



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי ליום

30 ביוני 2015

תוכן עניינים:

- א. דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- ב. דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
- ג. נתונים כספיים – מידע כספי נפרד
- ד. דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית לפי תקנה 38ג

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



סביבה



בטחון



חסכון



בריאות



משפחה



החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התשע"ד-2014 ("התיקון"). בהתאם לדיווח מידי 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 שישה חודשים שנסתיימה ב- 30/6/2015**

קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם על נתוני הדוחות הכספיים ועל הנתונים בתיאור עסקי התאגיד הינה מהותית. דו"ח זה נערך בהנחה כי בידי קוראו מצוי העתק של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 שפורסם ביום 4 במרס 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-043621, להלן: "הדוח התקופתי"). הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות מתייחסים לפעילות החברה בדוח המאוחד.

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

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

החברה יוזמת בונה ומשווקת 1,829 יחידות דיור וכ- 23,410 מ"ר שטחי מסחר. כ-1,800 יחידות דיור וכ- 23,410 מ"ר שטחי מסחר בישראל (ב-14 פרויקטים שונים) וכ-29 יחידות דיור, ביחד עם אחרים בפולין. כמו-כן לחברה השקעות בקרקעות במזרח אירופה אשר נכון למועד זה אין בכוונתה ליזום עליהן. לאחרונה החלה ליזום פעילות של הקמה וניהול מרכזים מסחריים בישראל, תוך כוונה לרכז את כל הפעילות המסחרית תחת חברה בת אחת.

בתקופת הדוח מכרה החברה 131 יחידות דיור בישראל בסך של כ- 148 מיליון ש"ח ו- 801 מ"ר מסחר בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, זאת לעומת מכירת 51 יחידות דיור בישראל בסך של 68 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח מסרה החברה 124 יחידות דיור, זאת לעומת 75 יחידות דיור בתקופה מקבילה אשתקד.

הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה לתקופת הדוח הסתכם בכ- 10,848 אלפי ש"ח, לעומת רווח של כ- 5,357 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2015 הינו 58,043 אלפי ש"ח, לעומת הון עצמי של 52,119 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.



1.2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015, ראה באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2015 (להלן: "הדוחות הכספיים").

1.3. אירועים לאחר תאריך המאזן

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



קבוצת חנן מור

2. להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 30 ביוני 2015:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר	יח"ד	סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 30.06.15	מ"ר מסחר מכור עד 30.06.15	יח"ד שנמסרו	שיעור השלמה 30.06.15	יח"ד שנמכרו מיום 30.06.15 ועד בסמוך למועד הדוח	מ"ר מסחר שנמכרו מיום 30.06.15 ועד בסמוך למועד הדוח
1. נס ציונה שלב א'	26	הסתיים	26	26	-	26	100%	-	-
נס ציונה שלב ב'	26	הסתיים	26	25	-	25	100%	-	-
נס ציונה שלב ג'	26	הסתיים	26	25	-	23	100%	-	-
נס ציונה שלב ד'	26	הסתיים	26	25	-	25	100%	-	-
נס ציונה שלב ה'	28	הסתיים	28	28	-	28	100%	-	-
נס ציונה שלב ו'	8	ביצוע	8	4	-	-	48%	-	-
2. רמלה קריית האמנים שלב א'	80	הסתיים	80	80	-	80	100%	-	-
רמלה קריית האמנים שלב ב'	72	ביצוע	72	72	-	41	96%	-	-
3. רחובות הירוקה שלב א'	34	הסתיים	34	34	-	34	100%	-	-
רחובות הירוקה שלב ב'	33	הסתיים	33	32	-	32	100%	1	-
רחובות הירוקה שלב ג'	34	הסתיים	34	33	-	31	100%	-	-
4. נתניה עיר ימים שלב א'	65	הסתיים	65	55	-	40	100%	-	-
נתניה עיר ימים שלב ב'	65	ביצוע	65	39	-	-	86%	1	-
5. יבנה הירוקה שלב א'	31	הסתיים	31	30	-	29	100%	-	-
יבנה הירוקה שלב ב'	28	הסתיים	28	27	-	24	100%	-	-
יבנה הירוקה שלב ג'	35	ביצוע	35	32	-	-	96%	-	-
6. צור יצחק שלב א'	38	הסתיים	38	25	-	24	100%	3	-
צור יצחק שלב ב'	38	הסתיים	38	30	-	30	100%	-	-
צור יצחק שלב ג'	30	הסתיים	30	12	-	8	100%	-	-
7. אריאל	136	ביצוע	136	115	-	17	83%	4	-
8. חריש א' – מגורים ומסחר	4,695	ביצוע	278	123	801	-	5%	1	103
9. כפר תבור	101	תכנון	101	12	-	-	-	2	-
10. אריאל ג'	*475	תכנון	40	-	-	-	-	-	-
11. מודיעין – מגורים ומסחר	*1,200	תכנון	92	-	-	-	-	6	-
12. חריש – מרכז מסחרי 1	*8,000	תכנון	-	-	-	-	-	-	-
13. חריש – מרכז מסחרי 2	*7,500	תכנון	-	-	-	-	-	-	-
14. חריש ב' – מגורים ומסחר	1,540	תכנון	430	-	-	-	-	-	-
סה"כ בישראל	23,410		1,800	884	801	517	-	18	103

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

3. מצב כספי

1) כללי

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות ממכירת יחידות דיור בסך של כ-175 מיליון ש"ח, זאת לעומת כ-97 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

2) הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2015:

סך המאזן ליום 30 ביוני 2015 עומד על 688,530 אלפי ש"ח לעומת סך של 725,096 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. עיקר השינויים מפורטים להלן:

א. נכסים שוטפים

הנכסים השוטפים הסתכמו ליום 30 ביוני 2015 לסך של 607,031 אלפי ש"ח לעומת סך של 651,321 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014, קיטון של כ-44 מיליון ש"ח.

עיקר השינוי נובע מגידול נטו של כ-10 מיליון ש"ח בסעיף המזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ופקדונות משועבדים הנובע בעיקר מביצוע בפרויקטים השונים. קיטון נטו בסך של כ-56 מיליון ש"ח נרשם בסעיף מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ובמלאי דירות, עיקר הקיטון נובע מבניה בפרויקטים של החברה וקיטון במלאי עקב מסירת דירות בתקופת הדוח.

ב. נכסים בלתי שוטפים

הנכסים הבלתי שוטפים הסתכמו ליום 30 ביוני 2015 לסך של 81,499 אלפי ש"ח, לעומת 73,775 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. עיקר השינוי נובע מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (כולל מקדמות ע"ח) בסך של כ-9 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 30 ביוני 2015 הסתכמו לסך של 540,540 אלפי ש"ח, לעומת סך של 629,046 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014, קיטון של כ-89 מיליון ש"ח.

עיקר השינוי נובע מקיטון באשראי מתאגידים בנקאיים של כ-42 מיליון ש"ח בעקבות הגבייה בפרויקטים השונים, מקיטון באג"ח בשל פירעונות שבוצעו ובשל שינוי במיון אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ-30 מיליון ש"ח, ומקיטון במקדמות מרוכשים נטו בעקבות המסירות בתקופה בסך של כ-19 מיליון ש"ח.

ד. התחייבויות לזמן ארוך

ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 30 ביוני 2015 הסתכמו לסך של 89,947 אלפי ש"ח לעומת סך של 45,510 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. הגידול נובע בעיקר בשל הנפקת אג"ח סדרה ו' בסך של 45 מיליון ש"ח.

ה. הון עצמי

נכון ליום 30 ביוני 2015 הסתכם ההון העצמי לסך של 58,043 אלפי ש"ח לעומת הון עצמי של כ-50,540 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2014. הגידול בהון העצמי נובע בעיקר מהרווח השוטף בתקופת הדוח של כ-11 מיליון ש"ח ומחלוקת דיבידנד בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

4. תוצאות הפעילות

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
280,314	43,918	134,577	96,575	174,795
הכנסות ממכירת דירות				
244,126	32,649	118,134	77,070	149,585
עלות ההכנסות				
עלות מכירת דירות				
36,188	11,269	16,443	19,505	25,210
רווח גולמי				
2,685	-	-	-	-
(3,529)	(929)	(1,053)	(1,472)	(1,707)
(12,525)	(3,062)	(3,333)	(5,837)	(6,500)
רווח מפעולות רגילות				
22,819	7,278	12,057	12,196	17,003
3,885	148	(102)	986	15
(3,225)	231	(455)	(165)	(2,852)
(12,222)	(1,243)	(636)	(4,290)	(677)
רווח לפני מסים על ההכנסה				
11,257	6,414	10,864	8,727	13,489
(2,527)	(1,815)	(3,030)	(3,364)	(2,683)
רווח נקי לתקופה				
8,730	4,599	7,834	5,363	10,806

רווח מממוש השקעה בחברה
מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

א. הכנסות ורווח גולמי

סך ההכנסות בתקופת הדוח מסתכמות ל- 174,795 אלפי ש"ח לעומת סך של 96,575 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
הגידול בהכנסות נובע מכך שבתקופת הדוח מסרה החברה 124 יחידות דיור בישראל לעומת 75 יחידות דיור בישראל בתקופה המקבילה אשתקד.
הרווח הגולמי בתקופת הדוח עומד על 25,210 אלפי ש"ח לעומת 19,505 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ב. הוצאות מכירה ושיווק

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק לסך של 1,707 אלפי ש"ח לעומת סך של 1,472 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.



ג. הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של 6,500 אלפי ש"ח לעומת 5,837 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בשל המענק הצפוי לבעלי השליטה בעקבות הרווח בתקופת הדוח אשר מסתכם בסך של כ- 700 אלפי ש"ח.

ד. הוצאות והכנסות מימון

בתקופת הדוח נוצרו לחברה הוצאות מימון נטו בסך 2,837 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מימון נטו בסך 821 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהפרשי שער.

ה. מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 2,683 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מסים בסך של 3,364 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתויי שמימושם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.

5. נזילות השקעות

יתרת המזומנים וההשקעות לזמן קצר בניירות ערך של החברה ליום 30 ביוני 2015 הינו בסך של כ-33 מיליון ש"ח.

א. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 50,825 אלפי ש"ח לעומת תזרים שלילי של 51,344 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי בתקופה זו נובע בעיקר מירידה בסעיף מקדמות מרוכשים בסך של 18,890 אלפי ש"ח, מירידה במלאי מבנים בהקמה בסך של 55,763 אלפי ש"ח, מעליה ביתרות המסים הנדחים בסך של 2,484 אלפי ש"ח ומעליה ביתרת הזכאים ויתרות זכות בסך של 2,813 אלפי ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד התזרים השלילי נבע בעיקר מירידה בסעיף מקדמות מרוכשים בסך של 17,236 אלפי ש"ח, עליה במלאי מבנים בהקמה בסך של 32,250 אלפי ש"ח ומירידה בזכאים ויתרות זכות בסך של 8,125 אלפי ש"ח.

ב. תזרים המזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות השקעה בסך של 29,808 אלפי ש"ח לעומת תזרים חיובי של 13,545 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מעליה של 19,959 אלפי ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים ומתוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 9,617 אלפי ש"ח.

ג. תזרים המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות מימון בסך של 30,099 אלפי ש"ח לעומת תזרים שלילי של 1,765 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח פרעה החברה אגרות חוב בסך של 29,915 אלפי ש"ח, ביצעה הנפקת אגרות חוב בסך של 44,260 אלפי ש"ח, חילקה דיבידנד בסך של 2,195 אלפי ש"ח ופרעה אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של 41,913 אלפי ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד פרעה החברה אגרות חוב בסך של 40,970 אלפי ש"ח, ביצעה הנפקת אגרות חוב בסך של 7,178 אלפי ש"ח והשתמשה באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של 32,061 אלפי ש"ח.

6. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. לתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ-58 מיליון ש"ח, בנוסף קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ-177 מיליון ש"ח



קבוצת חנן מור

ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ-145 מיליון ש"ח.

ממוצע האשראי מתאגידים בנקאיים בשנת 2014 ובתקופת הדוח עומד על כ-172 מיליון ש"ח.

החברה אינה נשענת על אשראי ספקים באופן אשר מממן את פעילותה. החברה אינה מעניקה אשראי ללקוחותיה, שכן הנכס הנמכר אינו נמסר ללקוח עד אשר הלקוח מסיים את מלוא תמורת הרכישה (מופיע בדוחות החברה כהתחייבות ולא כנכס).

7. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה בחברה, כמפורט בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"), ומצא כי במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9' לתקנות, קיים לחברה גרעון בהון החוזר וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. אולם דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, שאין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, בפרט כאשר מדובר במידע הכספי הנפרד בלבד.

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

להלן גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי ליום 30 ביוני 2015, הכולל את ההתחייבויות הקיימות והצפויות שעל החברה לפרוע במהלך השנתיים ממועד הדוח, וכן פירוט המקורות הכספיים שמהם צופה החברה לפרוע את ההתחייבויות האמורות:

אלפי ש"ח			
30.6.2017 עד 1.1.2017	31.12.2016 עד 1.1.2016	31.12.2015 עד 1.7.2015	
14,555	25,759	17,031	יתרת פתיחה:
מקורות סולו:			
(5,500)	(11,000)	(5,500)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (1)
תזרים מזומנים מפעילות מימון:			
-	-	18,000	הנפקה/ הרחבת סדרה (2)
(23,358)	(41,221)	-	פירעון אג"ח ד' (קרן וריבית)
(2,381)	(18,574)	(2,869)	פירעון אג"ח ה' (קרן וריבית)
(1,485)	(2,970)	(1,245)	פירעון אג"ח ו' (קרן וריבית)
(2,572)	(3,858)	-	תשלום דיבידנד (3)
-	145	84	ריבית על יתרות מזומן
תזרים מזומנים מפעילות השקעה:			
-	-	-	שחרור כספים בפקדונות משועבדים אג"ח ד'
-	-	4,000	שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (4)
-	(6,580)	(24,983)	השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) (5)
-	-	11,597	משיכת הלוואות / דיבידנד מחברות הקבוצה (6)
מקורות מחברה מוחזקת:			
48,987	72,854	9,644	משיכת עודפים בפרויקטים בנטרול תשלומי מיסים (7)
28,246	14,555	25,759	יתרת סגירה:



קבוצת חנן מור

הנחות עבודה עיקריות ששימשו את החברה בהצגת תזרים המזומנים החזוי:

- (1) תזרים מזומנים מפעילות שוטפת- הינו סך הוצאות הנהלה וכלליות של החברה בהתאם לדוח הסולו.
- (2) בהתאם לזכיית חברה בת במכרז בחודש יוני 2015 צופה החברה כי תבצע הנפקה/ הרחבת אגרת חוב בתקופה זו.
- (3) תשלום דיבידנד- מביא בחשבון חלוקת דיבידנד צפויה בהתאם למדיניות הדיבידנד שאושרה בדירקטוריון החברה ביום 20 באוגוסט 2014 על-פיה, תחלק החברה 25% מהרווח הנקי בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים לשנה הקודמת.
- (4) שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- מימוש תיק ניירות הערך של החברה ככל שיידרש.
- (5) השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה)- הסכומים המפורטים בטבלה, חושבו בהתאם לתחזיות החברה בנוגע להתחלת הביצוע בפרויקטים ורכישת קרקעות בפרויקטים חדשים של החברה.
- (6) משיכת הלוואות / דיבידנד מחברות הקבוצה- כספים במזומן אשר נמצאים בחברות הבנות ועל משיכתן לא חלה כל הגבלה.
- (7) משיכת עודפים בפרויקטים השונים בנטרול תשלומי מיסים שוטפים בחברות הבנות הינם לפי הערכת החברה בדבר שיעור המכירות והביצוע הנוכחי וצפי עתידי בדבר קצב מכירות והתקדמות שיעורי הביצוע. בהתאם להנחות החברה האמורות, עודפי הפרויקטים צפויים להתקבל במועדים כך שהם ישמשו לפירעונות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

השינוי המהותי ביחס לתחזית החברה אשר פורסמה ברבעון הקודם הינה השקעה המסתכמת לסך של כ-8 מיליון ש"ח אשר נבעו מכך שטרם נחתם הסכם מימון קרקע בגין פרויקט אשר בפועל מומן על ידי הון עצמי.

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

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

8. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בחשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי. ליום 30 ביוני 2015, אין לחברה פוזיציות בנגזרים.



קבוצת חנן מור

9. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוח התקופתי.

10. היבטי ממשל תאגידי

10.1. תגמול לנושאי משרה בתאגיד

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בנושא התגמול לנושאי המשרה.

10.2. הליך אישור דוחות כספיים

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

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

בהתאם לתקנות אישור הדוחות, הליך אישורם של הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2015 נעשה במסגרת שתי ישיבות כדלקמן:

1. ישיבת ועדת מאזן שהתקיימה ביום 18 באוגוסט 2015, בה נדונו, בין היתר, העניינים הבאים: התוצאות הכספיות והמצב הכספי לתקופה השוטפת ועדכון בדבר האומדנים המהותיים.

הישיבה התקיימה זמן סביר לאחר שטיטת הדוחות הכספיים הומצאה לחברי הועדה. בתום הישיבה, לאחר קבלת התייחסות רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו, גובשו המלצות ועדת המאזן לדירקטוריון לעניין אישור הדוחות הכספיים.

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

2. ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים, התקיימה ביום 20 באוגוסט 2015.

בישיבה זו דן הדירקטוריון בדוחות הכספיים האמורים ובהמלצות וועדת המאזן מיום 18 באוגוסט 2015, לאחר שקיבל את טיטת הדוחות הכספיים לעיון זמן סביר קודם לכן, ואת המלצות הועדה, להנחת דעתו, זמן סביר מראש לפני הדיון בדירקטוריון, בהתחשב בהיקף ומורכבות ההמלצות.

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

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



קבוצת חנן מור

התייחסותם, ככל שנדרשה, באשר לדוחות הכספיים.

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

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

10.3. תוכנית אכיפה מנהלית

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.



קבוצת חנן מזור

11. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור (באלפי ש"ח) ליום 30 ביוני 2015

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

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב			סכום הריבית שנצברה ליום 30/6/15	שווי בורסאי למועד הדוח	שיעור ריבית	מועדי תשלום (ראה הערה)		הצמדה			נאמן	האם אגרות החוב ניתנות להמרה	דירוג	סדרה מהותית
		במועד ההנפקה	ליום 30/6/15	משוערך למועד הדוח לפי תנאי ההצמדה למועד הדוח				קרן	ריבית	קרן	ריבית	בסיס				
ד'	פברואר 2011 ; פברואר 2013 ; יולי ואוגוסט 2014	89,216	56,206	59,191	255	61,006	5.45%	(1)	(1)	צמוד מדד	צמוד מדד	117.8	ש.א. נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ה	אוגוסט 2013	75,503	75,503	75,503	2,830	79,278	7.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ו'	מרס 2015	45,000	45,000	45,000	732	45,450	6.6%	(2)	(2)	לא צמוד	לא צמוד	-	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
סה"כ	-	209,719	176,709	179,694	3,817	185,734	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

1. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה'), ראה סעיף 11 לחלק ב' לדוח התקופתי.
2. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ו') ראה סעיף 11 לדוח הדיסקטוריון של החברה ליום 31 במרס 2015.



3. להלן יחס הבטוחות לאגרות החוב (סדרה ה') ולאגרות החוב (סדרה ו'), בהתאמה, על-פי דוחות אפס עדכניים:
- אגרות החוב (סדרה ה') - יחס הבטחונות ליום 30 ביוני 2015, הינו בשיעור של 203%.
- אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הבטחונות ליום 30 ביוני 2015, הינו בשיעור של 130%.

12. מצבת התחייבויות

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

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם לפעילות החברה.

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 20 באוגוסט, 2015

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2015**

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2015**

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
13-23	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

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

מספר : 2412
תאריך : ה' באלול תשע"ה
20 באוגוסט 2015

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 2.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2015. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה שנכללה על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של 12,646 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2015 ואשר חלק החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של 677 אלפי ש"ח וסך של 636 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה 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 מבידורים, 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, את 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 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	30 ביוני 2014 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2015 אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
37,713	13,451	28,628	מזומנים ושווי מזומנים
13,203	19,007	33,162	מזומנים ופקדונות משועבדים
			נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
3,778	2,022	3,888	רווח או הפסד
96	27	-	לקוחות
15,271	17,832	15,856	חייבים ויתרות חובה
510,238	622,855	370,773	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
71,022	31,034	154,724	מלאי דירות
<u>651,321</u>	<u>706,228</u>	<u>607,031</u>	
			נכסים בלתי שוטפים
-	2,940	-	מקרקעין מניב מיועד
18,016	17,913	16,003	קרקעות
22,980	22,486	32,267	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
5,374	5,122	4,912	רכוש קבוע, נטו
13,187	11,240	15,671	מסים נדחים
			השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי
14,218	21,672	12,646	שיטת השווי המאזני
<u>73,775</u>	<u>81,373</u>	<u>81,499</u>	
<u>725,096</u>	<u>787,601</u>	<u>688,530</u>	סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	30 ביוני 2014 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2015 אלפי ש"ח	ביאור
187,305	217,939	145,176	התחייבויות שוטפות
117,688	106,258	87,767	אשראי מתאגידים בנקאיים
5,498	4,477	5,351	אגרות חוב
50,950	43,779	53,531	ספקים ונותני שירותים
267,605	330,163	248,715	זכאים ויתרות זכות
629,046	702,616	540,540	מקדמות מרוכשים
7	42	-	התחייבויות שאינן שוטפות
45,160	32,644	89,592	הלוואה מתאגיד בנקאי
343	180	355	אגרות חוב
45,510	32,866	89,947	הטבות לעובדים, נטו
4,865	4,861	4,865	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
36,364	36,342	36,364	הון מניות
201	189	221	פרמיה על מניות
1,019	1,019	1,019	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(3,869)	(2,079)	(5,011)	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
13,225	12,870	21,878	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(134)	-	(247)	יתרת רווח
(1,131)	(1,083)	(1,046)	מניות באוצר
50,540	52,119	58,043	זכויות שאינן מקנות שליטה
725,096	787,601	688,530	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: 20 באוגוסט 2015.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור		
280,314	43,918	134,577	96,575	174,795	הכנסות ממכירת דירות
244,126	32,649	118,134	77,070	149,585	עלות ההכנסות עלות מכירת דירות
36,188	11,269	16,443	19,505	25,210	רווח גולמי
2,685 (3,529) (12,525)	- (929) (3,062)	- (1,053) (3,333)	- (1,472) (5,837)	- (1,707) (6,500)	רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
22,819	7,278	12,057	12,196	17,003	רווח מפעולות רגילות
3,885 (3,225)	148 231	(102) (455)	986 (165)	15 (2,852)	הכנסות מימון הוצאות מימון חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(12,222)	(1,243)	(636)	(4,290)	(677)	3
11,257	6,414	10,864	8,727	13,489	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,527)	(1,815)	(3,030)	(3,364)	(2,683)	מסים על ההכנסה
8,730	4,599	7,834	5,363	10,806	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
8,780 (50)	4,584 15	7,873 (39)	5,357 6	10,848 (42)	בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
8,730	4,599	7,834	5,363	10,806	
0.68	0.36	0.67	0.42	0.84	רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
8,730	4,599	7,834	5,363	10,806
רווח נקי לתקופה				

מרכיבי רווח כולל אחר:

פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים
מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד:

(3,184)	223	245	1,590	(1,015)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
2,992	-	-	-	-	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד
8,538	4,822	8,079	6,953	9,791	סך הכל רווח כולל לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

8,573	4,796	8,082	6,940	9,706	בעלי המניות של החברה
(35)	26	(3)	13	85	זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
8,538	4,822	8,079	6,953	9,791	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015

מיוחס לבעלי המניות של החברה									
הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(134)	36,364	201	1,019	(3,869)	13,225	51,671	(1,131)	50,540
-	-	-	-	-	-	10,848	10,848	(42)	10,806
-	-	-	-	-	(1,142)	-	(1,142)	127	(1,015)
-	-	-	-	-	(1,142)	10,848	9,706	85	9,791
-	-	-	-	-	-	(2,195)	(2,195)	-	(2,195)
-	-	-	20	-	-	-	20	-	20
-	(113)	-	-	-	-	-	(113)	-	(113)
4,865	(247)	36,364	221	1,019	(5,011)	21,878	59,089	(1,046)	58,043

יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות באוצר

יתרה ליום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014

מיוחס לבעלי המניות של החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים בגין כתבי אופציה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,861	36,311	31	150	1,019	(3,662)	7,513	46,223	(1,096)	45,127
-	-	-	-	-	-	5,357	5,357	6	5,363
-	-	-	-	-	1,583	-	1,583	7	1,590
-	-	-	-	-	1,583	5,357	6,940	13	6,953
-	-	-	39	-	-	-	39	-	39
-	31	(31)	-	-	-	-	-	-	-
4,861	36,342	-	189	1,019	(2,079)	12,870	53,202	(1,083)	52,119

יתרה ליום 1 בינואר 2014 (מבוקר)

רווח לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

פקיעת כתבי אופציה

יתרה ליום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015

מיוחס לבעלי המניות של החברה									
הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(247)	36,364	211	1,019	(5,220)	15,200	52,192	(1,043)	51,149
-	-	-	-	-	-	7,873	7,873	(39)	7,834
-	-	-	-	-	209	-	209	36	245
-	-	-	-	-	209	7,873	8,082	(3)	8,079
-	-	-	-	-	-	(1,195)	(1,195)	-	(1,195)
-	-	-	10	-	-	-	10	-	10
4,865	(247)	36,364	221	1,019	(5,011)	21,878	59,089	(1,046)	58,043

יתרה ליום 1 באפריל 2015 (בלתי מבוקר)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014

מיוחס לבעלי המניות של החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים בגין כתבי אופציה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,861	36,311	31	169	1,019	(2,291)	8,286	48,386	(1,109)	47,277
-	-	-	-	-	-	4,584	4,584	15	4,599
-	-	-	-	-	212	-	212	11	223
-	-	-	-	-	212	4,584	4,796	26	4,822
-	-	-	20	-	-	-	20	-	20
-	31	(31)	-	-	-	-	-	-	-
4,861	36,342	-	189	1,019	(2,079)	12,870	53,202	(1,083)	52,119

יתרה ליום 1 באפריל 2014 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

פקיעת כתבי אופציה

יתרה ליום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

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

יתרה ליום 1 בינואר 2014

רווח נקי לשנה

הפסד כולל אחר

סך הכל רווח כולל לשנה

תשלום דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

פקיעת כתבי אופציה

רכישת מניות באוצר

מימוש כתבי אופציה למניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת						
8,730	4,599	7,834	5,363	10,806	רוח נקי לתקופה	
(27,702)	(26,598)	29,141	(56,707)	40,019	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)	
(18,972)	(21,999)	36,975	(51,344)	50,825	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה						
-	-	74	-	74	תמורה ממימוש רכוש קבוע	
(1,709)	(832)	-	(1,055)	(2)	רכישת רכוש קבוע	
(1,151)	(209)	(9,198)	(636)	(9,617)	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה תנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	
(3,856)	(47)	56	(2,008)	(110)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
(159)	(4)	(89)	(32)	(194)	ירידה (עליה) במזומנים ופקדונות משועבדים	
22,970	9,409	(13,015)	17,276	(19,959)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	
16,095	8,317	(22,172)	13,545	(29,808)		
(3,068)	-	(1,195)	-	(2,195)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון	
(53,637)	(17,198)	(29,915)	(40,970)	(29,915)	תשלום דיבידנד	
43,054	7,178	44,260	7,178	44,260	פרעון אגרות חוב	1
(68)	(17)	(206)	(34)	(223)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	1
(134)	-	-	-	(113)	פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך	
1,428	9,604	(21,961)	32,061	(41,913)	רכישה עצמית של מניות באוצר	
(12,425)	(433)	(9,017)	(1,765)	(30,099)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	
	(1)	-	(1)	(3)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ	
(15,303)	(14,116)	5,786	(39,565)	(9,085)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	
53,016	27,567	22,842	53,016	37,713	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	
37,713	13,451	28,628	13,451	28,628	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
780	203	193	378	390
פחת הפחתת ניכיון ושערוך אגרות חוב				
1,160	613	1,338	423	166
שחיקת (שערוך) פקדונות בתאגידים בנקאיים				
206	(8)	(1)	96	-
התאמות הנובעות מהלוואות לחברות מאוחדות המהוות פעילות חוץ				
(3)	(46)	482	(36)	415
ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
(3,517)	(42)	(17)	(844)	1,795
(667)	82	(379)	1,280	(2,484)
מסים נדחים, נטו שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו				
(23)	(62)	(59)	(186)	12
ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן				
78	15	94	(14)	-
77	20	10	39	20
דרך רווח והפסד תשלום מבוסס מניות רווח מממוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת בשווי המאזני				
(2,685)	-	-	-	-
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
12,222	1,243	636	4,290	677
7,628	2,018	2,297	5,426	991
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
(96)	(27)	-	(27)	96
ירידה (עליה) בלקוחות ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה				
728	(1,925)	(445)	(4,957)	(607)
ירידה (עליה) במלאי מבנים בהקמה, קרקעות, דירות ומקרקעין מניב מיועד				
32,643	(24,253)	58,921	(32,250)	55,763
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים				
1,483	627	(5,460)	462	(147)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות				
9,706	(3,055)	5,698	(8,125)	2,813
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות				
(79,794)	17	(31,870)	(17,236)	(18,890)
(35,330)	(28,616)	26,844	(62,133)	39,028
(27,702)	(26,598)	29,141	(56,707)	40,019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

מכירת השקעה בחברה מוחזקת
המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני בתמורה להלוואה
לרוכש

3,118	-	-	-	-
-------	---	---	---	---

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה
עבור:

16,235	8,431	5,730	11,096	9,879
2,799	896	3,448	2,101	9,903

ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך
התקופה עבור:

270	113	(4)	325	10
-----	-----	-----	-----	----

ריבית

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח

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

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

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

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

ד. בתאריך 29 במרס 2015 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברה בת קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי, במרכז של רשות מקרקעי ישראל לבניית 92 יח"ד וכ-1200 מ"ר שטחי מסחר בעיר מודיעין ובשטח כולל של 6,203 מ"ר. על פי תנאי המכרז, תרכוש החברה את זכויות החכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום בסך כולל של כ-26,280 אלפי ש"ח בתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-17,870 אלפי ש"ח. החברה ייעדה את החלק המתייחס לשטחי המסחר כנדל"ן להשקעה.

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

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

1. הסכם לרכישת מלוא זכויות השותף במגרש מספר 420 ביישוב חריש ("מגרש 420"), באופן שלאחר הרכישה כאמור, קחס תהיה בעלת מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס למגרש 420. העלות הכוללת של רכישת המגרש כאמור, לרבות הוצאות פיתוח ועלויות עסקה, מסתכמת לסך של כ- 22 מיליון ש"ח אשר כוללים את התשלום בגין הקרקע, החזר הוצאות פיתוח והחזר הוצאות נוספות.

2. הסכם לביטול הסכם מכר והסכם שיתוף שנחתמו עם השותף ביום 12 במאי 2014 ביחס למגרש מספר 421 ביישוב חריש ("מגרש 421") באופן שעם חתימת הסכם הביטול קחס הינה בעלת מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס למגרש 421.

3. ביום 13 באוגוסט 2015 הושלמה העסקה (closing) ולצורך מימונה נלקחה הלוואה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים שילמה החברה לשותף תשלום ראשון על חשבון בסך של כ- 6.2 מיליון ש"ח אשר סווג בדוחות כספיים אלו, במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

4. החברה ייעדה את החלק המתייחס לשטחי המסחר כנדל"ן להשקעה.

ח. ביום 28 במאי 2015 אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 1,195 אלפי ש"ח. היום הקובע הינו 11 ביוני 2015 ויום החלוקה נקבע ליום 24 ביוני 2015. ביום 24 ביוני 2015 בוצע התשלום כאמור.

ט. ביום 21 ביוני 2015 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברה בת קרן פז חברה לבניין בע"מ, במכרז של רשות מקרקעי ישראל לבניית 371 יחידות דיור וכ- 1,540 מ"ר שטחי מסחר בעיר חריש ובשטח כולל של 31,724 מ"ר. על פי תנאי המכרז, תרכוש החברה הבת את זכויות הפיתוח במקרקעין ותחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל- 98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום בסך כולל של כ- 9,656 אלפי ש"ח, בנוסף להוצאות פיתוח, בסך של כ- 61,163 אלפי ש"ח. בהתאם למצב התכנוני החל על הקרקע בכוונת החברה לבנות על המגרש כ- 430 יחידות דיור (לאחר תוספת תקנות שב"ס- תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על פי התב"ע) ושטחי מסחר כאמור לעיל.

י. ביום 1 ביוני 2015 פרעה החברה בפירעון חלקי אג"ח סדרה ד' בסכום כולל של קרן וריבית של כ- 34,755 אלפי ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 30 ביוני 2015 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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. דוחות הביניים אינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 והביאורים המצורפים אליהם.

ב. הכללים החשבונאיים ושיטות החישוב שיושמו בעריכת דוחות הביניים הינם עקביים לכללים ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

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

ג. בהמשך לאמור בביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 בנוגע לתקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות בגין חוזים עם לקוחות (IFRS 15), יצויין כי במהלך תקופת הביניים נדחה תוקפו המחייב של התקן לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או אחריו.

ד. 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.

ה. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)					
שער החליפין של 1:					
דולר	אירו	רומני	זלוטי פולני	ל"ב בולגרי	
ליום 30 ביוני:					
222.92	3.769	4.219	0.944	1.007	2.158
223.79	3.438	4.694	1.068	1.129	2.413
223.35	3.889	4.724	1.061	1.105	2.429
31 בדצמבר 2014					
שיעור השינוי במהלך התקופה:					
%	%	%	%	%	%
שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני:					
(0.19)	(3.08)	(10.69)	(11.03)	(8.87)	(11.16)
-	(0.95)	(1.84)	(0.74)	(2.5)	(1.71)
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני:					
1.12	(5.3)	(1.27)	(3.35)	(4.29)	(2)
0.49	(1.41)	(2.45)	(1.2)	(3.75)	(2.39)
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014					
(0.19)	12.04	(1.21)	(1.39)	(4.57)	(1.05)

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 3 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

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

ח.מ.ג.סי.פי.אמ בע"מ	Momo development SP.Z.O.O		
30 ביוני	31 בדצמבר	30 ביוני	
2014	2014	2014	2015
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
6,511	55,114	58,154	49,972
1,390	9,006	8,168	8,621
(4,313)	(79,204)	(77,407)	(73,631)
(22,600)	-	-	-
(19,012)	(15,084)	(11,085)	(15,038)
(9,506)	(7,542)	(5,543)	(7,519)
15,789	21,760	20,931	20,165
6,283	14,218	15,389	12,646

נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

גרעון בהון המיוחס לבעלי
המניות של החברה

חלק החברה בעודף
התחייבויות על נכסים, נטו
(50%)

הלוואות לחברות מוחזקות

ערך בספרים של חשבון
ההשקעה

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

ביאור 3 -

חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של עסקאות משותפות (המוחזקות בשיעור של 50%) המטופלות 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 30 ביוני	2015	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2014	
2014	2014	2015	2014	2015	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
715	173	171	357	329	הכנסות
794	173	171	357	329	רווח גולמי
313	71	73	122	(18)	רווח (הפסד) תפעולי
(6,230)	(806)	(1,273)	(1,919)	(1,354)	הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה
(3,115)	(403)	(636)	(960)	(677)	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)

ח.מ.ג.סי.פי.אמ בע"מ (*)					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2014	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2014	
2014	2014	2014	2014	2014	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	-	הכנסות
(1,514)	-	-	-	-	רווח גולמי
(1,762)	(200)	(236)	(236)	(236)	הפסד תפעולי
(13,439)	(1,681)	(6,661)	(6,661)	(6,661)	הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה
(9,107)	(840)	(3,330)	(3,330)	(3,330)	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)

(*) תמצית הנתונים בגין חברת ח.מ.ג.סי.פי.אמ מתאריך 1 בינואר 2014 במלואה עד מועד מימוש ההשקעה ביום 31 בדצמבר 2014.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 30 ביוני 2014		ליום 30 ביוני 2015		התחייבויות פיננסיות אגרות חוב (בריבית קבועה) (*) אגרות חוב (בריבית משתנה) (*)
שווי הוגן (**)	ערך בספרים אלפי ש"ח (מבוקר)	שווי הוגן (**)	ערך בספרים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	שווי הוגן (**)	ערך בספרים	
170,024	168,569	136,079	128,191	185,734	181,176	
-	-	13,330	12,657	-	-	

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

ב. מדרג שווי הוגן

מדידת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

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

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

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

הטבלה שלהלן מפרטת את המכשירים הפיננסיים שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן, ליום 30 ביוני 2015:

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

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ניירות ערך סחירים)

3,888	-	-	3,888
-------	---	---	-------

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

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

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

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

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
174,795	-	174,795	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה
174,795	-	174,795	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:			
17,340	-	17,340	ישראל
(1,014)	-	(1,014)	מזרח אירופה (*)
16,326	-	16,326	סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:			
637,876	29,617	608,259	ישראל
34,983	2,650	32,333	מזרח אירופה
15,671	-	15,671	נכסים לא מיוחסים
688,530	32,267	656,263	סה"כ נכסי המגזר
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
134,577	-	134,577	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה
134,577	-	134,577	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:			
12,251	-	12,251	ישראל
(830)	-	(830)	מזרח אירופה (*)
11,421	-	11,421	סה"כ תוצאות המגזר

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (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	
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
96,575	-	96,575	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה
<u>96,575</u>	<u>-</u>	<u>96,575</u>	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:			
12,440	-	12,440	ישראל
(4,534)	-	(4,534)	מזרח אירופה (*)
<u>7,906</u>	<u>-</u>	<u>7,906</u>	סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:			
729,748	19,481	710,267	ישראל
46,613	3,005	43,608	מזרח אירופה
11,240	-	11,240	נכסים לא מיוחסים
<u>787,601</u>	<u>22,486</u>	<u>765,115</u>	סה"כ נכסי המגזר
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
43,918	-	43,918	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה
<u>43,918</u>	<u>-</u>	<u>43,918</u>	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:			
7,416	-	7,416	ישראל
(1,381)	-	(1,381)	מזרח אירופה (*)
<u>6,035</u>	<u>-</u>	<u>6,035</u>	סה"כ תוצאות המגזר

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2014	2015	
2014	2014	2015	2014	2015	
10,597	6,035	11,421	7,906	16,326	תוצאות המגזר
					התאמות בגין חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,222	1,243	636	4,290	677	
22,819	7,278	12,057	12,196	17,003	רווח מפעולות רגילות
3,885	148	(102)	986	15	הכנסות מימון
(3,225)	231	(455)	(165)	(2,852)	הוצאות מימון
					חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(12,222)	(1,243)	(636)	(4,290)	(677)	
11,257	6,414	10,864	8,727	13,489	רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ראה ביאור 13'ז' לעיל.

ב. ביום 13 במאי 2015 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן - "פיתוח בינלאומי") עם שותפתה של פיתוח בינלאומי ב- Momo development SP.Z.O.O (להלן - "MOMO"), בהסכם לרכישת 15% מהון המניות של MOMO בתמורה לערכם הנקוב ואשר מהווים את מלוא האחזקות של השותף ב- MOMO. נכון למועד החתימה על דוחות כספיים אלו העסקה טרם הושלמה (closing) והמניות והזכויות הנלוות עימם טרם הועברו לבעלות החברה.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 30 ביוני 2015

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

ה ת ו כ ן

עמוד

3	דוח מיוחד לסקירת מידע כספי הביניים הנפרד
	תמצית נתונים כספיים
4	נתונים כספיים על המאזנים
5	נתונים כספיים על הרווח והפסד
6	נתונים כספיים על הרווח (ההפסד) הכולל
7-8	נתונים כספיים על תזרימי המזומנים
9	מידע מהותי נוסף

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

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

מספר : 2412
תאריך : ה' באלול תשע"ה
20 באוגוסט 2015

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2015 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של 17,422 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2015 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 993 אלפי ש"ח ו-838 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 מבידוקים, 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2014 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2015	
23,906	5,461	17,031	נכסים שוטפים
5,310	3,425	5,971	מזומנים ושווי מזומנים
			מזומנים ופקדונות משועבדים
3,778	2,022	3,888	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
28,882	14,153	35,456	רווח או הפסד
61,876	25,061	62,346	חייבים ויתרות חובה
			נכסים בלתי שוטפים
160,833	171,410	180,196	השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים
1,178	1,335	1,062	רכוש קבוע, נטו
162,011	172,745	181,258	
223,887	197,806	243,604	סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
216	215	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
117,688	106,258	87,767	אגרות חוב
857	1,153	852	ספקים ונותני שירותים
8,070	4,237	6,084	זכאים ויתרות זכות
126,831	111,863	94,703	
			התחייבויות לזמן ארוך
7	42	-	הלוואות מבנקים
45,160	32,644	89,592	אגרות חוב
218	55	220	הטבות לעובדים, נטו
45,385	32,741	89,812	
51,671	53,202	59,089	סך הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
223,887	197,806	243,604	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: 20 באוגוסט 2015.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 20142015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 20142015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
14,068	3,500	4,856	7,000	8,356	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,751)	(2,668)	(3,062)	(5,106)	(5,444)	הוצאות הנהלה וכלליות
(35)	-	-	-	(30)	הוצאות מכירה ושיווק ואחרות
3,282	832	1,794	1,894	2,882	רווח מפעולות רגילות
8,532	2,592	3,140	4,174	4,104	הכנסות מימון
(12,365)	(3,220)	(4,627)	(5,598)	(5,995)	הוצאות מימון
(551)	204	307	470	991	רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו
9,315	4,433	7,639	5,034	10,153	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
8,764	4,637	7,946	5,504	11,144	רווח לפני מיסים על ההכנסה
16	(53)	(73)	(147)	(296)	מיסים על ההכנסה
8,780	4,584	7,873	5,357	10,848	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 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
8,780	4,584	7,873	5,357	10,848
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה				
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה				
(207)	212	209	1,583	(1,142)
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
8,573	4,796	8,082	6,940	9,706
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 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
8,780	4,584	7,873	5,357	10,848
(29,446)	(4,422)	(14,158)	(10,690)	(22,501)
רווח לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)				
(20,666)	162	(6,285)	(5,333)	(11,653)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
(1,747)	19	5,339	144	(659)
23,421	5,900	(10,737)	5,900	(6,376)
(278)	(167)	(2)	(301)	(4)
(3,856)	(47)	56	(2,008)	(110)
ירידה (עלייה) במזומנים ופקדונות משועבדים פרעון (מתן) הלוואות שניתנו לחברת הבת, נטו רכישת רכוש קבוע שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד				
17,540	5,705	(5,344)	3,735	(7,149)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
(3,068)	-	(1,195)	-	(2,195)
(68)	(18)	(206)	(34)	(223)
(53,637)	(17,198)	(29,915)	(40,970)	(29,915)
(134)	-	113	-	-
43,054	7,178	44,260	7,178	44,260
תשלום דיבידנד פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך פרעון אגרות חוב רכישת מניות באוצר הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)				
(13,853)	(10,038)	13,057	(33,826)	11,927
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון				
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים				
(16,979)	(4,171)	1,428	(35,424)	(6,875)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
40,885	9,632	15,603	40,885	23,906
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				
23,906	5,461	17,031	5,461	17,031

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
78	15	94	(14)	-
(9,315)	(4,433)	(7,752)	(5,034)	(10,153)
262	64	60	128	120
85	(78)	(69)	(78)	2
1,160	613	1,338	423	166
(8,520)	(2,582)	(3,241)	(4,067)	(4,089)
(97)	1	-	(103)	(2)
77	20	10	39	20
(16,270)	(6,380)	(9,560)	(8,706)	(13,936)
(13,481)	4,747	(3,051)	1,248	(6,574)
274	311	(111)	570	(5)
31	(3,100)	(1,436)	(3,802)	(1,986)
(13,176)	1,958	(4,598)	(1,984)	(8,565)
(29,446)	(4,422)	(14,158)	(10,690)	(22,501)

(א) התאמות הדרושות להצגת
תזרימי מזומנים מפעילות
שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים:

ירידת (עליית) ערך נכסים
פיננסיים הנמדדים בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
חלק בעלי המניות של החברה
ברווחי חברות מוחזקות
פחת
ירידה (עלייה) בהטבות
לעובדים, נטו
שערך אגרות חוב והפחתת
נכיון
שערך הלוואות לחברות בנות
שערך פקדונות משועבדים
תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש
והתחייבויות:

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

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים
של החברה האם

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:				
ריבית	11,054	7,237	4,840	8,660
מיסים על הכנסה	47	2	25	4
מזומנים שנתקבלו במהלך התקופה עבור:				
ריבית	52	22	1	196
				13

ה. מידע מהותי נוסף:

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 30 ביוני 2015 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן המידע הכספי הנפרד ביניים), המוצגים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970, נערכו במתכונת מתומצתת.
2. המידע הכספי הנפרד ביניים אינו כולל את כל המידע הנדרש בהתאם לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים").
3. בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 (עיקרי המדיניות החשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2014 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות ופרט לשינויים במדיניות ההשקעות שנעשו לאחר יום 31 בדצמבר 2014 כמפורט בביאור 2' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2015.
4. השקעת החברה בחברות מוחזקות, כפי שפורטו בביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המאזנים שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור, לרבות מוניטין. במסגרת הנתונים הכספיים ביניים על דוחות הרווח והפסד ועל הדוחות על הרווח (ההפסד) הכולל נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. 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 מהותיים בתקופת הדוח:

ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2015.

=====

פרק ד' - הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג (ד)(1)

אני, אבי מאור, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן- התאגיד) לרבעון השני של שנת 2015 (להלן- הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוצה כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם;

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

20 באוגוסט 2015

אבי מאור, מנהל כללי

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

אני, עמי בשירי, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חנן מור אחזקות בע"מ (להלן- התאגיד) לרבעון השני של שנת 2015 (להלן- "הדוחות" או "הדוחות לתקופות הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות 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.

20 באוגוסט 2015

עמי בשירי, סמנכ"ל כספים