח אירופה	(740)	(1,158)	(1,752)
רווח מפעולות רגילות	(2,862)	55,124	(1,752)
הכנסות מימון			33
הוצאות מימון			(21,161)
רווח לפני מס			29,382
מסים על ההכנסה			(7,862)
רווח נקי לשנה			21,520

נכסים המשמשים את המגזר

ישראל			
מזרח אירופה	21,164	2,711	66,748
נכסים לא מיוחסים	3,860	-	-
סה"כ	810,702	374,925	66,748

התחייבויות המגזר:

ישראל			
מזרח אירופה	1,109	-	51,773
התחייבויות לא מיוחסות	25,280	-	-
סה"כ התחייבויות המגזר	814,563	175,922	51,773

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
			תוצאות המגזר -
50,510	(*) 9,111	(3,560)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
33	-	32	הכנסות מימון
(21,161)	(*) (6,304)	(5,058)	הוצאות מימון
<u>29,382</u>	<u>(*) 2,807</u>	<u>(8,586)</u>	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 2' לעיל.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (המשך)

ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. רכישה עצמית של מניות

לאחר תאריך המאזן רכשה החברה 6,460 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 128 אלפי ש"ח.

ב. רכישת חברת אורתם סהר הנדסה בע"מ

ביום 6 במאי 2020, אישר בית המשפט המחוזי את הצעת החברה לרכישת 100% ממניות חברת אורתם סהר הנדסה בע"מ ("אורתם") על ידי החברה במסגרת הליכי חדלות פירעון של אורתם. רכישת מניות אורתם תבוצע ללא התחייבויות עבר. מניות אורתם יועברו לחברה כשהן נקיות מכל חוב ו/או זכות לטובת צד ג' כלשהו ו/או תביעה ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או חוב עבר וכל השעבודים השוטפים והקבועים הרובצים על אורתם ו/או על נכסיה ימחקו.

לאורתם סיווגים קבלניים, וביניהם סיווג ג'5 לביצוע עבודות קבלניות בענף הבנייה ורכוש נוסף בשווי שאינו מהותי. בהתאם לאישור בית המשפט, החברה לא תמשיך בפרויקטים בביצוע שביצעה אורתם, ולא תישא בכל אחריות בקשר אליהם וכן לא תיתן אחריות ו/או שירותי בדק לפרויקטים מכל סוג שהוא.

בגין רכישת מניות אורתם שילמה החברה סך של 1,750 אלפי ש"ח. בהתאם לבחינה שביצעה החברה, נראה כי רכישה כאמור מהווה רכישת קבוצת נכסים (במהות, רכישת הסיווגים הקבלניים שהיו בידי אורתם) ולא "עסק" (כהגדרת מונח זה בתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים - IFRS 3).

ג. הסכם שכירות עם שופרסל

ביום 14 במאי 2020, נחתמו שני הסכמי שכירות עם קבוצת שופרסל לפתיחת סניפים במתחמי MORE בשכונת "נרקיסים" בראשון לציון ובשכונת "מורשת" מודיעין.

המתחמים עתידיים להיפתח במהלך שנת 2023, וסניפיה של קבוצת שופרסל יהיו חלק משדרות העסקים והמסחר אשר מעליהן ייבנו פרויקטי המגורים של החברה.

הסכמי השכירות נחתמו לתקופה של 24 שנים (כולל אופציות הארכה).

דמי השכירות שנקבעו בעבור שני ההסכמים שנחתמו יחד עומד על כ- 720 אלפי ש"ח בשנה.

ד. החלטות וועדה באור ים

בהמשך לביאור 24 ב'12 בדוח הכספי לשנת 2019 במסגרת הליך קבלת היתרי הבנייה התקבלו החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באור עקיבא בקשר לשני המתחמים. במסגרת החלטת הוועדה התקבל גם אישור סופי לתוספת 'שבס' של 15%. החלטות הוועדה יאפשרו לחברה לשווק את דירות "מחיר למשתכן" לזוכים והחברה נערכת למכירת כלל הדירות המוגרלות בחודשים יולי ואוגוסט. פרויקט MORE ים (שכונת אור ים) הינו פרויקט להקמת 713 יח"ד, מתוכן 434 יח"ד "מחיר למשתכן", 279 יח"ד למכירה בשוק החופשי וכ- 1,200 מ"ר שטחי מסחר.

ה. הענקת אופציות לעובדים

ביום 22 ביוני 2020 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לשישה עובדי החברה, ללא תמורה, של 59,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל- 59,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("האופציות" ו"מניות המימוש", בהתאמה) (זאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 27 באוגוסט 2017).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 31 במרס 2020

**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 המאזנים

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'
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

לכבוד
בעלי המניות של
קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ

מספר: 2412
תאריך: ל' בסיון תש"ף
22 ביוני 2020

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2020, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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 19,779 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2020 ואשר הפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 2,116 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 שנידוע 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס 2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
18,964	9	48,487	נכסים שוטפים
2,419	2,812	2,418	מזומנים ושווי מזומנים
30	30	30	מזומנים ופקדונות משועבדים
5,816	3,573	20,776	המחאות לגביה
27,229	6,424	71,711	חייבים ויתרות חובה
1,695	1,760	1,554	נכסים בלתי שוטפים
524,190	462,316 (*)	524,955	מסים נדחים
901	1,130	825	השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים
1,767	1,761	1,687	זכות שימוש בנכס
528,553	466,967	529,021	רכוש קבוע, נטו
555,782	473,391	600,732	סה"כ נכסים
20,060	20,400	20,060	התחייבויות שוטפות
142,511	158,163	149,109	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
103	549	464	אגרות חוב
341	395	339	ספקים ונותני שירותים
25,148	15,944	22,053	התחייבויות בגין חכירה
188,163	195,451	192,025	זכאים ויתרות זכות
107	152	91	התחייבויות שאינן שוטפות
156,691	96,633	204,327	הלוואות לזמן ארוך
589	791	513	אגרות חוב
115	115	115	התחייבויות בגין חכירה
157,502	97,691	205,046	הטבות לעובדים, נטו
210,117	180,249 (*)	203,661	סך הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
555,782	473,391	600,732	סה"כ התחייבויות והון עצמי

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות החשבונאית – ראה ביאור ה'5 להלן.

אייל מוליאן סמנכ"ל כספים	אבי מאור דירקטור ומנכ"ל	חנן מור יו"ר הדירקטוריון
-----------------------------	----------------------------	-----------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 22 ביוני 2020

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
14,000	3,500	3,500	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(13,947)	(3,651)	(3,283)	הוצאות הנהלה וכלליות
(160)	(15)	(37)	הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
(107)	(166)	180	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
14,657	3,460	4,146	הכנסות מימון
(15,592)	(4,034)	(3,794)	הוצאות מימון
(1,042)	(740)	532	רווח (הפסד) לאחר מימון
22,467	(*) 2,705	(7,544)	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
21,425	1,965	(7,012)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
95	160	(138)	מיסים על ההכנסה
21,520	(*) 2,125	(7,150)	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות החשבונאית – ראה ביאור ה'5 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח (ההפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
21,520	(*) 2,125	(7,150)
	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	
	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה	
(1,710)	(918)	663
	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
19,810	(*) 1,207	(6,487)
	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות החשבונאית – ראה ביאור ה'5 להלן.

קבוצת חנוך מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
21,520	(*) 2,125	(7,150)
(20,018)	(*) 2,943	(14,173)
		רווח (הפסד) לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
1,502	5,068	(21,323)
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
6,369	5,976	1
(29,580)	2,128	(3,500)
(382)	(21)	(37)
		תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים פרעון (מתן) הלוואות שניתנו לחברות הבת, נטו רכישת רכוש קבוע
(23,593)	8,083	(3,536)
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון		
(60)	(15)	(15)
-	340	-
(362)	(25)	(25)
(11)	-	-
(4,750)	(1,000)	-
14,970	-	-
(57)	(10)	-
(50,605)	(18,000)	(29,325)
76,362	-	83,747
		פרעון הלוואות לזמן ארוך אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו פירעון תשלומי קרן בגין חכירה רכישת אגרות חוב של החברה בידי החברה תשלום דיבידנד הנפקת מניות רכישת מניות באוצר פרעון אגרות חוב הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
35,487	(18,710)	54,382
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
13,396	(5,559)	29,523
		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
5,568	5,568	18,964
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
18,964	9	48,487
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות החשבונאית – ראה ביאור ה'5 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
-	-	(1)	שערוך הלוואות לזמן ארוך
(94)	(159)	141	מסים נדחים
(22,467)	(2,705) (*)	7,544	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
776	192	193	פחת והפחתות
86	5	5	הוצאות מימון בגין חכירה
(66)	(66)	-	עלייה בהטבות לעובדים, נטו
963	205	(118)	שערוך אגרות חוב והפחתת נכיון ופרמיה
(14,754)	(3,460)	(4,146)	שערוך הלוואות לחברות בנות תשלום מבוסס מניות
114	22	31	
(35,442)	(5,966) (*)	3,649	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
(3,257)	(1,014)	(14,705)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(168)	278	361	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
18,849	9,645	(3,478)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
15,424	8,909	(17,822)	
(20,018)	2,943 (*)	(14,173)	

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

1,206	1,206	-	התחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות שימוש
-------	-------	---	---

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים של החברה
האם

14,822	4,832	4,465	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור: ריבית
--------	-------	-------	--

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות החשבונאית – ראה ביאור ה'5 להלן.

ה. מידע מהותי נוסף

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן המידע הכספי הנפרד ביניים), המוצגים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970, נערכו במתכונת מתומצמת.
 2. המידע הכספי הנפרד ביניים אינו כולל את כל המידע הנדרש בהתאם לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 2019 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות.
 4. השקעת החברה בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות) 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. באשר ליישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלות אשראי - ראה ביאור 2' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2020.
- להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי במדיניות החשבונאית על נתונים כספיים ביניים המיוחסים לחברה עצמה לתקופות דיווח קודמות:**

נתונים על המצב הכספי:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		

ליום 31 במרס 2019

השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים	466,862	(4,546)	462,316
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	(184,795)	4,546	(180,249)

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך)

כללי (המשך)

5. (המשך)

נתונים על הרווח והפסד:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	

**לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 31 במרס 2019**

חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות	2,356	349	2,705
רווח לפני מסים על ההכנסה	1,616	349	1,965
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,776	349	2,125

ו. **אירועים במהלך תקופת הדיווח**

ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2020.

ז. **אירועים לאחר תאריך המאזן**

ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2020.

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

מצורף בזאת דוח רבעון ראשון של שנת 2020 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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. אייל מוליאן, 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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (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 2019 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 הראשון של שנת 2020 (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 2019) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה 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: 22 ביוני 2020

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, אייל מוליאן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2020 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 2019) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה 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: 22 ביוני 2020

אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים