IFRS בשטח

להכיר את ה-IFRS דרך שוק ההון

TheMarker

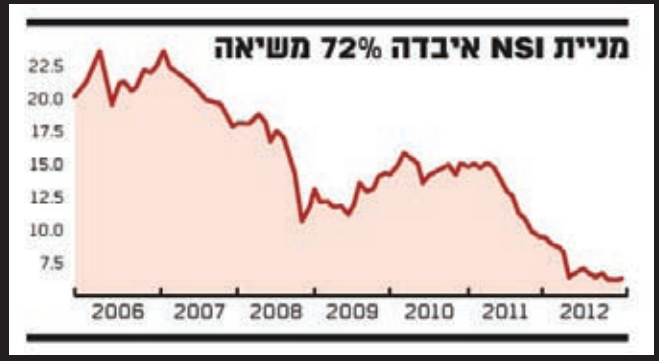
חלום הבלהות של חבס: מדו"ח חלק לחדלות פירעון תוך שלושה חודשים

שלומי שוב

עזרה בעריכה וניתוח נתונים: אסף אדלר

רקע - חבס השקעות (1960) בע"מ

- עד שנת 2006 פעלה חבס כחברה יזמית קבלנית.
- שינוי הפרופיל העסקי: החל משנת 2007 הפעילות העיקרית של חבס הינה החזקה בחברת NSI (Nieuwe Steen Investments N.V) קרן REIT ציבורית תושבת הולנד ואשר עוסקת בהשקעות בנכסי נדל"ן מניב בהולנד, בלגיה ושוויץ בתחום משרדים ושטחי מסחר.
- באפריל 2007, כחודש לפני פרוץ משבר הסאבפריים קבוצת חבס החזיקה בכ-21.4% בקרן NSI, עם השקעה כוללת של כ-171 מיליון אירו. לצורך מימון ההשקעה ב-NSI נטלה חבס הלוואות ספציפיות מבנקים בהולנד בסך 81.6 מיליון אירו, שהגדילו את החוב הפיננסי שלה לכדי 1.7 מיליארד שקל.
- בעקבות היחלשות בתחום הנדל"ן של משרדים ושטחי מסחר לאור המשבר המתמשך באירופה, חלה ירידה חדה במחיר השוק של NSI.



נתונים: גלובס

רקע - סימני אזהרה מתחבאים

- הונה העצמי של חבס לתום יוני 2013 הסתכם בכ-342 מליוני שקלים

- להלן נתונים על ההפרש בין הערך של ההשקעה ב-NSI בספרים לבין שווי השוק שלה לתום יוני 2013:

מחיר שוק	451
ערך בספרים	859
הפרש	(408)

במיליוני שקלים

- "השוק טועה" - יש פרמיית פורטפוליו

החברה קובעת כי על אף ששווי השוק של NSI נמוך בכ- 50% מערכה בספרים, הרי שהסכום בר ההשבה שלה עולה על ערכה בספרים וזאת בהתאם להערכת שווי הנשענת על "פרמיית פורטפוליו" שנויה במחלוקת. החברה קובעת כי על אף ששווייה של NSI בספרים נמוכה בכ-50% משוויה בשוק, סכום בר ההשבה עולה על ערכה בספרים וזאת בהתאם להערכת שווי הנשענת על "פרמיית פורטפוליו".

IFRS בשטח

להכיר את ה-IFRS דרך שוק ההון

TheMarker

רקע - סימני אזהרה מתחבאים

חברת השקעות (1960) בע"מ ובמקבל

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום

אלפי ש"ח	30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2011 (מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	58,917	437,717	147,161
מקדונות בחשבונות משעבדים	47,829	-	-
חייבים אחרים	25,602	31,774	24,121
נכסי מסים שוטפים	599	4,912	4,910
מלאי בניינים למכירה	13,305	27,171	18,366
נכסים המוחזקים למכירה	556,317	-	100,807
סך הכל נכסים שוטפים	702,569	501,574	295,365
מלאי קרקע לבניה	67,883	94,553	63,156
השקעות אחרות לזמן ארוך	2,697	3,300	13,590
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	889,796	730,566	909,598
נדל"ן מניב	-	610,306	547,625
רכוש קבוע	1,134	1,225	1,324
מסים נדחים	1,573	3,152	2,686
סך הכל נכסים בלתי שוטפים	963,083	1,443,102	1,537,979
סך הכל נכסים	1,665,652	1,944,676	1,833,344

הרצל חבס יו"ר הדירקטוריון	רונן עקביה מנהל כללי	שחר קליין סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 באוגוסט 2012

הבאורים המצורפים לתמצית דוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

- מזומנים משועבדים

בדוחות הכספיים לרבעון השני 2012, חלה ירידה ביתרת המזומנים ושווי מזומנים והופיעו מזומנים משועבדים תחת נכסים שוטפים ללא גילוי נוסף.

ההפקדה בפיקדונות משועבדים נבעה מדרישה של הבנקים בהולנד להגדלת ביטחונות לאור הירידה התלולה במחיר המניה של NSI (Margin Call).

IFRS בשטח

להכיר את ה-IFRS דרך שוק ההון

TheMarker

חבס מציגה:
כרונולוגיה של שלושה חודשים בדיווח לשוק ההון

29.11.2012

6.3.2013

7.3.2013

12.3.2013

חוות דעת בנוסח האחיד, 2012 Q3

29.11.2012

הדוחות הכספיים לרבעון השלישי נחתמים בנוסח האחיד גם ללא הפניית תשומת לב המשקיעים, שהיא בגדר דרגת ביניים לפני הערת עסק חי.

KPMG

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 61006

טלפון 03 684 8000
פקסימיליה 03 684 8444
אינטרנט www.kpmg.co.il

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חבס השקעות (1960) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חבס השקעות (1960) בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2012 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 6.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות פחות מאחוז מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 28,915 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2012 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 2,625 אלפי ש"ח וכ- 981 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בנוסף לאמור 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, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

29 בנובמבר 2012

29.11.2012

IFRS בשטח

להכיר את ה-IFRS דרך שוק ההון

TheMarker

סימני האזהרה יוצאים לאור: גרעון בהון החוזר, 2012 Q3

29.11.2012

המזומנים המשועבדים מסווגים כעת לראשונה כנכסים בלתי שוטפים, עדיין ללא גילוי נוסף בדוחות הכספיים, דבר שגורר לראשונה גירעון בהון החוזר

חברת השקעות (1960) בע"מ ובמאוחד

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום

אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2012 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2011 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2011 (מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	57,376	298,279	147,161
חייבים אחרים	20,423	33,609	24,121
נכסי מסים שוטפים	603	4,922	4,910
מלאי בניינים למכירה	13,288	16,791	18,366
נכסים המוחזקים למכירה	544,805	-	100,807
סך הכל נכסים שוטפים	636,495	353,601	295,365
מלאי קרקע לבניה	70,051	95,509	63,156
מקדמות בחשבונות משועבדים	56,943	-	-
השקעות אחרות לזמן ארוך	2,497	60,763	13,590
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	877,246	782,011	909,598
נדל"ן מניב	-	614,470	547,625
רכוש קבוע	1,041	1,195	1,324
מסים נדחים	1,573	2,686	2,686
סך הכל נכסים בלתי שוטפים	1,009,351	1,556,634	1,537,929
סך הכל נכסים	1,645,846	1,910,235	1,833,344

הרצל חבס
יו"ר הדירקטוריון

רונן עקביה
מנהל כללי

שחר קליין
סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 בנובמבר 2012

חברת השקעות (1960) בע"מ ובמאוחד

תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד ליום

אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2012 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2011 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2011 (מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	36,859	8,740	8,875
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	3,073	6,394	5,535
זכאים אחרים ויתרות זכות	43,130	113,497	78,738
התחייבות מסים שוטפים	842	4,916	4,842
מכשירים פיננסיים נגזרים	39	2,777	1,466
חלויות שוטפות של אגרות חוב	203,692	142,876	142,695
התחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה	360,831	-	39,949
סך הכל התחייבויות שוטפות	648,266	279,200	282,100
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	331,355	467,595	379,064
מכשירים פיננסיים נגזרים	12,847	39,658	42,027
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	332,615	712,838	703,132
מסים נדחים	10,507	10,744	12,050
הטבות לעובדים	901	651	901
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	688,225	1,231,486	1,137,174
סך הכל התחייבויות	1,336,491	1,510,686	1,419,274
הון			
הון מניות	40,618	40,618	40,618
פרמיה על מניות	309,558	309,558	309,558
קרנות	(26,015)	(23,093)	(33,167)
יתרת עודפים	(166,541)	(94,684)	(76,197)
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	157,620	232,399	240,812
זכויות שאינן מקנות שליטה	151,735	167,150	173,258
סך הכל הון	309,355	399,549	414,070
סך הכל התחייבויות והון	1,645,846	1,910,235	1,833,344

29.11.2012

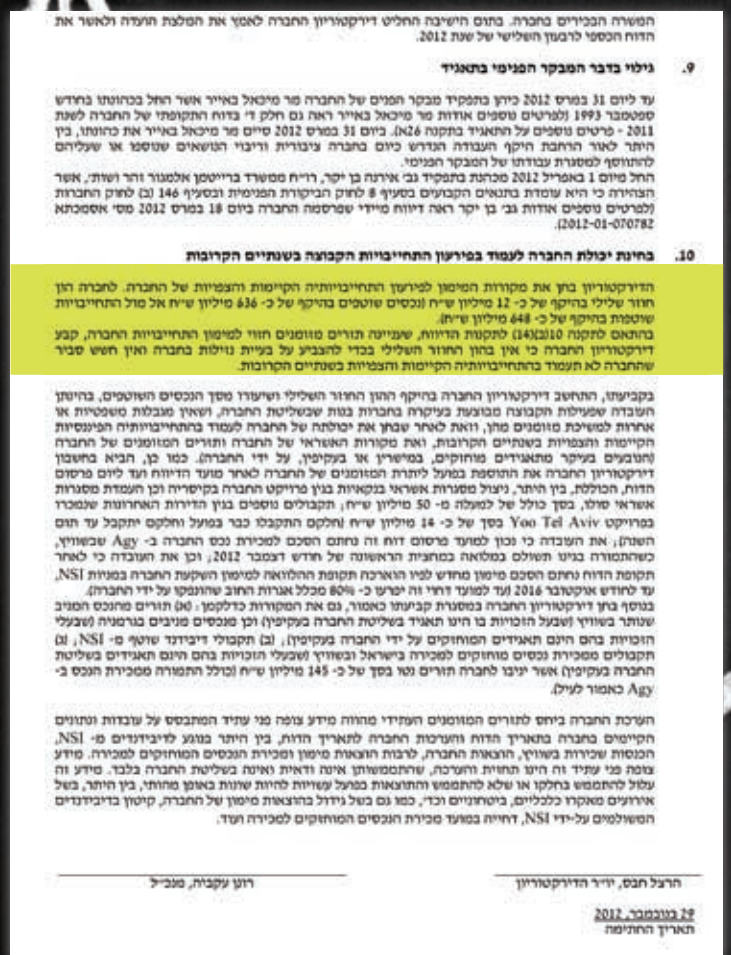
IFRS בשטח

להכיר את ה-IFRS דרך שוק ההון

TheMarker

29.11.2012

הדירקטוריון: אין חשש סביר 2012 Q3



המשרה הבכירים בחברה. בתום הישיבה החליט דירקטוריון החברה לאמץ את הטלת הערבה ולאשר את הדוח הכספי לרבעון השלישי של שנת 2012.

9. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

עד ליום 31 במרס 2012 כיהן בתפקיד מבקר הפנים של החברה מר מיכאל באייר אשר החל בכהונתו בחודש ספטמבר 1993 (לפרטים נוספים אודות מר מיכאל באייר ראה גם חלק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2011 - פרטים נוספים על התאגיד בתקנה 26א). ביום 31 במרס 2012 סיים מר מיכאל באייר את כהונתו, בין היתר לאור הרחבת היקף העבודה הנדרש ביום בחברה ציבורית וריבוי הנושאים שנוסף או שעליהם להתווסף למסגרת עבודתו של המבקר הפנימי.

החל מיום 1 באפריל 2012 מכהנת בתפקיד גב' אירנה בן יקר, רו"ח ממשרד ברייטמן אלמגור זהר ושות', אשר הצהירה כי היא עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית ובסעיף 146 (ב) לחוק החברות (לפרטים נוספים אודות גב' בן יקר ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 18 במרס 2012 מס' אסמכתא 2012-01-070782).

10. בחינת יכולת החברה לעמוד בפירעון התחייבויות הקבוצה בשנתיים הקרובות

הדירקטוריון בחן את מקורות המימון לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות של החברה. לחברה הון חוזר שלילי בהיקף של כ- 12 מיליון ש"ח (נכסים שוטפים בהיקף של כ- 636 מיליון ש"ח אל מול התחייבויות שוטפת בהיקף של כ- 648 מיליון ש"ח).

בהתאם לתקנה 210(א)(14) לתקנות הדיווח, שמייחה תזרים מזומנים חזוי למימון התחייבויות החברה, קבע דירקטוריון החברה כי אין בהון החוזר השלילי בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ואין חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בשנתיים הקרובות.

בקביעתו, התחשב דירקטוריון החברה בהיקף ההון החוזר השלילי ושיעורו מסך הנכסים השוטפים, בהיותן העובדה שפעילות הקבוצה מבוצעת בעיקרה בחברות בנות שבשליטת החברה, ושאין מגבלות משפטיות או אחרות למשיכת מזומנים מהן, וזאת לאחר שבחן את יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות הקיימות והצפויות בשנתיים הקרובות, ואת מקורות האשראי של החברה ותזרים המזומנים של החברה (המבוטים בעיקר מתאגידים מוחזקים, במישרין או בעקיפין, על ידי החברה). כמו כן, הביא בחשבון דירקטוריון החברה את התוספת בפועל ליתרת המזומנים של החברה לאחר מועד הדיווח ועד ליום פרסום הדוח, הכוללת, בין היתר, ניצול מסגרות אשראי בנקאיות בגין פרויקט החברה בקיסריה וכן העמדת מסגרות אשראי חדש, בסך כולל של למעלה מ- 50 מיליון ש"ח, הקבולים נוספים בגין הדירות האחרונות שנמכרו בפרויקט Yoo Tel Aviv בסך של כ- 14 מיליון ש"ח (חלקם התקבלו כבר בפועל וחלקם יתקבל עד תום השנה); את העובדה כי נכון למועד פרסום דוח זה נחתם הסכם למכירת נכס החברה ב- Agy שבשוויץ, כשהתמורה בגינו תשולם במלואה בחצאית הראשונה של חודש דצמבר 2012; וכן את העובדה כי לאחר תקופת הדוח נחתם הסכם פימון מחדש לפיו הוארכה תקופת ההלוואה לפימון השקעת החברה במניות NSI, עד לחודש אוקטובר 2016 (עד למועד דחוי זה יפרעו כ- 80% מכלל אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה).

בנוסף בחן דירקטוריון החברה במסגרת קביעתו כאמור, גם את המקורות כדלקמן: (א) תזרים מרוכז המניב שנותר בשוויץ (שבעל הזכויות בו היגו תאגיד בשליטת החברה בעקיפין) וכן מכסים מניבים בגרמניה (שבעלי הזכויות בהם היגם תאגידים המוחזקים על ידי החברה בעקיפין), (ב) תקבולי דיבידנד שוטף מ- NSI, (ג) תקבולים ממכירת נכסים מוחזקים למכירה בישראל ובשוויץ (שבעלי הזכויות בהם היגם תאגידים בשליטת החברה בעקיפין) אשר יניבו לחברה תזרים נטו בסך של כ- 145 מיליון ש"ח (כולל התמורה ממכירת הנכס ב- Agy כאמור לעיל).

הערכת החברה ביחס לתזרים המזומנים העתידי מהווה מידע צופה פני עתיד המתבסס על עובדות ונתונים הקיימים בחברה בתאריך הדוח והערכות החברה לתאריך הדוח, בין היתר בנוגע לדיבידנדים מ- NSI, הכנסות שכירות בשוויץ, התאגדות החברה, לרבות הוצאות פימון ומכירת הנכסים המוחזקים למכירה. מידע צופה פני עתיד זה היגו תחזית והערכה, שהתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד. מידע זה עלול להתממש בחלקו או שלא להתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי, בין היתר, בשל אירועים מאקרו כלכליים, ביטחוניים וכד', כמו גם בשל גידול בהוצאות פימון של החברה, קיטון בדיבידנדים המשולמים על-ידי NSI, דחיית במועד מכירת הנכסים המוחזקים למכירה ועוד.

הרצל חבס, יו"ר הדירקטוריון

רונן עקביה, מנכ"ל

24 בנובמבר, 2012
תאריך החתימה

על מנת לעמוד בהתחייבויות הקבוצה בשנתיים הקרובות, הדירקטוריון בחן את מקורות המימון לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות של החברה. לחברה הון חוזר שלילי בהיקף של כ- 12 מיליון ש"ח (נכסים שוטפים בהיקף של כ- 636 מיליון ש"ח אל מול התחייבויות שוטפת בהיקף של כ- 648 מיליון ש"ח).

בהתאם לתקנה 210(א)(14) לתקנות הדיווח, שמייחה תזרים מזומנים חזוי למימון התחייבויות החברה, קבע דירקטוריון החברה כי אין בהון החוזר השלילי בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ואין חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בשנתיים הקרובות.

על פי תקנות ניירות ערך, חברה הנמצאת בגרעון בהון החוזר צריכה לספק תזרים חזוי לשנתיים אלא אם כן, **הדירקטוריון חושב שאין חשש סביר לכך.**

החברה מנמקת מדוע שכזה אינו רלוונטי למצבה.

29.11.2012

6 במרץ 2013, השמועות צצות והאג"ח קורס

6.3.2013

האג"ח של חברת חבס קורסות ללא אירוע מהותי כאשר ברקע צצות שמועות על מצבה של החברה.

נתונים: ביזפורטל

29.11.2012

6.3.2013

7 במרץ 2013, החברה מכחישה

7.3.2013

HABASGROUP

7 במרץ, 2013

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: **חבס השקעות (1960) בע"מ - דיווח מיידי**

החברה מבקשת להבהיר בזאת, בתגובה לירידות בשערי ניירות הערך של החברה במהלך שני ימי המסחר האחרונים בבורסה ולפרסומים בעניין, כי לא ידוע לחברה על אירוע מהותי אשר אירע בימים האחרונים ואשר יש בו כדי להשפיע באופן מהותי על החברה או על מחיר ניירות הערך שלה.

בכבוד רב,

חבס השקעות (1960) בע"מ

שם החותמים:
הרצל חבס; תפקיד: יו"ר הדירקטוריון
שחר קליין; תפקיד: סמנכ"ל כספים
תאריך החתימה: 7 במרץ 2013

החברה מוציאה דיווח לבורסה על כך שאין אירוע מהותי שיכול להשפיע על מחירי ניירות הערך שלה.

29.11.2012

6.3.2013

7.3.2013

12 במרץ 2013, פניית פרסה

12.3.2013

החברה מדווחת לבורסה כי תתקשה לעמוד בפרעון תשלומי האג"ח לחודש מאי ואוגוסט 2013!

HABASGROUP

12 במרץ, 2013

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנא

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות המגנא

נ.א.ג.,

הנדון: **חבס השקעות (1960) בע"מ - דיווח מיידי**

על רקע הירידות החדות בשערי ניירות הערך של החברה, אליהן נשפה מסוף השבוע שעבר גם ירידה משמעותית נוספת בשערי מניות NSI N.V המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ- 20.54% ("NSI"), נתקלת החברה בימים האחרונים בקשיים משמעותיים בביצוע התחייבויות העסקיות המתוכננות שלה כפי שהיו עד למועד זה ובמיוחד בתבניות הימצון שלה כפי שפורט, בין היתר, בפסקת דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012. בכלל אלה ניתן למנות צורך קיים, בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה מצד הבנקים אשר מימנו את ההחזקה במניותיה של NSI, להגדלתם של הבטחונות הנדרשים כבר בימים הקרובים וזאת על רקע הירידה בשערי מניותיה של NSI וכן האטה והרעת תנאים במשאים ומתנים שונים אותם ניהלה החברה ליצירת מקורות מימון שונים. יצויין, כי בהקשר של הגדלת הבטחונות הנדרשים לבנקים בהולנד, בוחנת החברה פניה אל בנקים זרים אם לשינוי וסני בתנאי ההלוואה ולחילופין קבלת פטורות אשראי נוספות.

על רקע כל אלה, ולאחר בחינה מחדש של תבנית הימצון על רקע השינויים האמורים, עלולים שפקות משמעותיים בדבר יכולתה של החברה לפרוע במלואם ובמועדם את השלומי הקרן והריבית של אגרות החוב מסדרות 12 ו-4 הקבועים בחודשים מאי ואוגוסט 2013. בהתחשב באמור, פנתה החברה לנאמנים לאגרות החוב על מנת לדרכנם באמור לעיל ולפעול בשיתוף פעולה עם הנאמנים ועם מחזיקי אגרות החוב לשמירת זכויותיהם.

בכבוד רב,

חבס השקעות (1960) בע"מ

שם החותמים:
הרצל חבס, תפקיד: יו"ר הדירקטוריון
רוני עקביה, תפקיד: מנכ"ל
תאריך החתימה: 12 במרץ 2013

29.11.2012 | 6.3.2013 | 7.3.2013 | 12.3.2013

IFRS בשטח

להכיר את ה-IFRS דרך שוק ההון

TheMarker

הדוחות השנתיים לשנת 2012: מאוחר מדי...

KPMG

סומך חייקין

מגדל המילניום KPMG

רחוב השרברוק 17, תא דואר 609

תל אביב 61300

טלפון 03 684 8000

פקס 03 684 8444

אינטרנט www.kpmg.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חבס השקעות (1960) בערבון מוגבל

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המאוחדים המצורפים של חבס השקעות (1960) בערבון מוגבל (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2012 ו- 2011 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאותן אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 7.8% וכ- 3% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2012 ו- 2011 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות פחות מאחוז מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו ביומים 31 בדצמבר 2012 ו- 2011. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן היתה כ- 32,222 אלפי ש"ח וכ- 24,997 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2012 ו- 2011, בהתאמה, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן (הפסדיהן) היו כ- 556 אלפי ש"ח, כ- (363) אלפי ש"ח וכ- (3,845) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו ביומים 31 בדצמבר 2012, 2011 ו- 2010, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2012 ו- 2011 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ג - 2010.

מבלי לסייג את חו"ות דעתנו הנ"ל, אנו ממנים את תשומת הלב כלהלן:

א. לאמור בבאור 2ב לדוחות הכספיים בדבר ספקות משמעותיים בדבר יכולתה של החברה לפרוע במלואם ובמועדם את תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב מסדרות 12 ו- 4 הקבועים בחודשים מאי ואוגוסט 2013. נורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בבאור הנ"ל, מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חי". בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות, לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות של החברה וסיווגם, שיתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".

ב. לאמור בבאור 11ד לדוחות הכספיים בדבר השקעת הקבוצה במניות NSI, חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, ובפרט לירידה במחיר מניית NSI בבורסה בתקופת הדוח ולאחריה והשלכותיה על הקבוצה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי". רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2012, והדוח שלנו מיום 28 במרס 2013 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

סומך חייקין
רואי חשבון

28 במרס 2013

חבס השקעות (1960) בערבון מוגבל

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012

באור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. NSI (המשך)

(6) החל מהדיבידנד בגין הרבעון הרביעי של שנת 2011, ניתנת לבעלי מניות NSI, בכל חלוקה, האפשרות לבחור לקבל את הדיבידנד במזומן, במניות או בשילוב של השניים (חלק במניות וחלק במזומן).
בארבע חלוקות הדיבידנד בחודשים מאי, יוני, ספטמבר ודצמבר 2012, בגין תוצאות הרבעון הרביעי של שנת 2011 ותוצאות הרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2012, בעלי מניות NSI בחרו לקבל דיבידנד במניות בהיקף ממוצע של כ- 48% מסך הדיבידנד שחולק. בסך הכל הנפיקה NSI בארבע חלוקות הדיבידנד האמורות, 4,956,302 מניות חדשות, מתוכן 1,306,231 ל- Habas Tulip. כתוצאה מכך, עלה שיעור האחזקה של Habas Tulip ב- NSI לכ- 20.54%.

(7) בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 28, בין היתר, בעקבות המשך הירידה במחיר מניית NSI בבורסה בשנת 2012 שנמשך גם בתחילת שנת 2013, בחנה החברה את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך ההשקעה במניות NSI באמצעות מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי בחברה. בהתאם להערכת השווי אשר צורפה לדוח התקופתי, הסכום בר ההשבה של ההשקעה במניות NSI ליום 31 בדצמבר 2012 עומד על 674,122 אלפי ש"ח. בהתאם, נרשמה ההשקעה במניות NSI כלהלן: סכום ההשקעה בספרים למני ירידת ערך - 784,415 אלפי ש"ח, בניכוי הפרשה לירידת ערך של 110,293 אלפי ש"ח, כך שיתרת ההשקעה בספרים עומדת על 674,122 אלפי ש"ח. חלקה של הקבוצה ב- NAV (שווי נכסי נקי) של NSI היינו כ- 137 מיליון אירו (כ- 674 מיליון ש"ח).
בהתאם לכך, נרשמה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 ירידת ערך של ההשקעה במניות NSI בסך של כ- 22.4 מיליון אירו (כ- 110 מיליון ש"ח).

(8) בהמשך לנילוי בסעיף ב לעיל בדבר ערך ההשקעה בספרים ושוויה הבורסאי של ההשקעה במניות NSI ליום 31 בדצמבר 2012, בתקופת הדוח ולאחריה נמשכה מגמת הירידה במחיר מניית NSI בבורסה. ירידה זו הביאה לעלייה ביחס ה- LtSV (המתואר בבאור 2ב). בעקבות כך, שועבדה יתרת מזומנים בסך של כ- 12.1 מיליון אירו (כ- 59 מיליון ש"ח), נכון ליום 31 בדצמבר 2012, אשר מוצגת בסעיף פקדונות משועבדים לזמן ארוך.
נכון למועד הדוח עלה שיעור ה- LtSV על 50%. שיעור זה ירד אל מתחת ל- 50% במסגרת חמשת ימי העסקים העוקבים, בהתאם למתואר בבאור 2ב.
לאחר מועד הדיווח, נוסף ירידה משמעותית נוספת במחיר מניות NSI, שיעבדה Habas Tulip יתרות מזומנים נוספות, בסך של כ- 6.6 מיליון אירו (כ- 32 מיליון ש"ח). ביום 25 במרס קיבלה Habas Tulip מכתב ויתור מאת הבנקים הממנים. ראה באור 7ד.
לעניין מגבלות אשר נטלה על עצמה החברה בקשר עם התפרות כספיים, חברה שבוצעה ביום 21 במרס 2013 ומכתב ויתור שהתקבל מהבנקים הממנים ביום 25 במרס 2013, ראה באור 2ב.
בסמוך למועד פרסום דוחות כספיים אלו, ערכן של מניות NSI המוחזקות על ידי הקבוצה, המחושב על פי שערה הבורסאי של המניה, היה 71.2 מיליון אירו (כ- 350 מיליון ש"ח).

ה. קבוצת Mainstreet

HRGI I ו- HRGI II באמצעות קבוצת Mainstreet, שותפות בשיעור 50% בהחזקה של שני מרכזי קניות בגרמניה, בשטח כולל של כ- 14,500 מ"ר, המושכרים לרשת הכלבו הגרמנית Karstadt waren house GMBH.
שני הנכסים מושכרים במלואם, לתקופה של 15 שנים אשר החלה בשנת 2011. לשוכר קיימות שתי אופציות בנות 5 שנים כל אחת להארכת תקופת השכירות בכל אחד מהנכסים.
דמי השכירות בשני הנכסים מתעדכנים מעלה בכל שנה, כאשר דמי השכירות ההתחלתיים הינם בסך של כ- 1.7 מיליון אירו בשנה. חוזי השכירות בנכסים קובעים כי כל ההוצאות בקשר למושכר מוטלות על השוכר (Triple net).
כ- 76% מעלות רכישת הנכס (סך של כ- 21 מיליון אירו) מומנה באשראי בנקאי מקומי. יתרת עלות הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של קבוצת Mainstreet.
בגין נכס אחד, נטלה קבוצת Mainstreet בחודש אוקטובר 2011 הלוואה בסך של כ- 3.3 מיליון אירו. ההלוואה מובטחת בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הנכסים והתקבולים מהנכסים ללא זכות חזרה (Non recourse).
ההלוואה לתקופה של 5 שנים ונושאת ריבית שנתית המשולמת בתשלומים חודשיים, בשיעור של 3.87%. קרן ההלוואה תיפרע בחלקה בשיעור של 1% לשנה והיתרה תיפרע ביום 30 בדצמבר 2016.
בגין הנכס השני, נטלה קבוצת Mainstreet בחודש אוקטובר 2011 הלוואה בסך של כ- 17.7 מיליון אירו. ההלוואה מובטחת בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הנכסים והתקבולים מהנכסים ללא זכות חזרה (Non recourse). ההלוואה לתקופה של כ- 5 שנים. סך של כ- 15 מיליון אירו מתוך ההלוואה נושא ריבית שנתית, המשולמת בתשלומים חודשיים, בשיעור של 3.43%. סך זה ייפרע בחלקו בשיעור של 2% לשנה ויתרתו תיפרע ביום 30 באוקטובר 2016. יתרת ההלוואה בסך של כ- 2.7 מיליון אירו, נושאת ריבית יוריבור לשלושה חודשים בתוספת מרווח של 1.25% (נכון למועד דיווח זה, מדובר בריבית שנתית בשיעור של 2.39%) תשלומי הריבית משולמים בתשלומים חודשיים והקרן תפרע ביום 30 באוקטובר 2016.
בקשר עם שתי ההלוואות, לא נקבעו אמות מידה פיננסיות.

IFRS בשטח

להכיר את ה-IFRS דרך שוק ההון

TheMarker

אגב, בסוף גם מגיעים למחיר השוק...Q2 ,2013

חברת השקעות (1960) בע"מ מונבל

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

באור 5 - חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

מניות NSI נסחרות בבורסת ה - Euronext NYSE Amsterdam (להלן: "הבורסה").
השקעת החברה ב- NSI מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. החברה בוחנת מדי תקופה קיום סממנים המעידים על ירידת ערך. במידת הצורך בוחנת החברה באמצעות מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים את סכום בר ההשבה של ההשקעה.

כאמור בבאור 1ב, בחודש אוגוסט 2013 החליטו מחזיקי אגרות החוב של החברה לאשר את הצעת דואט לרכישת 15.996% ממניות NSI, המהוות 74% ממניות NSI המוחזקות על ידי Habas Tulip.
לאור האמור בבאור 1ב, ובמיוחד בהתייחס לאמור לעיל, קיימת אי ודאות בדבר יכולתה של החברה להחזיק במניות NSI לטווח ארוך וליהנות מתזרימי המזומנים העתידיים הנובעים מהחזקתה זו.
לפיכך, ליום 30 ביוני 2013, ההשקעה במניות NSI מוצגת לפי שווי שוק, בהתאם למחיר הבורסה לאותו תאריך (4.915 אירו למניה) ובדוחות הכספיים נכללה הפרשה לירידת ערך בסך של 371,412 אלפי ש"ח, כאשר סך של כ- 265,625 אלפי ש"ח מתוכה נרשם בתקופת הדוח.

בתקופת הדוח, בעקבות ירידה משמעותית בשער מניית NSI, נדרשה Habas Tulip, בהתאם לתנאי הסכם המימון מוצד הבנקים שהעמידו ל- Habas Tulip את המימון להשקעתה במניות NSI (כמפורט בבאור 21ב לדוחות השנתיים), להגדלת הבטחונות להלוואה, וזאת בכדי להימנע מהפרה של אמות המידה הפיננסית LtSV. בעקבות כך, בתקופת הדוח שהעבדה יתרת מזומנים נוספת בסך של כ- 7.2 מיליון אירו (כ- 35 מיליון ש"ח) כך שנכון ליום 30 ביוני 2013, יתרת הפקדון המשועבד הינה כ- 19.3 מיליון אירו (כ- 91 מיליון ש"ח). נכון למועד הדיווח, שיעור ה- LtSV היה 51.88%. שיעור זה ירד אל מתחת ל-50% לאחר מועד הדיווח במסגרת חמשת ימי העסקים הסוקצים לתיקון יחס הLtSV. לאחר מועד הדיווח הוקטן הפיקדון המשועבד לסך של כ- 19.1 מיליון אירו (כ- 90.2 מיליון ש"ח).

נכון למועד פרסום הדוח, שיעור ה- LtSV הינו כ- 47.84%.

במהלך תקופת הדוח ולאחריה הופקדו בפיקדון המשועבד כספים שמקורם כלהלן:

א. הלוואות בסך של כ- 3.8 מיליון אירו שהתקבלו משותף החברה ב- Habas Star בימים 11 בפברואר 2013 ו- 14 במרס 2013. חלק מהלוואות אלו נפרע בתקופת הדוח ויתרתן נפרעה לאחר מועד הדיווח. לעניין זה ראה באור 26.

ב. הלוואות שקיבלה Habas Star מבעלי מניותיה (פרו-רטה) ביום 21 במרס 2013. חלקה של החברה (כ- 0.9 מיליון אירו) הועבר לאחר שהנאמנים לסדרות אגרות החוב 12 ו- 4 הודיעו לחברה ביום 21 במרס 2013, כי מחזיקי אגרות החוב של החברה לא יתנגדו ולא יפעלו כנגד החלטה של החברה להעביר עד מיליון אירו לבנקים הממנים בהולנד.

ג. הלוואות שקיבלה Habas Star מבעלי מניותיה (פרו-רטה) ביום 5 באפריל 2013. חלקה של החברה (כ- 0.5 מיליון אירו) הועבר לאחר שהנאמנים לסדרות אגרות החוב 12 ו- 4 הודיעו לחברה ביום 5 באפריל 2013, כי מחזיקי אגרות החוב של החברה לא יתנגדו ולא יפעלו כנגד החלטה של החברה להעביר הסכום לבנקים הממנים בהולנד.

ד. הלוואות שקיבלה Habas Star מבעלי מניותיה (פרו-רטה) ביום 1 ביולי 2013. חלקה של החברה (כמיליון אירו) הועבר לאחר שהנאמנים לסדרות אגרות החוב 12 ו- 4 הודיעו לחברה ביום 1 ביולי 2013, כי מחזיקי אגרות החוב של החברה לא יתנגדו ולא יפעלו כנגד החלטה של החברה להעביר הסכום לבנקים הממנים בהולנד. חלקה של החברה מומן ברובו מהלוואה שקיבלה החברה מאסמן גרופ בע"מ. ראה באור 19א.

לאחר מועד הדיווח נמשכו מהפקדון המשועבד כ - 1.5 מיליון אירו אשר שמשו לפרעון הלוואה, כמפורט בבאור 26ב(2).

IFRS בשטח

להכיר את ה-IFRS דרך שוק ההון

TheMarker

והרי החדשות...

04/08/2013 אספן גרופ מציעה הסדר לרכישת שליטה בחברה תמורת 70 מיליון ש"ח.

08/08/2013 הצעת אספן גרופ פגה, קרן דואט מגישה הצעה לרכישת מניות NSI תמורת כ-270 מיליון ש"ח.

13/08/2013 בעקבות הצעה קרן דואט, מסתמן הסדר חוב בתספורת של כ-50% למחזיקי האג"ח.

06/09/2013 הצעת קרן דואט לא יוצאת לפועל ויורדת מהפרק.

12/09/2013 חברת ישראל לוי נדל"ן מגישה הצעה לרכישת שני נכסים הממוקמים בישראל תמורת 60 מיליון ש"ח.

3/10/2013 בית המשפט ממנה מפרקים זמניים לחברה