



# קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

## דוח תקופתי ליום

31 במרס 2015

### 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

קבוצת חנן מור מובילה את הבנייה הירוקה בישראל המושתתת על העקרונות הבאים:



סביבה



בטחון



חסכון



בריאות



משפחה



החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התשע"ד-2014 ("התיקון"). בהתאם לדיווח מיידני שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2014 (אסמכתא: 2014-01-010068), המובא כאן על דרך ההפניה, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות לתאגידים קטנים הנכללים בתיקון, ככל שהן (או תהיינה) רלוונטיות לחברה, החל מהדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.

## **דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה** **לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ב- 31/03/2015**

קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2015 (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. דו"ח זה נערך בהנחה כי בידי קוראו מצוי העתק של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 שפורסם ביום 4 במרס 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-043621, להלן: "הדוח התקופתי"). הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות מתייחסים לפעילות החברה בדוח המאוחד.

### **1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית**

1.1. לפרטים אודות פעילות החברה, ראה חלק א' בדוח התקופתי.

החברה יוזמת בונה ומשווקת 1,399 יחידות דיור וכ- 21,870 מ"ר שטחי מסחר. כ-1,370 יחידות דיור וכ- 21,870 מ"ר שטחי מסחר בישראל (ב-13 פרויקטים שונים) וכ-29 יחידות דיור, ביחד עם אחרים, במזרח אירופה (פולין). כמו-כן לחברה השקעות בקרקעות אשר נכון למועד זה אין בכוונתה ליזום עליהן.

במהלך שלושת החודשים הראשונים של שנת 2015 מכרה הקבוצה 73 יחידות דיור בישראל בסך של 79 מיליון ש"ח, זאת לעומת מכירת 26 יחידות דיור בישראל בסך של 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

במהלך שלושת החודשים הראשונים של שנת 2015 מסרה החברה 31 יחידות דיור, זאת לעומת 38 יחידות דיור בתקופה מקבילה אשתקד.

הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה לתקופת הדוח הסתכם בכ-2,975 אלפי ש"ח, לעומת רווח של כ-733 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההון העצמי של החברה ליום 31 במרס 2015 הינו 51,149 אלפי ש"ח, לעומת הון עצמי של 47,277 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.



קבוצת חנן מור

**1.2. אירועים מהותיים בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2015**

לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2015, ראה באור 1 לדוחות הכספיים.

**1.3. אירועים לאחר תאריך המאזן**

לפרטים אודות אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן, ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

## 2. להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 31 במרס 2015:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר	יח"ד	סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 31.03.15	מ"ר מסחר מכור עד 31.03.15	יח"ד שנמסרו	שיעור השלמה 31.03.15	יח"ד שנמכרו מיום 31.03.15 ועד בסמוך למועד הדוח	מ"ר מסחר שנמכר מיום 31.03.15 ועד בסמוך למועד הדוח
1. נס ציונה שלב א'	26	הסתיים	26	26	26	100%	-		
נס ציונה שלב ב'	26	הסתיים	25	25	25	100%	-		
נס ציונה שלב ג'	26	הסתיים	24	24	23	100%	-		
נס ציונה שלב ד'	26	הסתיים	25	25	25	100%	-		
נס ציונה שלב ה'	28	הסתיים	28	28	27	100%	-		
נס ציונה שלב ו'	8	ביצוע	3	3	-	44%	-		
2. רמלה קריית האמנים שלב א'	80	הסתיים	80	80	80	100%	-		
רמלה קריית האמנים שלב ב'	72	ביצוע	72	72	22	97%	-		
3. רחובות הירוקה שלב א'	34	הסתיים	34	34	33	100%	-		
רחובות הירוקה שלב ב'	33	הסתיים	32	32	32	100%	-		
רחובות הירוקה שלב ג'	34	הסתיים	30	30	2	100%	-		
4. נתניה עיר ימים שלב א'	65	ביצוע	53	53	-	94%	-		
נתניה עיר ימים שלב ב'	65	ביצוע	34	34	1	84%	-		
5. יבנה הירוקה שלב א'	31	הסתיים	29	29	27	100%	-		
יבנה הירוקה שלב ב'	28	הסתיים	25	25	24	100%	-		
יבנה הירוקה שלב ג'	35	ביצוע	32	32	-	89%	-		
6. צור יצחק שלב א'	38	הסתיים	24	24	22	100%	-		
צור יצחק שלב ב'	38	הסתיים	30	30	28	100%	-		
צור יצחק שלב ג'	30	ביצוע	11	11	-	93%	-		
7. אריאל	136	ביצוע	107	107	5	70%	-		
8. חריש – מגורים ומסחר	4,695	ביצוע	278	96	-	2%	4	207	
9. כפר תבור	101	ביצוע	6	6	-	-	3		
10. אריאל ג'	475*	תכנון	40	-	-	-	-		
11. מודיעין – מגורים ומסחר	1,200*	תכנון	92	-	-	-	-		
12. חריש- מרכז מסחרי 1	8,000*	תכנון	-	-	-	-	-		
13. חריש- מרכז מסחרי 2	7,500*	תכנון	-	-	-	-	-		
סה"כ בישראל	21,870		1,370	826	-	424	15	207	

\* בכוונת החברה לייעד את החלק המתייחס לשטחי המסחר בפרויקט זה כנדל"ן להשקעה.

### **3. מצב כספי**

#### **(1) כללי**

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות ממכירת יחידות דיור בסך של כ-40 מיליון ש"ח, זאת לעומת כ-53 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

#### **(2) הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2015:**

סך המאזן ליום 31 במרס 2015 עומד על 768,711 אלפי ש"ח, לעומת סך של 725,096 אלפי ש"ח בתקופה ליום 31 בדצמבר 2014. עיקר השינויים מפורטים להלן:

#### **א. נכסים שוטפים**

הנכסים השוטפים הסתכמו ליום 31 במרס 2015 לסך של 695,862 אלפי ש"ח לעומת סך של 651,321 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014.

גידול בסך של כ-7 מיליון ש"ח נרשם בסעיפים מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות, גידול זה נובע בעיקר מבניה, מימון והוצאות אחרות בפרויקטים ומנגד ממסירות במהלך התקופה.

גידול בסך של כ-45 מיליון ש"ח נרשם בסעיף חייבים ויתרות חובה וזאת בשל הנפקת אג"ח סדרה ו' אשר הכספים בגינה טרם התקבלו ליום המאזן ונכללו במסגרת סעיף זה (ראה ביאור ו' לדוחות הכספיים).

מנגד קיטון של כ-8 מיליון ש"ח נרשם בסעיפי המזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ופקדונות משועבדים.

#### **ב. נכסים בלתי שוטפים**

הנכסים הבלתי שוטפים הסתכמו ליום 31 במרס 2015 לסך של 72,849 אלפי ש"ח, לעומת סך של 73,775 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014.

#### **ג. התחייבויות שוטפות**

ההתחייבויות השוטפות כוללות התחייבויות אשר צפויות להיפרע בטווח של שלוש שנים, טווח המשקף את מחזור הפעילות של החברה.

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרס 2015 הסתכמו לסך של 627,747 אלפי ש"ח, לעומת סך של 629,046 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014, קיטון של כ-1 מיליון ש"ח.

גידול בגובה של כ-13 מיליון ש"ח נובע מסעיף מקדמות מרוכשים וזאת בעקבות תקבולי דיירים בפרויקטים השונים. האשראי מתאגידים בנקאיים ירד בתקופת הדוח בכ-20 מיליון ש"ח. ביתרות הספקים חל גידול של כ-5 מיליון ש"ח.

#### **ד. התחייבויות לזמן ארוך**

ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 31 במרס 2015 הסתכמו לסך של 89,815 אלפי ש"ח לעומת סך של 45,510 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014 וזאת בשל הנפקת אג"ח סדרה ו' בסך של 45 מיליון ש"ח.

#### **ה. הון עצמי**

נכון ליום 31 במרס 2015 הסתכם ההון העצמי לסך של 51,149 אלפי ש"ח לעומת הון עצמי של 50,540 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2014. הגידול בהון העצמי נובע מהרווח השוטף בתקופת הדוח של 2,972 אלפי ש"ח, חלוקת דיבידנד בסך של 1 מיליון ש"ח ומשינויים בקרנות הון.

**4. תוצאות הפעילות**  
**דוחות רווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של	
	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
280,314	52,657	40,218
הכנסות ממכירת דירות		
244,126	44,421	31,451
עלות ההכנסות עלות מכירת דירות		
36,188	8,236	8,767
רווח גולמי		
2,685 (3,529) (12,525)	- (543) (2,775)	- (654) (3,167)
רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות		
22,819	4,918	4,946
רווח מפעולות רגילות		
3,885 (3,225)	838 (396)	117 (2,397)
הכנסות מימון הוצאות מימון		
(12,222)	(3,047)	(41)
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו		
11,257	2,313	2,625
רווח לפני מסים על ההכנסה		
(2,527)	(1,549)	347
מס על ההכנסה		
8,730	764	2,972
רווח נקי לתקופה		
מיוחס ל:		
8,780 (50)	773 (9)	2,975 (3)
בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה		
8,730	764	2,972

**א. הכנסות ורווח גולמי**

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה ממסירת 31 יח"ד בסך של כ-40 מיליון ש"ח, לעומת 38 יח"ד בסך של כ-53 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי בתקופת הדוח עומד על 8,767 אלפי ש"ח לעומת רווח גולמי של 8,236 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. למרות כי מספר המסירות ברבעון זה נמוך מרבעון מקביל אשתקד הרווח הגולמי כמעט וללא שינוי וזאת בשל תמהיל הדירות שנמסרו.

**ב. הוצאות מכירה ושיווק**

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק בסך של 654 אלפי ש"ח לעומת סך של 543 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע מהגדלת כמות הפרויקטים בשיווק בתקופה זו לעומת תקופה מקבילה אשתקד, שכן התווספו כפר תבור ופרויקט חריש.

**ג. הוצאות הנהלה וכלליות**

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 3,167 אלפי ש"ח לעומת 2,775 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מסעיפי שכר ושירותים מקצועיים.

**ד. הוצאות והכנסות מימון**

בתקופת הדוח נוצרו לחברה הוצאות מימון נטו בסך של 2,280 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מימון נטו בסך 442 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהפרשי שער.

**ה. מסים על ההכנסה**

הכנסות המסים בתקופת הדוח הסתכמו בסך של 347 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מסים בסך של 1,549 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתויי שמימושם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.

**5. נזילות השקעות**

יתרת המזומנים של החברה ליום 31 במרס 2015 הינה בסך של כ-23 מיליון ש"ח.

**א. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת**

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-14 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי של כ-29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי בתקופה זו נובע בעיקר מעלייה בסעיף מקדמות מרוכשים בסך של כ-13 מיליוני ש"ח, מעלייה במלאי מבנים בהקמה בסך של כ-3 מיליון ש"ח ומירידה בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

**ב. תזרים המזומנים מפעילות השקעה**

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ-8 מיליון ש"ח לעומת תזרים חיובי של כ-5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מעלייה של כ-7 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים לעומת ירידה של כ-8 מיליון ש"ח בסעיף זה ברבעון מקביל אשתקד.

**ג. תזרים המזומנים מפעילות מימון**

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות מימון בסך של כ-21 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי של כ-1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.  
בתקופת הדוח הקטינה החברה את האשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-20 מיליון ש"ח וחילקה דיבידנד בסך של 1 מיליון ש"ח.  
בתקופה המקבילה אשתקד ביצעה החברה פירעון אגרות חוב בסך של כ-23 מיליון ש"ח והגדילה את האשראי בנקאי בגובה של כ-22 מיליון ש"ח.

## 6. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה בסך של כ-51 מיליון ש"ח, בנוסף קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ-206 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ-167 מיליון ש"ח.

ממוצע האשראי מתאגידים בנקאיים בשנת 2014 ושלושת החודשים הראשונים של שנת 2015 עומד על כ-185 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 (מופיע בדוחות החברה כהתחייבות ולא כנכס).

## 7. 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 במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9' לתקנות, קיים לחברה גרעון בהון החוזר וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. אולם דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, שאין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, בפרט כאשר מדובר במידע הכספי הנפרד בלבד.

לאור האמור לעיל, מובהר, כי סימני האזהרה קיימים לאור אופייה של החברה כחברת אחזקות במסגרתה מוצגת ההשקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים כנכס לזמן ארוך בעוד שאגרות החוב של החברה שזמן פירעונם הינו שלוש שנים מוצגים בהתחייבויות לזמן קצר עקב המחזור העסקי הממוצע של שלוש שנים ולכן נוצר גירעון בהון החוזר. בהתאם, בדוח הכספי המאוחד של החברה לא מתקיימים סימני אזהרה המחייבים פרסום תזרים חזוי כאמור לדוח המאוחד.

להלן גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי ליום 31 במרס 2015, הכולל את ההתחייבויות הקיימות והצפויות שעל החברה לפרוע במהלך השנתיים ממועד הדוח, וכן פירוט המקורות הכספיים שמהם צופה החברה לפרוע את ההתחייבויות האמורות, **בהיעדר הנחת גיוס הון וחוב וכן השקעות נוספות, למעט השקעות ומימוש נכסים להם התחייבה החברה עד למועד אישור הדוחות הכספיים:**

אלפי ש"ח		
31.03.2017 עד 1.4.2016	31.03.2016 עד 1.4.2015	
23,617	15,603	יתרת פתיחה:
		מקורות סילוי:
(11,000)	(11,000)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (1)
		תזרים מזומנים מפעילות מימון:
-	44,260	תקבולים נטו מהנפקת אגרת חוב סדרה ז' (2)
(41,221)	(34,755)	פירעון אג"ח ז' (קרן וריבית)
(18,086)	(5,738)	פירעון אג"ח ה' (קרן וריבית)
(2,970)	(2,730)	פירעון אג"ח ו' (קרן וריבית)
(4,000)	(1,195)	תשלום דיבידנד (3)
95	186	ריבית על יתרת מזומן





## קבוצת חנן מור

אלפי ש"ח		
31.03.2017 עד 1.4.2016	31.03.2016 עד 1.4.2015	
<b>תזרים מזומנים מפעילות השקעה:</b>		
-	6,000	שחרור כספים בפקדונות משועבדים
4,000	-	שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (4)
(7,250)	(38,250)	השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) (5)
-	7,239	משיכת הלוואות / דיבידנד מחברות הקבוצה (6)
<b>מקורות מחברה מוחזקת:</b>		
75,294	43,997	משיכת עודפים בפרויקטים בנטרול תשלומי מיסים (7)
18,479	23,617	<b>יתרת סגירה:</b>
<b>אלפי ש"ח</b>		
31.3.2017 עד 1.1.2017	31.12.2016 עד 1.1.2016	31.12.2015 עד 1.4.2015
27,421	32,113	15,603
<b>יתרת פתיחה:</b>		
<b>מקורות סולו:</b>		
(2,750)	(11,000)	(8,250)
<b>תזרים מזומנים מפעילות מימון:</b>		
-	-	44,260
-	(41,221)	(34,755)
-	(18,086)	(5,738)
(1,485)	(2,970)	(1,245)
-	(4,000)	(1,195)
-	145	136
<b>תזרים מזומנים מפעילות השקעה:</b>		
-	-	6,000
-	4,000	-
-	(9,650)	(35,850)
-	-	7,239
<b>מקורות מחברה מוחזקת:</b>		
(4,707)	78,090	45,909
18,479	27,421	32,113

### הנחות עבודה עיקריות ששימשו את החברה בהצגת תזרים המזומנים החזוי:

- (1) תזרים מזומנים מפעילות שוטפת- הינו סך הוצאות הנהלה וכלליות של החברה בהתאם לדוח הסולו.
- (2) ביום 31 במרס ביצעה החברה הנפקת אגרת חוב בסך של 45 מיליון ש"ח, התקבולים בגין ההנפקה התקבלו לאחר תאריך המאזן.
- (3) תשלום דיבידנד- מביא בחשבון חלוקת דיבידנד צפויה בהתאם למדיניות הדיבידנד שאושרה בדירקטוריון החברה ביום 20 באוגוסט 2014 על-פיה, תחלק החברה 25% מהרווח הנקי בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים לשנה הקודמת.
- (4) שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- מימוש תיק ניירות הערך של החברה ככל שיידרש.

(5) השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) - הסכומים המפורטים בטבלה, חושבו בהתאם לתחזיות החברה בנוגע להתחלת הביצוע בפרויקטים ורכישת קרקעות בפרויקטים חדשים של החברה (קרקעות - פרויקט מודיעין, פרויקט אריאל ג', מסחר בחריש. תחילת ביצוע - חריש, כפר תבור, מסחר בחריש).

(6) משיכת הלוואות / דיבידנד מחברות הקבוצה - כספים במזומן אשר נמצאים בחברות הבנות ואין עליהן מגבלה למשיכתן לחברה.

(7) משיכת עודפים בפרויקטים השונים בנטרול תשלומי מיסים שוטפים בחברות הבנות הינם לפי הערכת החברה בדבר שיעור המכירות והביצוע הנוכחי וצפי עתידי בדבר קצב מכירות והתקדמות שיעורי הביצוע. בהתאם להנחות החברה האמורות, עודפי הפרויקטים צפויים להתקבל במועדים כך שהם ישמשו לפירעונות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

בין התחזית שפרסמה החברה בדוח התקופתי לבין התוצאות בפועל לא הייתה סטייה מהותית.

ההנחות ותזרים המזומנים החזוי כמפורט לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח וכולל כוונות ו/או הערכות של החברה ביחס לגורמי מקרו המשפיעים על פעילותה של החברה, לרבות ביחס למצב השוק בכלל והתקיימות ההנחות עליהן מתבססת החברה כמפורט לעיל, כפי שהן במועד הדוח.

התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי, מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, בין היתר, כתוצאה משינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים ו/או קרות שינוי מהותי במקורות המימון ו/או עלות המימון של החברה ו/או תשלומי המס שיחולו על החברה, לרבות שינוי בפרמטרים שפורטו לעיל, כפי שהם במועד הדוח ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח השנתי של החברה לשנת 2013.

## **8. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בחשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי. ליום 31 במרס 2015, אין לחברה פוזיציות בנגזרים.

## **9. אומדנים חשבונאיים משמעותיים**

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוח התקופתי.

## **10. היבטי ממשל תאגידי**

### **10.1. תגמול לנושאי משרה בתאגיד**

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בנושא התגמול לנושאי המשרה.

### **10.2. הליך אישור דוחות כספיים**

דירקטוריון החברה הינו האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, בין היתר, בהתאם להמלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים. חברי הדירקטוריון למועד הדוח הינם ה"ה חנן מור, אבי מאור, טל כרמלי, ענת וינר (דח"צית), זאב זאבי (דח"צ).

על חברי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("ועדת המאזן") נמנים הדירקטורים

הבאים: הגב' ענת וינר (דח"צית), מר זאב זאבי (דח"צ) ומר טל כרמלי (דירקטור). חברי ועדת המאזן הנם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ואף אושרו ככאלה על-ידי הדירקטוריון. לפירוט ניסיונם, השכלתם וכישוריהם של חברי ועדת המאזן, ראה תקנה 26 לחלק ד' לדוח התקופתי.

בהתאם לתקנות אישור הדוחות, הליך אישורם של הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2015 נעשה במסגרת שתי ישיבות כדלקמן:

1. ישיבת ועדת מאזן שהתקיימה ביום 26 במאי 2015, בה נדונו, בין היתר, העניינים הבאים: התוצאות הכספיות והמצב הכספי לתקופה השוטפת ועדכון בדבר האומדנים המהותיים.

הישיבה התקיימה מספר ימים לאחר שטיוטת הדוחות הכספיים הומצאה לחברי הוועדה. בתום הישיבה, לאחר קבלת התייחסות רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו, גובשו המלצות ועדת המאזן לדירקטוריון לעניין אישור הדוחות הכספיים.

בישיבה נכחו חברי הוועדה הגב' ענת וינר, מר זאב זאבי ומר טל כרמלי ונוכחים נוספים: יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, נציגי משרד רואי החשבון המבקר של החברה, המבקר הפנימי של החברה ונציגי יועציה המשפטים של החברה.

2. ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים, התקיימה ביום 28 במאי 2015.

בישיבה זו דן הדירקטוריון בדוחות הכספיים האמורים ובהמלצות וועדת המאזן מיום 26 במאי 2015, לאחר שקיבל את טיוטת הדוחות הכספיים לעיון זמן סביר קודם לכן, ואת המלצות הוועדה, להנחת דעתו, זמן סביר מראש לפני הדיון בדירקטוריון, בהתחשב בהיקף ומורכבות ההמלצות.

בישיבת הדירקטוריון נכחו הדירקטורים הבאים: ה"ה חנן מור, אבי מאור, טל כרמלי, ענת וינר וזאב זאבי ונוכחים נוספים: יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, נציגי משרד רואי החשבון המבקר של החברה ונציגי יועציה המשפטים של החברה.

במהלך הישיבה, סקר סמנכ"ל הכספים, רו"ח עמי בשירי, את המצב הכספי של החברה בהשוואה לתקופות קודמות והציג נתונים על פעילות החברה בחתכים שונים, לרבות לפי מגזרי הפעילות. וכן, התקיים דיון במהלכו השיבה הנהלת החברה לשאלות הדירקטורים ונציגי רואי החשבון המבקר אשר הוסיפו את התייחסותם, ככל שנדרשה, באשר לדוחות הכספיים.

עוד במהלך הישיבה סקר סמנכ"ל הכספים של החברה, את התוצאות הכספיות והמצב הכספי כמפורט לעיל, וכן, נערך דיון בסימני האזהרה על-פי תקנות הדוחות, במסגרתו הוצגו לדירקטוריון החברה תזרים המזומנים הצפוי לשנתיים הקרובות ומקורות הפירעון להתחייבויותיה הקיימות והצפויות של החברה לתקופה האמורה.

בתום הדיון, משהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות את מצב עסקי החברה ואת תוצאות פעולותיה, ולאחר בחינת המלצות ועדת המאזן, אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים.

### 10.3. תוכנית אכיפה מנהלית



## קבוצת חנן מזור

החברה אימצה תכנית אכיפה פנימית, אשר אושרה על-ידי דירקטוריון, בחודש מרס 2013, במסגרתה הוכנו נהלים שונים, בהתאם לחוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א-2011. בתקופת הדוח החברה יישמה את תכנית האכיפה הפנימית האמורה ופעלה לפיה.



# **11. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור (באלפי ש"ח) ליום 31 במרס 2015**

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

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב			סכום הריבית שנצברה ליום 31/3/15	שווי בורסאי למועד הדוח	שיעור ריבית	מועדי תשלום (ראה הערה)		הצמדה			נאמן	אגרות החוב ניתנות להמרה	דירוג	סדרה מהותית
		במועד ההנפקה	ליום 31/3/15	משוערך למועד הדוח לפי תנאי ההצמדה למועד הדוח				קרן	ריבית	קרן	ריבית	בסיס				
ד'	פברואר 2011 ; פברואר 2013 ; יולי ואוגוסט 2014	89,216	84,755	86,859	3,981	93,968	5.45%	(1)	(1)	צמוד מדד	צמוד מדד	117.8	ש.א. נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ה	אוגוסט 2013	75,503	75,503	75,503	1,399	82,517	7.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ו'	מרס 2015	45,000	45,000	45,000	-	45,000	6.6%	(2)	(2)	לא צמוד	לא צמוד	-	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
סה"כ	-	209,719	205,258	207,362	5,380	221,485	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## **הערות:**

1. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה'), ראה סעיף 11 לחלק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 אשר פורסם ביום 4 במרס 2015 (אסמכתא מספר : 2015-01-043621) ("הדוח השנתי").



2. **אגרות החוב (סדרה ו')** - בחודש מרס 2015, הנפיקה החברה באמצעות דוח הצעת מדף אשר פורסם ביום 30 במרס 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-067390) ("דוח ההצעה (סדרה ו')"), 45,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה. אגרות החוב (סדרה ו') עומדות לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים שאינם שווים אשר ישולמו ביום 1 במרס של כל אחת מהשנים 2019 עד 2022 (כולל) כדלקמן: התשלום הראשון (אשר ישולם ביום 1 במרס 2019) בשיעור של עשרים אחוזים (20%), מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ו'); התשלום השני (אשר ישולם ביום 1 במרס 2020) בשיעור של שלושים אחוזים (30%) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ו'); התשלום השלישי (אשר ישולם ביום 1 במרס 2021) בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ו'); והתשלום הרביעי (אשר ישולם ביום 1 במרס 2022) בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ו'). אגרות החוב (סדרה ו') נושאות ריבית שנתית שקלית קבועה בשיעור של 6.6%, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 1 בספטמבר ויום 1 במרס של כל שנה קלנדרית, החל מיום 1 בספטמבר 2015 ועד ליום 1 במרס 2022 (כולל), בעד התקופה של ששת החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. אגרות החוב (סדרה ו') אינן צמודות, קרן וריבית, לבסיס הצמדה או מטבע כלשהו.
- הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') הינו שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ ח.פ. 511742066 ("הנאמן"), מרחוב יצחק שדה 17 תל אביב-יפו; טל': 03-6237777; פקס: 03-5613824; איש קשר מטעם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') הינו רו"ח ועו"ד אורי לזר; דואר אלקטרוני: Ori@slcpa.co.il.
- בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') מיום 29 במרס 2015 המצורף כנספח א' לדוח ההצעה סדרה ו' ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')") החברה רשאית לבצע, בכל עת ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו'). לפרטים, ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').
- בטוחות והתחייבויות נוספות - לפרטים אודות הבטוחות שניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיף 5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'); לפרטים אודות אפשרות לשחרור בטוחות, ראה סעיפים 5.2.16 עד 5.2.20 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'); לפרטים אודות מגבלות והתחייבויות נוספות, ראה סעיפים 5.1, 5.22 ו-5.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').
- מגבלות על הרחבת סדרה - לפרטים, ראה סעיף 2.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').
- לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו'), ראה שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). הביטחונות אשר ניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') תקפים על-פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.
3. להלן יחס הבטוחות לאגרות החוב (סדרה ה') ולאגרות החוב (סדרה ו'), בהתאמה, על-פי דוחות אפס עדכניים: אגרות החוב (סדרה ה') - יחס הבטחונות ליום 31 במרס 2015, הינו בשיעור של 185%. אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הבטחונות ליום פרסום הדוח, הינו בשיעור של 130%.



## קבוצת חנן מור

### 4. להלן פרטים מעודכנים בנוגע לאגרות החוב סדרה ו' (באלפי ש"ח):

כפר תבור	חריש – הנכס המסחרי (מגרש 421)	
העודפים הצפויים בהתאם לדוח אפס עדכני (באלפי ש"ח)	36,843	טרם התקבל דוח 0 לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח הופקד סך של 20,500 הון עצמי.
מועד תחילת וסיום הפרויקט; סה"כ היחידות בפרויקט וכמות היחידות שנמכרו ברבעון ראשון 2015;	מועד תחילה- 2015 מועד סיום- 2020 יחידות מכורות- 6	מועד תחילה- 2016 מועד סיום- 2018
עלויות שהתהוו	40,177	20,419
הכנסות שהתהוו	-	-
עלויות צפויות	117,940	טרם התקבל דוח 0 לפרויקט
הכנסות צפויות	141,483	טרם התקבל דוח 0 לפרויקט
שיעור רווחיות של הפרויקט	20% מהשקעה	טרם התקבל דוח 0 לפרויקט
התנאים העיקריים של הסכם המימון של הפרויקט	טרם נחתם הסכם למימון הפרויקט	טרם נחתם הסכם למימון הפרויקט
מועדים צפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים	שנים: 2017-2020	2018 ואילך
מקדמות שהתקבלו (באלפי ש"ח)	-	-
מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב	ראה הערה (2) לעיל.	ראה הערה (2) לעיל.
יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים	ראה סעיף 5.2.20 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').	ראה סעיף 5.2.20 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').
אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי התאגיד, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה	דמי ניהול (תקורות) לחברה בהיקף של עד 3% מעלויות מהפרויקט (דמי הניהול לא יעלו על שני מיליון שקלים (2,000,000 ש"ח)) אינם נכללים בחישוב העודפים או הכספים הפנויים, לפי העניין.	
זכויות הבנק המלווה לשחרר, לקזז או לעכב כספים מחשבון הליווי, חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים	התקבל אישור מהבנק המלווה בדבר זכות קיזוז שלילי בין עודפי הפרויקט לחשבונות אחרים.	התקבל אישור מהבנק המלווה בדבר זכות קיזוז שלילי בין עודפי הפרויקט לחשבונות אחרים.
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים (באלפי ש"ח)	-	-

### 12. מצבת התחייבויות

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראה דיווח מיידי 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: 28 במאי 2015.



**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2015**

**בלתי מבוקרים**

# **קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2015**

**בלתי מבוקרים**

## **ת ו כ ן**

### **עמוד**

2	<b>דוח סקירה של רואה החשבון</b>
	<b>תמצית דוחות כספיים ביניים</b>
3-4	תמצית מאזנים מאוחדים
5	תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד
6	תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-20	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

---

---

פאהן קנה ושות'  
משרד ראשי:  
מגדל לוינסטין  
דרך מנחם בגין 23  
תל-אביב 66184  
ת"ד 36172, מיקוד 61361

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

מספר: 2412  
תאריך: י' בסיון תשע"ה  
28 במאי 2015

## 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 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בחון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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- 2.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2015. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו של חברה שנכללה על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של 12,840 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2015, ואשר חלק החברה בהפסד החברה הנ"ל הסתכם לסך של 41 אלפי ש"ח 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 1 של 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 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 ומידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2014	31 במרס 2014	2015	ביאור	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
				<b>נכסים שוטפים</b>
37,713	27,567	22,842		מזומנים ושווי מזומנים
13,203	28,408	20,146		מזומנים ופקדונות משועבדים
				נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
3,778	1,990	4,038		רווח או הפסד
96	-	-		לקוחות
15,271	16,373	60,418	11	חייבים ויתרות חובה
510,238	592,755	525,830		מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
71,022	36,991	62,588		מלאי דירות
651,321	704,084	695,862		
				<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
-	2,830	-		מקרקעין מניב מיועד
18,016	18,332	16,349		קרקעות
22,980	22,310	23,161		נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
5,374	4,493	5,179		רכוש קבוע, נטו
13,187	11,253	15,320		מסים נדחים
14,218	21,802	12,840		השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי
73,775	81,020	72,849		שיטת השווי המאזני
725,096	785,104	768,711		<b>סה"כ נכסים</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2014	31 במרס 2014	2015	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
187,305	208,334	167,343	התחייבויות שוטפות
117,688	95,903	116,535	אשראי מתאגידים בנקאיים
5,498	3,850	10,811	אגרות חוב
50,950	46,886	52,473	ספקים ונותני שירותים
267,605	330,146	280,585	זכאים ויתרות זכות
629,046	685,119	627,747	מקדמות מרוכשים
7	60	-	התחייבויות לזמן ארוך
45,160	52,406	89,401	הלוואה מתאגיד בנקאי
343	242	414	אגרות חוב
45,510	52,708	89,815	הטבות לעובדים, נטו
4,865	4,861	4,865	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
36,364	36,311	36,364	הון מניות
-	31	-	פרמיה על מניות
201	169	211	תקבולים בגין כתבי אופציה
1,019	1,019	1,019	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(3,869)	(2,291)	(5,220)	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
13,225	8,286	15,200	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(134)	-	(247)	יתרת רווח
(1,131)	(1,109)	(1,043)	מניות באוצר
50,540	47,277	51,149	זכויות שאינן מקנות שליטה
725,096	785,104	768,711	סה"כ התחייבויות והון

עמי בשירי, רו"ח (MBA) סמנכ"ל כספים	אבי מאור דירקטור ומנכ"ל	חנן מור יו"ר הדירקטוריון
---------------------------------------	----------------------------	-----------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 28 במאי 2015

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2014	2015	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	ביאור
280,314	52,657	40,218	<b>הכנסות ממכירת דירות</b>
244,126	44,421	31,451	<b>עלות ההכנסות</b> עלות מכירת דירות
36,188	8,236	8,767	<b>רווח גולמי</b>
2,685 (3,529) (12,525)	- (543) (2,775)	- (654) (3,167)	רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
22,819	4,918	4,946	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
3,885 (3,225)	838 (396)	117 (2,397)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(12,222)	(3,047)	(41)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
11,257	2,313	2,625	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(2,527)	(1,549)	347	מיסים על ההכנסה
8,730	764	2,972	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<b>מיוחס ל:</b>			
8,780 (50)	773 (9)	2,975 (3)	בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
8,730	764	2,972	
0.68	0.06	0.23	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2014	2015	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
8,730	764	2,972	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<b>מרכיבי רווח כולל אחר:</b>			
<b>פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד:</b>			
(3,184)	1,367	(1,260)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
2,992	-	-	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד
8,538	2,131	1,712	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
<b>סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>			
8,573	2,144	1,624	בעלי המניות של החברה
(35)	(13)	88	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,538	2,131	1,712	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

## לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2015

מיוחס לבעלי המניות של החברה									
הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	תקבולים בגין כתבי אופציה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(134)	36,364	-	201	1,019	(3,869)	13,225	51,671	(1,131)
50,540									
-	-	-	-	-	-	-	2,975	2,975	(3)
-	-	-	-	-	-	(1,351)	-	(1,351)	91
-	-	-	-	-	-	(1,351)	2,975	1,624	88
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)	-
-	-	-	-	10	-	-	-	10	-
-	(113)	-	-	-	-	-	-	(113)	-
4,865	(247)	36,364	-	211	1,019	(5,220)	15,200	52,192	(1,043)
51,149									

יתרה ליום 1 בינואר 2015  
(מבוקר)רווח נקי לתקופה  
הפסד כולל אחר  
סך הכל רווח כולל לשנה  
תשלום דיבידנד  
תשלום מבוסס מניות  
רכישת מניות באוצריתרה ליום 31 במרס 2015  
(בלתי מבוקר)

## לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2014

מיוחס לבעלי המניות של החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים בגין כתבי אופציה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ 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	אלפי ש"ח
4,861	36,311	31	150	1,019	(3,662)	7,513	46,223	(1,096)	45,127
-	-	-	-	-	-	773	773	(9)	764
-	-	-	-	-	1,371	-	1,371	(4)	1,367
-	-	-	-	-	1,371	773	2,144	(13)	2,131
-	-	-	19	-	-	-	19	-	19
4,861	36,311	31	169	1,019	(2,291)	8,286	48,386	(1,109)	47,277

יתרה ליום 1 בינואר 2014 (מבוקר)

רווח לתקופה  
רווח כולל אחר  
סך הכל רווח כולל לתקופה  
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרס 2014 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים



## תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	תקבולים בגין כתבי אופציה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ 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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,861	-	36,311	31	150	1,019	(3,662)	7,513	46,223	(1,096)	45,127
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2014</b>										
-	-	-	-	-	-	-	8,780	8,780	(50)	8,730
-	-	-	-	-	-	(207)	-	(207)	15	(192)
-	-	-	-	-	-	(207)	8,780	8,573	(35)	8,538
-	-	-	-	-	-	-	(3,068)	(3,068)	-	(3,068)
-	-	-	-	77	-	-	-	77	-	77
-	-	31	(31)	-	-	-	-	-	-	-
-	(134)	-	-	-	-	-	-	(134)	-	(134)
4	-	22	-	(26)	-	-	-	-	-	-
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2014</b>										
4,865	(134)	36,364	-	201	1,019	(3,869)	13,225	51,671	(1,131)	50,540

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 2014	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2014	2015	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>			
8,730	764	2,972	רווח נקי לתקופה
(27,702)	(30,109)	10,878	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(18,972)	(29,345)	13,850	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>			
(1,709)	(223)	(2)	רכישת רכוש קבוע
(1,151)	(427)	(419)	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה
(3,856)	(1,961)	(166)	תנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(159)	(28)	(105)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22,970	7,867	(6,944)	ירידה (עליה) במזומנים ופקדונות משועבדים
16,095	5,228	(7,636)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>			
(3,068)	-	(1,000)	תשלום דיבידנד
(53,637)	(23,772)	-	פרעון אגרות חוב
43,054	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(68)	(17)	(17)	פרעון הלוואה/הלוואות מבנק לזמן ארוך
(134)	-	(113)	רכישה עצמית של מניות באוצר
1,428	22,457	(19,952)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(12,425)	(1,332)	(21,082)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(1)	-	(3)	<b>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ</b>
(15,303)	(25,449)	(14,871)	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
53,016	53,016	37,713	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
37,713	27,567	22,842	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
780	175	197
1,160	(190)	(1,172)
206	104	1
(3)	10	(67)
(3,517)	(802)	1,812
(667)	1,267	(2,105)
(23)	(124)	71
78	(29)	(94)
77	19	10
(2,685)	-	-
12,222	3,047	41
7,628	3,477	(1,306)
(96)	-	96
728	(3,094)	(162)
32,643	(7,997)	(3,158)
1,483	(165)	5,313
9,706	(5,077)	(2,885)
(79,794)	(17,253)	12,980
(35,330)	(33,586)	12,184
(27,702)	(30,109)	10,878

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים  
מפעילות שוטפתהכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי  
מזומנים:

פחת  
הפחתת ניכיון ושערוך אגרות חוב  
שחיקת פקדונות בתאגידים בנקאיים  
התאמות הנובעות מהלוואות לחברות  
מאוחדות המהוות פעילות חוץ  
ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לחברות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
מסים נדחים, נטו  
שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו  
ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים הנמדדים  
בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
תשלום מבוסס מניות  
רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת  
המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי  
שיטת השווי המאזני

## שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות  
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה (עלייה) במלאי מבנים בהקמה,  
קרקעות, דירות ומקרקעין מניב מיועד  
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2014	2015	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	

### (ב) פעילות מהותית שלא במזומן

3,118	-	-	מכירת השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בתמורה להלוואה לרוכש
-	-	45,000	1 ו' הנפקת אגרות חוב
-	-	4,000	1 ד' רכישת קרקע

### (ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

16,235	2,665	4,149	ריבית
2,799	1,205	6,455	מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

270	212	14	ריבית
-----	-----	----	-------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח

חברת קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה ביום 7 בנובמבר 2004 ופועלת באמצעות חברות בנות בייזום, הקמה ושיווק פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר בישראל ובמזרח אירופה, וכן ברכישת קרקעות ומבנים להשקעה במזרח אירופה.

א. ביום 1 בינואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי ההתקשרות עם מר גלעד מור, אחיו של מר חנן מור יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, לקבלת שירותי שיווק לחברות בנות בשליטה מלאה של החברה, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באוקטובר 2014. בתמורה לשירותי השיווק יהיה זכאי גלעד לעמלה בשיעור של 1% כולל מע"מ כדין משווי כל דירה שתימכר לקונים בפרויקטים הרלוונטיים.

ב. בחודש פברואר 2015 נחתם הסכם עם קבלן ביצוע (צד ג') לביצוע עבודות ההקמה והבניה של שישה בניינים בפרויקט חריש בתמורה לסך של כ-77,000 אלפי ש"ח. במסגרת ההסכמים נקבעה בין השאר אחריות קבלן הביצוע בתקופת הבדק ואחריותו לתיקונים ולנזיקין כלפי רוכשי יחידות המגורים בפרויקט.

ג. ביום 3 במרס 2015, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בשנת 2015 בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו 16 במרס 2015 ויום החלוקה נקבע ליום 29 במרס 2015. ביום 29 במרס 2015 בוצע התשלום כאמור.

ד. בתאריך 29 במרס 2015 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברה בת קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי, במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניית 92 יח"ד וכ-1200 מ"ר שטחי מסחר בעיר מודיעין ובשטח כולל של 6,203 מ"ר. על פי תנאי המכרז, תרכוש החברה את זכויות החכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום בסך כולל של כ-26,280 אלפי ש"ח בתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-17,870 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי המכרז, בכוונת רשות מקרקעי ישראל לפרוע מתוך סכום הפיקדון שהופקד על ידי החברה סך של כ-4 מיליון ש"ח כחלק מתשלום התמורה בגין הקרקע. לאחר תאריך המאזן נפרע סכום הפיקדון כאמור. בכוונת החברה לייעד את החלק המתייחס לשטחי המסחר כנדל"ן להשקעה.

ה. בתאריך 2 באפריל 2014 הודיעה החברה על אישור תכנית רכישה עצמית של מניותיה. התקופה שנקבעה לביצוע התכנית הינה החל מה-2 באפריל 2014 ועד 31 בדצמבר 2015. היקף תכנית הרכישה הינו עד סך של כ-1 מיליון ש"ח ובלבד שמחיר המניה לרכישה יהיה עד 12.5 ש"ח למניה. במהלך התקופה נרכשו 23,410 מניות בסך כולל של כ-113 אלפי ש"ח.

ו. ביום 31 במרס 2015 בצעה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') בסך כולל של 45,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית של 6.6% ואינן צמודות. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-740 אלפי ש"ח. אגרות החוב ייפרעו ב-4 תשלומים שנתיים לא שווים החל מיום 1 במרס 2019. ריבית אגרות החוב בגין יתרת אגרות החוב שבמחזור תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 בספטמבר 2015. תמורת ההנפקה התקבלה לאחר תאריך המאזן ועל כן נכללה במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה.

## ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 31 במרס 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן דוחות הביניים) נערכו במתכונת מתומצנת, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים 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 2014 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 2014.

באשר להשפעת תקני חשבונאות ופרשנויות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף ראה ביאור 2 ל' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

### 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.

### ד. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין של 1:						מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)
דולר	אירו	UAH אוקראיני	רונ רומני	זלוטי פולני	ל"ב בולגרי	
ליום 31 במרס:						
220.46	3.98	0.171	0.976	1.052	2.202	2015
222.70	3.487	0.322	1.081	1.173	2.472	2014
ליום 31 בדצמבר:						
223.35	3.889	0.25	1.061	1.105	2.429	2014
שיעור השינוי במהלך התקופה:						
%	%	%	%	%	%	
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס:						
(1.29)	2.33	(9.54)	(31.6)	(4.79)	(9.34)	2015
(0.49)	0.46	(24.41)	0.46	1.295	0.69	2014
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014						
(0.19)	12.04	(1.21)	(41.31)	(4.57)	(1.05)	

## ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

## ביאור 3 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של עסקאות משותפות (המוחזקות בשיעור של 50%) המטופלות בשיטת השווי המאזני

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

ח.מ.ג.סי.פי.א.מ. בע"מ	Momo development SP.Z.O.O				
31 במרס	31 בדצמבר	31 במרס			
2014	2014	2014	2015		
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
7,216	55,114	60,305	52,562		נכסים שוטפים
1,545	9,006	8,270	8,548		נכסים שאינם שוטפים
(5,066)	(79,204)	(79,256)	(75,545)		התחייבויות שוטפות
(21,967)	-	-	-		התחייבויות שאינן שוטפות
(18,272)	(15,084)	(10,681)	(14,435)		גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה
					חלק החברה בעודף התחייבויות על נכסים, נטו (50%)
(9,136)	(7,542)	(5,341)	(7,218)		הלוואות לחברות מוחזקות
15,115	21,760	21,162	20,058		ערך בספרים של חשבון ההשקעה
5,981	14,218	15,821	12,840		

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

ח.מ.ג.סי.פי.א.מ. בע"מ	Momo development SP.Z.O.O				
לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של	לתקופה של		
שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2014	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2014	2015	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
-	-	715	184	158	הכנסות
(1,514)	-	794	184	158	רווח (הפסד) גולמי
(1,762)	(36)	313	51	(91)	רווח (הפסד) תפעולי
(13,439)	(4,980)	(6,230)	(1,113)	(81)	הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה
(9,107)	(2,490)	(3,115)	(557)	(41)	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)

(\*) תמצית הנתונים בגין חברת ח.מ.ג. מתייחסת לשנת 2014 במלואה עד מועד מימוש ההשקעה ביום 31 בדצמבר 2014.

**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)**

**ביאור 4 - מכשירים פיננסיים**

**א. גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים**

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן (או קירוב לשוויים ההוגן):

ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 31 במרס 2014		ליום 31 במרס 2015		התחייבויות פיננסיות
שווי	ערך	שווי	ערך	שווי	ערך	
הוגן (**)	בספרים	הוגן (**)	בספרים	הוגן (**)	בספרים	
אלפי ש"ח (מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
170,024	168,569	134,548	123,100	221,485	211,317	אגרות חוב (בריבית קבועה) (*)
-	-	26,582	25,209	-	-	אגרות חוב (בריבית משתנה) (*)

(\*) כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ד' ו-ה').  
 (\*\*) השווי ההוגן של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח והשווי ההוגן של אגרות החוב (סדרה ו') מבוסס על תמורת ההנפקה.

**ב. מדרג שווי הוגן**

מדידת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן. 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, במישורין (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).

הטבלה שלהלן מפרטת את המכשירים הפיננסיים שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן, ליום 31 במרס 2015:

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			

**נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ניירות ערך סחירים)			
4,068	-	-	4,068



**ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)**

**ביאור 5 - מגזרי פעילות**

**א. כללי**

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

הקבוצה פועלת בשני מגזרי פעילות בהתבסס על אזורים גיאוגרפיים: ישראל ומזרח אירופה. בהתאם, חלוקת הפעילות באופן זה מייצגת את הבסיס לפיו הקבוצה מדווחת על המגזרים העיקריים שלה. מגזרי הפעילות נקבעים לפי המדינות בהן מבוצעות המכירות וממוקמים הנכסים של הקבוצה.

כמו כן, ההכנסות, תוצאות, נכסי והתחייבויות המגזרים בישראל ובאירופה מוצגים בפילוח לשני תחומי פעילות:

- נדל"ן יזמי (ככלל, ייזום, הקמה ושיווק פרויקטים למגורים).
- נדל"ן להשקעה (הקמת שטחי מסחר ומשרדים להשכרה וקרקע שנרכשה לצורך עליית ערך הונית).

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) אינה מהווה מגזר בר דיווח מאחר ואינה עומדת בספים הכמותיים הקבועים ב-IFRS 8, אולם הנהלת החברה מאמינה שמידע לגבי תחום פעילות זה יהיה שימושי לקוראי דוחות כספיים.

הנתון בדבר תוצאות המגזר מייצג את הרווח (הפסד) מפעולות רגילות של המגזרים ברי הדיווח, לרבות חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כפי שנתון זה נכלל במסגרת הדיווחים להנהלה.

תוצאות ההתאמות לדוחות המאוחדים על רווח והפסד כוללות את חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות (עסקאות משותפות) כמובא בסעיף ג' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2015 (בלתי מבוקר)			
<b>הכנסות:</b>			
40,218	-	40,218	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה
40,218	-	40,218	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
<b>תוצאות המגזר:</b>			
5,089	-	5,089	ישראל
(184)	-	(184)	מזרח אירופה (*)
4,905	-	4,905	סה"כ תוצאות המגזר
<b>נכסי המגזר:</b>			
717,755	20,419	697,336	ישראל
35,636	2,742	32,894	מזרח אירופה
15,320	-	15,320	נכסים לא מיוחסים
768,711	23,161	745,550	סה"כ נכסי המגזר

(\*) הסכום כולל גם את חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (אשר לה חלק מנכס המסווג כנדל"ן להשקעה המניב הכנסות בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2014 (בלתי מבוקר)			
<b>הכנסות:</b>			
52,657	-	52,657	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה
52,657	-	52,657	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
<b>תוצאות המגזר:</b>			
5,024	-	5,024	ישראל
(3,153)	-	(3,153)	מזרח אירופה (*)
1,871	-	1,871	סה"כ תוצאות המגזר
<b>נכסי המגזר:</b>			
714,716	19,276	695,440	ישראל
59,135	3,034	56,101	מזרח אירופה
11,253	-	11,253	נכסים לא מיוחסים
785,104	22,310	762,794	סה"כ נכסי המגזר

(\*) הסכום כולל גם את חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (אשר לה חלק מנכס המסווג כנדל"ן להשקעה המניב הכנסות בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)			
הכנסות:			
280,314	-	280,314	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה (*)
280,314	-	280,314	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:			
19,715	-	19,715	ישראל
(9,118)	-	(9,118)	מזרח אירופה (*)
10,597	-	10,597	סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:			
668,119	19,996	648,123	ישראל
43,790	2,984	40,806	מזרח אירופה
13,187	-	13,187	נכסים לא מיוחסים
725,096	22,980	702,116	סה"כ נכסי המגזר

(\*) הסכום כולל גם את חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (אשר לה חלק מנכס המסווג כנדל"ן להשקעה המניב הכנסות בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה).

## ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

## ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2014	2015	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
10,597	1,871	4,905	תוצאות המגזר
			התאמות בגין חלק החברה
			בהפסדי חברות מוחזקות
			המטופלות לפי שיטת השווי
			המאזני
12,222	3,047	41	
22,819	4,918	4,946	רווח מפעולות רגילות
3,885	838	117	הכנסות מימון
(3,225)	(396)	(2,397)	הוצאות מימון
			חלק החברה בהפסדי חברות
			מוחזקות המטופלות לפי שיטת
			השווי המאזני
(12,222)	(3,047)	(41)	
11,257	2,313	2,625	רווח לפני מסים על ההכנסה

## ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן

ביום 26 באפריל 2015 הודיעה החברה כי נחתמו בין קחס מרכזים מסחריים בע"מ שהינה חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "קחס") לבין צד שלישי (להלן: "השותף") עמו התקשרה קחס בתאריך 12 במאי 2014 במספר הסכמים לצורך החזקה בחלקים שווים וניהול במשותף, ייזום ושיווק של שטחים מסחריים בהיקף כולל של כ- 16 אלפי מ"ר ביישוב חריש (ראה ביאור 16'ב'26 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2014), ההסכמים הבאים:

- א. הסכם לרכישת מלוא זכויות השותף במגרש מספר 420 ביישוב חריש ("מגרש 420"), באופן שלאחר הרכישה כאמור, קחס תהיה בעלת מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס למגרש 420. העלות הכוללת של רכישת המגרש כאמור, לרבות הוצאות פיתוח ועלויות עסקה, מסתכמת לסך של כ- 22 מיליון ש"ח אשר כוללים את התשלום בגין הקרקע, החזר הוצאות פיתוח והחזר הוצאות נוספות.
- ב. הסכם לביטול הסכם מכר והסכם שיתוף שנחתמו עם השותף ביום 12 במאי 2014 ביחס למגרש מספר 421 ביישוב חריש ("מגרש 421") באופן שעם חתימת הסכם הביטול קחס הינה בעלת מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס למגרש 421.
- ג. בכוונת החברה לייעד את החלק המתייחס לשטחי המסחר כנדל"ן להשקעה.

**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**נתונים כספיים  
מידע כספי נפרד**

**ליום 31 במרס 2015**

**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	<b>דוח סקירה של רואי החשבון</b>
	<b>דוחות כספיים</b>
4	נתונים כספיים על המאזנים
5	נתונים כספיים על הרווח והפסד
6	נתונים כספיים על הרווח הכולל
7-8	נתונים כספיים על תזרימי המזומנים
9	מידע מהותי נוסף

פאהן קנה ושות'  
משרד ראשי:  
מגדל לוינסטין  
דרך מנחם בגין 23  
תל-אביב 66184  
ת"ד 36172, מיקוד 61361

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

לכבוד  
בעלי המניות של  
קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ

מספר: 2412  
תאריך: י' בסיון תשע"ה  
28 במאי 2015

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2015, 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 ההשקעות בהן הסתכם לסך של 17,190 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2015 ואשר הפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 155 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 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, 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 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 רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון



## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

### א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
23,906	9,632	15,603
5,310	3,445	11,310
3,778	1,990	4,038
28,882	18,900	77,405
61,876	33,967	108,356
160,833	170,076	158,370
1,178	1,232	1,120
162,011	171,308	159,490
223,887	205,275	267,846
216	215	206
117,688	95,903	116,535
857	842	963
8,070	7,330	8,260
126,831	104,290	125,964
7	60	-
45,160	52,406	89,401
218	133	289
45,385	52,599	89,690
51,671	48,386	52,192
223,887	205,275	267,846

**נכסים שוטפים**  
מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ופקדונות משועבדים  
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד  
חייבים ויתרות חובה

**נכסים בלתי שוטפים**  
השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים  
רכוש קבוע, נטו

### סה"כ נכסים

**התחייבויות שוטפות**  
אשראי מתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

**התחייבויות לזמן ארוך**  
הלוואות מבנקים  
אגרות חוב  
הטבות לעובדים, נטו

**סך הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה**

### סה"כ התחייבויות והון

עמי בשירי, רו"ח (MBA)  
סמנכ"ל כספים

אבי מאור  
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 28 במאי 2015

**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		
2014	2014	2015	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
14,068	3,500	3,500	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,751)	(2,431)	(2,382)	הוצאות הנהלה וכלליות
(26)	-	(30)	הוצאות מכירה ושיווק
(9)	-	-	הוצאות אחרות
3,282	1,069	1,088	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
8,532	1,582	964	הכנסות מימון
(12,365)	(2,378)	(1,368)	הוצאות מימון
(551)	273	684	<b>רווח לאחר מימון, נטו</b>
9,315	594	2,514	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
8,764	867	3,198	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
16	(94)	(223)	מיסים על ההכנסה
8,780	773	2,975	<b>רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
8,780	773	2,975
	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	
	רווח כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה	
(207)	1,371	(1,351)
	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
8,573	2,144	1,624
	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2014	2014	2015	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
8,780	773	2,975	רווח לתקופה
(29,446)	(6,268)	(8,343)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(20,666)	(5,495)	(5,368)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(1,747)	125	(5,998)	ירידה (עלייה) במזומנים ופקדונות משועבדים
23,421	-	7,000	פרעון הלוואות שניתנו לחברת הבת
-	-	(2,639)	מתן הלוואות לחברות בנות
(278)	(134)	(2)	רכישת רכוש קבוע
(3,856)	(1,961)	(166)	שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
17,540	(1,970)	(1,805)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(3,068)	-	(1,000)	תשלום דיבידנד
(68)	(16)	(17)	פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך
(53,637)	(23,772)	-	פרעון אגרות חוב
(134)	-	(113)	רכישת מניות באוצר
43,054	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(13,853)	(23,788)	(1,130)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
(16,979)	(31,253)	(8,303)	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
40,885	40,885	23,906	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
23,906	9,632	15,603	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	

**(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים  
מפעילות שוטפת**

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
78	(29)	(94)
(9,315)	(594)	(2,401)
262	64	60
85	-	71
1,160	(190)	(1,172)
(8,520)	(1,485)	(848)
(97)	(104)	(2)
77	19	10
(16,270)	(2,319)	(4,376)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
(13,481)	(3,499)	(3,523)
274	259	106
31	(709)	(550)
(13,176)	(3,949)	(3,967)
(29,446)	(6,268)	(8,343)

**(ב) פעילות מהותית שלא במזומן**

-	-	45,000
הנפקת אגרות חוב		

**(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים של החברה  
האם**

11,054	1,423	2,869
47	2	19
52	174	12

ה. מידע מהותי נוסף

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 31 במרס 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן המידע הכספי הנפרד ביניים), המוצגים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970, נערכו במתכונת מתומצתת.
2. המידע הכספי הנפרד ביניים אינו כולל את כל המידע הנדרש בהתאם לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס 2015 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 2014 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 ועסקאות משותפות) 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.

ו. אירועים במהלך תקופת הדיווח

ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2015.

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2015.

---

---

## **פרק ד' - הצהרות מנהלים**

### הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג (ד)(1)

אני, אבי מאור, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2015 (להלן - הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוצה 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם;

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

28 במאי 2015

---

אבי מאור, מנהל כללי



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

אני, עמי בשירי, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חנן מור אחזקות בע"מ (להלן- התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2015 (להלן- "הדוחות" או "הדוחות לתקופות הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ש אליהם מתייחסים הדוחות ;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם;

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

28 במאי 2015

---

עמי בשירי, סמנכ"ל כספים