

**ק.מ. מדף 3 בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

## ק.מ. מדף 3 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

### ה ת ו כ ן

#### עמוד

2-3

דוח רואה החשבון המבקר

#### דוחות כספיים

4

דוחות על המצב הכספי

5

דוחות על ההפסד הכולל

6

דוחות על השינויים בגרעון בהון

7-8

דוחות על תזרימי המזומנים

9-21

ביאורים לדוחות הכספיים

---

---

---

---

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 : 7565  
תאריך : כ"ח באדר ב' תשפ"ד  
7 באפריל 2024

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

### ק.מ. מדף 3 בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של ק.מ. מדף 3 בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2023 ואת הדוחות על ההפסד הכולל, הדוחות על השינויים בגירעון בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בגירעון בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ב' בדבר מצבה הפיננסי של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם הגירעון בהון בסך של כ- 143,497 אלפי ש"ח ונכון לאותו מועד לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ- 487,497. כמו כן, בשנה שנסתיימה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הכירה החברה בהפסד בסך של כ- 171,162 אלפי ש"ח.

כאמור בביאור, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים כנגד קבוצת חנן מור עומדות בקשות להכרה בשתי תביעות כתביעות ייצוגיות, תביעות על ידי בנקים מחזיקי אגרות חוב וגופים פיננסיים אחרים לדרוש פירעון מיידי של אשראי, הלוואות ואגרות חוב בסך מצרפי של כ- 2.65 מיליארד ש"ח וכן בקשות לכינוס נכסים לאכיפת שעבודים. כתוצאה מהאמור, קבוצת חנן מור כפופה להליך הסדר נושים בפיקוח בית המשפט המחוזי.

כמו כן, כאמור בביאור, החברה קיבלה הודעה ממלווים כי הפרה הפרה יסודית את תנאי הלוואה שהועמדה לה אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת בכ- 487,693 אלפי ש"ח ולפיכך הלוואה הועמדה לפירעון מיידי.

גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בביאור הנ"ל, מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שיתכן ותהיינה דרושות אם הקבוצה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.

## ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

כפי שמתואר בביאורים 2ה', 2א' ו-3 לדוחות הכספיים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה בהקמה לראשונה לפי העלות ובתקופות עוקבות לפי השווי ההוגן תוך זקיפת השינויים בשווי ההוגן לרווח או הפסד. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי השווי ההוגן, אך במקרים בהם לא ניתן לקבוע באופן מהימן את השווי ההוגן של פריט נדל"ן להשקעה בהקמה, הפריט מטופל בשיטת העלות עד למועד סיום ההקמה או המועד שבו ניתן לקבוע את השווי ההוגן באופן מהימן, כמוקדם שבהם. יתרת הנדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בכ- 344,000 אלפי ש"ח וההפסד (נטו, לפני מיסים) משערך של נדל"ן להשקעה בהקמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של 136,867 אלפי ש"ח.

כמפורט בביאורים 2א' ו-3 לדוחות הכספיים, מדידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נמנית על האומדנים וההנחות החשבונאיים המשמעותיים והינה דורשת מההנהלה להנחת הנחות שונות ולהפעלת שיקול דעת משמעותי. במדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות הכספיים השנתיים מסתייעת ההנהלה בדרך כלל בשמאי מקרקעין חיצוני ובלתי תלוי.

בין ההנחות העיקריות המשמשות את ההנהלה במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, שילוב של טכניקות הערכה (גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות) כאשר במסגרת גישת היוון ההכנסות נכללו הנחות בדבר אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס (קרי, הכנסות שכירות מהנכס לאורך תקופת השכירות), אומדן העלויות הכרוכות בהשלמה, שיעורי ההיוון, מידע אודות מגבלות איכות סביבה הרלוונטיות לנכס הנמדד והנחות אחרות שמשותפות בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים. שינויים אפשריים באופן סביר בהנחות האמורות עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה, לעיתים באופן מהותי. מדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מסווג ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

זיהינו את האומדנים וההנחות ההנהלה המשמשים במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה.

### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים בהם נקטנו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו: בחנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, לרבות בקורות בנושאים הבאים:

1. נאותות בסיס הנתונים המשמשים בחישוב השווי ההוגן.
2. סבירות ההנחות המשמשות בחישוב השווי ההוגן.
3. בחינת סבירות תוצאות הערכות השווי.

כמו כן, ביצענו נהלי ביקורת מבססים לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים. בביצוע נהלים אלו הסתייענו, בין היתר, בשמאי מומחה מטעמנו. נהלים אלו כללו בין היתר:

1. קבלת הערכת שווי חתומה על ידי שמאי מוסמך מטעם החברה, אשר הערכנו את כישוריו והאובייקטיביות שלו.
2. בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
3. בחינת נאותות המתודולוגיה, סבירות ההנחות ונאותות החישובים שנעשה בהן שימוש בעת קביעת השווי ההוגן ובדיקה כי הן תואמות את מאפייני הנכס הנמדד לרבות באמצעות תשאלות עם הנהלת הקבוצה והשמאי מטעמה.
4. בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות, כאשר זה אפשרי, בעסקאות ניתנות לצפייה בשוק.
5. בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים בהתייחס לנדל"ן להשקעה בהקמה, לרבות אלה הקשורים לשיטות הערכה וההנחות ששימשו את השמאי מטעם החברה.

בנוסף לעניין המפתח המתואר לעיל, ראה גם את המתואר בפסקה לעיל בקשר לספקות משמעותיים בדבר יכולת החברה להמשיך להתקיים כעסק חי.

**פאהן קנה ושות'**  
**רואי חשבון**

## דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	ביאור	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
			פקדונות משועבדים
			חייבים ויתרות חובה
12	-		
382	196		
394	196		
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
			מיסים נדחים
			נדל"ן להשקעה בהקמה
16,008	-		
464,000	344,000	3	
480,008	344,000		
480,402	344,196		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
			הלוואה ממוסד פיננסי
			זכאים ויתרות זכות
454,783	487,693	4	
547	-		
455,330	487,693		
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
			הלוואות בעלים
78,664	-	5	
78,664	-		
			<b>התקשרויות, שעבדים, ערבויות</b>
		6	
			<b>גירעון בהון</b>
			הון מניות
		7	
1	1		
(*) 1,292	2,055	5	
-	80,494		
(*) (54,885)	(226,047)		
(53,592)	(143,497)		
480,402	344,196		

(\*) הצגה מחדש בגין התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2' להלן.

אבי מאור  
דירקטורחנן מור  
דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 7 באפריל 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## דוחות על ההפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	ביאור	
(*) (71,247)	(136,867)	3	שערוך נדל"ן להשקעה
(2)	(3)		הוצאות הנהלה וכלליות
-	(18,512)	8	הוצאות מימון
(71,249)	(155,382)		<b>הפסד לפני מיסים על ההכנסה</b>
(*) 16,387	(15,780)	9	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
<u>(54,862)</u>	<u>(171,162)</u>		<b>הפסד כולל לשנה</b>

(\*) הצגה מחדש בגין התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2' להלן.

## דוחות על השינויים בגירעון בהון

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
1	-	-	(23)	(22)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	-	-	(54,862)	(54,862)	הפסד כולל לתקופה הטבה שנצמחה מבעל שליטה בגין הלוואות שאינן נושאות ריבית, נטו מהשפעת המס (*)
-	-	1,292	-	1,292	
1	-	1,292 (*)	(54,885) (*)	(53,592)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	-	-	(171,162)	(171,162)	הפסד כולל לתקופה הטבה שנצמחה מבעל שליטה בגין הלוואות שאינן נושאות ריבית, נטו מהשפעת המס
-	-	763	-	763	הנפקת הון ופרמיה (**)
-	80,494	-	-	80,494	
1	80,494	2,055	(226,047)	(143,497)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(\*) הצגה מחדש בגין התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2' להלן.  
 (\*\*) ראה ביאור 5.

## דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	ביאור
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>		
(*) (54,862)	(171,162)	הפסד לתקופה
(*) 54,957	171,085	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
95	(77)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>		
(1,591)	(1,338)	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה
463	12	תנועה בפקדונות משועבדים
(1,128)	(1,326)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>		
-	1,403	5 הקצאת פרמיה על מניות
1,033	-	הלוואות בעלים
1,033	1,403	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
-	-	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
-	-	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
-	-	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

(\*) הצגה מחדש בגין התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2' להלן.



## דוחות על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	ביאור
<b>(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>		
<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>		
-	18,372	שערוך הלוואה ממוסד פיננסי
(*) (16,387)	15,780	מיסים נדחים
(*) 71,247	136,867	שערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה
54,860	171,019	
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>		
(382)	186	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
-	-	עליה בספקים ונותני שירותים
479	(120)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
97	66	
54,957	171,085	
<b>(ב) פעילות מהותית שלא במזומן</b>		
16,673	15,529	היוון עלויות מימון לנדל"ן להשקעה בהקמה
-	79,091	המרת חו"ז והלוואות בעלים לפרמיה על מניות

(\*) הצגה מחדש בגין התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2' להלן.

## ביאורים לדוחות הכספיים

### ביאור 1 - כללי

#### א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

חברת ק.מ. מדף 3 בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 24 בדצמבר 2020 והחלה את פעילותה בחודש ספטמבר 2021. עיקר מטרתה הקמה ותפעול של פרויקט דיור להשכרה ברמת אפעל רמת גן. למידע נוסף אודות הפרויקט ולגבי פניית החברה לביטול המכרז אשר בגינו נבע לה הפרויקט האמור ראה ביאור 3 להלן.

בעלי המניות בחברה הם:

- קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן - "קבוצת חנן מור") - 60%
- הראל פנסיה וגמל בע"מ - 25.2%
- הראל חברה לביטוח בע"מ - 14.7%
- לעתיד - חברה לניהול קרנות פנסיה בע"מ - 0.1%

#### ב. מצבה הפיננסי של החברה

בחודש נובמבר 2023, התקבלו על ידי קבוצת חנן מור בקשות לאישור תובענות כייצוגיות, כנגד קבוצת חנן מור וכנגד הדירקטורים המכהנים בה (לרבות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל קבוצת חנן מור שהינם בעלי השליטה בקבוצת חנן מור) ומשרד רואה החשבון המבקר של קבוצת חנן מור (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 קבוצת חנן מור.

כמו כן, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים של קבוצת חנן מור, סך התחייבויותיה, לרבות התחייבויות בחברות בנות שלה אשר מתקיימת בגין לנושי הקבוצה עילה לפירעון מיידי הסתכם בסך של כ- 2.65 מיליארד ש"ח.

כפועל יוצא הוגשו כנגד קבוצת חנן מור בקשות לאכיפת שעבודים ומינוי כונס נכסים. בתגובה הגישה קבוצת חנן מור 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 של קבוצת חנן מור וחברות הבת שלה הביעו הסכמה עקרונית לעיכוב קצר בן 30 יום, בתנאים כאלה ואחרים. גם הממונה תמך בעיכוב הליכים בכפוף לקבלת הבהרות מסוימות וביום 30 בנובמבר 2023 החליט למנות את עו"ד אהוד גינדס למנהל ההסדר.

ביום 26 בדצמבר 2023, 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 2023, 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, לרבות התקיימות הזכות המוקנית לנושי קבוצת חנן מור להעמדת התחייבויותיה לפירעון מיידי והיות קבוצת חנן מור כפופה להליכי הסדר נושים בפיקוח בית המשפט המחוזי, קיימים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של קבוצת חנן מור כעסק חי.

ביום 6 בדצמבר 2023 קיבלה החברה הודעה ממלווים שונים הנמנים על קבוצת הראל חברה לביטוח בע"מ כי החברה הפרה, הפרה יסודית, את תנאי הלוואה שהועמדה לה, שיתרתה נכון למועד הדוח כ- 487,693 אלפי ש"ח ובהתאם הלוואה זו הועמדה לפירעון מיידי. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם הגירעון בהון החברה לסך של 143,497 אלפי ש"ח והגירעון בהון החוזר הגיע נכון לאותו מועד לסך של 487,497 אלפי ש"ח. בנוסף לאמור, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכם ההפסד הכולל לסך של 171,162 אלפי ש"ח.

## ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

### ביאור 1 - כללי (המשך)

#### ב. מצבה הפיננסי של החברה (המשך)

גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים לעיל, מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.

#### ג. בקשה מטעם החברה לכינוס אסיפות נושים לצורך אישור הצעת הסדר חוב ולעיכוב הליכים לשם גיבוש הסדר חוב

ביום 31 בינואר 2024, הגישה קבוצת חנן מור באמצעות מנהל ההסדר, לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לכינוס אסיפות לאישור הצעת הסדר חוב, בקשה למתן הוראות ולעיכוב הליכים לשם גיבוש הסדר החוב מכוח סעיף 319 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח - 2018 (להלן: "הסדר החוב" ו"החוק", בהתאמה) ותקנותיו, במטרה להסדיר את פירעון חובותיה של הקבוצה והחברה בתוכה לנושי ההסדר, שיקומה הכלכלי של הקבוצה והחברה והשלמת הפרויקטים שבביצוע. ביום 1 בפברואר 2024, אישר ביהמ"ש להאריך את צו עיכוב ההליכים בשלב זה עד להחלטה אחרת.

ביום 20 בפברואר 2024, הגישה הקבוצה, באמצעות מנהל ההסדר, לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה דחופה (בהסכמת הקבוצה והממונה) לכינוס אסיפות נושים לצורך אישור הסדר חוב.

הצעה להסדר חוב שהוגשה כאמור לבית המשפט ביום 25 בנובמבר 2023 על ידי קבוצת חנן מור קיימת כוללת מימוש של זכויות בחברות בנות בקבוצת חנן מור, שנקלעו למצב פיננסי מסובך (בין חברות אלה נמנית גם החברה) ושניתוח עסקי מעמיק מלמד שקיים ספק לגבי התועלת והתוחלת בהמשך פיתוחן, בפרט בשעה שלקבוצת חנן מור אין תזרים מזומנים שיכול לשרת את תשלומי המימון בגינם (קרן וריבית).

החברה הינה בעלת הזכויות בקרקע וזכויות בנוגע לפרויקט "דירה להשכיר תל השומר דרום" המשועבדות בשעבוד מדרגה ראשונה להראל, ואשר החוב הכולל בגינם הינו בסך כ- 487 מיליון ש"ח. בהתאם למתווה ההסדר המוצע, הון המניות, הלוואות הבעלים והזכויות של קבוצת חנן מור בחברה ימומש (במסגרת הליך כינוס נכסים ו/או צו פתיחת הליכים) לצורך תשלום החוב להראל.

ככל שיאושר הסדר החוב של קבוצת חנן מור צפויה החברה לעבור לבעלות חברות מקבוצת הראל המחזיקות טרם אישור ההסדר ב- 40% ממניות החברה.

#### ד. השפעת 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 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 שחוות הקבוצה והעובדה שקבוצת חנן מור מצויה בהליכי הקפאת הליכים כמפורט בביאור 1' לעיל אין באפשרות ההנהלה להעריך באופן מהימן את השפעת המלחמה האמורה על פעילות החברה.

## ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית

#### א. בסיס המדידה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית למעט בהתייחס לנכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן.  
דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן "תקני IFRS").

#### ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת, המהווה את המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות").

הדוחות הכספיים של החברה מוצגים בש"ח המהווה את מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה.

#### ג. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, כולל פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש.

#### ד. הון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפיות המיוחסות ישירות לרכישה או הקמה של נכסים כשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה), נזקפות לעלות נכסים אלה על פני תקופת ההקמה (התקופה בה מתבצעות פעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד). נכס כשיר הינו נכס בהקמה או בהכנה, אשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר. לאור האמור בסעיף 3א' להלן הגישה החברה תביעה לביטול המכרז, ומאחר ואין בכוונת החברה לזווג את הפרויקט, הפסיקה החברה להוון עלויות מימון, בהתאם החל ממועד החלטה זו ואילך הוצאות המימון נזקפו לרווח והפסד.

#### ה. נדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות ועלויות אשראי (כאשר הנכס מהווה נכס כשיר). בתקופות העוקבות נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי הוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן כאמור אינו מופחת.

עלות נדל"ן בהקמה עצמית המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה לרבות עלויות אשראי. נדל"ן להשקעה בהקמה כאמור מטופל בתקופת ההקמה כנדל"ן להשקעה.

#### ו. המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה הינה 12 חודשים.

## ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

#### ז. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מוכרות בדוח על המצב הכספי, כאשר ורק כאשר, הישות הופכת צד להוראות החוזיות של המכשיר.

#### 1. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בדוחות הכספיים על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה ישירות, במידה וקיימות. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה מוצגות לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את העלויות הישירות. הריבית האפקטיבית נזקפת לדוחות לרווח והפסד במסגרת סעיף המימון. התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד או לשער חליפין, הנמדדות בעלות מופחתת, משוערכות בכל תקופה בהתאם לשינויים במדד.

#### ח. מיסים על ההכנסה

##### מיסים שוטפים

חבות המס בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס אשר היו בתוקף לרבות חוקי מס שנחקקו למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

##### מיסים נדחים

המיסים הנדחים מחושבים בשל הפרשים בין הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס הכנסה.

המיסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר יתרות מיסים אלה יזקפו לרווח או הפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף לתאריך הדוח על המצב הכספי. סכום המיסים הנדחים הכלול בדוחות רווח והפסד נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בשנה השוטפת. מיסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.

מיסים נדחים שמקורם בהפרשים זמניים המיוחסים לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מחושבים בהתבסס על שיעורי המס שיחולו בעת מימוש הנכס.

נכסי מיסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים שאינם שוטפים.

#### ט. קרן הון בגין הטבה שניתנה על ידי בעלי השליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. כאשר בהתייחס להתחייבויות שאינן נושאות ריבית נמדד השווי ההוגן תוך יישום שיעור הריבית בו החברה הייתה מתחייבת לו ההלוואה הייתה נלקחת בתנאים זהים מצדדים שלישיים. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן נזקף בסעיף נפרד בהון.

#### י. הצגה מחדש בגין התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה

בתקופת הדיווח השוטפת, החברה ביצעה הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של נתונים על מנת לשקף את ההטבה שנצמחה לחברה מבעל שליטה בגין הלוואות שאינן נושאות ריבית (ראה סעיף ט' לעיל). במסגרת התיקון הכירה החברה בהטבה הונית בכדי לשקף את אומדן שוויה ההוגן של ההלוואה תוך יישום שיעור הריבית בו החברה הייתה מתחייבת לו היו ההלוואה היתה ניטלת בתנאים זהים מצדדים שלישיים ומנגד הכירה בהוצאות ריבית רעיונית אשר הונו לנכס נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ובהתאם, השפיעו על שערך השווי ההוגן התקופתי בגין הנכס האמור). החברה בחנה את מהותיות השינויים ומצאה כי הם אינם מהותיים הן מבחינה כמותית והן מבחינה איכותית וללא השפעה תזרימית ועל סך ההון ולפיכך השינויים כאמור טופלו כהצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)****יא. אומדנים חשבונאיים משמעותיים**

הכנת דוחות כספיים 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 החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות החשבונאיים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים נבחנים באופן שוטף ומתבססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים, לרבות אירועים עתידיים אשר התרחשותם צפויה במידה סבירה לאור הנסיבות הקיימות. החברה מבצעת אומדנים והנחות לגבי התרחשויות עתידיות. מעצם טבעם, נדיר שאומדנים חשבונאיים אלה יהיו זהים לתוצאות בפועל. האומדנים וההנחות אשר מגלמים את החשיפה הגבוהה ביותר לשינויים מהותיים בסכום של נכסים והתחייבויות בשנת הכספים העוקבת, מפורטים להלן:

**א) מדידת שווי הוגן**

שווי הוגן לצרכי מדידה וגילוי בדוחות הכספיים מבוסס על המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (דהיינו, 'מחיר יציאה' (exit price)). מדידת שווי הוגן הינה מדידה מבוססת שוק, ומביאה בחשבון מאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה, ובכלל זאת, את המצב והמיקום של נכס וכן מגבלות (אם קיימות) על מכירת נכס או על שימוש בו. מדידת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

טכניקות ההערכה המיושמות כאמור כוללות גישות מקובלות שונות לרבות גישת השוק (market approach), גישת ההכנסה (Income approach) ו/או גישת העלות (Cost approach) בהתאם לאופי הפריט הנמדד וזמינות הנתונים. במקרים בהם נעשה שימוש במספר טכניקות הערכה בכדי למדוד שווי הוגן, התוצאות מוערכות בהתחשב בסבירות של הטווח של הערכים של תוצאות אלה ומדידת השווי ההוגן היא הנקודה בטווח שמייצגת באופן הטוב ביותר שווי הוגן באותן הנסיבות.

מדידת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות;

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);

רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

במקרים בהם הנתונים המשמשים במדידה עשויים להיות מסווגים בתוך רמות שונות של מדרג השווי ההוגן, אזי מדידת השווי ההוגן מסווגת בכללותה באותה רמה של מדרג השווי ההוגן כרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. מדיניות החברה היא להכיר בהעברות כלשהן בין רמות מדרג השווי ההוגן בתום תקופת הדיווח בה אירע שינוי.

**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)****ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

יא. **אומדנים חשבונאיים משמעותיים (המשך)**

**(א) מדידת שווי הוגן (המשך)**

באמידת שווי הוגן מניחה ההנהלה הנחות שונות ומפעילה שיקול דעת, בין היתר, בבחירת טכניקת הערכת השווי, קביעת ההנחות אשר משתתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור נכס או התחייבות ובסיווג מדידת השווי ההוגן במדרג השווי ההוגן.

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן ראה גם ביאור 3.

**(ב) נדל"ן להשקעה בהקמה**

נכס הנדל"ן להשקעה בהקמה, נמדד בשווי הוגן בהתאם להערכת שווי הכוללת שימוש בטכניקות הערכה ובהנחות מתאימות. במדידת השווי ההוגן כאמור מובאת בחשבון היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שינויים אפשריים בנכס מבחינה פיזית, המותרים מבחינה משפטית וברי ביצוע מבחינה פיננסית וכל זאת מנקודת ראות משתתפים בשוק. בין ההנחות המשמשות במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, שילוב של טכניקות הערכה (גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות) כאשר במסגרת גישת היוון ההכנסות נכללו הנחות בדבר אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס (הכנסות שכירות מהנכס לאורך תקופת השכירות), איכות השוכרים ומצבם הפיננסי, מועד האכלוס, אופציות להמשך השכירות ותנאיהן, היקף האכלוס הנוכחי והחזוי, אומדן העלויות הכרוכות בהשלמה, שיעורי ההיוון, מידע אודות מגבלות איכות סביבה הרלוונטיות לנכס הנמדד והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים. מדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מסווג ברמה 3 במדרג השווי ההוגן (ראה גם ביאור 3).

**ניתוח רגישות לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה**

להלן ניתוח רגישות ליום 31 בדצמבר 2023 של השווי ההוגן של נכס הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה לשינויים אפשריים באופן סביר בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים:

עלייה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון		שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעלייה בשיעור ההיוון	
(0.5%)	(0.25%)		0.25%	0.5%
אלפי ש"ח				
369,940	356,470	344,000	331,450	319,830

**(ג) מיסים על ההכנסה ומיסים נדחים**

החברה רושמת נכסי מס נדחים והתחייבויות מס נדחות על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס.

**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)**

**יב. תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו ונכנסו לתוקף, הרלוונטים לפעילות החברה**

**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 נדרש 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 להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית.

השפעת התיקון האמור מקבלת ביטוי לראשונה בביאור 2 בדבר המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים של שנת 2023.

**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.



## ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

יג. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות החברה

**תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים בדבר סיווג התחייבות שוטפות או שאינן שוטפות וסיווג התחייבויות שאינן שוטפות עם אמות מידה פיננסיות**

בחודש ינואר 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1) העוסק בסיווג של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. בחודש אוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף לתקן והמתמקד בסיווג של התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות כהתחייבויות שוטפות או כהתחייבויות שאינן שוטפות. (להלן - "התיקון" או "התיקונים").

התיקון כולל הבהרה אודות אופן בחינת סיווגן של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות ולפיהן הסיווג ייגזר אך ורק מהזכויות המוקנות לישות נכון לסוף תקופת הדיווח. בהתאם, התחייבויות תסווג כהתחייבות שאינה שוטפת אם לישות מוקנית, נכון לתום תקופת הדיווח, זכות ממשית לדחות את סילוק ההתחייבות למשך 12 חודשים לפחות לאחר תום תקופת הדיווח. כמו כן מובהר כי המסקנה לא תושפע מהערכות וציפיות ההנהלה אודות מימוש זכות המוקנית לחברה לדחיית מועד סילוק התחייבות.

בהתייחס להתחייבויות עם אמות מידה פיננסיות מובהר כי סיווגן ייקבע רק על בסיס אמות המידה הפיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בתום תקופת הדיווח או לפני כן וכי הסיווג לא יושפע מקיומן של אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן לאחר תום תקופת הדיווח.

התיקון מבהיר כי בנסיבות בהן התחייבות לגביה נדרשת הישות לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים שלאחר תום תקופת הדיווח סווגה כהתחייבות שאינה שוטפת, יינתן גילוי בביאורים אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך שההתחייבות עשויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח.

היישום לראשונה של התיקונים יתבצע בדרך של יישום למפרע לתחילת תקופת הדיווח השנתית שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

## ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. ההרכב והתנועה:

נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	
516,983	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(**) 18,264	תוספות בשנת החשבון (*)
(**) (71,247)	שערך
464,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
16,867	תוספות בשנת החשבון (*)
(136,867)	שערך
344,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(\*) בשנת 2023 כולל סך של כ- 15.5 מיליון ש"ח בגין עלויות מימון שהוונו (2022: כ- 16.6 מיליון ש"ח).

(\*\*) הצגה מחדש בגין התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2' להלן.

ביום 13 בספטמבר 2021, קיבלה החברה הודעה רשמית על זכייתה במכרז של דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ ביחד עם רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לתכנון, הקמה וניהול של מתחם אחד למגורים ולמסחר להשכרה לטווח ארוך, בארבעה מגרשים במתחם תל השומר דרום ברמת גן (רמת אפעל) זאת לתקופה של כ-20 שנים (להלן - תקופת ההשכרה), בתמורה של כ-393 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל עלויות פיתוח בהיקף מוערך של כ-26 מיליון ש"ח). בהתאם לתנאי המכרז זכאית החברה למכור את הדירות בתום תקופת ההשכרה.

ביום 5 בדצמבר 2021, התקשרה קבוצת חנן מור בהסכמים עם חברת הראל להחזקה וניהול הפרויקט באמצעות החברה (להלן - "התאגיד המשותף") ולהסדרת זכויות וחובות הצדדים בחברה והעמדת הלוואות לקבוצת חנן מור (בגין 60% מחלקה של קבוצת חנן מור בהון העצמי) ולחברה לצורך מימון הפרויקט (להלן - "הלוואת חנן עצמי של חברת הראל" וכן "חוב בכיר"). קבוצת חנן מור התחייבה כלפי הראל לאמות מידה פיננסיות שיכנסו לתוקפן עם תחילת תקופת ההפעלה של הפרויקט.

בהתאם להסכמים החברה תקצה להראל מניות כך שלאחר ההקצאה הראל תחזיק ב- 40% מהונה המונפק והנפרע של החברה וקבוצת חנן מור תחזיק ב- 60% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

במקור הוקנתה לקבוצת חנן מור השליטה בחברה אך במהלך חודש מאי 2022 הסכימו הצדדים על מתווה שיתוף פעולה לגבי פעילויות נוספות אשר הוחלו גם ביחס לחברה בהתאם לאמור במסגרת המתווה שהוסכם החלטות יתקבלו אך ורק בהסכמה משותפת של הצדדים, כאשר הזכויות להחלטה משותפת מהוות זכויות וטו ממשיות ומשתתפות (ולא זכויות מגינות) אשר מגבילות את השותף הכללי בהחלטות מהותיות על הפעילויות הרלוונטיות.

במסגרת התאגיד המשותף הצדדים הסכימו לפעול לייזום, הקמה וניהול של פרויקטים נוספים בתחום הדיור להשכרה. חנן מור תספק את שירותי האיתור ובחינה של פרויקטים, שירותי ניהול והקמת הפרויקטים, שירותי ניהול תכנון ופיקוח ושירותי ניהול ושיווק הדיור להשכרה.

הפרויקט יבוצע במימון סגור וההון העצמי של החברה יועמד לה על ידי בעלי מניותיה. במסגרת הקמת הפרויקט, קבוצת חנן מור תעניק לחברה שירותי ניהול ותכנון, הקמה וביצוע, וזאת בכפוף לאישור דירה להשכיר לפי תנאי המכרז ובכפוף להסכם. לחברות בנות של קבוצת חנן מור ניתנה הזכות לשמש כקבלן המבצע של הפרויקט, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם.

## ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

## ביאור 3 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

## א. ההרכב והתנועה (המשך):

הפרויקט תוכנן לכלול ארבעה מגרשים סמוכים, 247 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 24,141 אלפי מ"ר עיקרי הכולל כ-450 מ"ר שטחי מסחר וכן כ-7,595 אלפי מ"ר שטחי שירות (לפני תוספת זכויות/הקלות שבס, ככל שיתקבלו ושטחי המרתף), כאשר מחצית מכמות יחידות הדיור בפרויקט תוכננו לייעוד לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לתנאי רמ"י לעניין אופן קביעת שכר הדירה המפוקח ואופן עדכנו וכן בנוגע לתנאי הסכמי השכירות, והמחצית השנייה תוכננה להיות מושכרות על ידי החברה בשוק החופשי.

במהלך חודש מאי 2023 הגיע לידי החברה מידע בנוגע לקרקע ברמת גן בה זכתה החברה במסגרת המכרז, 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, אשר מונעות את יכולתה של החברה לממש את זכייתה במכרז, פנתה החברה לרמ"י בבקשה, בין היתר, לבטל את המכרז.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בכוונת החברה להגיש תביעה משפטית לביטול המכרז. להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים יש לחברה טענות טובות לביטול המכרז. החל מאותו מועד חדלה החברה בקידום הפרויקט וכתוצאה מן האמור חדלה החברה לחון עלויות מימון לנכס הנדל"ן בהקמה.

לפרטים נוספים, ראה גם ביאור ד' ו-2' זה'.

## ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן

החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן בהתייחס לנדל"ן להשקעה בהקמה שבבעלותה.

השווי ההוגן של נכס הנדל"ן להשקעה בהקמה מבוסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי אשר הינו בעל נסיון מקצועי מוכר ונסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מהסוג כאמור. מדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מסווג ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

## (1) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3

שם הפרויקט	שווי הוגן ליום	נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה
מיקום הנכס	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	שיעור ההיוון העיקרי דמי שכירות חודשיים ממוצעים בש"ח למ"ר
רמת גן	344,000	5- 5.5

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של כ- 344 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי ליום 30 בספטמבר 2023, שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. בעקבות האמור הוכר בתקופת הדוח הפסד משערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 136.9 מיליון ש"ח.

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 הלוך בחשבון את הסיכון הגלום בגין הנכסים המשוערכים. מדידת השווי ההוגן סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

## ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

### ביאור 3 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

#### ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

#### (2) תהליכי הערכה ששימשו את הקבוצה במדידות שווי הוגן המסווגות במסגרת רמה 3

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של נכס הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים להלן:

לצורך קביעת שווי ההוגן של נכס הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, מבצעת החברה הערכות שווי. הערכות השווי מבוצעות באופן עקבי לפחות אחת לשנה או לעיתים תכופות יותר, כאשר מתרחשים אירועים או שינויים בנסיבות המצביעות על שינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, כגון שינוי בשיעור הראוי להיוון, ציפייה לשינוי בתזרים המזומנים, שינוי באומדן מקדם הדחייה לאכלוס, בחינת עסקאות דומות וכיוצ"ב. במידה ולא מתקיים שינוי מהותי כאמור מבוצעות הערכות שווי פנימיות אשר אינן מהוות שומות כהלכתן ומתייחסות בעיקר לשינויים, אם היו, במצב הנכס ובמצב התכנון שלו.

### ביאור 4 - הלוואה ממוסד פיננסי

האשראי שהתקבל מחברות שונות הנמנות על קבוצת הראל הינו בגין הלוואות גישור למימון עלות הקרקע של הנדל"ן להשקעה בהקמה. האשראי כולל הלוואה ממוסד פיננסי בריבית בנק ישראל + 2.1%. מועד פירעון ההלוואה נקבע לחודש מאי 2023.

בסוף חודש מאי 2023, הסכימו הצדדים על תיקון להסכם במסגרתו חלף 27 למאי 2023 יבוא 27 בנובמבר 2023. עוד הוסכם במסגרת התיקון כי במקרה שרמ"י תבטל את המכרז לבקשת החברה והחברה תקבל החזר מלא או חלקי של סכום התמורה ששילמה לרמ"י בעד הזכויות במקרקעין, המוסד הפיננסי יהיה זכאי מהחברה בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת החזר לתשלום ריבית נוספת אשר תחושב כתוספת ריבית בשיעור שנתי של 1.5% על סכום ההלוואה, ובמידה ויתקבל בנוסף החזר הוצאות נלוות ו/או פיצוי תחול תוספת ריבית של 2.5% על רכיב זה, וזאת החל מה- 27 במאי 2023 (להלן - "סכום התוספת" ו/או "סכום התוספת הנוסף", בהתאמה).

פרט לתיקונים אלה כל יתר פרטי ותנאי הסכם המימון נשארו בתוקפם. יצוין כי בהתאם להסכם המימון, בגין כל סכום שלא שולם במועדו, תחול ריבית פיגורים בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 5.6%.

מועד פירעון ההלוואה הגיע ביום 27 בנובמבר 2023 אך ההלוואה לא נפרעה, והחל ממועד זה הינה נושאת ריבית פיגורים בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 5.6%. ביום 6 בדצמבר 2023 קיבלה החברה האם והחברה הודעה ממלווים שונים הנמנים על קבוצת הראל חברה לביטוח בע"מ כי החברה האם והחברה הפרו הפרה יסודית בקשר עם הלוואות שהעמידו לחברה, שיתרתן נכון למועד הדוח, כ- 488 מיליון ש"ח (527 מיליון ש"ח יחד עם הלוואות שהוענקו ישירות לחברת האם) ובהתאם הלוואות אלו הועמדו לפירעון מיידי. בהתאם בדוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 מוצגת ההתחייבות האמורה בהתחייבויות לזמן קצר, ראה גם ביאור 11' ו- 11' לעיל.

הלוואה זו נכללת במסגרת הקפאת ההליכים אשר הוגשה על ידי חברת האם ואושרה על ידי בית המשפט, כאמור ביאור 11' ו- 11' ג'. לשעבודים ראה ביאור 6' להלן.

**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)****ביאור 5 - הלוואות בעלים**

בשלהי שנת 2021, קיבלה החברה הלוואות בעלים מבעלי השליטה בה אשר אינן נושאות ריבית והינן ללא מועד פירעון וזאת מתוך כוונה להמירן להון בטווח הקצר. עם הסדרת ההסכמות בין בעלי מניות החברה, הומרו הלוואות הבעלים בסכום שהסתכם נכון לאותו מועד בסך של 78 מיליון ש"ח במלואן להון ופרמיה וזאת בתחילת שנת 2023, לרבות הלוואות הבעלים שהועמדו במהלך תקופת הדוח.

ראה ביאור 2 לעיל באשר להתאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה על מנת לשקף את ההטבה הגלומה בהלוואות הבעלים האמורות.

**ביאור 6 - התקשרויות שעבודים וערבויות****א. התקשרויות**

לעניין ההתקשרויות לייזום הפרויקט, ראה ביאור 3.

**ב. ערבויות**

1. קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ ערבה להתחייבות של החברה כלפי המוסד פיננסי.

2. בהתאם לתנאי המכרז של דירה להשכיר, ניתנו ערבויות ממוסד פיננסי בקשר עם זכיית החברה במכרז של דירה להשכיר בסכום כולל של כ- 20 מיליון ש"ח.

**ג. שעבודים**

להבטחת התחייבויות החברה למוסד פיננסי כאמור בביאור 4 לעיל, במסגרת הסכמי חוב בכיר נרשמו שעבודים על זכויות הבעלות בקרקע. כמו כן, נרשמו שעבודים על זכויות בחשבוניות בנק ופיקדונות בתאגידים בנקאיים ועל כל הזכויות או הנכסים המגיעים לחברה בקשר עם הפרויקט. השעבודים כוללים שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה לטובת הראל חברה לביטוח בע"מ וכן שעבוד של כל הכספים המגיעים לחברה במסגרת הפרויקט וחשבוניות הבנק של הפרויקט.

**ביאור 7 - הון מניות**

**הרכב לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 (בערכים נומינליים):**

מספר המניות		רשום	מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 1 שקל חדש ערך נקוב כל אחת	1,000	1,000	1,000

לעניין המרת הלוואות הבעלים להון ופרמיה, ראה ביאור 5.

## ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

## ביאור 8 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
-	18,372	ריבית על הלוואה ממוסד פיננסי
-	140	הוצאות מימון אחרות
-	18,512	

(\*) בקשר להיוון עלויות מימון שמתהוות לחברה בתקופת הדוח ראה ביאורים ד2 ו-3 לעיל.

## ביאור 9 - מיסים על הכנסה

## א. מיסוי החברה בישראל

## כללי

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א 1961 (להלן - "הפקודה").

## להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:

2021 ואילך 23%

יתרת המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2022, חושבו בהתאם לשיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך. בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 לא הוכרו נכסי מיסים נדחים היות ולא ניתן היה לקבוע כי צפוי שתהא הכנסה חייבת שכנגדה יתאפשר הניצול.

## ב. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
16,387 (*)	(15,780)	הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים על ההכנסה

(\*) התאמה שאינה מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2יא' להלן.

## ג. שומות סופיות

לחברה טרם הוצאו שומות מס מיום היוסדה.