



# קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

## דוח תקופתי ליום

30 ביוני 2016

### תוכן עניינים:

- א. דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- ב. דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
- ג. נתונים כספיים – מידע כספי נפרד
- ד. דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית לפי תקנה 338

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



סביבה



בטחון



חסכון



בריאות



משפחה



קבוצת חנן חור

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התשע"ד-2014 ("התיקון"). בהתאם לדיווח מיידני שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2014 (אסמכתא: 2014-01-010068), המובא כאן על דרך ההפניה, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות לתאגידי 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- 30/06/2016

קבוצת חנן חור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם על נתוני הדוחות הכספיים ועל הנתונים בתיאור עסקי התאגיד הינה מהותית. דו"ח זה נערך בהנחה כי בידי קוראו מצוי העתק של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 שפורסם ביום 31 במרס 2016 (מס' אסמכתא 2016-01-022413, להלן: "הדוח התקופתי"). הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות מתייחסים לפעילות החברה בדוח המאוחד.

### 1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

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

החברה עוסקת בנדל"ן למגורים ונדל"ן מניב לייזום והקמת מרכזי קניות ומסחר. פעילותה של החברה נגזרת מהאסטרטגיה העסקית, ומחזון החברה לייזום והקמת פרויקטים המביאים לשיפור איכות החיים של לקוחותיה. פעילותה של החברה מתמקדת באיתור וזיהוי הזדמנויות, ייזום, הקמה, השבחה ושיווק פרויקטים למגורים ולמסחר. כפועל יוצא מפעילותה, החברה מציגה יציבות ואיתנות פיננסית ונכון להיום, משווקת 1,739 יחידות דיור (ב-12 פרויקטים) ו-34 אלפי מ"ר של שטחי מסחר. כמו-כן, לחברה השקעות בקרקעות למגורים ולמסחר במזרח אירופה. החברה שוקדת בימים אלה בייזום, הקמה וניהול הפעילות של המרכזיים המסחריים תחת המותג MORE שתחתיו פיתחה שלושה מודלים מסחריים – עסקיים הצפויים להוות את מנוע הצמיחה המשמעותי של החברה בשנים הקרובות, במפורט להלן.

MORE SHOP - מרכזי קניות עירוניים המאגדים תחת קורת גג אחת מגוון רחב של עסקים ותמהיל חנויות רחב.

MORE LIFE - מרכזי קניות ופנאי לכל המשפחה הממוקמים בלב שכונות מגורים שייטנו מענה לצרכים היומיומיים כולל שירותים מוניציפליים, מרכזי בריאות, חינוך, בילוי ופנאי.



## קבוצת חנן חזר

MORE STREET - שדרת תנויות המאופיינת בקונספט חדשני וייחודי של מסחר רחוב.

במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2016, הקבוצה מכרה 141 יחידות דיור בישראל בהיקף כולל של 159 מיליון ש"ח, זאת לעומת מכירת 131 יחידות דיור בישראל בהיקף כולל של 148 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לאחר תאריך המאזן מכרה הקבוצה 19 יחידות דיור נוספות בהיקף של 29 מיליון ש"ח.

במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2016 מסרה החברה 88 יחידות דיור, זאת לעומת 124 יחידות דיור בתקופה מקבילה אשתקד.

הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה לתקופת הדוח הסתכם בכ-8,978 אלפי ש"ח, לעומת רווח של כ-10,848 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2016 הינו 72,873 אלפי ש"ח, לעומת הון עצמי של 58,043 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### **1.2. אירועים מהותיים בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016**

לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016, ראה באור 1 לדוחות הכספיים.

### **1.3. אירועים לאחר תאריך המאזן**

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



קבוצת חנן חור

1.4. להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 30 ביוני 2016 בתחום המגורים ובתחום המסחר:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר	יח"ד	סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 30/6/16	מ"ר מסחר מכור עד 30/6/16	יח"ד שנמסרו	שיעור השלמה (ביצוע) 6/16/	יח"ד שנמכרו מיום 30/6/16 ועד בסמוך למועד הדוח	מ"ר מסחר שנמכרו מיום 30/6/16 ועד בסמוך למועד הדוח
1. נס ציונה שלב א-ה'	-	132	הסתיים	129	-	129	100%	-	-
נס ציונה שלב ו'	-	8	ביצוע	7	-	-	85%	-	-
2. רמלה קריית האמנים שלב א-ב'	-	152	הסתיים	152	-	152	100%	-	-
3. נתניה עיר ימים שלב א-ב'	-	130	הסתיים	101	-	90	100%	1	-
4. יבנה הירוקה שלב א-ג'	-	94	הסתיים	93	-	92	100%	1	-
5. צור יצחק שלב א-ג'	-	106	הסתיים	100	-	92	100%	2	-
6. אריאל א-ב'	-	136	ביצוע	135	-	87	97%	1	-
7. חריש א- מגורים ומסחר	1,413 <sup>1</sup>	149	ביצוע	146	1,210	-	49%	-	-
8. חריש ב- מגורים ומסחר	982 <sup>2</sup>	129	ביצוע	39	726	-	12%	4	-
9. כפר תבור	-	101	ביצוע	33	-	-	18%	-	-
10. אריאל ג' - מגורים	*	50	תכנון	-	-	-	-	2	-
11. מודיעין - מגורים	*	92	תכנון	48	-	-	-	8	-
12. חריש ג' - מגורים ומסחר <sup>3</sup>	1,540	431	תכנון	125	-	-	-	-	-
<b>סה"כ בישראל</b>	<b>3,935</b>	<b>1,710</b>		<b>1,108</b>	<b>1,936</b>	<b>642</b>		<b>19</b>	<b>-</b>

\* החברה מייעדת את החלק המתייחס לשטחי המסחר בפרויקט זה כנדל"ן להשקעה, ראה טבלה להלן.

מרכזים מסחריים בהקמה:

#	מיקום + שם	שטח להשכרה צפוי	סטטוס	שטח מושכר (מ"ר)
1	חריש MORE SHOPE <sup>4</sup>	8,650	ביצוע	ראה הערה <sup>5</sup>
2	חריש MORE LIFE	8,160 <sup>6</sup>	בתכנון	-
3	חריש MORE HOME	7,500	בתכנון	-
4	אריאל MORE STREET	1,325	בתכנון	-
5	מודיעין MORE STREET	1,815	בתכנון	-
6	חריש MORE STREET	2,300	בביצוע	548
	<b>סה"כ</b>	<b>29,750</b>		<b>548</b>

2. מצב כספי כללי (1)

<sup>1</sup> מסך של כ- 2,700 מ"ר החברה מייעדת להשכרה 1,250 מ"ר ואת היתרה למכירה.  
<sup>2</sup> מסך של כ- 2,050 מ"ר החברה מייעדת להשכרה כ- 1,050 מ"ר ואת היתרה למכירה.  
<sup>3</sup> בפרויקט חריש ג' בכוננת החברה להגדיל את כמות יחידות הדיור ל-445 יחידות תוך שימוש בתקנות שבס המאפשרות להגדיל את כמות יחידות הדיור בהתאם לזכויות הקיימות בפרויקט. שטחי המסחר מוצגים נכון לדוח זה ככלאי למכירה, אך ייתכן כי חלק מהשטח יושכר בעתיד ויוצג כנדל"ן להשקעה.  
<sup>4</sup> בקשר עם המרכז המסחרי שנרכש לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים. השטח המיועד להשכרה המוצג בטבלה הינו עבור קרקעי וקומת מסחר אחת. בבקשה להיתר שהגישה החברה ישנה קומת מסחר נוספת, כך שהשטח להשכרה צפוי לגדול בעוד כ- 4,000 מ"ר וזאת בהתאם לביקושים לשטחי מסחר הצפויים באזור הפעילות.  
<sup>5</sup> בהתאם לדיווח החברה מיום 22 באוגוסט, מתנהל משא ומתן מתקדם עם צד ג' בלתי קשור שהינו גורם מתחום קמעונאות המזון על שטח של כ- 4,000 מ"ר. סך ההכנסה השנתית משוכר זה צפויה להיות 3.3 מיליון ₪ (שכירות ודמי ניהול).  
<sup>6</sup> בכוננת החברה לתת הסכם "קומבינציה" עם המועצה המקומית, כך שיבוצע איחוד מגרשים והגדלת זכויות המסחר. אם וכאשר יחתם ההסכם, לחברה יהיו זכויות נוספות וכוננתה להגדיל את שטחי המסחר והמשדרים על גבי המגרש המאוחד.



## קבוצת חנן חור

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות מיחידות דיור שנמסרו בסך של כ-123.5 מיליון ש"ח, זאת לעומת כ-175 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.  
**(2) הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2016:**  
סך המאזן ליום 30 ביוני 2016 עומד על 689,437 אלפי ש"ח, לעומת סך של 712,285 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינויים מפורטים להלן:

### **א. נכסים שוטפים**

הנכסים השוטפים הסתכמו ליום 30 ביוני 2016 לסך של 559,752 אלפי ש"ח לעומת סך של 612,355 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015.

עיקר השינוי נובע מקיטון בסך של כ-56 מיליון ש"ח הנובע מסעיפי מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות לאור המסירות במהלך התקופה, קיטון בסעיפי מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ופקדונות משועבדים בסך של כ-10 מיליון ש"ח ומנגד גידול בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ-14 מיליון ש"ח.

### **ב. נכסים בלתי שוטפים**

הנכסים הבלתי שוטפים הסתכמו ליום 30 ביוני 2016 לסך של 129,685 אלפי ש"ח, לעומת סך של 99,930 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. עיקר הגידול נובע מהשגת השליטה בחברה מוחזקת אשר טופלה לפי שיטת השווי המאזני אשר הביאה לגידול של כ-5 מיליון ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה וכ-35 מיליון ש"ח בסעיף רכוש קבוע, ומנגד קיטון בסעיף השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח. כמו כן קיים גידול של כ-3.5 מיליון ש"ח הנובע משערוך של נדל"ן להשקעה בהקמה.

### **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 2016 הסתכמו לסך של 535,190 אלפי ש"ח, לעומת סך של 573,925 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015, קיטון של כ-39 מיליון ש"ח.

השינוי נובע מקיטון של כ-42 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים וזאת לאור המסירות בתקופה, מקיטון בסעיף זכאים ויתרות זכות בסל של כ-11 מיליון ש"ח, מקיטון נטו של כ-15 מיליון ש"ח בסעיף אגרות חוב בשל פירעון אגרות חוב והרחבת סדרת (אגרת חוב סדרה ו') ומיון בין זמן ארוך לזמן קצר ומנגד גידול בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-29 מיליון ש"ח.

### **ד. התחייבויות לזמן ארוך**

ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 30 ביוני 2016 הסתכמו לסך של 81,374 אלפי ש"ח לעומת סך של 74,722 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. השינוי נובע בעיקר מסעיף אגרות חוב לאור הנפקת אגרות חוב וסיווג בין זמן ארוך לזמן קצר בתקופה.

### **ה. הון עצמי**

נכון ליום 30 ביוני 2016 הסתכם ההון העצמי לסך של 72,873 אלפי ש"ח לעומת הון עצמי של 63,638 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2015. הגידול בהון העצמי נובע מהרווח השוטף בתקופת הדוח של כ-9 מיליון ש"ח, מקיטון בקרנות הון בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח ומקיטון בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-1 מיליון ש"ח.



**3. תוצאות הפעילות**

**דוחות רווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ביאור
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
356,588	134,577	41,559	174,795	123,531	<b>הכנסות ממכירת דירות</b>
306,807	118,134	36,507	149,585	109,424	<b>עלות ההכנסות</b> עלות מכירת דירות
49,781	16,443	5,052	25,210	14,107	<b>רווח גולמי</b>
-	-	3,560	-	3,560	שערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה הכנסות אחרות הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	9,387	
(3,246)	(1,053)	(1,581)	(1,707)	(3,787)	ב'1
(13,404)	(3,333)	(2,508)	(6,500)	(6,458)	
33,131	12,057	4,523	17,003	16,809	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
1,179	(102)	(261)	15	234	הכנסות מימון הוצאות מימון
(10,417)	(455)	(3,162)	(2,852)	(5,606)	
(1,663)	(636)	-	(677)	(352)	ב'3 חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
22,230	10,864	1,100	13,489	11,085	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(5,650)	(3,030)	(1,053)	(2,683)	(2,103)	מיסים על ההכנסה
16,580	7,834	47	10,806	8,982	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<b><u>מיוחס ל:</u></b>					
16,674	7,873	53	10,848	8,978	בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(94)	(39)	(6)	(42)	4	
16,580	7,834	47	10,806	8,982	



**א. הכנסות ורווח גולמי**

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה ממשירת 88 יח"ד בסך של 123,373 אלפי ש"ח, לעומת 124 יח"ד בסך של כ- 174,795 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי בתקופת הדוח הינו 14,107 אלפי ש"ח לעומת רווח גולמי של 25,210 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**ב. הוצאות מכירה ושיווק**

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק בסך של 3,787 אלפי ש"ח לעומת סך של 1,707 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהוצאות פרסום בפרויקטים חדשים למגורים אשר פורסמו במדיות שונות לרבות קמפיין טלוויזיוני.

**ג. הוצאות הנהלה וכלליות**

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 6,458 אלפי ש"ח לעומת 6,500 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ללא שינוי מהותי.

**ד. הוצאות והכנסות מימון**

בתקופת הדוח נוצרו לחברה הוצאות מימון נטו בסך של 5,372 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך 2,837 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהפרשי שער ומהפסקת היוון מימון לפרויקטים אשר הסתיימו לאור הוראות התקינה החשבונאית.

**ה. מסים על ההכנסה**

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו בסך של 2,103 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מסים בסך של 2,683 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתוי שמיושם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.

**4. נזילות השקעות**

יתרת המזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2016 הינה בסך של כ-41 מיליון ש"ח.

**א. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת**

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-5 מיליון ש"ח לעומת תזרים חיובי של כ-51 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי בתקופה זו נובע בעיקר מהשגת שליטה בחברה מוחזקת אשר טופלה לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-9 מיליון ש"ח, משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ-4 מיליון ש"ח, מירידה בסעיף מקדמות מרוכשים בסך של כ-42 מיליון ש"ח, מירידה במלאי מבנים בהקמה בסך של כ-62 מיליון ש"ח, מירידה בספקים בסך של כ-2 מיליון ש"ח ומירידה בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-9 מיליון ש"ח. זאת לעומת רבעון מקביל אשתקד בו התזרים החיובי נבע בעיקר מירידה בסעיף מקדמות מרוכשים בסך של כ-19 מיליון ש"ח, מירידה במלאי מבנים בהקמה בסך של כ-56 מיליון ש"ח, מעליה ביתרות המסים הנדחים בסך של כ-2 מיליון ש"ח ומעליה ביתרת הזכאים ויתרות זכות בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

**ב. תזרים המזומנים מפעילות השקעה**

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים חיובי מפעילות השקעה בסך של כ-22 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי של כ-30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי בתקופה זו נובע בעיקר מירידה של כ-26 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים ומתוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-2 מיליון ש"ח. זאת לעומת רבעון מקביל אשתקד בו התזרים השלילי נבע בעיקר מעליה של כ-20 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים ומתוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-10 מיליון ש"ח.



## קבוצת חנן חור

### ג. תזרים המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות מימון בסך של כ-2 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי של כ-30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח הגדילה החברה את האשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-8 מיליון ש"ח, פרעה אגרות חוב בסך של כ-31 מיליון ש"ח והנפיקה אגרות חוב בסך של כ-21 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ-30 מיליון ש"ח, ביצעה הנפקת אגרות חוב בסך של כ-44 מיליון ש"ח, חילקה דיבידנד בסך של כ-2 מיליון ש"ח ופרעה אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-42 מיליון ש"ח.

### 5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה בסך של כ-73 מיליון ש"ח, בנוסף קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ-177 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ-222 מיליון ש"ח. ממוצע האשראי מתאגידים בנקאיים בששת החודשים הראשונים של שנת 2016 עומד על כ-202 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).

בחודש יוני 2016 גייסה החברה כ-22.3 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת אגרות חוב, על דרך של הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ("הרחבת סדרה ו'"). לפרטים נוספים ראה ביאור ח'1 בדוח התקופתי.

### 6. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה בחברה, כמפורט בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"), ומצא כי במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9' לתקנות, קיים לחברה גרעון בהון החוזר וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

מובהר, כי סימני האזהרה האמורים קיימים לאור אופייה של החברה כחברת אחזקות במסגרתה מוצגת ההשקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת 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.

להלן גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי לשנתיים שתחילתן ביום 30 ביוני 2016, הכולל את ההתחייבויות הקיימות והצפויות שעל החברה לפרוע במהלך השנתיים ממועד הדוח, וכן





## קבוצת חנ חור

פירוט המקורות הכספיים שמהם צופה החברה לפרוע את ההתחייבויות האמורות, בהיעדר הנחת גיוס הון וחוב<sup>7</sup> וכן השקעות נוספות, למעט השקעות ומימוש נכסים להם התחייבה החברה עד למועד אישור הדוחות הכספיים:

אלפי ש"ח			
עד 1/1/2018 30/06/2018	עד 1/1/2017 31/12/2017	עד 1/7/2016 31/12/2016	
22,899	14,126	23,997	יתרת פתיחה:
			מקורות סולו:
(5,500)	(11,000)	(5,500)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (1)
			תזרים מזומנים מפעילות מימון:
-	(22,696)	-	פירעון אג"ח ד' (קרן וריבית)
(1,721)	(22,128)	(15,705)	פירעון אג"ח ה' (קרן וריבית)
(2,672)	(5,344)	(2,672)	פירעון אג"ח ו' (קרן וריבית)
(3,000)	(2,572)	(2,000)	תשלום דיבידנד (2)
			תזרים מזומנים מפעילות השקעה:
1,581	(33,420)	8,305	ירידה (עלייה) במזומנים ובפיקדונות משועבדים (3)
-	(6,680)	(24,090)	השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) (4)
-	-	20,196	משיכת הלוואות / דיבידנד מחברות הקבוצה (5)
			מקורות מחברה מוחזקת:
3,017	112,614	11,595	משיכת עודפים בפרויקטים בנטרול תשלומי מיסים (6)
14,604	22,899	14,126	יתרת סגירה:

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

- (1) תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת - הינו בהתאם לתחזית הוצאות הנהלה וכלליות של החברה.
- (2) תשלום דיבידנד - מביא בחשבון חלוקת דיבידנד צפויה.
- (3) ירידה (עלייה) במזומנים ובפיקדונות משועבדים - שימוש בכספים המוחזקים בחשבונות העודפים מחד ומנגד הפקדת משיכות העודפים מהפרויקטים של החברות הבנות, לחשבונות העודפים אשר משמשים לפירעון אגרות החוב של החברה.
- (4) השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) - הסכומים המפורטים בטבלה, חושבו בהתאם לתחזיות החברה בנוגע להתחלת הביצוע בפרויקטים (מודיעין, אריאל (שלב ג'), חריש ג' (המגף), חריש מסחרי 433). כמו כן נלקח בחשבון כי החברה תעניק הלוואה לחברת בת בפולין על מנת לפרוע את חוב בסך של כסכום נטו של 11 מיליון ש"ח אשר יוזרמו במהלך הרבעון השלישי.
- (5) משיכת הלוואות / דיבידנד מחברות הקבוצה - כספים במזומן אשר נמצאים בחברות הבנות ולא קיימת מגבלה למשיכתם לחברה.
- (6) משיכת עודפים בפרויקטים השונים בנטרול תשלומי מיסים שוטפים בחברות הבנות, הינם לפי הערכת החברה בדבר שיעור המכירות והביצוע הנוכחי וצפי עתידי בדבר קצב מכירות והתקדמות שיעורי הביצוע. בהתאם להנחות החברה האמורות, עודפי הפרויקטים צפויים להתקבל במועדים כך שהם ישמשו לפירעונות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

להלן עיקר ההפרשים בין התחזית שפרסמה החברה בדוח התקופתי הקודם לבין התוצאות בפועל:

פעילות מימון – במהלך הרבעון השני ביצעה החברה הרחבת סדרה (אג"ח ו') בסך של 22 מיליון ש"ח.

<sup>7</sup> ביום 16 באוגוסט פרסמה החברה דיווח מיידי כי נבחנת האפשרות לביצוע הנפקת סדרה חדשה של אגרות החוב, בשלב זה טרם נכללה הנפקה כאמור בתזרים המזומנים החזוי.



## קבוצת חנן מור

פעילות השקעה – החברה צופה כי תלווה לחברת בת בפולין במהלך המחצית השנייה של שנת 2016, סכום נטו של כ- 11 מיליון ש"ח.

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

התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, לרבות באופן מהותי, מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, בין היתר, כתוצאה משינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים ו/או קרות שינוי מהותי במקורות המימון ו/או עלות המימון של החברה ו/או תשלומי המס שיחולו על החברה, לרבות שינוי בפרמטרים שפורטו לעיל, כפי שהם במועד הדוח ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח השנתי של החברה לשנת 2015.

### 7. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2015.

### 8. היבטי ממשל תאגידי

#### 8.1. הליך אישור דוחות כספיים

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

ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים, התקיימה ביום 24 באוגוסט 2016. בישיבה זו דן הדירקטוריון בדוחות הכספיים האמורים, לאחר שקיבל את טיוטת הדוחות הכספיים לעיון זמן סביר קודם לכן, בהתחשב בהיקף ומורכבות ההמלצות.

בישיבת הדירקטוריון נכחו הדירקטורים הבאים: ה"ה חנן מור, אבי מאור, טל כרמלי, וקרן אצלמן ונוכחים נוספים: סמנכ"ל הכספים, 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 רואי החשבון המבקר אשר הוסיפו את התייחסותם, ככל שנדרשה, באשר לדוחות הכספיים.

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

בתום הדיון, משהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות את מצב עסקי החברה ואת תוצאות פעולותיה ולאחר בחינה, אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2016.



קבוצת חנן כוזר

### **8.2. תוכנית אכיפה מנהלית**

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

### **8.3. תכנית רכישה עצמית**

לפרטים אודות תכנית הרכישה בחברה ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים בדוח התקופתי.



קבוצת חנן מור

**9. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור (באלפי ש"ח) למועד הפרסום**

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

סדרה מהותית	דירוג	האם אגרות החוב ניתנות להמרה	נאמן	הצמדה			מועדי תשלום (ראה הערה)		שיעור ריבית	שווי בורסאי למועד הדוח	סכום הריבית שנצברה ליום 30/6/16	שווי נקוב			מועד הנפקה	סדרה
				בסיס	ריבית	קרן	קרן	קרן				מסוערך למועד הדוח לפי תנאי ההצמדה למועד הדוח	ליום 30/6/16	במועד הנפקה		
כן	לא מדורג	לא	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	117.8	צמוד מדד	צמוד מדד	(1)	(1)	5.45%	21,956	93	21,307	20,520	89,216	פברואר 2011 ; פברואר 2013 ; יולי ואוגוסט 2014	ד'
כן	לא מדורג	לא	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	-	לא צמוד	לא צמוד	(1)	(1)	7.6%	68,195	2,846	75,503	75,503	75,503	אוגוסט 2013 ; יולי 2014 ; אוגוסט 2014	ה'
כן	לא מדורג	לא	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	-	לא צמוד	לא צמוד	(1)	(1)	6.6%	86,639	1,772	80,971	80,971	80,971	מרס 2015 ; ספטמבר 2015 ; יוני 2016	ו'
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176,790	4,711	177,781	176,158	245,690	-	סה"כ

**הערות:**

1. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיף 9 לחלק ב' לדוח התקופתי, וכן ראה סעיף 5 לעיל בקשר עם הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו').
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 133%. אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 130%.

**10. מצבת התחייבויות**

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

**11.** לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרס 2016 (שפורסם ביום 31.5.2016, אסמכתא מספר 2016-01-039801) צורפו הערכת שווי של נדליין להשקעה בפולין ושל מלון בהקמה בפולין, אשר הינן בגדר הערכות שווי מהותיות מאוד כהגדרת מונח זה בתקנות (המצורפות בזאת על דרך ההפניה). נתונים לגבי הערכות שווי מהותיות מאוד אלו, וכן לגבי הערכת שווי של מרכז מסחרי בהקמה ביישוב חריש המצורפת לדוח זה, מצ״ב כנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

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

---

**אבי מאור**  
דירקטור ומנכ״ל

---

**חנן מור**  
יו״ר דירקטוריון

**תאריך אישור הדוחות: 24 באוגוסט 2016.**



## קבוצת חנן כור

### נספח א' - הערכות שווי מהותיות מאוד

#### 1. מרכז מסחרי בהקמה בישוב חריש (מגרש 421)

מגרש 421 ביעוד מסחרי ומשרדים בישוב חריש 30/6/2016	זיהוי נושא ההערכה: עיתוי ההערכה:
22,340	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):
25,900	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
אברהם לוי – שמאי מקרקעין, B.A. בסטטיסטיקה וגיאוגרפיה יונתן לוי - שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנהל עסקים	שם המעריכים והשכלתם:
בשנה האחרונה בוצעה הערכת שווי בהיקף דומה עבור תאגיד מדווח אחר	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידי מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
לא קיימת תלות	תלות במזמין ההערכה:
קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
כמפורט בהערכת השווי, שימוש בגישת היוון הכנסות לפי 8%, תחילת פעילות בעוד שנתיים וחצי וביסוס שווי על עסקאות דומות בסביבה	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

#### 2. נדל"ן להשקעה בפולין

נדל"ן להשקעה בפולין 31/12/2015 ואישור ממעריך השווי כי לא חל שינוי ליום 31/03/2016	זיהוי נושא ההערכה: עיתוי ההערכה:
5,696 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי:
5,696 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
Aleksandra Butruk, MA	שם המעריך והשכלתו:
לא	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידי מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
לא קיימת תלות	תלות במזמין ההערכה:
לא קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
היוון תזרים מזומנים	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
כמפורט בהערכת השווי, בפרק 9, בין היתר שימוש בשיעור ההיוון (בתקופת השכירות הקיימת) 7.07%, שיעור ההיוון (לאחר תום תקופת השכירות) 8.576%	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

#### 3. מלון בהקמה בפולין



קבוצת חנן מור

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

**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2016**

**בלתי מבוקרים**



# קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

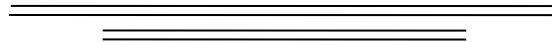
ליום 30 ביוני 2016

בלתי מבוקרים

## ת ו כ ן

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון
	<b>תמצית דוחות כספיים ביניים</b>
4-3	תמצית מאזנים מאוחדים
5	תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד
6	תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9-7	תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-10	תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
26-13	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



**פאהן קנה ושות'**

משרד ראשי:  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל-אביב 6721118  
ת"ד 36172, מיקוד 6136101

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

מספר : 2412  
תאריך : כ' באב תשע"ו  
24 באוגוסט 2016

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

### **מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ** והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה 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- 9.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה שנכללה על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר חלק החברה בהפסד החברה הנ"ל הסתכם לסך של 352 אלפי ש"ח לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון**

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	30 ביוני		ביאור
	2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
			<b>נכסים שוטפים</b>
25,331	28,628	41,193	מזומנים ושווי מזומנים
53,918	33,162	28,154	מזומנים ופקדונות משועבדים
-	3,888	-	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,938	-	1,606	לקוחות
13,041	15,856	26,655	חייבים ויתרות חובה
401,365	370,773	320,501	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
116,762	154,724	141,643	מלאי דירות
<u>612,355</u>	<u>607,031</u>	<u>559,752</u>	
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
16,231	16,003	16,324	קרקעות
51,533	32,267	61,669	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
4,527	4,912	37,201	רכוש קבוע, נטו
15,112	15,671	14,491	מסים נדחים
12,527	12,646	-	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>99,930</u>	<u>81,499</u>	<u>129,685</u>	
<u>712,285</u>	<u>688,530</u>	<u>689,437</u>	

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	30 ביוני 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור	
193,400	145,176	222,015	ב'1	<b>התחייבויות שוטפות</b>
111,941	87,767	97,357	ח'1, ט'1	אשראי מתאגידים בנקאיים
5,787	5,351	5,121		אגרות חוב
42,839	53,531	32,294		ספקים ונותני שירותים
219,958	248,715	178,403		זכאים ויתרות זכות
573,925	540,540	535,190		מקדמות מרוכשים
74,378	89,592	79,794	ח'1	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
344	355	414		אגרות חוב
-	-	1,166		הטבות לעובדים, נטו
74,722	89,947	81,374		מסים נדחים
4,865	4,865	4,865		<b>הון המיחוס לבעלי המניות של החברה</b>
36,364	36,364	36,364		הון מניות
241	221	249		פרמיה על מניות
1,019	1,019	1,019		קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(4,969)	(5,011)	(5,465)		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
27,704	21,878	36,682		הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(490)	(247)	(616)		יתרת רווח
(1,096)	(1,046)	(225)		מניות באוצר
63,638	58,043	72,873		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
712,285	688,530	689,437		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

עמי בשירי, רו"ח (MBA)  
סמנכ"ל כספים

אבי מאור  
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 באוגוסט 2016.

## תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ביאור
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
356,588	134,577	41,559	174,795	123,531	הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות
306,807	118,134	36,507	149,585	109,424	עלות ההכנסות עלות מכירת דירות
49,781	16,443	5,052	25,210	14,107	רווח גולמי
-	-	3,560	-	3,560	א1 שערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	9,387	א2 הכנסות אחרות
(3,246)	(1,053)	(1,581)	(1,707)	(3,787)	הוצאות מכירה ושיווק
(13,404)	(3,333)	(2,508)	(6,500)	(6,458)	הוצאות הנהלה וכלליות
33,131	12,057	4,523	17,003	16,809	רווח מפעולות רגילות
1,179	(102)	(261)	15	234	הכנסות מימון
(10,417)	(455)	(3,162)	(2,852)	(5,606)	הוצאות מימון
(1,663)	(636)	-	(677)	(352)	א3 חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
22,230	10,864	1,100	13,489	11,085	רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,650)	(3,030)	(1,053)	(2,683)	(2,103)	א1 מסים על ההכנסה
16,580	7,834	47	10,806	8,982	רווח נקי לתקופה
<b>מיוחס ל:</b>					
16,674	7,873	53	10,848	8,978	בעלי המניות של החברה
(94)	(39)	(6)	(42)	4	זכויות שאינן מקנות שליטה
16,580	7,834	47	10,806	8,982	
1.3	0.67	-	0.84	0.7	רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
16,580	7,834	47	10,806	8,982	רווח נקי לתקופה
<b>מרכיבי רווח כולל אחר:</b>					
<b>פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד:</b>					
(971)	245	319	(1,015)	445	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
-	-	-	-	(1,068)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנוקפו לרווח או הפסד
15,609	8,079	366	9,791	8,359	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
<b>סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>					
15,574	8,082	474	9,706	8,482	בעלי המניות של החברה
35	(3)	(108)	85	(123)	זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
15,609	8,079	366	9,791	8,359	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

## לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016

מיוחס לבעלי המניות של החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח	יתרת רווח	הפרשי תרגום	קרן הון בגין	קרנות הון	פרמיה על	מניות באוצר	הון מניות
				דוחות	עסקאות עם	מעסקאות			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	כספיים של	בעל שליטה	תשלום	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
				פעילויות חוץ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
63,638	(1,096)	64,734	27,704	(4,969)	1,019	241	36,364	(490)	4,865
8,982	4	8,978	8,978	-	-	-	-	-	-
(623)	(127)	(496)	-	(496)	-	-	-	-	-
8,359	(123)	8,482	8,978	(496)	-	-	-	-	-
994	994	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	8	-	-	-	8	-	-	-
(126)	-	(126)	-	-	-	-	-	(126)	-
72,873	(225)	73,098	36,682	(5,465)	1,019	249	36,364	(616)	4,865

יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (\*)

תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות באוצר

יתרה ליום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

(\*) ראה ביאור 1ה.

## לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015

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

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)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח					
71,551	(1,111)	72,662	36,629	(5,886)	1,019	245	36,364	(574)	4,865	יתרה ליום 1 באפריל 2016 (בלתי מבוקר)
47	(6)	53	53	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
319	(102)	421	-	421	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
366	(108)	474	53	421	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
994	994	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
4	-	4	-	-	-	4	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(42)	-	(42)	-	-	-	-	-	(42)	-	רכישת מניות באוצר
72,873	(225)	73,098	36,682	(5,465)	1,019	249	36,364	(616)	4,865	יתרה ליום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

(\*) ראה ביאור 1ב.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח					
51,149	(1,043)	52,192	15,200	(5,220)	1,019	211	36,364	(247)	4,865	יתרה ליום 1 באפריל 2015 (בלתי מבוקר)
7,834	(39)	7,873	7,873	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
245	36	209	-	209	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
8,079	(3)	8,082	7,873	209	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(1,195)	-	(1,195)	(1,195)	-	-	-	-	-	-	תשלום דיבידנד
10	-	10	-	-	-	10	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
58,043	(1,046)	59,089	21,878	(5,011)	1,019	221	36,364	(247)	4,865	יתרה ליום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים



## תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 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 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
16,580	7,834	47	10,806	8,982	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
10,596	29,141	(22,070)	40,019	(13,777)	רוח נקי לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
27,176	36,975	(22,023)	50,825	(4,795)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
71	74	-	74	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(4)	-	(348)	(2)	(508)	תמורה ממימוש רכוש קבוע רכישת רכוש קבוע תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה תמורה ממימוש (רכישה) של בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(28,892)	(9,198)	(809)	(9,617)	(2,155)	מתן הלוואות לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים רכישת מניות נוספות בחברה מוחזקת שאוחדה לראשונה רכישת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,778	56	-	(110)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(382)	(89)	-	(194)	(381)	
(40,713)	(13,015)	43,911	(19,959)	25,764	
-	-	(252)	-	(252)	
-	-	(130)	-	(130)	
(66,142)	(22,172)	42,372	(29,808)	22,338	
(2,195)	(1,195)	-	(2,195)	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(36,215)	(29,915)	(30,825)	(29,915)	(30,825)	1 ט' תשלום דיבידנד פרעון אגרות חוב הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
59,265	44,260	21,485	44,260	21,485	1 ח' פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך רכישה עצמית של מניות באוצר אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(223)	(206)	-	(223)	-	
(356)	-	(42)	(113)	(126)	
6,311	(21,961)	8,474	(41,913)	7,785	
26,587	(9,017)	(908)	(30,099)	(1,681)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(3)	-	(1)	(3)	-	<b>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ</b>
(12,382)	5,786	19,440	(9,085)	15,862	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
37,713	22,842	21,753	37,713	25,331	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
25,331	28,628	41,193	28,628	41,193	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים**

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
<b>(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>					
<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>					
780	193	193	390	376	פחת הפחתת ניכיון ושערוך אגרות חוב
421	1,338	421	166	172	שחיקת (שערוך) פקדונות בתאגידים בנקאיים
(2)	(1)	-	-	-	התאמות הנובעות מהלוואות לחברות מאוחדות המהוות פעילות חוץ
248	482	1,280	415	1,267	ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,122	(17)	-	1,795	(530)	מסים נדחים, נטו
(1,925)	(379)	1,606	(2,484)	1,787	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
1	(59)	70	12	70	ירידת ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	94	-	-	-	תשלום מבוסס מניות רווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת בשווי המאזני
40	10	4	20	8	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	-	(9,387)	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
1,663	636	-	677	352	
-	-	(3,560)	-	(3,560)	
2,348	2,297	14	991	(9,445)	
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>					
(1,842)	-	55	96	332	ירידה (עליה) בלקוחות
2,208	(445)	(16,756)	(607)	(13,265)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
63,133	58,921	16,559	55,763	61,829	ירידה במלאי מבנים בהקמה, קרקעות ודירות
289	(5,460)	(112)	(147)	(2,296)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(7,893)	5,698	(7,259)	2,813	(9,383)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(47,647)	(31,870)	(14,571)	(18,890)	(41,549)	ירידה במקדמות מרוכשי דירות
8,248	26,844	(22,084)	39,028	(4,332)	
10,596	29,141	(22,070)	40,019	(13,777)	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנוך מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
--	--

(ב) חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (\*)

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

(\*) ראה ביאור 1ב.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
--	---	---

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

16,214	5,730	3,605	9,879	9,099	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
11,439	3,448	904	9,903	1,320	ריבית
89	(4)	5	10	5	מסים על ההכנסה
					מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
					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. בהתאם לתוכנית הרכישה העצמית של מניות החברה מיום 24 בנובמבר 2015, נרכשו במהלך התקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 14,847 מניות בסך כולל של כ- 126 אלפי ש"ח.

ב. רכישת השליטה בעסקה משותפת

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

במסגרת הפרוייקט הקימה Momo מבנה הכולל 29 יחידות דיור שהקמתן הסתיימה (מתוכן נותרו בבעלות Momo 15 יחידות דיור שטרם נמכרו נכון ליום 30 ביוני 2016), קומת משרדים המשמשת כנכס מניב ומושכרת לצד ג' ויתרת המבנה הינה ברמת מעטפת ואשר ייעודה שונה על ידי בעלי המניות ב-Momo למלון אך הקמתו התעכבה עקב חוסר הסכמות בין השותפים להזרמת המימון הכרוך בהשלמת המלון.

בין בעלי המניות ב-Momo הוסכם בשעתו כי פיתוח בינלאומי תעמיד 70% מההון העצמי שיידרש לצורך קבלת מימון לבניית הפרוייקט, עד להון עצמי מקסימלי בסך של 2,293 אלפי אירו. כמו כן, נקבע כי פיתוח בינלאומי תעמיד 50% מההון העצמי שיידרש מעל לסך של 2,293 אלפי אירו. כמו כן הוסכם כי העמדת ההון העצמי תבוצע באמצעות ערבות בנקאית ו/או הלוואות בעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%. בפועל, עיקר המימון התבצע על ידי בעלי המניות בדרך של העמדת הלוואות בעלים ובאמצעות הלוואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי בפולין (להלן - "הבנק המלווה").

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

ביום 30 בספטמבר 2014 קיבלה Momo מכתב מאת הבנק המלווה את הפרוייקט על פיו לאור התמשכות המשא ומתן בדבר חידוש ההלוואה מסוג Non-Recourse עם הבנק, נדרשת Momo לפרוע בתוך 14 יום את יתרת ההלוואה, אשר הסתכמה (קרן, ריבית וריבית פיגורים) לסך של כ- 44 מיליוני ש"ח בהתאם למכתב האמור. ככל שלא תשולם יתרת ההלוואה במועד האמור, עשוי הבנק לממש את זכותו בהתאם להסכם ההלוואה ולפתוח בהליכי מימוש של הפרוייקט, אשר משמש כנכס המגבה להלוואת הבנק. החל מאותו מועד פעלה החברה (ללא שיתוף פעולה ו/או הסכמה לתמיכה פיננסית כלשהי מיתר בעלי המניות ב-Momo), להסדיר את מצב העניינים מול הבנק ולדחות את הליכי המימוש. ראה גם להלן.

במהלך שנת 2015 חתמה פיתוח בינלאומי על הסכם לרכישת מניות השותפים בשיעור של 50% מההון המונפק והנפרע של Momo. במסגרת הרכישה תוסבנה מלוא הלוואות הבעלים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, שהעמידו השותפים בעבר ל-Momo, על שמה של פיתוח בינלאומי. השלמת העסקה היתה כפופה למספר תנאים מתלים לרבות אישור הרשויות בפולין ובעיקר אישור הבנק המלווה. התנאים המתלים ובכללם הסכמת הבנק המלווה התקיימו בסמוך לתום הרבעון הראשון של שנת 2016 ובהתאם, באותו מועד החברה השיגה לראשונה שליטה בחברת Momo. לאור האמור הוחל באיחודה של Momo החל מיום 31 במרס 2016. נקבע כי תמורת הרכישה תשלם פיתוח בינלאומי למוכרים סך כולל של כ- 252 אלפי

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

ש"ח. סכום זה שולם במהלך הרבעון השני של שנת 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

**אלפי ש"ח**

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

נכסי Momo לא כללו מזומנים ושווי מזומנים למועד השגת השליטה בה. כמו כן, עלות רכישת השותפים שולמה במזומן בחודש מאי 2016. בהתאם, הרכישה והאיחוד לראשונה של Momo היו כרוכים בתזרים מזומנים שלילי אשר הסתכם ב- 252 אלפי ש"ח.

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

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



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

לרבעון הראשון של שנת 2016 כהערכות שווי מהותיות מאד בהתאם לעקרונות תקנה 49 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

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

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

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

ביום 8 ביוני 2016 התקבל אישור מהבנק על דחיית ביצוע יתרת התשלומים עד ליום 19 באוגוסט 2016. ביום 18 באוגוסט 2016 הוסכם עם הבנק על דחיית ביצוע יתרת התשלומים עד ליום 9 בספטמבר 2016. לאחר תאריך המאזן ועד ליום החתימה על דוחות כספיים אלו, העבירה הקבוצה סך של כ-2.1 מליוני זלוטי על חשבון החוב האמור.

**ג.** ביום 30 במרס 2016 חברה נכדה (100%) של החברה בפולין ("MHM"), התקשרה עם חברת ניהול של רשת המלונות ראדיסון (להלן - "ריזידור") בהסכם ניהול להפעלת מלון אשר יכלול 166 חדרים תחת המותג Park inn by Radisson, אשר ייבנה בפרויקט גארברי בפולין על-ידי Momo, למשך תקופה של 20 שנים ממועד פתיחת המלון. ריזידור תנהל את המלון עבור MHM ותעמיד לרשות המלון את הידע, הניסיון והפתרונות הטכנולוגיים של כלל רשת המלונות של ריזידור, כאשר ההוצאות התפעוליות של המלון יחולו על MHM. בתמורה לניהול המלון, ריזידור תהא זכאית לדמי ניהול שייגזרו מהפדיון השנתי של המלון ודמי ניהול על בסיס הצלחה שייגזרו מתוך הרווח התפעולי של המלון בשיעורים כמפורט בהסכם. כאמור בביאור 1ב' לעיל, במהלך תקופת הביניים שהסתיימה ביום 31 במרס 2016, השיגה החברה לראשונה שליטה בחברת Momo ונכסיה, ובכללם המלון הנמצא בהקמה (אשר סווג בספרי החברה כרכוש קבוע בהקמה), מאוחדים בדוחות הכספיים של החברה החל מאותו מועד.

להערכת החברה, תוספת ההשקעה הצפויה בהקמת המלון הינה בסך של כ-25.6 מיליוני זלוטי (כ-26 מיליוני ש"ח), הצפי לפתיחת המלון הינו ברבעון האחרון בשנת 2017.

**ד.** ביום 4 בינואר 2016, אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 216), התשע"ו-2016 (להלן - "תיקון החוק") אשר במסגרתו נקבע כי, שיעור מס החברות ירד לשיעור של 25% וביום 5 בינואר 2016 התיקון כאמור פורסם ברשומות.

יתרות המסים הנדחים בדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2016, חושבו בהתאם לשיעור המס שנקבע במסגרת תיקון החוק.

השפעת השינוי כאמור על הדוחות הכספיים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2016 הביאה לקיטון ביתרות המסים הנדחים בסך של כ-855 אלפי ש"ח, בקיטון ברווח הנקי

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

והכולל לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 בסך של כ- 855 אלפי ש"ח ובקיטון בהון ליום 30 ביוני 2016 בסך של כ- 855 אלפי ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

- ה. בהמשך למובא בביאור 26 ב' 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2015 ביום 5 באפריל 2016 חתמה חברת Hmg Project S.R.L (להלן - "Project") (חברה נכדה של החברה) בהסכם לרכישת הלוואות ומניות שהיו בבעלות שניים מתוך שלושה שותפים בחברת Hmg Project Invest S.R.L (להלן - "Invest") שהחזיקו במצטבר עד לאותו מועד ב-40% ממניות Invest. עלות הרכישה הסתכמה בכ-30 אלפי אירו (כ-130 אלפי ש"ח). במסגרת האמור הלוואות שהוחזקו בידי גורמים אלו בסך של כ-1 מיליון ש"ח (קרן וריבית) הומחו לזכות החברה (ובהתאם בוטלו במסגרת נהלי האיחוד) וכן נגרעו זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-1 מיליון ש"ח.
- לאחר הרכישה מסתכמות החזקות החברה ב-90% מזכויות הבעלות ב-Invest.
- ו. בימים 25 במאי 2016 ו-30 במאי 2016 אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את ההחלטות הבאות:
1. רכישת שתי דירות בפרויקטים של החברה בחריש על-ידי קרוביו של בעל שליטה בחברה, כעסקאות שאינן חריגות, כדלקמן: דירה בשטח של 137 מ"ר בקומה מס' 9 בבניין בפרויקט המגף בחריש בתמורה לסך של כ-1.4 מיליון ש"ח, ודירה בשטח של 95 מ"ר בקומת קרקע בפרויקט של החברה בחריש (מתחם 12), בתמורה לסך של כ-1 מיליון ש"ח.
  2. מינוי ועדת הביקורת כוועדה בלתי תלויה לבחינת עסקה בין החברה ובין חברה פרטית בשליטת בעלי השליטה בחברה, להמחאת הסכם בקשר עם הקמת מרכז מסחרי בחריש. עסקה זו כפופה לאישור האורגנים המוסמכים של החברה על-פי דין.
  3. אישור התקשרות בהסכם ניהול בין החברה ובין חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה ("חברת הניהול") למתן שירותי ניהול לחברה, אשר יחליף הסכם ניהול קיים בין החברה ובין חברת הניהול שתקופתו צפויה להסתיים בחודש אוקטובר 2016. התקשרות החברה בהסכם הניהול כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 275(א) לחוק החברות.
  4. אישור תנאי העסקת מר ליאור מנדל, שהינו גיסו של מר חנן מור, יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה, בתפקיד אחראי על פיתוח מוצר וחדשנות. התקשרות החברה עם ליאור מנדל בקשר לתנאי העסקתו כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 275(א) לחוק החברות.
  5. עדכון מדיניות התגמול של החברה לנושאי משרה שעיקרם מתן אפשרות למנכ"ל החברה לאשר שינוי לא מהותי בתנאי הכהונה של נושא משרה הכפוף למנכ"ל, בגבולות הקבועים במדיניות התגמול, ובלבד שתנאי הכהונה תואמים את מדיניות התגמול ועדכון מנגנון המענק השנתי לנושאי משרה שאינם יו"ר דירקטוריון החברה או מנכ"ל החברה, באופן המאפשר תשלום מענק שנתי לנושאי משרה אלו גם שלא על-פי קריטריונים הניתנים למדידה. עדכון מדיניות התגמול כאמור כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד בהתאם לסעיף 267(א) לחוק החברות.

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

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

ז. בתקופת הדוח בחנה החברה את השווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה בהקמה הממוקם בעיר חריש (מבנה מסחרי בהקמה) אשר רכיב הקרקע של נכס זה נרכש על ידי החברה הבת של החברה במהלך חודש אוקטובר 2013. בגין הנכס האמור, עד כה העריכה החברה כי עלות הרכישה בתוספת עלויות ישירות הקשורות לרכישה ועלויות ישירות אחרות, היו אומדן מהימן לשווי ההוגן (ראה ביאור 11(ב)(3) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2015). לאור עלויות שחלו במחירי קרקעות בעיר חריש מאז רכישת הנכס, החברה אמדה את השווי ההוגן של הנכס האמור תוך הסתייעות במערך שווי חיזוני בלתי תלוי אשר הינו בעל ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מהסוג האמור. השווי ההוגן של הנכס הסתכם בכ- 25,900 אלפי ש"ח, נכון ליום 30 ביוני 2016. השווי ההוגן של רכיב הקרקע בנכס האמור נקבע בהתחשב בשתי גישות: גישת ההשוואה בהתבסס על מחיר ממוצע שנצפה בעסקאות דומות ברות השוואה של עסקאות במקרקעין (במונחי מטר) ובמידת הצורך תוך עריכת התאמות רלוונטיות בהתאם למאפייני הנכס ובאמצעות חילוץ השווי ההוגן תוך שימוש בגישת ההכנסה המבוססת על תחזיות תזרימי מזומנים עתידיים ונטרול העלויות הכרוכות בהשלמה ומרכיב הרווח היזמי. יצוין כי שתי הגישות כאמור הובילו לאומדן זהה.

מדידת השווי ההוגן כמתואר לעיל סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. בעקבות האמור נרשם רווח משערודך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-3,560 אלפי ש"ח בתקופות של שישה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2016.

לאור העובדה שהערכת השווי בוצעה לגבי נכס המשועבד להבטחת פרעון האג"ח סדרה ו' במחזור, צורפה בהתאם לתקנה 49 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים (התש"ל - 1970), הערכת השווי האמורה לדו"ח התקופתי.

ח. בחודש יוני 2016 בצעה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת סדרה בסך כולל של 20,744 אלפי ש"ח ע.נ. סך התמורה ברוטו (כולל ריבית) שנתקבלה הסתכמה לסך של 22,279 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 373 אלפי ש"ח.

ט. ביום 1 ביוני 2016 פרעה החברה בפירעון חלקי אג"ח סדרה ד' בסכום כולל של קרן וריבית של כ- 33,670 אלפי ש"ח.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

א. דוחות הביניים ליום 30 ביוני 2016 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 2015 והביאורים המצורפים אליהם.

ב. הכללים החשבונאיים ושיטות החישוב שיושמו בעריכת דוחות הביניים הינם עקביים לכללים ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

באשר להשפעת תקני חשבונאות ופרשנויות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף ראה ביאור 2 כט' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

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

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**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.

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

**הבחנה בין קבוצת נכסים לעסק**

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

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

שער החליפין של 1:					מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)	
לב בולגרי	זלוטי פולני	רון רומני	אירו	דולר		
<b>ליום 30 ביוני:</b>						
2.204	0.969	0.948	4.284	3.846	221.13	2016
2.158	1.007	0.944	4.219	3.769	222.92	2015
<b>31 בדצמבר 2015</b>						221.13
<b>שיעור השינוי במהלך התקופה:</b>						
%	%	%	%	%	%	
<b>שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני:</b>						
0.55	(3.67)	0.64	0.87	(1.44)	(0.00)	2016
(11.16)	(8.87)	(11.03)	(10.69)	(3.08)	(0.19)	2015
<b>שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני:</b>						
(0.09)	(3.96)	(1.56)	(0.05)	2.12	1.02	2016
(2)	(4.29)	(3.35)	(1.27)	(5.3)	1.12	2015
<b>שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015</b>						
(9.76)	(8.96)	(11.22)	(10.09)	0.33	(1)	

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):

Momo development SP.Z.O.O		
31 בדצמבר	30 ביוני	
2015	2015	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
49,837	49,972	נכסים שוטפים
8,611	8,621	נכסים שאינם שוטפים
(73,435)	(73,631)	התחייבויות שוטפות
(14,987)	(15,038)	גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(6,056)	(7,519)	חלק החברה בעודף התחייבויות על נכסים, נטו
18,583	20,165	הלוואות לחברות מוחזקות
12,527	12,646	ערך בספרים של חשבון ההשקעה

כאמור בביאור 1 ב' לעיל, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016 רכשה החברה שיעור של 50% נוספים מההון המונפק של Momo וכן את ההלוואות שהעניקו בעלי המניות האחרים ב-Momo ובהתאם הושגה שליטה בחברת Momo והתבצע איחוד לראשונה של Momo.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים 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	2016 (*)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2016 (*)	
2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	-	2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
666	171	-	329	158	הכנסות
883	171	-	329	73	רווח גולמי
298	73	-	(18)	61	רווח (הפסד) תפעולי
(1,538)	-	-	-	(927)	הוצאות ריבית
(233)	-	-	-	(162)	מסים על ההכנסה
(1,351)	-	-	-	(703)	הפסד מפעולות רגילות
(1,351)	(1,273)	-	(1,354)	(703)	הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (100%)
(1,975)	-	-	-	-	תיאומים
(3,326)	(1,273)	-	(1,354)	(703)	סה"כ הפסד המיוחס לבעלי המניות לאחר תיאומים
(1,663)	(636)	-	(677)	(352)	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)

(\*) תמצית הנתונים בגין Momo מתייחסים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 במלואה. כאמור ביאור 1 ב', בסמוך ליום 31 במרס 2016 הושגה השליטה ב-Momo והתבצע איחוד לראשונה.



**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 2015		ליום 30 ביוני 2015		ליום 30 ביוני 2016		התחייבויות פיננסיות אגרות חוב (בריבית קבועה) (*)
שווי הוגן (**)	ערך בספרים אלפי ש"ח (מבוקר)	שווי הוגן (**)	ערך בספרים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	שווי הוגן (**)	ערך בספרים	
196,684	192,179	185,734	181,176	176,790	181,862	

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

**ב. מדרג שווי הוגן**

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

ליום 30 ביוני 2015 לחברה היו נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד שנמדדו בשווי הוגן על בסיס עיתי בהתאם לרמה 1 למדרג השווי ההוגן ושוויים היווה מחיר ציטוט בשוק פעיל. במהלך שנת 2015 מומשו הנכסים כאמור.

**ביאור 5 - מגזרי פעילות**

**א. כללי**

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

בנוסף, נתוני המגזרים מוצגים בפילוח לשני תחומי פעילות כדלקמן:

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

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 כוללות את חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)</b>			
<b>הכנסות:</b>			
123,373	-	-	123,373
-	158	-	158
123,373	158	-	123,531
<b>תוצאות המגזר:</b>			
5,503	3,560	-	9,063
7,329 (*)	65	-	7,394
12,832	3,625	-	16,457
<b>נכסי המגזר:</b>			
556,666	54,456	-	611,122
22,174	7,213	34,437 (**)	63,824
14,491	-	-	14,491
593,331	61,669	34,437	689,437

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

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

(\*\*\*) הכנסות מדמי שכירות בגין חברה מאוחדת (Momo). ראה ביאור 1 ב' לעיל.

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)</b>		
<b>הכנסות:</b>		
174,795	-	174,795
-	-	-
174,795	-	174,795
<b>תוצאות המגזר:</b>		
17,340	-	17,340
(1,014)	-	(1,014)
16,326	-	16,326
<b>נכסי המגזר:</b>		
608,259	29,617	637,876
32,333	2,650	34,983

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

<u>15,671</u>	<u>-</u>	<u>15,671</u>	נכסים לא מיוחסים
<u>688,530</u>	<u>32,267</u>	<u>656,263</u>	סה"כ נכסי המגזר

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
41,401	-	-	41,401	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)
-	158	-	158	הכנסות:
-	158	-	158	ישראל
-	158	-	158	מזרח אירופה
41,401	158	-	41,559	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
2,052	3,560	-	5,612	תוצאות המגזר:
(1,154)	65	-	(1,089)	ישראל
898	3,625	-	4,523	מזרח אירופה
				סה"כ תוצאות המגזר

נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
134,577	-	134,577	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)
-	-	-	הכנסות:
-	-	-	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה
134,577	-	134,577	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
12,251	-	12,251	תוצאות המגזר:
(830)	-	(830)	ישראל
11,421	-	11,421	מזרח אירופה (*)
			סה"כ תוצאות המגזר

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

ביאורים לדוחות הכספיים 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 2015 (מבוקר)
<b>הכנסות:</b>			
356,588	-	356,588	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה (*)
<u>356,588</u>	<u>-</u>	<u>356,588</u>	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
<b>תוצאות המגזר:</b>			
34,026	-	34,026	ישראל
(2,558)	-	(2,558)	מזרח אירופה (*)
<u>31,468</u>	<u>-</u>	<u>31,468</u>	סה"כ תוצאות המגזר
<b>נכסי המגזר:</b>			
663,560	48,888	614,672	ישראל
33,613	2,645	30,968	מזרח אירופה
15,112	-	15,112	נכסים לא מיוחסים
<u>712,285</u>	<u>51,533</u>	<u>660,752</u>	סה"כ נכסי המגזר

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016	
31,468	11,421	4,523	16,326	16,457	תוצאות המגזר
1,663	636	-	677	352	התאמות בגין חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>33,131</u>	<u>12,057</u>	<u>4,523</u>	<u>17,003</u>	<u>16,809</u>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
1,179	(102)	(261)	15	234	הכנסות מימון
(10,417)	(455)	(3,162)	(2,852)	(5,606)	הוצאות מימון
<u>(1,663)</u>	<u>(636)</u>	<u>-</u>	<u>(677)</u>	<u>(352)</u>	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>22,230</u>	<u>10,864</u>	<u>1,100</u>	<u>13,489</u>	<u>11,085</u>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן

1. ביום 18 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית:

א. עדכון הסכם הניהול עם בעלת השליטה - עיקר השינוי מהסכם הניהול הקודם הינו כי דמי הניהול השנתיים יעמוד על סך של 3,000 אלפי ש"ח. הסכם הניהול יהיה ל-3 שנים החל מיום 1 ביולי 2016. ראה ביאור 1(3).

ב. את תנאי העסקתו של מר ליאור מנדל, גיסו של מר חנן מור (יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה), ליאור יועסק בחברה (או בחברה בשליטתה) בתפקיד אחראי על פיתוח מוצר וחדשנות, בהיקף של משרה מלאה. בתמורה להעסקתו על-ידי החברה יקבל ליאור שכר חודשי (ברוטו) בסך של 11 אלפי ש"ח. בתום השנה הראשונה ממועד אישור האסיפה הכללית ועד לתום תקופת ההסכם, תוכל החברה להעלות את שכרו של ליאור בשיעור כולל שלא יעלה על 15%. בנוסף, יהיה ליאור זכאי למענק שנתי בגובה של עד 2 משכורות (בהתאם לסכומן במועד אישור המענק). החברה תעמיד לליאור רכב לצורכי עבודתו. על אף האמור, אם לא תעמיד החברה לליאור רכב כאמור, תישא החברה בהחזר הוצאות רכב לליאור בסך של 2,500 ש"ח לחודש. בנוסף יהיה ליאור זכאי לימי חופשה מחלה וזכויות סוציאליות על-פי דין. ראה ביאור 1(4).

2. ביום 15 באוגוסט 2016 התקשרה חברה נכדה של החברה – "קחס מרכזים מסחריים", ("החברה הנכדה") עם חברה פרטית בבעלות ה"חנן מור ואבי מאור, בעלי השליטה בחברה ("הזכייין"), בהסכם לפיו המחאה והעביר הזכייין את מלוא הזכויות וההתחייבויות מכח הסכם B.O.T (Build-Operate-Transfer) להקמת, שכירת והפעלת נכס מסחרי בעיר חריש, עד לחודש נובמבר 2038, כמפורט להלן. עסקת המחאה אושרה על-ידי ועדת הביקורת ביום 14 ביוני 2016 ועל-ידי דירקטוריון החברה ביום 26 ביוני 2016.

א. עיקרי הסכם ה-B.O.T

במסגרת הסכם ה-B.O.T ("ההסכם"), התקשר הזכייין בחודש ינואר 2014 עם קבוצת בעלי זכויות במקרקעין פרטיים בחריש ("הבעלים" ו-"המקרקעין"), להקמה, שכירת והפעלת נכס מסחרי בנוסף לתחנת דלק בעיר חריש ("הפרויקט"). הזכייין רשאי להקים את הפרויקט במספר שלבים, ובלבד שבתום 24 שנים ואחד עשר חודשים ממועד חתימת ההסכם (תום חודש נובמבר 2038) ישיב את המקרקעין וכל הבנוי עליהם לבעלים כאשר בנויים עליהם לכל הפחות 7,000 מ"ר שטחים בנויים ותחנת דלק, וזאת ללא תמורה נוספת לזכייין. הזכייין רשאי להחליט על מימוש זכויות בניה מעבר ל-7,000 מ"ר על-פי שיקול דעתו הבלעדי. כמו כן, הזכייין יהיה אחראי להפעלת הפרויקט, לרבות שיווקו והשכרתו, ויהיה זכאי לכל התקבולים והפירות שיתקבלו בגין הפעלת הפרויקט, לרבות בגין השכרת המבנים והמתקנים בפרויקט לצדדי ג'.

החל מחודש ינואר 2019 ישלם הזכייין לבעלים דמי שכירות חודשיים בסך 75 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודש דצמבר 2013, ובצירוף מע"מ על-פי דין, ככל שיחול. במשך תקופת ההסכם יישא הזכייין בכל תשלומי הארנונה והמסים השוטפים אשר יוטלו על המושכר או על השימוש בו ואילו הבעלים יישאו בכל המסים אשר מוטלים על בעלים של מקרקעין.

להבטחת זכויות הזכייין נרשמו לטובתו הערות אזהרה על זכויות הבעלים במקרקעין ("הערות האזהרה") (נכון למועד זה, חלק מיחיד הבעלים טרם נרשמו כבעלי הזכויות במקרקעין, והשלמת רישום זכויותיהם במקרקעין הינו תנאי לביצוע התשלומים על-פי הסכם המחאה, כמפורט להלן). בנוסף, הבעלים נתנו את הסכמתם לשעבוד זכויותיהם במקרקעין לטובת גוף שיממן את הקמת הפרויקט, זאת כפוף לתנאים מסוימים. בנוסף, לשם הבטחת התחייבות הזכייין על-פי ההסכם, התחייב הזכייין להפקיד בידי הבעלים ערבויות בנקאיות, אשר טרם הופקדו נכון למועד זה. כן התחייב הזכייין לשפות את הבעלים בגין כל חבות שתוטל עליהם בפסק דין חלוט בגין נזקים שייגרמו בקשר עם המקרקעין או בגין פעילותו במקרקעין, כפוף לתנאים מסוימים. במקרה של מכירת זכויות הבעלות

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

במקרקעין לגופים פיננסיים מסוימים תינתן לזכיון זכות סירוב ראשון לרכוש את המקרקעין.

## ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן

## 2. (המשך)

ב. עיקרי תנאי ההמחאה  
 בהתאם להסכם המחאה שנחתם בין הזכייין לחברה הנכדה ("הסכם המחאה"), הזכייין ימחה ויעביר לחברה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו בפרויקט על פי ההסכם, כמתואר לעיל ("הזכויות וההתחייבויות המומחות" ו-"ההמחאה"), במצבן כפי שהן. תמורת הזכויות וההתחייבויות המומחות תשלם החברה לזכייין החזר הוצאות בסך כולל של 2,775 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ככל שחל ("התמורה"), המהווים את סך כל הוצאות הזכייין בפועל בגין תכנון וניהול הפרויקט.  
 אם לאחר השלמת מלוא התחייבויות הזכייין לא תשלם החברה את יתרת התמורה במועדה, יהיה הזכייין רשאי לבטל את הסכם ההמחאה, ואם ביטלו כאמור, יהיה זכאי לפיצוי מוסכם בסך של 10% מהתמורה. במקרה של ביטול כאמור על-ידי הזכייין, ישיב הזכייין לחברה את כל הסכומים שהושקעו על-ידה בפרויקט עד למועד הביטול כאמור.  
 יצוין כי הבעלים נתן את הסכמתו להמחאת הפרויקט מהזכייין לחברה כאמור.

ג. פרטים נוספים בקשר עם הפרויקט  
 במהלך התקופה שמתחילת הפרויקט (חודש ינואר 2014) ועד מועד זה, השלימה חברת הפרויקט את איחוד המגרשים עליהם מצוי הפרויקט, הפקדת תב"ע לתחנת הדלק וכן התקבל היתר בניה לעבודות עפר. החברה מעריכה שבתוך חודש יתקבל היתר בניה למבנה הכולל. נכון למועד דוח זה החלו בפרויקט עבודות דיפון וחפירה. שטחי הפרויקט המיועדים להשכרה צפויים לעמוד על כ- 12,500 אלפי מ"ר, כאשר בשנים הראשונות החברה מתכננת לבנות 2 קומות מסחר (כ- 8,650 מ"ר להשכרה) ובהתאם לביקושים להוסיף קומת מסחר נוספת (כ- 4,000 מ"ר להשכרה).

3. ביום 22 באוגוסט 2016 דיווחה החברה כי היא מנהלת משא ומתן מתקדם עם צד ג' בלתי קשור שהינו גורם מתחום קמעונאות המזון (להלן: "השוכר") להתקשרות בהסכם שכירות ארוכת טווח בפרויקט (כהגדרתו בסעיף 2 לעיל). בהתאם לתנאי ההסכם המתגבש, צפויה תקופת השכירות להיקבע על 8 שנים עם אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות עד לשנת 2038. השטח (ברוטו) שצפוי להיות מושכר מהווה כ-40% מכלל השטח המיועד להשכרה במרכז המסחרי. ההכנסה הצפויה בשנה מהסכם שכירות זה, ככל שיחתם, הינה כ- 3.3 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי הסכם סופי ומחייב ייחתם במהלך התקופה הקרובה.

4. ביום 24 באוגוסט 2016 אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר רום מאור, בנו של מר אבי מאור, מבעלי השליטה בחברה, וזאת החל מיום 01 ביוני 2016 ("הסכם העסקה") וכן, אישרו כי ההתקשרות בהסכם העסקה כאמור, מקיימת את האמור בתקנה 1ב(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התשי"ס – 2000. מר רום מאור יועסק בחברת סטודיו גרין בוקס בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בתפקיד מעצב מוצר ומתקין, בשכר שעתי ויהא כפוף למנהל הפעילות בחברת הבת או מי שיקבע על-ידו. במסגרת תפקידו כאמור יבצע כל מטלה הקשורה לתפקידו או כל תפקיד אחר שיקבע על-ידי החברה מעת לעת. בתמורה, יהא זכאי מר רום מאור לשכר שעתי שלא יעלה על סך חודשי (ברוטו) של 9,000 ש"ח, אשר הינו נמוך מהשכר החודשי הממוצע במשק הידוע במועד האישור, ויהא זכאי לימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, החזר הוצאות נסיעה והפרשות פנסיוניות כדין וכן לתקופת הודעה מוקדמת כדין. בהתאם לסעיף 1א(1) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, הסכם העסקה יהיה בתוקף לתקופה של שלוש שנים והארכתו תהא טעונה אישור בהתאם לחוק החברות.



**קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ**

**נתונים כספיים  
מידע כספי נפרד**

**ליום 30 ביוני 2016**

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

## ה ת ו כ ן

### עמוד

3	<b>דוח מיוחד לסקירת מידע כספי הביניים הנפרד</b>
	<b>תמצית נתונים כספיים</b>
4	נתונים כספיים על המאזנים
5	נתונים כספיים על הרווח והפסד
6	נתונים כספיים על הרווח (ההפסד) הכולל
8-7	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

מספר : 2412  
תאריך : כ' באב תשע"ו  
24 באוגוסט 2016

## **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 2016 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 (19,819) אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2016 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 2,177 אלפי ש"ח ו- 1,733 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### **מסקנה**

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

**פאהן קנה ושות'**



Fahn Kanne

Grant Thornton

**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](http://www.gtfk.co.il)

רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
20,643	17,031	23,997	<b>נכסים שוטפים</b>
21,188	5,971	6,158	מזומנים ושווי מזומנים
-	3,888	-	מזומנים ופקדונות משועבדים
18,623	35,456	29,601	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
60,454	62,346	59,756	חייבים ויתרות חובה
198,846	180,196	196,924	<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
949	1,062	989	השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים רכוש קבוע, נטו
199,795	181,258	197,913	
260,249	243,604	257,669	<b>סה"כ נכסים</b>
111,941	87,767	97,357	<b>התחייבויות שוטפות</b>
494	852	581	אגרות חוב
8,493	6,084	6,559	ספקים ונותני שירותים
120,928	94,703	104,497	זכאים ויתרות זכות
74,378	89,592	79,794	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
209	220	280	אגרות חוב
74,587	89,812	80,074	הטבות לעובדים, נטו
64,734	59,089	73,098	<b>סך הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
260,249	243,604	257,669	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

עמי בשירי, רו"ח (MBA)  
סמנכ"ל כספים

אבי מאור  
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 באוגוסט 2016.

קבוצת חנוך מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
16,187	4,856	3,500	8,356	7,000	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,898)	(3,062)	(1,834)	(5,444)	(4,992)	הוצאות הנהלה וכלליות
(39)	-	(14)	(30)	(56)	הוצאות מכירה ושיווק ואחרות
5,250	1,794	1,652	2,882	1,952	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
8,760	3,140	3,003	4,104	4,613	הכנסות מימון
(12,584)	(4,627)	(3,494)	(5,995)	(6,349)	הוצאות מימון
1,426	307	1,161	991	216	<b>רווח לאחר מימון, נטו</b>
15,677	7,639	(800)	10,153	8,844	חלק בעלי המניות של החברה ברוחי (הפסדי) חברות מוחזקות
17,103	7,946	361	11,144	9,060	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(429)	(73)	(308)	(296)	(82)	מיסים על ההכנסה
16,674	7,873	53	10,848	8,978	<b>רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>

קבוצת חנוך מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2015	2016	2015	2016	
					רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
16,674	7,873	53	10,848	8,978	
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה
(1,100)	209	421	(1,142)	(496)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>15,574</u>	<u>8,082</u>	<u>474</u>	<u>9,706</u>	<u>8,482</u>	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

קבוצת חנוך מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
16,674	7,873	53	10,848	8,978
(13,349)	(14,158)	(35,966)	(22,501)	(25,775)
3,325	(6,285)	(35,913)	(11,653)	(16,797)
(15,876)	5,339	35,030	(659)	15,030
52,000	-	28,894	-	28,894
(67,118)	(10,737)	(8,250)	(6,376)	(14,150)
(4)	(2)	(4)	(4)	(157)
3,778	56	-	(110)	-
(27,220)	(5,344)	55,670	(7,149)	29,617
(2,195)	(1,195)	-	(2,195)	-
(223)	(206)	-	(223)	-
(36,215)	(29,915)	(30,825)	(29,915)	(30,825)
-	113	(126)	-	(126)
59,265	44,260	21,485	44,260	21,485
20,632	13,057	(9,466)	11,927	(9,466)
(3,263)	1,428	10,291	(6,875)	3,354
23,906	15,603	13,706	23,906	20,643
20,643	17,031	23,997	17,031	23,997

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי  
מזומנים מפעילות שוטפת (א)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות  
(ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ירידה (עלייה) במזומנים ופקדונות  
משועבדים  
פרעון הלוואות שניתנו לחברת הבת,  
נטו  
מתן הלוואות שניתנו לחברת הבת,  
נטו  
רכישת רכוש קבוע  
שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים  
בשווי הוגן דרך רווח והפסד

מזומנים נטו שנבעו מפעילות  
(ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תשלום דיבידנד  
פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך  
פרעון אגרות חוב  
רכישת מניות באוצר  
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות  
הנפקה)

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות)  
שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי  
מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים  
לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף  
התקופה



קבוצת חנוך מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
-	94	-	-	-
(15,677)	(7,752)	800	(10,153)	(8,844)
233	60	58	120	117
(9)	(69)	71	2	71
421	1,338	421	166	172
(8,674)	(3,241)	(2,866)	(4,089)	(4,474)
(2)	-	-	(2)	-
40	10	4	20	8
<u>(23,668)</u>	<u>(9,560)</u>	<u>(1,512)</u>	<u>(13,936)</u>	<u>(12,950)</u>
10,259	(3,051)	(28,615)	(6,574)	(10,978)
(363)	(111)	(180)	(5)	87
423	(1,436)	(5,659)	(1,986)	(1,934)
<u>10,319</u>	<u>(4,598)</u>	<u>(34,454)</u>	<u>(8,565)</u>	<u>(12,825)</u>
<u>(13,349)</u>	<u>(14,158)</u>	<u>(35,966)</u>	<u>(22,501)</u>	<u>(25,775)</u>

**(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

ברוחי (הפסדי) חברות

מוחזקות

פחת

ירידה (עלייה) בהטבות

לעובדים, נטו

שערוך אגרות חוב והפחתת

נכיון

שערוך הלוואות לחברות בנות

שערוך 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:

12,008 4,840 2,841 7,709 7,703

161 25 - 44 -

מיסים על הכנסה

מזומנים שנתקבלו במהלך

התקופה עבור:

84 1 1 13 1

ריבית

## קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף:

### כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן המידע הכספי הנפרד ביניים), המוצגים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) 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 ומיידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2016 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 2015 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות.
4. השקעת החברה בחברות מוחזקות מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים ביניים על דוחות הרווח הכולל נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות. יתרות בינחברתיות, לרבות הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות במסגרת הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.

### ו. אירועים במהלך תקופת הדיווח

ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2016.

### ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2016.

## **פרק ד' - הצהרות מנהלים**

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

אני, אבי מאור, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן- התאגיד) לרבעון השני של שנת 2016 (להלן- הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוצה כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם;

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

24 באוגוסט 2016

---

אבי מאור, מנהל כללי

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

אני, עמי בשירי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חנן מור אחזקות בע"מ (להלן- התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2016 (להלן- "הדוחות" או "הדוחות 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.

24 באוגוסט 2016

---

עמי בשירי, סמנכ"ל כספים