



# קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

## דוח תקופתי ליום

31 במרס 2016

### 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 מיידית 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- 31/03/2016**

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 2016 (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 2015 שפורסם ביום 31 במרס 2016 (מס' אסמכתא 2016-01-022413, 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 1,739 יחידות דיור וכ-24,583 מ"ר שטחי מסחר. כ-1,710 יחידות דיור וכ-24,260 מ"ר שטחי מסחר בישראל (ב-14 פרויקטים שונים) וכ-29 יחידות דיור ו-323 מ"ר מסחר בפולין. כמו-כן, לחברה השקעות בקרקעות במזרח אירופה. כמו כן החברה יוזמת פעילות הקמה וניהול של מרכזים מסחריים בישראל, תוך כוונה לרכז את כל הפעילות המסחרית תחת חברה בת אחת.

במהלך שלושת החודשים הראשונים של שנת 2016 מכרה הקבוצה 74 יחידות דיור בישראל בסך של 70 מיליון ש"ח, זאת לעומת מכירת 73 יחידות דיור בישראל בסך של 79 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

במהלך שלושת החודשים הראשונים של שנת 2016 מסרה החברה 62 יחידות דיור, זאת לעומת 31 יחידות דיור בתקופה מקבילה אשתקד.

הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה לתקופת הדוח הסתכם בכ-8,925 אלפי ש"ח, לעומת רווח של כ-2,975 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההון העצמי של החברה ליום 31 במרס 2016 הינו 71,551 אלפי ש"ח, לעומת הון עצמי של 51,149 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.



קבוצת חנן מזור

**1.2. אירועים מהותיים בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2016**

לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2016, ראה באור 1 לדוחות הכספיים.

**1.3. אירועים לאחר תאריך המאזן**

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

#### 1.4. להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 31 במרס 2016:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר	יח"ד	סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 31/3/16	מ"ר מסחר מכור עד 31/3/16	יח"ד שנמסרו	שיעור השלמה 31/3/16	יח"ד שנמכרו מיום 31/3/16 ועד בסמוך למועד הדוח	מ"ר מסחר שנמכרו מיום 31/3/16 ועד בסמוך למועד הדוח
1. נס ציונה שלב א'	-	26	הסתיים	26	-	26	100%	-	-
נס ציונה שלב ב'	-	26	הסתיים	25	-	25	100%	-	-
נס ציונה שלב ג'	-	26	הסתיים	25	-	25	100%	-	-
נס ציונה שלב ד'	-	26	הסתיים	25	-	25	100%	-	-
נס ציונה שלב ה'	-	28	הסתיים	28	-	28	100%	-	-
נס ציונה שלב ו'	-	8	ביצוע	6	-	-	72%	-	-
2. רמלה קריית האמנים שלב א'	-	80	הסתיים	80	-	80	100%	-	-
רמלה קריית האמנים שלב ב'	-	72	הסתיים	72	-	71	100%	-	-
3. נתניה עיר ימים שלב א'	-	65	הסתיים	57	-	56	100%	-	-
נתניה עיר ימים שלב ב'	-	65	הסתיים	43	-	22	100%	1	-
4. יבנה הירוקה שלב א'	-	31	הסתיים	31	-	30	100%	-	-
יבנה הירוקה שלב ב'	-	28	הסתיים	28	-	7	100%	-	-
יבנה הירוקה שלב ג'	-	35	הסתיים	35	-	34	100%	-	-
5. צור יצחק שלב א'	-	38	הסתיים	35	-	33	100%	1	-
צור יצחק שלב ב'	-	38	הסתיים	36	-	33	100%	1	-
צור יצחק שלב ג'	-	30	הסתיים	22	-	18	100%	2	-
6. אריאל	-	136	ביצוע	132	-	83	96%	3	-
7. חריש א- מגורים ומסחר	2,663	149	ביצוע	145	1,210	-	40%	-	-
8. חריש ב- מגורים ומסחר	2,032	129	תכנון	13	542	-	-	13	142
9. כפר תבור	-	101	ביצוע	31	-	-	11%	1	-
10. אריאל ג' - מגורים ומסחר <sup>1</sup>	*1,325	50	תכנון	-	-	-	-	-	-
11. מודיעין- מגורים ומסחר	*1,200	92	תכנון	23	-	-	-	18	-
12. חריש- מרכז מסחרי 1	*8,000	-	תכנון	-	-	-	-	-	-
13. חריש- מרכז מסחרי 2	*7,500	-	תכנון	-	-	-	-	-	-
14. חריש ג'- מגורים ומסחר	1,540	431	תכנון	124	-	-	-	-	-
<b>סה"כ בישראל</b>	<b>24,260</b>	<b>1,710</b>		<b>1,042</b>	<b>1,752</b>	<b>596</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>142</b>

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

<sup>1</sup> בפרויקט אריאל ג' הופקדה תוכנית למתן תוקף הכוללת זכויות נוספות (תוספת של 10 יחידות דיור ו-850 מ"ר שטחי מסחר).

## 2. מצב כספי

### (1) כללי

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות ממכירת יחידות דיור בסך של כ-82 מיליון ש"ח, זאת לעומת כ-40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### (2) הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2016:

סך המאזן ליום 31 במרס 2016 עומד על 711,558 אלפי ש"ח, לעומת סך של 712,285 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינויים מפורטים להלן:

### א. נכסים שוטפים

הנכסים השוטפים הסתכמו ליום 31 במרס 2016 לסך של 583,718 אלפי ש"ח לעומת סך של 612,355 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015.

עיקר השינוי נובע מקיטון בסך של כ-40 מיליון ש"ח הנובע מסעיפי מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות לאור המסירות במהלך התקופה וקיטון בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ-3 מיליון ש"ח. מנגד חל גידול בסעיפי מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ופקדונות משועבדים בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

### ב. נכסים בלתי שוטפים

הנכסים הבלתי שוטפים הסתכמו ליום 31 במרס 2016 לסך של 127,840 אלפי ש"ח, לעומת סך של 99,930 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. עיקר הגידול נובע מהשגת השליטה בחברה מוחזקת אשר טופלה לפי שיטת השווי המאזני אשר הביאה לגידול של כ-5 מיליון ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה וכ-35 מיליון ש"ח בסעיף רכוש קבוע ומנגד קיטון בסעיף השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח.

### 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 2016 הסתכמו לסך של 565,265 אלפי ש"ח, לעומת סך של 573,925 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015, קיטון של כ-8 מיליון ש"ח.

עיקר השינוי נובע מקיטון של כ-27 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים וזאת לאור המסירות בתקופה, מקיטון בסעיף זכאים ויתרות זכות בסל של כ-2 מיליון ש"ח ומנגד גידול בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-21 מיליון ש"ח.

### ד. התחייבויות לזמן ארוך

ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 31 במרס 2016 הסתכמו לסך של 74,742 אלפי ש"ח לעומת סך של 74,722 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015.

### ה. הון עצמי

נכון ליום 31 במרס 2016 הסתכם ההון העצמי לסך של 71,551 אלפי ש"ח לעומת הון עצמי של 63,638 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2015. הגידול בהון העצמי נובע מהרווח השוטף בתקופת הדוח של כ-9 מיליון ש"ח ומקיטון בקרנות הון בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

### 3. תוצאות הפעילות

#### דוחות רווח והפסד

לתקופה של			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2015	2016	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
365,588	40,218	81,972	הכנסות ממכירת דירות
306,807	31,451	72,917	עלות ההכנסות עלות מכירת דירות
49,781	8,767	9,055	רווח גולמי
- (3,246)	- (654)	9,387 (2,206)	הכנסות אחרות הוצאות מכירה ושיווק
(13,404)	(3,167)	(3,950)	הוצאות הנהלה וכלליות
33,131	4,946	12,286	רווח מפעולות רגילות
1,179 (10,417)	117 (2,397)	495 (2,444)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(1,663)	(41)	(352)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
22,230	2,625	9,985	רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,650)	347	(1,050)	מס על ההכנסה
16,580	2,972	8,935	רווח נקי לתקופה
<b>מיוחס ל:</b>			
16,674 (94)	2,975 (3)	8,925 10	בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
16,580	2,972	8,935	

**א. הכנסות רווח גולמי**

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה ממסירת 62 יח"ד בסך של כ-82 מיליון ש"ח, לעומת 31 יח"ד בסך של כ-40 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הינו 9,055 אלפי ש"ח לעומת רווח גולמי של 8,767 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**ב. הוצאות מכירה ושיווק**

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק בסך של 2,206 אלפי ש"ח לעומת סך של 654 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהוצאה חד פעמית בתקופה זו בפרויקטים למגורים בחריש אשר פורסמו במדיות שונות לרבות קמפיין טלוויזיוני.

**ג. הוצאות הנהלה וכלליות**

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 3,950 אלפי ש"ח לעומת 3,167 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מסעיף דמי ניהול והגדלת ההפרשה לבונוס בגין דמי הניהול.

**ד. הוצאות והכנסות מימון**

בתקופת הדוח נוצרו לחברה הוצאות מימון נטו בסך של 1,949 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך 2,280 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהפרשי שער ומהיוון מימון לפרויקטים.

**ה. מסים על ההכנסה**

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו בסך של 1,050 אלפי ש"ח, לעומת הכנסות מסים בסך של 347 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתוי שמיושם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.

**4. נזילות השקעות**

יתרת המזומנים של החברה ליום 31 במרס 2016 הינה בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

**א. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת**

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-17 מיליון ש"ח לעומת תזרים חיובי של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי בתקופה זו נובע בעיקר מרווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת אשר טופלה לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-9 מיליון ש"ח, מירידה בסעיף מקדמות מרוכשים בסך של כ-27 מיליוני ש"ח, מירידה במלאי מבנים בהקמה בסך של כ-45 מיליון ש"ח, מירידה בספקים בסך של כ-2 מיליון ש"ח ומירידה בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-2 מיליון ש"ח. לעומת עלייה 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 ברבעון המקביל אשתקד.

**ב. תזרים המזומנים מפעילות השקעה**

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ-20 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי של כ-8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מעלייה של כ-18 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים לעומת עליה של כ-7 מיליון ש"ח בסעיף זה ברבעון המקביל אשתקד.

#### ג. תזרים המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות מימון בסך של כ-1 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי של כ-21 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח הקטינה החברה את האשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-1 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד חילקה החברה דיבידנד בסך של כ-1 מיליון ש"ח והקטינה את האשראי הבנקאי בגובה של כ-20 מיליון ש"ח.

#### 5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה בסך של כ-72 מיליון ש"ח, בנוסף קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ-186 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ-214 מיליון ש"ח.

ממוצע האשראי מתאגידים בנקאיים בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2016 עומד על כ-192 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).

#### 6. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה בחברה, כמפורט בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"), ומצא כי 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 2016, 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<sup>2</sup> וכן השקעות נוספות, למעט השקעות ומימוש נכסים להם התחייבה החברה עד למועד אישור הדוחות הכספיים:**

אלפי ש"ח			
עד 1.1.2018 31.03.2018	עד 1.1.2017 31.12.2017	עד 1.4.2016 31.12.2016	
40,376	21,093	13,706	<b>יתרת פתיחה:</b>
			<b>מקורות סולו:</b>
(3,000)	(12,000)	(8,250)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (1)
			<b>תזרים מזומנים מפעילות מימון:</b>
-	(22,468)	(33,674)	פירעון אג"ח ד' (קרן וריבית)
(1,721)	(22,128)	(15,705)	פירעון אג"ח ה' (קרן וריבית)
(1,987)	(3,975)	(1,987)	פירעון אג"ח ו' (קרן וריבית)
(3,000)	(2,572)	(3,858)	תשלום דיבידנד (2)
			<b>תזרים מזומנים מפעילות השקעה:</b>
1,651	(23,042)	27,699	ירידה (עלייה) במזומנים ובפיקדונות משועבדים (3)
-	(5,580)	(13,910)	השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) (4)
-	-	8,047	משיכת הלוואות / דיבידנד מחברות הקבוצה (5)
			<b>מקורות מחברה מוחזקת:</b>
3,249	111,048	49,025	משיכת עודפים בפרויקטים בנטרול תשלומי מיסים (6)
35,568	40,376	21,093	<b>יתרת סגירה:</b>

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

- (1) תזרים מזומנים מפעילות שוטפת - הינו בהתאם לתחזית הוצאות וכלליות של החברה.
- (2) תשלום דיבידנד - מביא בחשבון חלוקת דיבידנד צפויה בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה.
- (3) ירידה (עלייה) במזומנים ופיקדונות משועבדים - שימוש בכספים המוחזקים בחשבונות העודפים מחד ומנגד הפקדת משיכות העודפים מהפרויקטים של החברות הבנות, לחשבונות העודפים אשר משמשים לפירעון אגרות החוב של החברה.
- (4) השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) - הסכומים המפורטים בטבלה, חושבו בהתאם לתחזית החברה בנוגע להתחלת הביצוע בפרויקטים (מודיעין, אריאל (שלב ג'), חריש ג' (המגף)).
- (5) משיכת הלוואות / דיבידנד מחברות הקבוצה - כספים במזומן אשר נמצאים בחברות הבנות ואין עליהם מגבלה למשיכתם לחברה.
- (6) 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.

<sup>2</sup> ביום 26 במאי פרסמה החברה דיווח מיידי כי נבחנת האפשרות לביצוע הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ו'), בשלב זה טרם נכללה הנפקה כאמור בתזרים המזומנים החזוי.



## קבוצת חנן מור

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 2015.

### 7. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוח התקופתי.

### 8. היבטי ממשל תאגידי

#### 8.1. הליך אישור דוחות כספיים

החברה הינה "תאגיד קטן" כאמור לעיל, לכן בהתאם להקלה לפי תקנה 3ב. לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע – 2010 (להלן: "תקנות אישור הדוחות") החליט דירקטוריון החברה על ביטול מינויה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה ומאותו מועד דירקטוריון החברה מופקד על בקרת העל בחברה. חברי הדירקטוריון למועד הדוח הינם ה"ה חנן מור, אבי מאור, טל כרמלי, ענת וינר (דח"צית), זאב זאבי (דח"צ).

ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים, התקיימה ביום 30 במאי 2016. בישיבה זו דן הדירקטוריון בדוחות הכספיים האמורים, לאחר שקיבל את טיוטת הדוחות הכספיים לעיון זמן סביר קודם לכן, בהתחשב בהיקף ומורכבות ההמלצות.

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

במהלך הישיבה, סקר סמנכ"ל הכספים, רוי"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 בחינה, אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2016.



## **8.2. תוכנית אכיפה מנהלית**

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 ועדכנה אותה בהתאם לשינויי חקיקה שונים ועמדות רשות ניירות ערך.

## **8.3. תכנית רכישה עצמית**

לפרטים אודות תכנית הרכישה בחברה ראה ביאורים 1 ו-6 לדוחות הכספיים בדוח התקופתי.

## 9. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור (באלפי ש"ח) ליום 31 במרס 2016

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

סדרה	סדרה מהותית	דירוג	האם אגרות החוב ניתנות להמרה	נאמן	הצמדה			מועדי תשלום (ראה הערה)		שיעור ריבית	שווי בורסאי למועד הדוח	סכום הריבית שנצברה ליום 31/3/16	שווי נקוב			מועד הנפקה	סדרה
					בסיס	ריבית	קרן	קרן	ריבית				משוערך למועד הדוח לפי תנאי ההצמדה למועד הדוח	ליום 31/3/16	במועד ההנפקה		
ד'	כן	לא מדורג	לא	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	117.8	צמוד מדד	צמוד מדד	(1)	(1)	5.45%	55,267	2,355	51,920	50,206	89,216	פברואר 2011 ; פברואר 2013 ; יולי ואוגוסט 2014	
ה'	כן	לא מדורג	לא	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	-	לא צמוד	לא צמוד	(1)	(1)	7.6%	82,298	1,415	75,503	75,503	75,503	אוגוסט 2013 ; יולי 2014 ; אוגוסט 2014	
ו'	כן	לא מדורג	לא	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	-	לא צמוד	לא צמוד	(1)	(1)	6.6%	63,238	327	60,227	60,227	60,227	מרס 2015 ; ספטמבר 2015	
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,803	4,097	187,650	185,936	224,946	-	

### הערות:

1. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיף 9 לחלק ב' לדוח התקופתי.
2. להלן יחס הבטוחות לאגרות החוב (סדרה ה') ולאגרות החוב (סדרה ו'), בהתאמה, על-פי דוחות אפס עדכניים :  
אגרות החוב (סדרה ה') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 138%.  
אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 138%.



**10. מצבת התחייבויות**

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

**11. נתונים לגבי הערכות שווי מהותיות מאוד מצ"ב כנספת א' לדוח דירקטוריון זה.**

**הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם לפעילות החברה.**

---

**אבי מאור  
דירקטור ומנכ"ל**

---

**חנן מור  
יו"ר דירקטוריון**

**תאריך אישור הדוחות: 30 במאי 2016.**



קבוצת חנן מור

נספח א' - הערכות שווי מהותיות מאוד

**1. נדל"ן להשקעה בפולין**

נדיה נוסא ההערכה:	נדל"ן להשקעה בפולין
עיתוי ההערכה:	31/12/2015 ואישור ממעריך השווי כי לא חל שינוי ליום 31/03/2016
שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:	5,696 אלפי ש"ח
שווי נוסא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	5,696 אלפי ש"ח
שם המעריך והשכלתו:	Aleksandra Butruk, MA
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	לא
תלות במזמין ההערכה:	לא קיימת תלות
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	לא קיים הסכם שיפוי
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	היוון תזרים מזומנים
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	כמפורט בהערכת השווי, בפרק 9, בין היתר שימוש בשיעור ההיוון (בתקופת השכירות הקיימת) 7.076%, שיעור ההיוון (לאחר תום תקופת השכירות) 8.576%

**2. מלון בהקמה בפולין**

זיהוי נוסא ההערכה:	בחינת שווי הוגן לבית מלון בהקמה, בהתאם למצבו הנוכחי ("AS IS")
עיתוי ההערכה:	10/03/2016 ואישור ממעריך השווי כי לא חל שינוי ליום 31/03/2016
שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:	42,437 אלפי ש"ח
שווי נוסא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	42,916 אלפי ש"ח
שם המעריך והשכלתו:	אלכסנדר לוסטר, בעל תואר בכלכלה ומשפטים. כמו כן הוא שמאי מוסמך. דורטה לוסטר, בעלת תואר בכלכלה, מומחית בתחום המלונאות עם ניסיון עשיר בתחום של 20 שנה.
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	לא
תלות במזמין ההערכה:	לא קיימת תלות
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	קיים
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	שווי בשיטת החילוץ
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	כמפורט בהערכת השווי, בפרק 8, בין היתר שימוש בשיעור ההיוון של 7.5%

**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2016**

**בלתי מבוקרים**

# **קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 31 במרס 2016**

**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
12-22	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

---

---



**פאהן קנה ושות'**

משרד ראשי:

בית פאהן קנה

רחוב המסגר 32

תל-אביב 6721118

ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666

פקס' 03-7106660

www.gtfk.co.il

מספר : 2412

תאריך : כ"ב באייר תשע"ו

30 במאי 2016

## **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 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון 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- 4.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2016. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו של חברה שנכללה על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר חלק החברה בהפסד החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ- 352 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 שניוודע 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 בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, את חובות 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 2015	31 במרס		ביאור
	2015	2016	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			<b>נכסים שוטפים</b>
25,331	22,842	21,753	מזומנים ושווי מזומנים
53,918	20,146	72,065	מזומנים ופקדונות משועבדים
			נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
-	4,038	-	רווח או הפסד
1,938	-	1,661	לקוחות
13,041	60,418	9,935	חייבים ויתרות חובה
401,365	525,830	301,746	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
116,762	62,588	176,558	מלאי דירות
612,355	695,862	583,718	
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
16,231	16,349	16,357	קרקעות
51,533	23,161	57,523	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
4,527	5,179	39,035	רכוש קבוע, נטו
15,112	15,320	14,925	מסים נדחים
12,527	12,840	-	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת
99,930	72,849	127,840	השווי המאזני
			<b>סה"כ נכסים</b>
712,285	768,711	711,558	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2015	31 במרס		ביאור	
	2015	2016		
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
193,400	167,343	214,397	ב'1	אשראי מתאגידים בנקאיים
111,941	116,535	111,672		אגרות חוב
5,787	10,811	5,241		ספקים ונותני שירותים
42,839	52,473	40,975		זכאים ויתרות זכות
219,958	280,585	192,980		מקדמות מרוכשים
573,925	627,747	565,265		
<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>				
74,378	89,401	74,398		אגרות חוב
344	414	344		הטבות לעובדים, נטו
74,722	89,815	74,742		
<b>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>				
4,865	4,865	4,865		הון מניות
36,364	36,364	36,364		פרמיה על מניות
241	211	245		קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
1,019	1,019	1,019		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(4,969)	(5,220)	(5,886)		הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
27,704	15,200	36,629		יתרת רווח
(490)	(247)	(574)		מניות באוצר
(1,096)	(1,043)	(1,111)		זכויות שאינן מקנות שליטה
63,638	51,149	71,551		
712,285	768,711	711,558		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
<b>חנן מור</b>				
<b>יו"ר הדירקטוריון</b>				
<b>אבי מאור</b>				
<b>דירקטור ומנכ"ל</b>				
<b>עמי בשירי, רו"ח (MBA)</b>				
<b>סמנכ"ל כספים</b>				

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 30 במאי 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2015	2016	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
356,588	40,218	81,972	<b>הכנסות ממכירת דירות</b>
306,807	31,451	72,917	<b>עלות ההכנסות</b> עלות מכירת דירות
49,781	8,767	9,055	<b>רווח גולמי</b>
-	-	9,387	<b>הכנסות אחרות</b> הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
(3,246)	(654)	(2,206)	
(13,404)	(3,167)	(3,950)	
33,131	4,946	12,286	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
1,179	117	495	<b>הכנסות מימון</b> הוצאות מימון חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(10,417)	(2,397)	(2,444)	
(1,663)	(41)	(352)	
22,230	2,625	9,985	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(5,650)	347	(1,050)	מיסים על ההכנסה
16,580	2,972	8,935	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<b>מיוחס ל:</b>			
16,674	2,975	8,925	בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(94)	(3)	10	
16,580	2,972	8,935	
1.3	0.23	0.69	<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 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2015	2016	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
16,580	2,972	8,935	רווח נקי לתקופה
מרכיבי רווח כולל אחר:			
פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד:			
(971)	(1,260)	126	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
-	-	(1,068)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד
15,609	1,712	7,993	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:			
15,574	1,624	8,008	בעלי המניות של החברה
35	88	(15)	זכויות שאינן מקנות שליטה
15,609	1,712	7,993	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

## לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2016

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
4,865	(490)	36,364	-	241	1,019	(4,969)	27,704	64,734	(1,096)	63,638
-	-	-	-	-	-	-	8,925	8,925	10	8,935
-	-	-	-	-	-	(917)	-	(917)	(25)	(942)
-	-	-	-	-	-	(917)	8,925	8,008	(15)	7,993
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	4	-	-	-	4	-	4
-	(84)	-	-	-	-	-	-	(84)	-	(84)
4,865	(574)	36,364	-	245	1,019	(5,886)	36,629	72,662	(1,111)	71,551

יתרה ליום 1 בינואר 2016  
(מבוקר)רווח נקי לתקופה  
הפסד כולל אחר  
סך הכל רווח כולל לתקופה  
תשלום דיבידנד  
תשלום מבוסס מניות  
רכישת מניות באוצריתרה ליום 31 במרס 2016  
(בלתי מבוקר)

## 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	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
4,865	(134)	36,364	-	201	1,019	(3,869)	13,225	51,671	(1,131)	50,540
-	-	-	-	-	-	-	2,975	2,975	(3)	2,972
-	-	-	-	-	-	(1,351)	-	(1,351)	91	(1,260)
-	-	-	-	-	-	(1,351)	2,975	1,624	88	1,712
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)	-	(1,000)
-	-	-	-	10	-	-	-	10	-	10
-	(113)	-	-	-	-	-	-	(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)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (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
4,865	(134)	36,364	-	201	1,019	(3,869)	13,225	51,671	(1,131)	50,540
יתרה ליום 1 בינואר 2015										
-	-	-	-	-	-	-	16,674	16,674	(94)	16,580
שינויים בשנת 2015:										
-	-	-	-	-	-	(1,100)	-	(1,100)	129	(971)
רווח נקי לשנה										
-	-	-	-	-	-	(1,100)	16,674	15,574	35	15,609
הפסד כולל אחר										
-	-	-	-	-	-	-	(2,195)	(2,195)	-	(2,195)
סך הכל רווח כולל לשנה										
-	-	-	-	40	-	-	-	40	-	40
תשלום דיבידנד										
-	(356)	-	-	-	-	-	-	(356)	-	(356)
תשלום מבוסס מניות										
רכישת מניות באוצר										
4,865	(490)	36,364	-	241	1,019	(4,969)	27,704	64,734	(1,096)	63,638
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015										

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2015	2016	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
16,580	2,972	8,935	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
10,596	10,878	8,293	רווח נקי לתקופה
27,176	13,850	17,228	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
71	-		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(4)	(2)	(160)	תמורה מממוש רכוש קבוע
(28,892)	(419)	(1,346)	רכישת רכוש קבוע
3,778	(166)	-	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה
(382)	(105)	(381)	תמורה מממוש (רכישה) של נכסים פיננסיים
(40,713)	(6,944)	(18,147)	הנמדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(66,142)	(7,636)	(20,034)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			עליה במזומנים ופקדונות משועבדים
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(2,195)	(1,000)	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(36,215)	-	-	תשלום דיבידנד
59,265	-	-	פרעון אגרות חוב
(223)	(17)	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(356)	(113)	(84)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
6,311	(19,952)	(689)	רכישה עצמית של מניות באוצר
26,587	(21,082)	(773)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(3)	(3)	1	<b>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ</b>
(12,382)	(14,871)	(3,578)	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
37,713	37,713	25,331	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
25,331	22,842	21,753	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>



## תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
780	197	183
421	(1,172)	(249)
(2)	1	-
248	(67)	(13)
1,122	1,812	(530)
(1,925)	(2,105)	181
1	71	-
-	(94)	-
40	10	4
-	-	(9,387)
1,663	41	352
2,348	(1,306)	(9,459)
(1,842)	96	277
2,208	(162)	3,491
63,133	(3,158)	45,270
289	5,313	(2,184)
(7,893)	(2,885)	(2,124)
(47,647)	12,980	(26,978)
8,248	12,184	17,752
10,596	10,878	8,293

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

פחת
הפחתת ניכיון ושערוך אגרות חוב
שחיקת (שערוך) פקדונות בתאגידים בנקאיים
התאמות הנובעות מהלוואות לחברות
מאוחדות המהוות פעילות חוץ
ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לחברה
המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
מסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
עליית ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
תשלום מבוסס מניות
רווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת שטופלה
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
ודירות
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
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 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2015	2016 אלפי ש"ח	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	

**(ב) חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (\*)**

-	-	1,257	הון חוזר
-	-	(5,447)	מלאי דירות
-	-	(4,583)	נדל"ן להשקעה
-	-	(34,532)	רכוש קבוע
-	-	21,686	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	252	זכאים בגין רכישת חברה מאוחדת
-	-	13,048	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-		רווח ממדידה מחדש לשווי הוגן של הזכויות בחברה הנרכשת שהוחזקו טרם השגת השליטה
-	-	8,319	
-	-	-	

(\*) ראה ביאור ב'1.

**(ג) פעילות מהותית שלא במזומן**

-	45,000	-	הנפקת אגרות חוב
-	4,000	-	רכישת קרקע

**(ד) מידע נוסף על תזרימי המזומנים**

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

16,214	4,149	5,494	ריבית
11,439	6,455	416	מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

89	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. בהתאם לתוכנית הרכישה העצמית של מניות החברה מיום 24 בנובמבר 2015, נרכשו במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 10,407 מניות בסך כולל של כ- 84 אלפי ש"ח.

### ב. רכישת השליטה בעסקה משותפת

כמפורט בביאור 4'ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, החל מינואר 2007 חברה בת של החברה (להלן - "פיתוח בינלאומי") החזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה פולנית (להלן - "Momo"). רכשה מגרש בשטח של כ- 2,000 מ"ר במרכז העיר פוזנן, פולין, בגינו ישנן זכויות בנייה להקמת מבנה למגורים, בו תוכננו להיבנות כ- 101 יחידות דיור ו- 680 מ"ר שטחי מסחר (להלן - הפרויקט).

במסגרת הפרויקט הקימה Momo מבנה הכולל 29 יחידות דיור שהקמתן הסתיימה (מתוכנן נותרו בבעלות Momo 15 יחידות דיור שטרם נמכרו נכון ליום 31 במרץ 2016), קומת משרדים המשמשת כנכס מניב ומושכרת לצד ג' ויתרת המבנה הינה ברמת מעטפת ואשר ייעודה שונה על ידי בעלי המניות ב-Momo למלון אך הקמתו התעכבה עקב חוסר הסכמות בין השותפים להזרמת המימון הכרוך בהשלמת המלון.

בין בעלי המניות ב-Momo הוסכם כי פיתוח בינלאומי תעמיד 70% מההון העצמי שיידרש לצורך קבלת מימון לבניית הפרויקט, עד להון עצמי מקסימלי בסך של 2,293 אלפי אירו. כמו כן, נקבע כי פיתוח בינלאומי תעמיד 50% מההון העצמי שיידרש מעל לסך של 2,293 אלפי אירו. העמדת ההון העצמי תבוצע באמצעות ערבות בנקאית ו/או הלוואות בעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%. בהתאם לכך יעמידו המוכרים את יתרת ההון העצמי בתנאים זהים. בפועל, עיקר המימון התבצע על ידי בעלי המניות בדרך של העמדת הלוואות בעלים ובאמצעות בנק מלווה.

בהסכם בין הצדדים נקבע כי לאחר החזר כל הלוואות הבעלים, הרווחים יחולקו לפי מנגנון קבוע בהסכם ולפיו היתה זכאית פיתוח בינלאומי לשיעור של 50% והיתרה ליתר בעלי המניות.

ביום 30 בספטמבר 2014 קיבלה Momo מכתב מאת הבנק המלווה את הפרויקט על פיו לאור התמשכות המשא ומתן בדבר חידוש ההלוואה מסוג Non-Recourse עם הבנק, נדרשת Momo לפרוע בתוך 14 יום את יתרת ההלוואה, המסתכמת (קרן, ריבית וריבית פיגורים) לסך של כ- 44 מיליוני ש"ח (חלק החברה הינו כ- 22 מיליוני ש"ח) בהתאם למכתב האמור. ככל שלא תשולם יתרת ההלוואה במועד האמור, עשוי הבנק לממש את זכותו בהתאם להסכם ההלוואה ולפתוח בהליכי מימוש של הפרויקט, אשר משמש כנכס המגבה להלוואת הבנק.

החל מאותו מועד פעלה החברה (ללא שיתוף פעולה ו/או הסכמה לתמיכה פיננסית כלשהי מיתר בעלי המניות ב-Momo), להסדיר את מצב העניינים מול הבנק ולדחות את הליכי המימוש. (באשר להסכם שנחתם בין הקבוצה והבנק בנוגע לפרעון הלוואות הבנק לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראה ביאור 6'א' להלן).

במהלך שנת 2015 חתמה פיתוח בינלאומי על הסכם לרכישת מניות השותפים בשיעור של 50% מההון המונפק והנפרע של Momo. במסגרת הרכישה תוסבנה מלוא הלוואות הבעלים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, שהעמידו השותפים בעבר ל-Momo, על שמה של פיתוח בינלאומי.

השלמת העסקה היתה כפופה למספר תנאים מתלים לרבות אישור הרשויות בפולין ובעיקר אישור תאגיד בנקאי שהעניק ל-Momo הלוואות בעבר למימון פעילותה. התנאים המתלים ובכללם הסכמת התאגיד הבנקאי התקיימו בסמוך לתום תקופת הביניים ובהתאם החברה השיגה לראשונה שליטה בחברת Momo. לאור האמור הוחל באיחודה של Momo החל מיום 31 במרץ 2016.

נקבע כי תמורת הרכישה תשלם פיתוח בינלאומי למוכרים סך כולל של כ- 252 אלפי ש"ח (סכום זה שולם לאחר מועד הדוחות הכספיים ביניים).

## ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

### ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

#### ב. רכישת השליטה בעסקה משותפת (המשך)

במסגרת הרכישה, הזכויות שהחזיקה פיתוח בינלאומי ב-Momo (אשר הקנו לחברה קדימות בהחזר ההשקעה בהשוואה ליתר השותפים), בטרם השגת השליטה, נמדדו מחדש בשווי ההוגן למועד השגת השליטה. כתוצאה מהאמור נזקף ברווח או הפסד רווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 8,319 אלפי ש"ח במסגרת הסעיף "הכנסות אחרות". סכום זה מייצג את הפער בין אומדן השווי ההוגן לבין ערך הספרים של ההחזקות הקודמות ב-Momo. בנוסף, במסגרת אותו סעיף סווגו לרווח והפסד הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ בסך של כ- 1,068 אלפי ש"ח.

אומדן השווי ההוגן של ההחזקות הקודמות התבסס על חלק החברה בשווי ההוגן של הנכסים נטו של Momo למועד השגת השליטה (ראה להלן) תוך התחשבות בהלוואות הבעלים שהעמידו בעלי המניות ל-Momo ובסדר קדימות השבתן לבעלי המניות.

הקבוצה בחנה את פעילותה של Momo נכון למועד השגת השליטה בה וקבעה כי הרכישה מהווה רכישת קבוצת נכסים ולא עסק ובהתאם לא יושמה לגביה חשבוניות צירוף עסקים (ראה גם ביאור 2 ג' להלן).

בהתאם, סך עלות רכישת מניות השותפים, בתוספת אומדן השווי ההוגן של ההחזקות הקובעות ב-Momo ובתוספת השווי ההוגן של ההלוואה לבנק המלווה אשר הקבוצה התחייבה לפרוע כלפי הבנק המלווה (ראה ביאור 6' להלן באשר להסכם פירעון הלוואה זו אשר נחתם במאי 2016), יוחס לנכסיה של Momo בהתבסס על יחסי אומדן שוויים ההוגן למועד השגת השליטה בה.

להלן פירוט הסכומים שיוחסו לנכסים העיקריים של Momo לצורך איחודה לראשונה:

#### אלפי ש"ח

5,447	מלאי דירות
4,583	נדל"ן להשקעה
34,532	רכוש קבוע – מלון בהקמה
<u>44,562</u>	

לאור זאת שנכסי Momo לא כללו מזומנים ושווי מזומנים למועד השגת השליטה בה וכן לאור זאת שעלות רכישת השותפים שולמה רק בחודש מאי 2016, הרכישה והאיחוד לראשונה של Momo לא היו כרוכים בתזרימי מזומנים.

לטובת אומדן השווי ההוגן של זכויות החברה למועד השגת השליטה ב-Momo יושמו העקרונות הבאים:

- אומדן השווי ההוגן של מלאי הדירות נקבע בהתבסס על הערכת ההנהלה את מחיר המכירה של דירות כאמור (סכום המהווה קירוב לערך כפי שהוצג בספרי Momo בסמוך למועד השגת השליטה).
- אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה (קומת משרדים) נמדד תוך הסתייעות בשירותי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. במדידה כאמור נעשה שימוש בגישת ההכנסה בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים עתידיות, הנתמכות על ידי הסכמי שכירות קיימים וחזויים לנכס האמור ותוך שימוש בשיעורי היוון המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.
- אומדן השווי ההוגן של המלון בהקמה נמדד תוך הסתייעות בשירותי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. במדידה נעשה שימוש בשילוב של גישות הערכה. תוצאת הערכה של רכיב זה מעידה כי אומדן השווי ההוגן זהה בקירוב לעלות ההשקעה בספרי Momo.
- הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה ושל המלון בהקמה צורפו לדוחות הביניים כהערכות שווי מהותיות מאד בהתאם לעקרונות תקנה 49 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

**ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)**

- ג. ביום 30 במרס 2016 חברה נכדה (100%) של החברה בפולין (להלן - "MHM"), התקשרה עם חברת ניהול של רשת המלונות ראדיסון (להלן - "רזידור") בהסכם ניהול להפעלת מלון של 166 חדרים תחת המותג Park inn by Radisson, אשר ייבנה בפרויקט גארברי בפולין על-ידי Momo, למשך תקופה של 20 שנים ממועד פתיחת המלון. רזידור תנהל את המלון עבור MHM ותעמיד לרשות המלון את הידע, הניסיון והפטרונות הטכנולוגיים של כלל רשת המלונות של רזידור, כאשר ההוצאות התפעוליות של המלון יחולו על MHM. בתמורה לניהול המלון, רזידור תהא זכאית לדמי ניהול שייגזרו מהפדיון השנתי של המלון ודמי ניהול על בסיס הצלחה שייגזרו מתוך הרווח התפעולי של המלון בשיעורים כמפורט בהסכם. כאמור בביאור 1ב' לעיל, במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2016, השיגה החברה לראשונה שליטה בחברת Momo ונכסיה, ובכללם המלון הנמצא בהקמה (אשר סווג בספרי החברה כרכוש קבוע בהקמה), מאוחדים בדוחות הכספיים של החברה. להערכת החברה, תוספת ההשקעה הצפויה בהקמת המלון הינה בסך של כ-25.6 מיליוני זלוטי (כ-26 מיליוני ש"ח), הצפי לפתיחת המלון הינו ברבעון האחרון בשנת 2017.
- ד. ביום 4 בינואר 2016, אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 216), התשע"ו-2016 (להלן - "תיקון החוק") אשר במסגרתו נקבע כי, שיעור מס החברות ירד לשיעור של 25% וביום 5 בינואר 2016 התיקון כאמור פורסם ברשומות.
- יתרות המסים הנדחים בדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרס 2016, חושבו בהתאם לשיעור המס שנקבע במסגרת תיקון החוק.
- השפעת השינוי כאמור על הדוחות הכספיים של הקבוצה ליום 31 במרס 2016 הביאה לקיטון ביתרות המסים הנדחים בסך של כ- 855 אלפי ש"ח, בקיטון ברווח הנקי והכולל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2016 בסך של כ- 855 אלפי ש"ח ובקיטון בהון ליום 31 במרס 2016 בסך של כ- 855 אלפי ש"ח.

## ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

**א.** דוחות הביניים ליום 31 במרס 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן דוחות הביניים) נערכו במתכונת מתומצתת, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ובהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 2015 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 2015.

באשר להשפעת תקני חשבונאות ופרשנויות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף ראה ביאור 2015 כט' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

### ג. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

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

למעט כמפורט להלן (בהתייחס להבחנה בין קבוצת נכסים לעסק), האומדנים וההנחות המשמעותיים ושיקולי הדעת של ההנהלה הכרוכים בשיקול דעת ניכר, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 (כמפורט בביאור 3 לדוחות כאמור).

### הבחנה בין קבוצת נכסים לעסק

בכל עסקה בה מושגת שליטה בחברה אחרת, בוחנת הקבוצה האם הרכישה מהווה רכישת נכס (או קבוצת נכסים) או רכישת עסק אשר נדרש לגביו יישום חשבונאות צירופי עסקים. שיקולי הדעת המשמשים בקביעה זו מתבססים על היקף ואופי הנכסים הקיימים בחברה בה הושגה השליטה וכן נפח, מהות ומורכבות התהליכים הקיימים בה.

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

שער החליפין של 1:					מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)
לב בולגרי	זלוטי פולני	רונ רומני	אירו	דולר	
<b>ליום 31 במרס:</b>					
2.206	1.009	0.963	4.286	3.76	218.9
2.202	1.052	0.976	4.273	3.98	220.46
<b>ליום 31 בדצמבר:</b>					
2.192	1.006	0.942	4.247	3.902	221.13
%	%	%	%	%	%
<b>שיעור השינוי במהלך התקופה:</b>					
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס:					
0.64	0.3	2.23	0.92	(3.64)	(1)
(9.34)	(4.79)	(8.01)	(9.54)	2.33	(1.29)
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015					
(9.76)	(8.96)	(11.22)	(10.09)	0.33	(1)

## ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 3 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של עסקה משותפת (המוחזקת בשיעור של 50%)  
המטופלת בשיטת השווי המאזני

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

MOMO Development SP.z.o.o (להלן - "Momo")		
31 בדצמבר 2015	31 במרס 2015	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
49,837	52,562	נכסים שוטפים
8,611	8,548	נכסים שאינם שוטפים
(73,435)	(75,545)	התחייבויות שוטפות
(14,987)	(14,435)	גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(6,056)	(7,218)	חלק החברה בעודף התחייבויות על נכסים, נטו
18,583	20,058	הלוואות לחברות מוחזקות
12,527	12,840	ערך בספרים של חשבון ההשקעה

כאמור בביאור 1ב' לעיל, במהלך תקופת הדוח רכשה החברה שיעור של 50% נוספים מההון המונפק של Momo וכן את ההלוואות שהעניקו בעלי המניות האחרים ב-Momo ובהתאם הושגה שליטה בחברת Momo והתבצע איחוד לראשונה של Momo.

## ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 3 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של עסקה משותפת (המוחזקת בשיעור של 50%)  
המטופלת בשיטת השווי המאזני (המשך)

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

Momo development SP.Z.O.O			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2015	2015	2016 (*)	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
666	158	158	הכנסות
883	158	73	רווח גולמי
298	(91)	61	רווח (הפסד) תפעולי
(1,538)	-	(927)	הוצאות ריבית
(233)	-	(162)	מסים על ההכנסה
(1,351)	-	(703)	הפסד מפעולות רגילות
(1,351)	(81)	(703)	הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (100%)
(1,975)	-	-	תיאומים
(3,326)	(81)	(703)	סה"כ הפסד המיוחס לבעלי המניות לאחר תיאומים
(1,663)	(41)	(352)	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)

(\*) תמצית הנתונים בגין Momo מתייחסים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2016 במלואה. כאמור ביאור 1ב', בסמוך לתום תקופת הביניים הושגה השליטה ב-Momo והתבצע איחוד לראשונה.



## 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 2015		ליום 31 במרס 2015		ליום 31 במרס 2016		התחייבויות פיננסיות אגרות חוב (ברביבת קבועה) (*)
שווי	ערך	שווי	ערך	שווי	ערך	
הוגן (**)	בספרים	הוגן (**)	בספרים	הוגן (**)	בספרים	
אלפי ש"ח (מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (מבוקר)		
196,684	192,179	221,485	211,317	200,803	190,168	

(\*) כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ד', ה' ו-ו').

(\*\*) השווי ההוגן של אגרות החוב (סדרות ד', ה' ו-ו') מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

##### ב. מדרג שווי הוגן

מדדת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדדת השווי ההוגן.

ליום 31 במרס 2015 לחברה היו נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד שנמדדו בשווי הוגן על בסיס עיתי בהתאם לרמה 1 למדרג השווי ההוגן ושוויים היווה מחיר ציטוט בשוק פעיל. במהלך שנת 2015 מומשו הנכסים כאמור.

#### 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 ומוקמים הנכסים של הקבוצה.

בנוסף, נתוני המגזרים מוצגים תוך פילוח לשני תחומי פעילות כדלקמן:

- 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 המאוזן, כפי שנתון זה נכלל במסגרת הדיווחים להנהלה.

תוצאות ההתאמות לדוחות המאוחדים על רווח והפסד כוללות את חלק החברה בהפסדי העסקה המשותפת.

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	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2016 (בלתי מבוקר)				
<b>הכנסות:</b>				
81,972	-	-	81,972	ישראל
-	-	-	-	מזרח אירופה
81,972	-	-	81,972	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
<b>תוצאות המגזר:</b>				
3,451	-	-	3,451	ישראל
8,483	-	-	8,483	מזרח אירופה (*)
11,934	-	-	11,934	סה"כ תוצאות המגזר
<b>נכסי המגזר:</b>				
632,387	-	50,158	582,229	ישראל
64,242	34,532 (**)	7,365	22,345	מזרח אירופה
14,929	-	-	14,929	נכסים לא מיוחסים
711,558	34,532	57,523	619,503	סה"כ נכסי המגזר

(\*) הסכום כולל גם את חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, לרבות הרווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני (אשר לה חלק מנכס המסווג כנדל"ן להשקעה המניב הכנסות בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה).

(\*\*) בגין רכוש קבוע - מלון בהקמה. ראה ביאור 1ב' לעיל.

## 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	
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2015 (בלתי מבוקר)</b>			
<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
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)</b>			
<b>הכנסות:</b>			
356,588	-	356,588	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה (*)
356,588	-	356,588	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
<b>תוצאות המגזר:</b>			
34,026	-	34,026	ישראל
(2,558)	-	(2,558)	מזרח אירופה (*)
31,468	-	31,468	סה"כ תוצאות המגזר
<b>נכסי המגזר:</b>			
663,560	48,888	614,672	ישראל
33,613	2,645	30,968	מזרח אירופה
15,112	-	15,112	נכסים לא מיוחסים
712,285	51,533	660,752	סה"כ נכסי המגזר

(\*) הסכום כולל גם את חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת 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 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2015	2016	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
31,468	4,905	11,934	תוצאות המגזר
			התאמות בגין חלק החברה בהפסדי
1,663	41	352	חברה מוחזקת המטופלת לפי
			שיטת השווי המאזני
33,131	4,946	12,286	רווח מפעולות רגילות
1,179	117	495	הכנסות מימון
(10,417)	(2,397)	(2,444)	הוצאות מימון
			חלק החברה בהפסדי חברה
(1,663)	(41)	(352)	מוחזקת המטופלת לפי שיטת
			השווי המאזני
22,230	2,625	9,985	רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בהמשך לאמור בביאור 1' לעיל בדבר השגת השליטה לראשונה בחברת Momo, ביום 1 במאי 2016 חברה פולנית המוחזקת במלואה (בשרשור) על ידי החברה התקשרה בהסכם עם בנק בפולין לרכישת מלוא החוב של Momo כלפי הבנק האמור. חוב זה הסתכם נכון ליום חתימת ההסכם בסך של כ-42,470 אלפי זלוטי (כ-42,885 אלפי ש"ח), מתוך זאת קרן בסך של כ-29,230 אלפי זלוטי (כ-29,516 אלפי ש"ח) וריבית (כולל ריבית פיגורים) בסך של כ-13,100 אלפי זלוטי (כ-13,228 אלפי ש"ח) בתמורה לסך של כ-22,500 אלפי זלוטי (כ-22,720 אלפי ש"ח) אשר ישולם לבנק כדלקמן: (א) סך של 1,240 אלפי זלוטי (כ-1,252 אלפי ש"ח) דמי שכירות המגיעים ל-Momo בגין הנכס המניב אשר בבעלותה אשר כבר שולמו לבנק ו/או למי מטעמו; (ב) סך של 1,000 אלפי זלוטי (1,010 אלפי ש"ח) ישולם בתוך 10 ימי עסקים ו- (ג) היתרה בסך של כ-20,260 אלפי זלוטי (20,458 אלפי ש"ח) תשולם עד ליום 30 ביוני 2016 כאשר סוכם בין הצדדים על אפשרות לקבלת דחייה לתשלום יתרת התמורה עד ליום 19 באוגוסט 2016 וזאת בכפוף להסכמת הבנק ובתוספת תשלום ריבית נצברת לתקופת הארכה. עם תשלום התמורה, תומחה לטובת הרוכשת על-ידי הבנק, משכנתא על המקרקעין של Momo בפולין עליהם מוקם מלון בהקמה (ראה סעיף 2 להלן), מלאי דירות ונכס מסחרי מניב, וכן יומחה לטובת הרוכשת על-ידי הבנק שעבוד על מניות Momo. ההסכם כולל תנאים נהוגים בדבר הפרות ופיצויים מוסכמים. בכוונת החברה לפעול לקבלת מימון מגופים בנקאיים לצורך מימון רכישת החוב כאמור לעיל.

ב. ביום 5 באפריל 2016 חתמה חברת Hmg Project S.R.L (להלן - "Project") (חברה נכדה של החברה) בהסכם לרכישת שניים מתוך שלושה שותפים בחברת Hmg Project Invest S.R.L (להלן - "Invest"). בהתאם להסכם רכשה Project את זכויות השותפים בסך כולל של 30 אלפי אירו, כך שלאחר הרכישה מחזיקה Project ב-90% ממניות Invest וזכאית לרווח של כ-86.6%.

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

**ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)**

ג. בימים 25 במאי 2016 ו-30 במאי 2016 אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את ההחלטות הבאות:

1. רכישת שתי דירות בפרויקטים של החברה בחריש על-ידי קרוביו של בעל שליטה בחברה, כעסקאות שאינן חריגות, כדלקמן: דירה בשטח של 137 מ"ר בקומה מס' 9 בבניין בפרויקט המגף בחריש בתמורה לסך של כ-1.4 מיליון ש"ח, ודירה בשטח של 95 מ"ר בקומת קרקע בפרויקט של החברה בחריש (מתחם 12), בתמורה לסך של כ-1 מיליון ש"ח.
2. מינוי ועדת הביקורת כוועדה בלתי תלויה לבחינת עסקה בין החברה ובין חברה פרטית בשליטת בעלי השליטה בחברה, להמחאת הסכם בקשר עם הקמת מרכז מסחרי בחריש. עסקה זו כפופה לאישור האורגנים המוסמכים של החברה על-פי דין.
3. אישור התקשרות בהסכם ניהול בין החברה ובין חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה ("חברת הניהול") למתן שירותי ניהול לחברה, אשר יחליף הסכם ניהול קיים בין החברה ובין חברת הניהול שתקופתו צפויה להסתיים בחודש אוקטובר 2016. התקשרות החברה בהסכם הניהול כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 275(א) לחוק החברות.
4. אישור תנאי העסקת מר ליאור מנדל, שהינו גיסו של מר חנן מור, יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה, בתפקיד אחראי על פיתוח מוצר וחדשנות. התקשרות החברה עם ליאור מנדל בקשר לתנאי העסקתו כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 275(א) לחוק החברות.
5. עדכון מדיניות התגמול של החברה לנושאי משרה שעיקרם מתן אפשרות למנכ"ל החברה לאשר שינוי לא מהותי בתנאי הכהונה של נושא משרה הכפוף למנכ"ל, בגבולות הקבועים במדיניות התגמול, ובלבד שתנאי הכהונה תואמים את מדיניות התגמול ועדכון מנגנון המענק השנתי לנושאי משרה שאינם יו"ר דירקטוריון החברה או מנכ"ל החברה, באופן המאפשר תשלום מענק שנתי לנושאי משרה אלו גם שלא על-פי קריטריונים הניתנים למדידה. עדכון מדיניות התגמול כאמור כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 267(ב) לחוק החברות.

**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**נתונים כספיים  
מידע כספי נפרד**

**ליום 31 במרס 2016**

**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:

בית פאהן קנה

רחוב המסגר 32

תל-אביב 6721118

ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666

פקס' 03-7106660

www.gtfg.co.il

לכבוד

בעלי המניות של

קבוצת חנו מור אחזקות בע"מ

מספר: 2412

תאריך: כ"ב באייר תשע"ו

30 במאי 2016

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

### **מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנו מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2016, 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 18,617 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2016 ואשר הפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 444 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנידע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### **מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**פאהן קנה ושות'**

**רואי חשבון**



# קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

## א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	

20,643	15,603	13,706
21,188	11,310	41,188
-	4,038	-
18,623	77,405	986
60,454	108,356	55,880

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

198,846	158,370	214,997
949	1,120	1,043
199,795	159,490	216,040
260,249	267,846	271,920

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

-	206	-
111,941	116,535	111,672
494	963	761
8,493	8,260	12,218
120,928	125,964	124,651

**סה"כ נכסים**

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

74,378	89,401	74,398
209	289	209
74,587	89,690	74,607

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

64,734	52,192	72,662
260,249	267,846	271,920

**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 : 30 במאי 2016

**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		
2015	2015	2016	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
16,187	3,500	3,500	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,898)	(2,382)	(3,158)	הוצאות הנהלה וכלליות
(39)	(30)	(42)	הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
5,250	1,088	300	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
8,760	964	1,610	הכנסות מימון
(12,584)	(1,368)	(2,855)	הוצאות מימון
1,426	684	(945)	<b>רווח לאחר מימון, נטו</b>
15,677	2,514	9,644	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
17,103	3,198	8,699	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(429)	(223)	226	מיסים על ההכנסה
16,674	2,975	8,925	<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	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
16,674	2,975	8,925
	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	
	רווח כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה	
(1,100)	(1,351)	(917)
	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
15,574	1,624	8,008
	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		
2015	2015	2016	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>			
16,674	2,975	8,925	רווח לתקופה
(13,349)	(8,343)	10,191	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
3,325	(5,368)	19,116	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>			
(15,876)	(5,998)	(20,000)	עלייה במזומנים ופקדונות משועבדים
52,000	7,000	-	פרעון הלוואות שניתנו לחברת הבת
(67,118)	(2,639)	(5,900)	מתן הלוואות לחברות בנות
(4)	(2)	(153)	רכישת רכוש קבוע
3,778	(166)	-	שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(27,220)	(1,805)	(26,053)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>			
(2,195)	(1,000)	-	תשלום דיבידנד
(223)	(17)	-	פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך
(36,215)	-	-	פרעון אגרות חוב
-	(113)	-	רכישת מניות באוצר
59,265	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
20,632	(1,130)	-	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
(3,263)	(8,303)	(6,937)	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
23,906	23,906	20,643	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
20,643	15,603	13,706	<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	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	

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

<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>		
עליית ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
חלק בעלי המניות של החברה בהפסדי חברות מוחזקות		
פחת		
ירידה בהטבות לעובדים, נטו		
שערוך אגרות חוב והפחתת נכיון		
שערוך הלוואות לחברות בנות		
שערוך פקדונות משועבדים		
תשלום מבוסס מניות		
-	(94)	-
(15,677)	(2,401)	(9,643)
233	60	59
(9)	71	-
421	(1,172)	(249)
(8,674)	(848)	(1,609)
(2)	(2)	-
40	10	4
(23,668)	(4,376)	(11,438)
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>		
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה		
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים		
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות		
10,259	(3,523)	17,637
(363)	106	267
423	(550)	3,725
10,319	(3,967)	21,629
(13,349)	(8,343)	10,191

**(ב) פעילות מהותית שלא במזומן**

-	45,000	-
הנפקת אגרות חוב		

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

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:		
ריבית		
מסים על הכנסה		
12,008	2,869	4,862
161	19	-
מזומנים שנתקבלו במהלך התקופה עבור:		
ריבית		
84	12	-

ה. מידע מהותי נוסף

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 31 במרס 2016 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 2015 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס 2016 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 2015 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 2016.

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2016.

---

---

## **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 2016 (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.

30 במאי 2016

---

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 2016 (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.

30 במאי 2016

---

עמי בשירי, סמנכ"ל כספים