



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי

ליום 31 במרס 2017

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



עד יום 31.12.2016 נחשבה החברה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 ("תקנות הדוחות"). החל מיום 1 בינואר 2017 חדלה החברה להיחשב "תאגיד קטן", אך בהתאם לתקנה 5ה(ג) לתקנות הדוחות תמשיך החברה לדווח בהתאם להקלות שהוענקו ל-"תאגיד קטן" עד וכולל הדוח הרבעוני לרבעון המסתיים ביום 30 בספטמבר 2017. בהתאם לאמור ולהחלטת דירקטוריון החברה מחודש פברואר 2014, דוח רבעוני זה נערך תוך אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בסעיף 25 לתקנות הדוחות.

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ב- 31/03/2017

קבוצת חנן מזור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2017 (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 2016 שפורסם ביום 30 במרס 2017 (מס' אסמכתא 034236-01-2017, 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 סעיף 2 לחלק א' לדוח התקופתי.

החברה יוזמת בונה ומוכרת 1,834 יחידות דיור וכ-3,020 מ"ר שטחי מסחר.

החברה יוזמת פעילות של הקמה וניהול של מרכזים מסחריים בישראל, נכון למועד הדוח יוזמת החברה 8 מרכזים מסחריים אשר היקף שטחם הכולל הינו כ-36 אלף מ"ר. כמו-כן, לחברה השקעות בקרקעות במזרח אירופה, לפרטים ראה סעיף 8.6.7 לחלק א' לדוח התקופתי.

במהלך הרבעון מכרה החברה 28 יחידות דיור בישראל ו-117 מ"ר שטחי מסחר בהיקף כספי של כ-44 מיליון ש"ח, זאת לעומת 74 יחידות דיור בישראל ו-758 מ"ר שטחי מסחר בהיקף כספי של כ-83 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מכך שבתקופה המקבילה אשתקד ביצעה החברה קמפיין שיווקי נרחב בעיר חריש אשר בו נמכרו 52 יחידות דיור בפרויקט חריש ג' ואילו השנה נמכרו 6 יחידות דיור בלבד.

הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם ל-2,583 אלפי ש"ח, לעומת רווח של 7,437 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.2

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



קבוצת חנן חזר

1.3. להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 31 במרס 2017:

| מ"ר מסחר שנמכרו מיום ועד 31/03/17 בסמוך למועד הדוח | יח"ד שנמכרו מיום 31/03/17 ועד בסמוך למועד הדוח | שיעור השלמה (ביצוע) 31/03/17 | מ"ר מסחר מכור עד 31/03/17 | מספר יח"ד מכורות עד 31/03/17 | סטטוס שלב | יח"ד | מ"ר מסחר | פרויקט + שלב |
|--|--|------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|--------------|--------------|----------------------------|
| - | - | 100% | - | 106 | הסתיים | 106 | - | 1. צור יצחק שלב א-ג' |
| - | - | 100% | - | 111 | הסתיים | 130 | - | 2. נתניה עיר ימים שלב א-ב' |
| - | - | 100% | - | 136 | הסתיים | 136 | - | 3. אריאל א-ב' |
| - | - | 75% | 1,282 | 148 | ביצוע | 149 | 1,282 | 4. חריש א'- מגורים ומסחר |
| - | 2 | 29% | 899 | 97 | ביצוע | 129 | 899 | 5. חריש ב'- מגורים ומסחר |
| - | 3 | 67% | - | 42 | ביצוע | 101 | - | 6. כפר תבור |
| - | - | - | - | 2 | תכנון | 50 | * | 7. אריאל ג' |
| - | 1 | 5% | - | 80 | ביצוע | 92 | * | 8. מודיעין א' |
| - | 1 | 9% | 839 | 122 | ביצוע ¹ | 445 | 839 | 9. חריש ג'- מגורים ומסחר |
| - | - | - | - | - | תכנון | 242 | * | 10. מודיעין ב' |
| - | - | - | - | - | תכנון | 254 | * | 11. ראשון לציון |
| - | 7 | - | 3,020 | 844 | | 1,834 | 3,020 | סה"כ בישראל |

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

מרכזים מסחריים בהקמה:

| # | מיקום + שם | שטח להשכרה צפוי | סטטוס | שטח מושכר (מ"ר) |
|---|------------------------------|--------------------|--------|-----------------------|
| 1 | חריש ² MORE SHOPE | 8,650 | ביצוע | ראה הערה ³ |
| 2 | חריש MORE LIFE | 8,160 ⁴ | בתכנון | - |
| 3 | חריש MORE HOME | 7,500 | בתכנון | - |
| 4 | אריאל MORE STREET | 1,325 | בתכנון | - |
| 5 | מודיעין MORE STREET | 1,985 | בתכנון | - |
| 6 | חריש MORE STREET | 3,200 | בביצוע | 543 |
| 7 | מודיעין ב' | 3,250 | תכנון | - |
| 8 | ראשון לציון | 2,100 | תכנון | - |
| | סה"כ | 36,170 | | 543 |

¹ הפרויקט מורכב מ-4 שלבים, כאשר לשלב הראשון שבו 180 יחידות דיור יש היתר בניה והחברה החלה בביצועו.

² השטח המיועד להשכרה המוצג בטבלה הינו עבור קומת מסחר תת קרקעית וקומת מסחר אחת. בבקשה להיתר שהגיש החברה ישנה קומת מסחר נוספת, כך שהשטח להשכרה צפוי לגדול בעוד כ- 4,000 מ"ר וזאת בהתאם לביקושים לשטחי מסחר הצפויים באזור הפעילות.

³ נכון למועד הדיווח לחברה הסכם כוונת חתום צד ג' בלתי קשור שהינו גורם מתחום קמעונאות המזון על שטח של כ- 4,000 מ"ר ברוטו. סך ההכנסה השנתית משוכר זה צפויה להיות 3.1 מיליון ₪ (שכירות ודמי ניהול). בנוסף, לחברה הסכמי כוונת חתומים על שטח כולל של כ- 264 מ"ר ברוטו. סך ההכנסה מהחוזים הנוספים עבור דמי שכירות צפויה להיות 0.5 מיליון ₪. המידע לעיל בקשר עם סך ההכנסה השנתית הצפויה מהשוכר האמור, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על מהלך המשא ומתן המתנהל בין החברה ובין השוכר האמור וכן על היכרות החברה את נתוני השוק הרלוונטי. ההכנסה השנתית האמורה בפועל עשויה להיות שונה מהערכת החברה לעיל, בין היתר, כתוצאה משינויים לרעה במצב השוק הרלוונטי.

⁴ בכוונת החברה לחתום הסכם "קומבינציה" עם המועצה המקומית, כך שיבוצע איחוד מגרשים והגדלת זכויות המסחר. אם וכאשר ייחתם ההסכם, לחברה יהיו זכויות נוספות וכוונתה להגדיל את שטחי המסחר והמשרדים על גבי המגרש המאוחד.

2. מצב כספי

1) הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2017:

סך המאזן ליום 31 במרס 2017 עומד על 586,322 אלפי ש"ח, לעומת סך של 578,871 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינויים מפורטים להלן:

א. נכסים שוטפים

הנכסים השוטפים הסתכמו ליום 31 במרס 2017 לסך של 416,176 אלפי ש"ח לעומת סך של 415,049 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016.

עיקר השינוי נובע מקיטון בסך של כ-25 מיליון ש"ח הנובע מסעיפי מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות מנגד חל גידול בסעיפי מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ופקדונות משועבדים בסך של כ-13 מיליון ש"ח וגידול בסעיף לקוחות בסך של כ-14 מיליון ש"ח.

ב. נכסים בלתי שוטפים

הנכסים הבלתי שוטפים הסתכמו ליום 31 במרס 2017 לסך של 170,146 אלפי ש"ח, לעומת סך של 163,822 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016.

עיקר הגידול נובע מסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח, מסעיף רכוש קבוע בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח ומסעיף מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה בסך של כ-1.4 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 2017 הסתכמו לסך של 378,462 אלפי ש"ח, לעומת סך של 358,826 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016, גידול של כ-20 מיליון ש"ח.

עיקר השינוי נובע מקיטון של כ-12.7 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים, מקיטון בסעיף זכאים ויתרות זכות בסל של כ-4.7 מיליון ש"ח ומנגד גידול בסעיף ספקים ונותני שירותים בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח ומגידול של כ-2.9 מיליון ש"ח בסעיף אגרות חוב אשר נובע ממיון בין זמן ארוך לזמן קצר.

ד. התחייבויות לזמן ארוך

ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 31 במרס 2017 הסתכמו לסך של 95,419 אלפי ש"ח לעומת סך של 109,225 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016. השינוי נובע בעיקר מסעיף אגרות חוב אשר נובע ממיון בין זמן ארוך לזמן קצר.

ה. הון עצמי

נכון ליום 31 במרס 2017 הסתכם ההון העצמי לסך של 112,441 אלפי ש"ח לעומת הון עצמי של 110,820 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2016. הגידול בהון העצמי נובע מהרווח השוטף בתקופת הדוח של כ-2.6 מיליון ש"ח ומנגד חלוקת דיבידנד בתקופה בסך של כ-1 מיליון ש"ח.



3. תוצאות הפעילות

דוחות רווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 | לתקופה של | | הכנסות הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות הכנסות ממכירת קרקעות סה"כ הכנסות |
|---|--|--------------------------|--|
| | שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2016 | 2017 | |
| | אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 176,736 | 41,579 | 63,896 | עלות ההכנסות עלות מכירת דירות עלות קרקעות שנמכרו סה"כ עלות ההכנסות |
| 2,408 | - | 3,436 | |
| 179,144 | 41,579 | 67,332 | |
| 147,950 | 35,321 | 54,632 | רווח גולמי שערוך נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות אחרות הכנסות אחרות הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות |
| 1,879 | - | 1,801 | |
| 149,829 | 35,321 | 56,433 | |
| 29,315 | 6,258 | 10,899 | רווח מפעולות רגילות הכנסות מימון הוצאות מימון חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| 23,591 | - | - | |
| (270) | - | - | |
| 9,387 | 9,387 | - | |
| (8,549) | (2,206) | (1,893) | |
| (12,883) | (3,800) | (3,577) | |
| 40,591 | 9,639 | 5,429 | רווח לפני מסים על ההכנסה מיסים על ההכנסה |
| 234 | 495 | - | |
| (11,623) | (2,444) | (2,270) | |
| (352) | (352) | - | |
| 28,850 | 7,338 | 3,159 | רווח נקי לתקופה |
| (3,307) | 99 | (576) | |
| 25,543 | 7,437 | 2,583 | |

א. הכנסות ורווח גולמי

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה של כ-67 מיליון ש"ח, לעומת הכנסה בסך של כ-41 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד.
הרווח הגולמי בתקופת הדוח הינו 10,899 אלפי ש"ח לעומת רווח גולמי של 6,258 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ב. הוצאות מכירה ושיווק

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק בסך של 1,893 אלפי ש"ח לעומת סך של 2,206 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 3,577 אלפי ש"ח לעומת 3,800 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ד. הוצאות והכנסות מימון

בתקופת הדוח נוצרו לחברה הוצאות מימון נטו בסך של 2,270 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך 1,949 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה. מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו בסך של 576 אלפי ש"ח, לעומת הכנסות מסים בסך של 99 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתוי שמיומשם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 31 במרס 2017 הינה בסך של כ-17 מיליון ש"ח.

א. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח לעומת תזרים חיובי של כ-17.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי בתקופה זו נובע בעיקר מירידה במלאי מבנים בהקמה בסך של כ-23 מיליון ש"ח, מעליה בספקים בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח, מירידה בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-3 מיליון ש"ח ומעליה בסעיף לקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-13.8 מיליון ש"ח. לעומת עלייה בסעיף מקדמות מרוכשים בסך של כ-7 מיליון ש"ח, מירידה במלאי מבנים בהקמה בסך של כ-8 מיליון ש"ח, מירידה בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח, מירידה בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-15.3 מיליון ש"ח ומרווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת אשר טופלה לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-9.4 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ב. תזרים המזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ-17 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי של כ-20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מעלייה של כ-11.8 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים ומתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח לעומת עליה של כ-18 מיליון ש"ח בסעיף מזומנים ופיקדונות משועבדים ברבעון המקביל אשתקד.

ג. תזרים המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים חיובי מפעילות מימון בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי של כ-0.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח הקטינה החברה את האשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-13 מיליון ש"ח, הנפיקה אג"ח בסך של כ-14.3 מיליון ש"ח וחילקה דיבידנד בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה בסך של כ-112 מיליון ש"ח, בנוסף קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ-239 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ-149 מיליון ש"ח.



קבוצת חנן חזר

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. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוח התקופתי.

7. היבטי ממשל תאגידי

7.1. תכנית 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 ועדכנה אותה בהתאם לשינויי חקיקה שונים ועמדות רשות ניירות ערך. בתקופת הדוח החברה יישמה את תכנית האכיפה הפנימית האמורה ופעלה לפיה.

7.2. תכנית רכישה עצמית

ביום 27 במרס 2017 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית למניות החברה בהיקף של עד 1.5 מיליון ש"ח, לתקופה של שלוש שנים, במחיר למניה שלא יעלה על 18 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 29 במרס 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-032319). ברבעון זה לא ביצעה החברה רכישות של מניותיה בהתאם לתכנית האמורה.

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

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

| סדרה מהותית | דירוג | האם אגרות החוב ניתנות להמרה | נאמן | הצמדה | | | מועדי תשלום (ראה הערה) | | שיעור ריבית | שווי בורסאי למועד הדוח (באלפי ש"ח) | סכום הריבית שנצברה ליום 31/3/17 (באלפי ש"ח) | שווי נקוב (באלפי ש"ח) | | | מועד הנפקה | סדרה |
|-------------|----------|-----------------------------|--------------------------------|-------|---------|---------|------------------------|-------|-------------|------------------------------------|---|---|------------|--------------|--|------|
| | | | | בסיס | ריבית | קרן | קרו | ריבית | | | | מסוערף מועד הדוח לפי תנאי ההצמדה למועד הדוח | למועד הדוח | במועד ההנפקה | | |
| כ | לא מדורג | לא | ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ | 117.8 | צמוד | צמוד | (1) | (1) | 5.45% | 22,576 | 966 | 21,415 | 20,520 | 89,216 | פברואר 2011 ; פברואר 2013 ; יולי ואוגוסט 2014 | ד |
| כ | לא מדורג | לא | ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ | - | לא צמוד | לא צמוד | (1) | (1) | 7.6% | 67,994 | 1,161 | 62,667 | 62,667 | 75,503 | אוגוסט 2013 ; יולי 2014 ; אוגוסט 2014 (2) | ה |
| כ | לא מדורג | לא | שטראוס לזר לנאמנות (1992) בע"מ | - | לא צמוד | לא צמוד | (1) | (1) | 6.6% | 99,090 | 439 | 90,000 | 90,000 | 90,000 | מרס 2015 ; ספטמבר 2015 ; יוני 2016 ; אפריל 2017 (2)(3) | ו |
| כ | לא מדורג | לא | רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ | - | לא צמוד | לא צמוד | (1) | (1) | 4.8% | 78,750 | 158 | 75,000 | 75,000 | 75,000 | ספטמבר 2016 ; ינואר 2017 | ז |
| כ | לא מדורג | לא | ש.א. נאמנויות | - | לא צמוד | לא צמוד | (4) | (4) | 4.5% | 56,868 | - | 56,439 | 56,439 | 56,439 | מאי 2017 | ח |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|----------------|---|---|---|---|---|---|---------|-------|---------|---------|---------|---|------|
| | | | (1999) בע"מ | | | | | | | | | | | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 325,278 | 2,724 | 305,521 | 304,626 | 386,158 | - | סה"כ |

הערות:

1. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 8 בדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח 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 132%.
אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 140%.
3. בחודש אפריל 2017 ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ו') על דרך של הקצאה פרטית לשני משקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. במסגרת זו הקצתה החברה 9,029,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה כוללת של כ-9,684 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 4 באפריל 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-037011).
4. **אגרות החוב (סדרה ח')** - קרן אגרות החוב (סדרה ח') תעמוד לפירעון בשלושה (3) תשלומים שנתיים לא שווים, ב-1 במאי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023, כל אחד מהתשלומים הראשון והשני בסך 30% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב, והתשלום השלישי בסך 40% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ח') נושאת ריבית שנתית בשיעור 4.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה, ביום 1 בנובמבר 2017, בימים 1 במאי ו-1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2022, וביום 1 במאי 2023. תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 במאי 2023, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ח'). אגרות החוב (סדרה ז') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה ו/או מטבע כלשהו. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') מיום 30 באפריל 2017 ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')") החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת החל מתום 60 ימים ממועד רישום אגרות החוב (סדרה ח') למסחר, ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון, וההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מסך של 1 מליון ש"ח, למעט במקרה של פדיון מוקדם סופי, שאז לא תחול המגבלה האמורה. במועד פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק עבור חלק הקרן שנפדה בפדיון מוקדם חלקי כאמור. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ח') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:
(1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי הגבוה מבין: (א) מחיר אגרות החוב (סדרה ח') בבורסה בסוף עשרה (10) ימי המסחר הקודמים למועד בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם; או (ב) מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ח') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית שנצברה בגינה וטרם שולמה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות



קבוצת חנן מזור

לאגרות החוב (סדרה ח') בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם.

פרטי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח'):

ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ
שם האחראי על הסדרה: שמעון אבנעים.

דרכי התקשרות:

א. טלפון - 03-6884343.

ב. פקס - 03-6884285.

ג. דוא"ל - shimon@astax.co.il

ד. כתובת למשלוח דואר – נירים 1 תל אביב

פרטים נוספים לגבי אגרות החוב (סדרה ח'):

- א. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ויחיד על מלוא זכויות החברה בחשבון העודפים (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')), ושוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות הכספיים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון העודפים וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. שטר הנאמנות כולל הוראות ומגבלות מסוימות בקשר עם ניהול חשבון העודפים; (2) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות חברה בת של החברה בבעלות מלאה (100%) ("חברת הבת"), לקבלת 100% מהעודפים שינבעו לחברה מפרויקט חריש ג' (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן לבנק המלווה, מלוא הכספיים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או חברה קשורה של החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם מימון וליווי פרויקט חריש ג'. חברת הבת תעביר לחשבון העודפים 100% מהעודפים כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה במחזור וזאת, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור בכל עת. השעבודים המפורטים לעיל תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.
- ב. הפרויקט המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'): העודפים מפרויקט חריש ג'. לפרטים נוספים אודות פרויקט חריש ג' ראה נספח ב' שפורסם במסגרת דוח הצעת המדף של אגרות חוב (סדרה ח') ביום 30 באפריל 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-044358) ("דוח הצעת מדף אג"ח ח"), וכן סעיף (9) וסעיף 6 תחת הכותרת "מרכזים מסחריים בהקמה" בסעיף 1.3 בדוח זה לעיל.
- ג. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), נקבע כי: (1) בכל עת החברה תהא רשאית לממן מחדש את הפרויקטים המשועבדים מבלי שיידרש אישור כלשהו מאת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב לא תיגרענה במקרה של מימון מחדש

כאמור. במקרה כאמור יחתום הנאמן על המסמכים הנדרשים בקשר למימון מחדש, לרבות תיקון השעבודים ככל שהדבר יידרש; (2) השעבודים על פי שטר הנאמנות יהיו נדחים ונחותים בפני כל שעבוד לטובת הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקטים המשועבדים, לרבות השעבודים על חשבונות הליווי, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכמי מימון אחרים אשר נחתמו ו/או יחתמו עם הבנקים המלווים בקשר עם הפרויקטים המשועבדים; (3) אין בשעבודים האמורים כדי להגביל את זכויותיהן של חברת הנכס לפעול בפרויקטים המשועבדים ובחשבונות הליווי המנוהלים בקשר אליהם; (4) אין ברישום השעבודים על פי שטר הנאמנות זה כדי ליצור חובה כלשהי של הבנקים המלווים כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ו/או כלפי הנאמן.

ד. התחייבות לעמידה ביחס ביטחונות – החברה התחייבה לכלול במסגרת דוחותיה העתיים את תוצאות החישוב של היחס, נכון לאותו מועד, בין שווי העודפים הצפויים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) מכל הפרויקטים המשועבדים ובצירוף שווייה של בטוחה פיננסית (אם תהייה) לבין יתרת הערך ההתחייבתי של אגרות החבו (סדרה ח') עד ליום החישוב, הכל בהתאם למפורט בשטר הנאמנות ("**יחס הביטחונות**"). אם יחס הביטחונות שיחושב כאמור יהיה שווה 125% או נמוך ממנו תוקנה לחברה תקופת ריפוי אוטומטית של רבעון קלנדרי אחד לתיקון יחס הביטחונות, כך שישוּב לעמוד לכל הפחות על 125%. אם בתום תקופת הריפוי האמורה יחס הביטחונות יפחת מ-125%, התחייבה החברה להשלים בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-30 ימי עסקים מתום תקופת הריפוי את הפרש הביטחונות שיהיו נחוצים לצורך שמירה על יחס הביטחונות האמור וזאת בדרך של הפקדת מזומנים לחשבון העודפים ו/או מתן ערבות בנקאית אוטונומית ו/או שעבוד כספי עודפים נוספים של פרויקט אחר ו/או מתן שעבוד על נכס נדל"ן של החברה ו/או בכל שעבוד אחר או דרך אחרת. נכון למועד דוח זה עומד יחס הביטחונות על 139%.

ה. הוספת נכסים משועבדים; העברת עודפים מפרויקט חריש ג' לחברה - במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') נקבע מנגנון הנוגע להוספת נכסים משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שעיקרו כדלקמן: (i) החברה תהיה זכאית (אך לא חייבת) לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב גם את העודפים מפרויקט מודיעין ב' ו/או מפרויקט מודיעין ג', ו/או בטוחה פיננסית (כהגדרתם בשטר הנאמנות), אחת או יותר ("**השעבוד הנוסף**"). החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר כוונתה להעמיד את השעבוד הנוסף לפחות 14 ימים טרם העמדתו; (ii) לפני העמדת השעבוד הנוסף וכתנאי להעמדתו, יבחן ויאשר דירקטוריון החברה כי רמת הסיכון של השעבוד הנוסף במועד העמדתו אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון של השעבוד הקיים על העודפים מפרויקט חריש ג', וכן יבחן ויאשר את שווי השעבוד הנוסף, כפי שייקבע על-פי דוח שמאי חיצוני או הערכת שווי חיצונית בלתי תלויה או על פי דוחות האפס שהוכנו מטעם המפקח של הבנק המממן את הפרויקט המשועבד הרלוונטי, או, ככל שיהיה מדובר בבטוחה פיננסית, כמפורט להלן; (iii) ככל שיועמד שעבוד נוסף על העודפים מפרויקט מודיעין ב' ו/או פרויקט מודיעין ג', יילקחו בחשבון העודפים מפרויקט מודיעין ב' ו/או מודיעין ג' (לפי העניין) לצורך חישוב יחס הביטחונות בו נדרשת החברה לעמוד; (iv) השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שתהינה) יהא שווה למלוא סכום המזומן או הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו בגינם או לגובה הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן, לפי העניין. כן נקבע בשטר הנאמנות כי ככל שיחס הביטחונות שיחושב יהיה שווה ל-140% או יעלה עליו, אזי, עם העברת עודפים לחשבון העודפים, החברה תידרש להעביר רק 50% מהעודפים הנמשכים לחשבון העודפים ותהיה רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות כל שימוש ב-50% העודפים הנותרים, ובלבד שלאחר העברת 50% מהעודפים המועברים לשימושה של החברה כאמור, יחס הביטחונות לא יפחת מ-140%.



1. מגבלות על הרחבת סדרה – בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), החברה רשאית, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') או הנאמן, להנפיק, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')), אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, וזאת עד להיקף סדרה כולל של 120 מיליון ש"ח ערך נקוב. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') תיעשה בכפוף לכך שהחברה תבטיח את יתרת אגרות החוב (סדרה ח'), כפי שתהיה מעת לעת, כולל אגרות החוב (סדרה ח') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בבטוחות אשר תחולנה לגביהן ההוראות הבאות: (1) לגבי פרויקטים נוספים שישועבדו (ככל שישועבדו) שכבר קיים בגינם מימון בנקאי - החברה תמציא לנאמן מכתב התחייבות חתום על ידי מנכ"ל החברה על פיו אם בעתיד תבקש החברה למממן עם אותו הבנק פרויקט עתידי, אזי היא תעשה זאת רק בכפוף ולאחר קבלת מכתב מאת הבנק המממן לפיו כל עוד אגרות החוב תהיינה במחזור, לבנק לא תהיה זכות קיזוז בין חשבונות המימון או הליווי של הפרויקט הנוסף ו/או חשבון העודפים, ו/או החשבונות השוטפים של החברה הקיימים אותה עת בבנק לבין חשבונות המימון או הליווי של פרויקט עתידי של החברה ביחס אליהם התקשרה ו/או תתקשר החברה עם הבנק המממן בהסכם מימון; (2) נכסים או כספי עודפים שאינם מפרויקט חריש ג' ו/או פרויקט מודיעין ב' ו/או פרויקט מודיעין ג', ישמשו כבטוחה נוספת בתנאי שיתקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת; או (3) יחס הביטחונות לא יהיה נמוך מ-135%.
2. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), נכללו התחייבויות נוספות, כגון התחייבויות הנוגעות לחלוקת דיבידנד, הוראות בנוגע להעברת שליטה ומנגנוני התאמה בשיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח') בגין אי-עמידה בהון עצמי מינימאלי וביחס מינימאלי של הון עצמי למאזן. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח'), ראה שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), שפורסם במסגרת דוח הצעת המדף אג"ח ח'



קבוצת חגן כוור

9. מצבת התחייבויות

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

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם לפעילות החברה.

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חגן מור
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 23 במאי 2017.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2017**

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

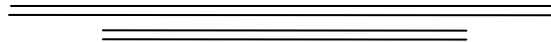
דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2017

בלתי מבוקרים

ת ו כ ן

עמוד

| | |
|-------|--|
| 2 | דוח סקירה של רואה החשבון |
| | תמצית דוחות כספיים ביניים |
| 3-4 | תמצית מאזנים מאוחדים |
| 5 | תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד |
| 6 | תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל |
| 7-9 | תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון |
| 10-12 | תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 13-24 | 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 : כז' באייר תשע"ז
23 במאי 2017

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 2017 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 ומיידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 10.47% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2017. 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

**פאהן קנה ושות'
רואי חשבון**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

| 31 בדצמבר 2016 | 31 במרס 2016 (*) | 31 במרס 2017 | |
|---------------------|--------------------------|-----------------|----------------------------------|
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח | |
| 16,302 | 21,753 | 17,236 | נכסים שוטפים |
| 65,230 | 72,065 | 76,992 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 60,159 | 34,268 | 74,023 | מזומנים ופקדונות משועבדים |
| 11,164 | 18,713 | 10,699 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 262,194 | 323,358 | 237,226 | חייבים ויתרות חובה |
| 415,049 | 470,157 | 416,176 | מלאי מבנים בהקמה וקרקעות |
| 9,146 | - | 10,551 | נכסים בלתי שוטפים |
| 2,375 | - | 2,547 | מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה |
| 15,315 | 16,357 | 14,706 | יתרות חובה לזמן ארוך |
| 92,090 | 57,523 | 95,765 | קרקעות |
| 36,699 | 39,035 | 38,040 | נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה |
| 8,197 | 8,053 | 8,537 | רכוש קבוע, נטו |
| 163,822 | 120,968 | 170,146 | מסים נדחים |
| 578,871 | 591,125 | 586,322 | סה"כ נכסים |

(*) ראה ביאור ה' בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

| 31 בדצמבר 2016 | 31 במרס 2016 (*) | 31 במרס 2017 | ביאור |
|---------------------|--------------------------|-----------------|---|
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח | |
| 161,666 | 214,397 | 148,913 | התחייבויות שוטפות |
| 119,397 | 111,672 | 148,563 | אשראי מתאגידים בנקאיים |
| 6,913 | 5,241 | 14,172 | אגרות חוב |
| 33,753 | 41,733 | 29,010 | ספקים ונותני שירותים |
| 37,097 | 46,610 | 37,804 | זכאים ויתרות זכות |
| 358,826 | 419,653 | 378,462 | מקדמות מרוכשי דירות |
| 3,944 | 3,175 | 4,970 | התחייבויות לזמן ארוך |
| 104,892 | 74,398 | 90,116 | מסים נדחים |
| 389 | 344 | 333 | אגרות חוב |
| 109,225 | 77,917 | 95,419 | הטבות לעובדים, נטו |
| 4,865 | 4,865 | 4,865 | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| 36,364 | 36,364 | 36,364 | הון מניות |
| - | - | 354 | פרמיה על מניות |
| 258 | 245 | 258 | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 1,019 | 1,019 | 1,019 | קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות |
| (7,423) | (5,886) | (7,971) | קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה |
| 76,765 | 58,633 | 78,348 | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| (796) | (574) | (796) | יתרת רווח |
| (232) | (1,111) | - | מניות באוצר |
| 110,820 | 93,555 | 112,441 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 578,871 | 591,125 | 586,322 | סה"כ התחייבויות והון |

(*) ראה ביאור 2ה' להלן בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 23 במאי 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס | | ביאור |
|---|---|----------|--|
| | 2016 | 2016 (*) | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח | |
| 176,736 | 41,579 | 63,896 | הכנסות |
| 2,408 | - | 3,436 | הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות |
| 179,144 | 41,579 | 67,332 | הכנסות ממכירת קרקעות |
| | | | סה"כ הכנסות |
| 147,950 | 35,321 | 54,632 | עלות ההכנסות |
| 1,879 | - | 1,801 | עלות מכירת דירות |
| 149,829 | 35,321 | 56,433 | עלות קרקעות שנמכרו |
| | | | סה"כ עלות ההכנסות |
| 29,315 | 6,258 | 10,899 | רווח גולמי |
| 23,591 | - | - | שערוך נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה |
| (270) | - | - | הוצאות אחרות |
| 9,387 | 9,387 | - | הכנסות אחרות |
| (8,549) | (2,206) | (1,893) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (12,883) | (3,800) | (3,577) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 40,591 | 9,639 | 5,429 | רווח מפעולות רגילות |
| 234 | 495 | - | הכנסות מימון |
| (11,623) | (2,444) | (2,270) | הוצאות מימון |
| (352) | (352) | - | חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| 28,850 | 7,338 | 3,159 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (3,307) | 99 | (576) | מסים על ההכנסה |
| 25,543 | 7,437 | 2,583 | רווח נקי לתקופה |
| | | | מיוחס ל: |
| 25,559 | 7,427 | 2,583 | בעלי המניות של החברה |
| (16) | 10 | - | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 25,543 | 7,437 | 2,583 | |
| 2.0 | 0.58 | 0.20 | רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח) |

(*) ראה ביאור 2'ה' להלן בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס | |
|---|---|----------|
| | 2016 | 2017 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח |
| 25,543 | (*) 7,437 | 2,583 |
| רווח נקי לתקופה | | |
| מרכיבי רווח כולל אחר: | | |
| פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד: | | |
| (1,500) | 126 | (548) |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו | | |
| (1,068) | (1,068) | - |
| הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד | | |
| 22,975 | (*) 6,495 | 2,035 |
| סך הכל רווח כולל לתקופה | | |
| סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל: | | |
| 23,105 | (*) 6,510 | 2,035 |
| (130) | (15) | - |
| בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה | | |
| 22,975 | (*) 6,495 | 2,035 |

(*) ראה ביאור 2' להלן בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017

| מיוחס לבעלי המניות של החברה | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|----------------|---------------|---|--|--|---|-------------------|----------------|--------------|--|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה | קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות | קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה | פרמיה על מניות | מניות באוצר | הון מניות | |
| 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 | |
| 110,820 | (232) | 111,052 | 76,765 | (7,423) | 1,019 | 258 | - | 36,364 | (796) | 4,865 | יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר) |
| 2,583 | - | 2,583 | 2,583 | - | - | - | - | - | - | - | רווח נקי לתקופה |
| (548) | - | (548) | - | (548) | - | - | - | - | - | - | הפסד כולל אחר |
| 2,035 | - | 2,035 | 2,583 | (548) | - | - | - | - | - | - | סך הכל רווח כולל לתקופה |
| 586 | 232 | 354 | - | - | - | - | 354 | - | - | - | רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (*) |
| (1,000) | - | (1,000) | (1,000) | - | - | - | - | - | - | - | תשלום דיבידנד (**) |
| <u>112,441</u> | <u>-</u> | <u>112,441</u> | <u>78,348</u> | <u>(7,971)</u> | <u>1,019</u> | <u>258</u> | <u>354</u> | <u>36,364</u> | <u>(796)</u> | <u>4,865</u> | יתרה ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקר) |
| | | | | | | | | | | | (*) ראה ביאור 1ז'. |
| | | | | | | | | | | | (**) ראה ביאור 1ו'. |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2016

מיוחס לבעלי המניות של החברה

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה | קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות | פרמיה על מניות | מניות באוצר | הון מניות | |
|-------------|-----------------------------|--------|-----------|---|--|--|-------------------|-------------|--------------|---|
| | | | | | | | | | | |
| 63,638 | (1,096) | 64,734 | 27,704 | (4,969) | 1,019 | 241 | 36,364 | (490) | 4,865 | יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר) |
| 23,502 | - | 23,502 | 23,502 | - | - | - | - | - | - | השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (ראה ביאור 2ה' להלן) |
| 87,140 | (1,096) | 88,236 | 51,206 | (4,969) | 1,019 | 241 | 36,364 | (490) | 4,865 | יתרה ליום 1 בינואר 2016 לאחר אימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 |
| 7,437 | 10 | 7,427 | 7,427 | - | - | - | - | - | - | רווח נקי לתקופה |
| (942) | (25) | (917) | - | (917) | - | - | - | - | - | הפסד כולל אחר |
| 6,495 | (15) | 6,510 | 7,427 | (917) | - | - | - | - | - | סך הכל רווח כולל לתקופה (*) |
| 4 | - | 4 | - | - | - | 4 | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| (84) | - | (84) | - | - | - | - | - | (84) | - | רכישת מניות באוצר |
| 93,555 | (1,111) | 94,666 | 58,633 | (5,886) | 1,019 | 245 | 36,364 | (574) | 4,865 | יתרה ליום 31 במרס 2016 (בלתי מבוקר) |

(*) ראה ביאור 2ה' להלן בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת רווח | הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה | קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות | פרמיה על מניות | מניות באוצר | הון מניות |
|-------------|-----------------------------|----------|--------------|---|--|--|-------------------|----------------|--------------|
| 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 |
| 63,638 | (1,096) | 64,734 | 27,704 | (4,969) | 1,019 | 241 | 36,364 | (490) | 4,865 |
| 23,502 | - | 23,502 | 23,502 | - | - | - | - | - | - |
| 87,140 | (1,096) | 88,236 | 51,206 | (4,969) | 1,019 | 241 | 36,364 | (490) | 4,865 |
| 25,543 | (16) | 25,559 | 25,559 | - | - | - | - | - | - |
| (2,568) | (114) | (2,454) | - | (2,454) | - | - | - | - | - |
| 22,975 | (130) | 23,105 | 25,559 | (2,454) | - | - | - | - | - |
| 994 | 994 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 17 | - | 17 | - | - | - | 17 | - | - | - |
| (306) | - | (306) | - | - | - | - | - | (306) | - |
| 110,820 | (232) | 111,052 | 76,765 | (7,423) | 1,019 | 258 | 36,364 | (796) | 4,865 |

יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)

השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ
לראשונה של תקן דיווח כספי
בינלאומי 15 (ראה ביאור 2'ה' להלן)יתרה ליום 1 בינואר 2016 לאחר
אימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי
בינלאומי 15

שינויים בשנת 2016:

רווח נקי לשנה

הפסד כולל אחר

סך הכל רווח כולל לשנה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות באוצר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס | | ביאור |
|---|---|----------|---|
| | 2016 | 2017 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח | |
| 25,543 | 7,437 (*) | 2,583 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| 6,062 | 9,791 (*) | 14,922 | רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א) |
| 31,605 | 17,228 | 17,505 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת |
| - | - | (24) | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה |
| 31 | - | - | מימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר (נספח ג') |
| (1,565) | (160) | (1,568) | תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה רכישות ותוספות לרכוש קבוע |
| (12,423) | (1,346) | (3,657) | תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (381) | (381) | - | תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים |
| (11,312) | (18,147) | (11,762) | רכישת מניות נוספות בחברה מוחזקת שאוחדה לראשונה |
| (252) | - | - | רכישת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (130) | - | (78) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| (26,032) | (20,034) | (17,089) | |
| - | - | (1,000) | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |
| (43,660) | - | - | תשלום דיבידנד |
| 81,043 | - | 14,347 | פרעון אגרות חוב |
| (306) | (84) | - | הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) |
| (51,673) | (689) | (12,829) | רכישה עצמית של מניות באוצר |
| (14,596) | (773) | 518 | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון |
| (6) | 1 | - | הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ |
| (9,029) | (3,578) | 934 | עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים |
| 25,331 | 25,331 | 16,302 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 16,302 | 21,753 | 17,236 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |

(*) ראה ביאור 2' להלן בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס | |
|---|---|--------------------------|
| | 2016 | 2017 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 737 | 183 | 174 |
| 587 | (249) | 43 |
| 87 | - | - |
| 1,636 | (13) | 10 |
| (530) | (530) | - |
| 1,267 | 636 | 572 |
| 183 | - | - |
| 45 | - | (56) |
| (23,591) | - | - |
| 17 | 4 | - |
| (9,387) | (9,387) | - |
| 352 | 352 | - |
| (28,597) | (9,004) | 743 |
| (10,565) | 15,326 | (13,864) |
| (733) | (5,877) | 152 |
| 59,633 | 7,931 | 22,842 |
| (460) | (2,184) | 7,505 |
| (10,908) | (3,592) | (3,163) |
| (2,308) | 7,191 | 707 |
| 34,659 | 18,795 | 14,179 |
| 6,062 | 9,791 | 14,922 |

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

| | |
|---|------|
| פחת | 174 |
| הפחתת ניכיון ושערוך אגרות חוב | 43 |
| ירידת ערך קרקעות | - |
| התאמות הנובעות מהלוואות לחברות מאוחדות המהוות פעילות חוץ | 10 |
| ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | - |
| מסים נדחים, נטו | 572 |
| הפסד ממימוש נדלן להשקעה | - |
| שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו | (56) |
| שערוך נכסי נדל"ן להשקעה | - |
| 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 והכנסות לקבל | (13,864) |
| ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה | 152 |
| ירידה במלאי מבנים בהקמה, קרקעות, מלאי מבנים בהקמה מיועד להשכרה | 22,842 |
| עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים | 7,505 |
| ירידה בזכאים ויתרות זכות | (3,163) |
| עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות | 707 |

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס | | ביאור |
|---|---|----------|-------|
| | 2016 | 2017 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח | |

(ב) חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה

| | | | |
|----------|----------|---|---|
| 1,257 | 1,257 | - | הון חוזר |
| (5,447) | (5,447) | - | מלאי דירות |
| (4,583) | (4,583) | - | נדל"ן להשקעה |
| (34,532) | (34,532) | - | רכוש קבוע |
| 21,686 | 21,686 | - | אשראי מתאגידים בנקאיים |
| - | 252 | - | זכאים בגין רכישת חברה מאוחדת |
| 13,048 | 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 | 8,319 | - | |
| (252) | - | - | |

(ג) מימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר

1ה'

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה:

| | | | |
|---|---|-------|--------------------------------------|
| - | - | (217) | הון חוזר |
| - | - | (100) | חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת |
| - | - | 179 | רכוש קבוע |
| - | - | 114 | מסים נדחים |
| - | - | (24) | |

(ד) פעילות מהותית שלא במזומן

התחייבות בגין דמי היתר כנגד נדל"ן להשקעה בהקמה

| | | |
|-----|---|---|
| 900 | - | - |
|-----|---|---|

(ה) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

| | | | |
|--------|-------|-------|----------------|
| 17,096 | 5,494 | 7,450 | ריבית |
| 3,107 | 416 | 842 | מסים על ההכנסה |

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

| | | | |
|---|---|---|-------|
| 5 | - | - | 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 ולהשכרה של שטחים מסחריים בישראל ובמזרח אירופה.

א. ביום 1 בינואר 2017 הודיעה החברה שבהתאם לתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ("תקנות הדוחות") חדלה החברה להיחשב "תאגיד קטן", זאת בשל כך שבמועד הקובע (1 בינואר 2017) ערך תעודות ההתחייבות של החברה שבמחזור אינו נמוך ממאתיים מיליון ש"ח. בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות הדוחות, תמשיך החברה לדווח בהתאם להקלות שהוענקו ל"תאגיד קטן" על-פי תקנות הדוחות ושאומוצו על-ידי דירקטוריון החברה, עד וכולל הדוח הרבעוני לרבעון המסתיים ביום 30 בספטמבר 2017.

ב. ביום 10 בינואר 2017 הודיעה החברה כי חתמה באמצעות קרן פז (חברה בת) על הסכם ליווי עם בנק מלווה בקשר עם מימון הקמת פרויקט "חריש המגף" של החברה. בהתאם להסכם הליווי יעמיד הבנק לקרן פז מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 255 מיליון ש"ח. לשם כך תעמיד קרן פז הון עצמי בסכום של 27 מיליון ש"ח (אשר צפוי לרדת ל- 22 מיליון ש"ח בהתקיים תנאים שונים).

ג. ביום 29 בינואר 2017 הודיעה החברה על הרחבת סדרה אג"ח ז' בדרך של הקצאה פרטית. כמות אג"ח סדרה ז' שהונפקה הייתה 14,347,000 ע.ג. תמורת סך של כ- 14,634 אלפי ש"ח. גילוי בדבר תנאי אגרות החוב המקוריים, ראה ביאור 13ג' לדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.

ד. ביום 5 בפברואר 2017 הודיעה החברה כי ביום 2 בפברואר 2017 נחתם הסכם מחייב עם הבנק בפולין בנוגע לפרויקט גארברי בפולין שייבנה על ידי MOMO. בהתאם להסכם המימון, הבנק יעמיד מסגרת מימון בסך של כ- 47.6 מיליון זלוטי (כ- 44.8 מיליון ש"ח) לצורך הקמת הפרויקט ומימון של חלק מעלויות רכישת הקרקע ועלויות שהושקעו עד מועד זה בהקמת הפרויקט. נכון למועד הדוח טרם התקיימו התנאים המתלים להסכם ועל כן טרם הועמד המימון כאמור. כמו כן, ההסכם כולל התניות לאמות מידה פיננסיות וערבויות של החברה כלפי החברות הלוות בפולין, הכל כמפורט בהסכם המימון.

ה. ביום 22 בפברואר 2017, חתמה החברה על הסכם מכירת 100% מהמניות של סטודיו גרין בוקס בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה) לצד ג' בלתי קשור, בתמורה לסך של 100 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 במרס 2017 טרם שולמה התמורה כאמור.

ו. ביום 26 בפברואר 2017, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ- 1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו 8 במרס 2017 ויום החלוקה נקבע ליום 23 במרס 2017. ביום 23 במרס 2017 בוצע התשלום כאמור.

ז. בהמשך למובא בביאור 24ב' 17.1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2016, חתמה חברה נכדה של החברה ברומניה על הסכם לרכישת יתרת הלוואות ומניות אשר הוחזקו ע"י השותף בחברה הנכדה כאמור (שיעור של 10% בחברה הנכדה). עלות הרכישה הסתכמה בכ- 20 אלפי אירו (כ- 78 אלפי ש"ח). במסגרת האמור, יתרת הלוואות שהוחזקו בידי הגורם הנ"ל בסך של כ- 664 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית שנצברה) הומחו לזכות החברה הנכדה (כך שבוטלו במסגרת נהלי האיחוד) ובמקביל נגרעו זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 232 אלפי ש"ח והוכר סך של כ- 354 אלפי ש"ח בקרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה.

ח. ביום 29 במרס 2017 הודיעה החברה על אישור תכנית רכישה עצמית של מניותיה. התקופה שנקבעה לביצוע התכנית הינה החל מיום 27 במרס 2017 ועד 26 במרס 2020. היקף תכנית הרכישה הינו עד סך של 1.5 מיליון ש"ח ובלבד שמחיר המניה לרכישה יהיה עד 18 ש"ח למניה.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 31 במרס 2017 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 2016 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 2016.

באשר להשפעת תקני חשבונאות ופרשנויות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

ג. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

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

האומדנים וההנחות המשמעותיים ושיקולי הדעת של ההנהלה הכרוכים בשיקול דעת ניכר, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

ד. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

| שער החליפין של 1: | | | | | מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993) | |
|-------------------|-------------|-----------|--------|--------|--------------------------------------|---|
| לב בולגרי | זלוטי פולני | רון רומני | אירו | דולר | | |
| 1.98 | 0.92 | 0.852 | 3.88 | 3.63 | 220.91 | ליום 31 במרס: 2017 |
| 2.206 | 1.009 | 0.963 | 4.286 | 3.76 | 218.9 | 2016 |
| 2.064 | 0.916 | 0.891 | 4.04 | 3.84 | 220.68 | ליום 31 בדצמבר: 2016 |
| % | % | % | % | % | % | שיעור השינוי במהלך התקופה: שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס: 2017 |
| (4.069) | 0.44 | (4.38) | (3.96) | (2.08) | 0.1 | 2016 |
| 0.64 | 0.3 | 2.23 | 0.92 | (3.64) | (1) | שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 |
| (5.84) | (8.95) | (5.41) | (4.87) | (1.59) | (0.20) | |

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. תקן דיווח כספי בינלאומי אשר יושם באימוץ מוקדם במהלך תקופת דיווח קודמת ואשר רלוונטי לפעילות הקבוצה:

תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15)

בהמשך לאמור בביאור 2 כט'1 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2016, החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2016, מיישמת הקבוצה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15, להלן - "התקן") וזאת למפרע מיום 1 בינואר 2016.

הקבוצה בחרה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע באופן חלקי תוך יישום הקלות מסוימות, קרי, רק בגין חוזים אשר טרם הושלמו נכון לתחילת התקופה (1 בינואר 2016). בהתאם לגישת יישום זאת נדרשת הכרה בהשפעה המצטברת של יישום התקן לראשונה על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2016 באמצעות התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (יתרת הרווח) לאותו מועד. בגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה לתקופות קודמות.

עיקר השפעת יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לפעילות היזמית של הקבוצה בקשר עם מכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל. על פי התקן, מכירה הקבוצה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן בעוד שבהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת ההכנסה מחוזים כאמור הוכרה בעת המסירה לרוכש.

לפרטים נוספים בדבר מדיניות ההכרה בהכנסה של הקבוצה מיום 1 בינואר 2016 ואילך ראה ביאור 2 יט' וכן כאמור ביאור 2 כט'1 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2016.

בעקבות אימוץ התקן כאמור תיאמה הקבוצה בדרך של יישום למפרע את דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, על מנת לשקף בהם את השפעת אימוץ התקן החל מינואר 2016, כמצוין לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. תקן דיווח כספי בינלאומי אשר יושם באימוץ מוקדם במהלך תקופת דיווח קודמת ואשר רלוונטי לפעילות הקבוצה (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) (המשך)
להלן ההשפעה המצטברת של היישום המוקדם של התקן על המאזנים המאוחדים ועל ההון בגין חוזים אשר טרם הושלמו:

| 1 בינואר 2016 | | | |
|--------------------|------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| לאחר יישום IFRS 15 | השפעת יישום IFRS 15 אלפי ש"ח | לפני יישום IFRS 15 | |
| 325,842 | (192,285) | 518,127 | מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות |
| 49,594 | 47,656 | 1,938 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 12,451 | (590) | 13,041 | חייבים ויתרות חובה |
| 5,520 | (9,592) | 15,112 | מסים נדחים, נטו |
| (39,419) | 180,539 | (219,958) | מקדמות מרוכשי דירות |
| (45,065) | (2,226) | (42,839) | זכאים ויתרות זכות |
| (51,206) | (23,502) | (27,704) | יתרת רווח |

להלן פירוט הסעיפים בדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2016 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך אשר הושפעו מהיישום המוקדם של התקן תוך השוואה לתוצאות אשר דווחו בדוחות עבר בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת שיושמה:

תמצית מאזנים מאוחדים:

| ליום 31 במרס 2016 | | | |
|--------------------|------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| לאחר יישום IFRS 15 | השפעת יישום IFRS 15 אלפי ש"ח | לפני יישום IFRS 15 | |
| 323,358 | (154,946) | 478,304 | מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ומלאי דירות |
| 34,268 | 32,607 | 1,661 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 18,713 | 8,778 | 9,935 | חייבים ויתרות חובה |
| 4,878 | (10,047) | 14,925 | מסים נדחים, נטו |
| (46,610) | 146,370 | (192,980) | מקדמות מרוכשי דירות |
| (41,733) | (758) | (40,975) | זכאים ויתרות זכות |
| (58,633) | (22,004) | (36,629) | יתרת רווח |

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. תקן דיווח כספי בינלאומי אשר יושם באימוץ מוקדם במהלך תקופת דיווח קודמת ואשר רלוונטי לפעילות הקבוצה (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) (המשך)

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד:

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2016 | | | |
|---|--------------------------------|--------------------|---|
| לאחר יישום IFRS 15 | השפעת יישום IFRS 15 בלתי מבוקר | לפני יישום IFRS 15 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 41,579 | (40,393) | 81,972 | הכנסות ממכירת דירות |
| (35,321) | 37,596 | (72,917) | עלות מכירת דירות |
| 6,258 | (2,797) | 9,055 | רווח גולמי |
| 9,387 | - | 9,387 | הכנסות אחרות |
| (2,206) | - | (2,206) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (3,800) | 150 | (3,950) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 9,639 | (2,647) | 12,286 | רווח מפעולות רגילות |
| 495 | - | 495 | הכנסות מימון |
| (2,444) | - | (2,444) | הוצאות מימון |
| | | | חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| (352) | - | (352) | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 7,338 | (2,647) | 9,985 | מסים על ההכנסה |
| 99 | 1,149 | (1,050) | רווח נקי לתקופה |
| 7,437 | (1,498) | 8,935 | |

ההשפעה העיקרית מהיישום לראשונה של התקן נובעת מעיתוי ההכרה בהכנסות שמקורן במכירת דירות מגורים ושטחי מסחר. בהתאם ל- IFRS 15 נקבע כי הכנסות כאמור מוכרות לאורך זמן בעוד שלפי עקרונות תקני IFRS אשר יושמו עד למועד אימוץ התקן הוכרו ההכנסות, בדרך כלל, במועד המסירה. לאור האמור וכפי שקיבל ביטוי החל ממועד יישום התקן, נזקף ליתרת העודפים ליום 1 בינואר 2016 הסכום המשקף את הרווח אשר מקורו בחוזים שטרם הושלמו נכון למועד זה בהתבסס על אומדן שיעור ההשלמה של חוזים אלו נכון לאותו מועד.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 3 - חברה מוחזקת אשר טופלה לפי שיטת השווי המאזני

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברה אשר היוותה עסקה משותפת מהותית לקבוצה (הוחזקה בשיעור של 50%) ואשר טופלה בעבר בשיטת השווי המאזני

מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (ללא התאמה לשיעור הבעלות):

| Momo development SP.Z.O.O | | |
|---------------------------|---------------|--|
| לתקופה של | | |
| לשנה שהסתיימה | שלושה חודשים | |
| ביום | שהסתיימה ביום | |
| 31 בדצמבר | 31 במרס | |
| 2016 (*) | 2016 (*) | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| 158 | 158 | הכנסות |
| 73 | 73 | רווח גולמי |
| 61 | 61 | רווח תפעולי |
| (927) | (927) | הוצאות ריבית |
| 162 | 162 | מסים על ההכנסה |
| (704) | (704) | הפסד מפעולות רגילות |
| (704) | (704) | הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (100%) |
| - | - | תיאומים |
| (704) | (704) | סה"כ הפסד המיוחס לבעלי המניות לאחר תיאומים |
| (352) | (352) | חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%) |

(*) הנתונים בגין תוצאות הפעילות של Momo בשנת 2016 מתייחסים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2016, היות וסמוך לאותו מועד הוקנתה לראשונה לחברה השליטה ב-Momo והתבצע איחודה לראשונה. ראה ביאור 4ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2016.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

| ליום 31 בדצמבר 2016 | | ליום 31 במרס 2016 | | ליום 31 במרס 2017 | | התחייבויות פיננסיות אגרות חוב (ברביבית קבועה) (*) |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------|---|-------------------|---------------|---|
| שווי הוגן (**) | ערך בספרים אלפי ש"ח (מבוקר) | שווי הוגן (**) | ערך בספרים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | שווי הוגן (**) | ערך בספרים | |
| 240,218 | 229,950 | 200,803 | 190,168 | 255,739 | 241,402 | |

(*) כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ד', ה', ו', ז') ובניכוי הוצאות הנפקה.
 (**) השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרות ד', ה', ו', ז') מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי

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

הקבוצה פועלת בשני מגזרי פעילות בהתבסס על תחומי פעילות ועל אזורים גיאוגרפיים: ישראל ומזרח אירופה. בהתאם, חלוקת הפעילות באופן זה מייצגת את הבסיס לפיו הקבוצה מדווחת על המגזרים העיקריים שלה. מגזרי הפעילות נקבעים לפי המדינות בהן מבוצעות המכירות וממוקמים הנכסים של הקבוצה. "מגזרי הפעילות אשר זהו ועולים על הספים הכמותיים כפי שנקבעו ב- IFRS-8 מהווים מגזרים בני דיווח".

בהתאם לכך, הקבוצה מדווחת על שני מגזרים בני דוח.

נתוני המגזרים מוצגים בפילוח לשני תחומי פעילות כדלקמן:

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

הנתון בדבר תוצאות המגזר מייצג את הרווח (הפסד) מפעולות רגילות של המגזרים ברי הדיווח, לרבות חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, כפי שנתון זה נכלל במסגרת הדיווחים להנהלה. תוצאות ההתאמות לדוחות המאוחדים על רווח והפסד כללו עד ליום 31 במרס 2016 את חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת אשר טופלה עד לאותו מועד בהתאם לשיטת השווי המאזני (ראה להלן).

כמתואר בביאור 2' לעיל, הקבוצה יישמה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) למפרע מיום 1 בינואר 2016.

החל ממועד זה נתוני המגזרים מוצגים בהתאם להשפעות הנגזרות מיישום IFRS 15.

לאחר יישום התקן כאמור, תיאמה הקבוצה בדרך של יישום למפרע את מספרי ההשוואה בדיווח המגזרי ליום 31 במרס 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח

| נדל"ן יזמי אלפי ש"ח | נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח | אחרים אלפי ש"ח | סה"כ אלפי ש"ח | |
|---|-----------------------------|-------------------|------------------|--------------------------------|
| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקר) | | | | |
| הכנסות: | | | | |
| ישראל | | | | |
| 61,156 | - | - | 61,156 | הכנסות ממכירת דירות |
| 6,021 | - | - | 6,021 | הכנסות ממכירת שטחי מסחר |
| 155 | - | 155 (*) | - | מזרח אירופה |
| <u>67,332</u> | <u>-</u> | <u>155</u> | <u>67,177</u> | סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד |
| תוצאות המגזר: | | | | |
| ישראל | | | | |
| 5,455 | - | - | 5,455 | |
| (26) | - | 38 | (64) | מזרח אירופה |
| <u>5,429</u> | <u>-</u> | <u>38</u> | <u>5,391</u> | סה"כ תוצאות המגזר |
| נכסי המגזר: | | | | |
| ישראל | | | | |
| 516,307 | - | 101,655 | 414,652 | |
| 61,478 | 34,175 | 4,661 | 22,642 | מזרח אירופה |
| 8,537 | - | - | 8,537 | נכסים לא מיוחסים |
| <u>586,322</u> | <u>34,175</u> | <u>106,316</u> | <u>445,831</u> | סה"כ נכסי המגזר |

(*) הכנסות מדמי שכירות בגין חברה מאוחדת (Momo).

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

| סה"כ | אחרים | נדל"ן להשקעה | נדל"ן יזמי | |
|--|----------|--------------|------------|-----------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2016 (בלתי מבוקר) (**) | | | | |
| הכנסות: | | | | |
| ישראל | | | | |
| 37,640 | - | - | 37,640 | הכנסות ממכירת דירות |
| 3,939 | - | - | 3,939 | הכנסות ממכירת שטחי מסחר |
| - | - | - | - | מזרח אירופה |
| 41,579 | - | - | 41,579 | סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד |
| תוצאות המגזר: | | | | |
| ישראל | | | | |
| 804 | - | - | 804 | |
| 8,483 | - | - | 8,483 | מזרח אירופה (*) |
| 9,287 | - | - | 9,287 | סה"כ תוצאות המגזר |
| נכסי המגזר: | | | | |
| ישראל | | | | |
| 518,830 | - | 50,158 | 468,672 | |
| 64,242 | 34,532 | 7,365 | 22,345 | מזרח אירופה |
| 8,053 | - | - | 8,053 | נכסים לא מיוחסים |
| 591,125 | 34,532 | 57,523 | 499,070 | סה"כ נכסי המגזר |

(*) הסכום כולל גם את חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני, לרבות הרווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני עד ליום 31 במרס 2016 (אשר לה חלק מנכס המסווג כנדל"ן להשקעה המניב הכנסות בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה).

(**) ראה ביאור 2ה' לעיל בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

| סה"כ אלפי ש"ח | אחרים אלפי ש"ח | נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח | נדל"ן יזמי אלפי ש"ח | |
|--|-------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר) | | | | |
| הכנסות: | | | | |
| ישראל | | | | |
| 160,426 | - | - | 160,426 | הכנסות ממכירת דירות |
| 17,958 | - | - | 17,958 | הכנסות ממכירת שטחי מסחר |
| 760 | - | 483 (**) | 277 | מזרח אירופה |
| 179,144 | - | 483 | 178,661 | סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד |
| תוצאות המגזר: | | | | |
| ישראל | | | | |
| 33,538 | - | 23,039 | 10,499 | |
| 6,701 | - | 552 | 6,149 | מזרח אירופה (*) |
| 40,239 | - | 23,591 | 16,648 | סה"כ תוצאות המגזר |
| נכסי המגזר: | | | | |
| ישראל | | | | |
| 510,292 | - | 96,593 | 413,699 | |
| 60,382 | 32,615 | 4,643 | 23,124 | מזרח אירופה |
| 8,197 | - | - | 8,197 | נכסים לא מיוחסים |
| 578,871 | 32,615 | 101,236 | 445,020 | סה"כ נכסי המגזר |

(*) הסכום כולל גם את חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני עד ליום 31 במרס 2016 (אשר לה חלק מנכס המסווג כנדל"ן להשקעה המניב הכנסות בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה).

(**) הכנסות מדמי שכירות בגין חברה מאוחדת (Momo). ראה ביאור 4 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2016.

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 2016 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2016 (*) | 2017 | |
|---|---|--------------|---|
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח | |
| 40,239 | 9,287 | 5,429 | תוצאות המגזר התאמות בגין חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני |
| 352 | 352 | - | |
| 40,591 | 9,639 | 5,429 | רווח מפעולות רגילות |
| 234 | 495 | - | הכנסות מימון הוצאות מימון |
| (11,623) | (2,444) | (2,270) | חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני |
| (352) | (352) | - | |
| <u>28,850</u> | <u>7,338</u> | <u>3,159</u> | רווח לפני מסים על ההכנסה |

(*) ראה ביאור 2'ה' לעיל בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- ביום 2 באפריל 2017 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת קחס חברה להשקעות בע"מ במכרז "מחיר למשתכן" בקרקע לבניית 242 יח"ד וכ- 3,250 מ"ר מסחר בעיר מודיעין בתמורה לתשלום כולל של כ- 41 מיליון ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ- 51.5 מיליון ש"ח. החברה ייעדה את שטחי המסחר כנדליין להשקעה. ביום 16 במאי 2017 הודיעה החברה כי חתמה באמצעות קחס (חברה בת) על הסכם ליווי עם בנק מלווה בקשר עם מימון הקמת הפרויקט. בהתאם להסכם הליווי יעמיד הבנק לקחס מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 89 מיליון ש"ח. לשם כך תעמיד קחס הון עצמי בסכום של 19 מיליון ש"ח.
- ביום 4 באפריל 2017 הודיעה החברה על הרחבת סדרה אג"ח ו' בדרך של הקצאה פרטית. כמות אג"ח סדרה ו' שהונפקה הייתה 9,029,000 ע.נ. תמורת סך של כ- 9,684 אלפי ש"ח.
- ביום 26 באפריל 2017 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת קחס חברה להשקעות בע"מ במכרז "מחיר למשתכן" בקרקע לבניית 254 יח"ד וכ- 2,100 מ"ר מסחר בעיר ראשון לציון בתמורה לתשלום כולל של כ- 73 מיליון ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ- 34.5 מיליון ש"ח. החברה ייעדה את שטחי המסחר כנדליין להשקעה.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

4. ביום 4 במאי 2017 הודיעה החברה על הנפקת סדרה אג"ח ח'. כמות סדרה אג"ח ח' שהונפקה הייתה 56,439,000 ע.נ. תמורת סך של כ- 56,439 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,050 אלפי ש"ח. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית קבועה של 4.5% ואינן צמודות. אגרות החוב ייפרעו ב-3 תשלומים שנתיים לא שווים החל מיום 1 במאי 2021. ריבית אגרות החוב בגין יתרת אגרות החוב שבמחזור תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 בנובמבר 2017.
5. בהתאם לאמור בביאור 13ב24א לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2016, לענין עסקת ה-BOT, בחודש מאי 2017 הושלמו התנאים המתלים בעסקה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 31 במרס 2017

**בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים
לחברה עצמה

ה ת ו כ ן

עמוד

| | |
|-----|----------------------------------|
| 3 | דוח סקירה של רואי החשבון |
| | דוחות כספיים |
| 4 | נתונים כספיים על המאזנים |
| 5 | נתונים כספיים על הרווח והפסד |
| 6 | נתונים כספיים על הרווח 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.gtfk.co.il

לכבוד
בעלי המניות של
קבוצת חנו מור אחזקות בע"מ

מספר: 2412
תאריך: כז' באייר תשע"ז
23 במאי 2017

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנו מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2017, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 4,963 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2017 ואשר הפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 202 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המאזנים

| ליום 31 בדצמבר 2016 | ליום 31 במרס | |
|---------------------------|--------------------------|----------------|
| | 2016 | 2017 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| 8,261 | 13,706 | 7,630 |
| 4,498 | 41,188 | 15,747 |
| 23,029 | 1,274 | 13,413 |
| <u>35,788</u> | <u>56,168</u> | <u>36,790</u> |
| 214 | - | 244 |
| 308,645 | 238,123 | 320,214 |
| 903 | 1,043 | 988 |
| <u>309,762</u> | <u>239,166</u> | <u>321,446</u> |
| <u>345,550</u> | <u>295,334</u> | <u>358,236</u> |
| 119,397 | 111,672 | 148,563 |
| 388 | 761 | 908 |
| 9,557 | 13,628 | 5,969 |
| <u>129,342</u> | <u>126,061</u> | <u>155,440</u> |
| 104,892 | 74,398 | 90,116 |
| 264 | 209 | 239 |
| <u>105,156</u> | <u>74,607</u> | <u>90,355</u> |
| <u>111,052</u> | <u>94,666</u> | <u>112,441</u> |
| <u>345,550</u> | <u>295,334</u> | <u>358,236</u> |

נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופקדונות משועבדים
חייבים ויתרות חובה

נכסים בלתי שוטפים
מסים נדחים
השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת
בעלים
רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות
אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך
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 : 23 במאי 2017

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 | | |
|---------------------------------------|--|--------------|---|
| | 2016 | 2016 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | | |
| 14,341 | 3,500 | 3,500 | הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות |
| (10,186) | (3,008) | (2,694) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (367) | (42) | (107) | הוצאות מכירה, שיווק ואחרות |
| 3,788 | 450 | 699 | רווח מפעולות רגילות |
| 10,131 | 1,610 | - | הכנסות מימון |
| (13,226) | (2,855) | (783) | הוצאות מימון |
| 693 | (795) | (84) | רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו |
| 25,065 | 8,032 | 2,637 | חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| 25,758 | 7,237 | 2,553 | רווח לפני מיסים על ההכנסה |
| (199) | 190 | 30 | מיסים על ההכנסה |
| <u>25,559</u> | <u>7,427</u> | <u>2,583</u> | רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה |

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח הכולל

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס | | |
|---|--|--------------|--|
| | 2016 | 2017 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | | |
| 25,559 | 7,427 | 2,583 | רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| | | | רווח כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| (2,454) | (917) | (548) | הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| <u>23,105</u> | <u>6,510</u> | <u>2,035</u> | 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 2016 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס | | |
|---|--|----------|--|
| | 2016 | 2017 | |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | | |
| 25,559 | 7,427 | 2,583 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| (41,484) | 11,689 | 824 | רווח לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א) |
| (15,925) | 19,116 | 3,407 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת |
| 16,689 | (20,000) | (11,249) | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה |
| 30,394 | - | - | עלייה (ירידה) במזומנים ופקדונות משועבדים פרעון הלוואות שניתנו לחברות הבת מתן הלוואות לחברות הבת רכישת רכוש קבוע |
| (80,750) | (5,900) | (6,000) | |
| (173) | (153) | (136) | |
| (33,840) | (26,053) | (17,385) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| - | - | (1,000) | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |
| (43,660) | - | - | תשלום דיבידנד פרעון אגרות חוב הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) |
| 81,043 | - | 14,347 | |
| 37,383 | - | 13,347 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| (12,382) | (6,937) | (631) | ירידה במזומנים ושווי מזומנים |
| 20,643 | 20,643 | 8,261 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 8,261 | 13,706 | 7,630 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס | |
|---|--|---------|
| | 2016 | 2017 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | |
| (214) | - | (30) |
| - | - | - |
| (25,065) | (8,032) | (2,637) |
| 219 | 59 | 51 |
| 55 | - | (25) |
| 587 | (249) | 43 |
| (12,401) | (1,609) | (2,992) |
| 1 | - | - |
| 17 | 4 | - |
| (36,801) | (9,827) | (5,590) |
| (4,406) | 17,349 | 9,716 |
| (106) | 267 | 520 |
| (171) | 3,900 | (3,822) |
| (4,683) | 21,516 | 6,414 |
| (41,484) | 11,689 | 824 |

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי

מזומנים:

מסים נדחים
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 הבת
שערוך פקדונות משועבדים
תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

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

| | | | |
|--------|-------|-------|------------------------------------|
| 13,064 | 4,862 | 6,809 | מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור: |
| 6 | - | - | ריבית |
| | | | מסים על הכנסה |
| (1) | - | - | מזומנים שנתקבלו במהלך התקופה עבור: |
| | | | ריבית |

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 31 במרס 2017 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 2016 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס 2017 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 2016 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.

1. אירועים במהלך תקופת הדיווח

ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2017.

2. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2017.

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 2017 (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.

23 במאי 2017

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 2017 (להלן- "הדוחות" או "הדוחות לתקופת 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 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.

23 במאי 2017

עמי בשירי, סמנכ"ל כספים