



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי ליום 30 בספטמבר 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



קבוצת חנן מור

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה **לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ב- 30/9/2015**

קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של תשעה החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות מתייחסים לפעילות החברה בדוח המאוחד.

הדו"ח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970 (להלן: "התקנות"). 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"). כל הנתונים המפורטים בדו"ח זה מתייחסים לנתוני החברה במאוחד למעט מקרים בהם צוין אחרת.

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 של מרכזים מסחריים בישראל, תוך כוונה לרכז את כל הפעילות המסחרית תחת חברה בת אחת.

בתקופת הדוח מכרה החברה 183 יחידות דיור בישראל בסך של כ-222 מיליון ש"ח ו-951 מ"ר מסחר בסך של כ-18 מיליון ש"ח, זאת לעומת מכירת 119 יחידות דיור בישראל בסך של 141 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח מסרה החברה 196 יחידות דיור, זאת לעומת 193 יחידות דיור בתקופה מקבילה אשתקד.



קבוצת חנן מור

הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה לתקופת הדוח הסתכם ב-14,548 אלפי ש"ח, לעומת רווח של 5,525 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2015 הינו 62,059 אלפי ש"ח, לעומת הון עצמי של 49,066 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.2. אירועים מהותיים בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015

לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015, ראה באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2015:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר	יח"ד	סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 30.09.15	מ"ר מסחר מכור עד 30.09.15	יח"ד שנמסרו	שיעור השלמה 30.09.15	יח"ד שנמכרו מיום 30.09.15 ועד בסמוך למועד הדוח	מ"ר מסחר שנמכרו מיום 30.09.15 ועד בסמוך למועד הדוח
1. נס ציונה שלב א'	26	הסתיים	26	26	-	26	100%	0	
נס ציונה שלב ב'	26	הסתיים	26	25	-	25	100%	0	
נס ציונה שלב ג'	26	הסתיים	26	25	-	25	100%	0	
נס ציונה שלב ד'	26	הסתיים	26	25	-	25	100%	0	
נס ציונה שלב ה'	28	הסתיים	28	28	-	28	100%	0	
נס ציונה שלב ו'	8	ביצוע	6	-	-	62%	0		
2. רמלה קריית האמנים שלב א'	80	הסתיים	80	80	-	80	100%	0	
רמלה קריית האמנים שלב ב'	72	ביצוע	72	72	-	48	98%	0	
3. רחובות הירוקה שלב א'	34	הסתיים	34	34	-	34	100%	0	
רחובות הירוקה שלב ב'	33	הסתיים	33	33	-	33	100%	0	
רחובות הירוקה שלב ג'	34	הסתיים	33	33	-	33	100%	1	
4. נתניה עיר ימים שלב א'	65	הסתיים	56	56	-	50	100%	1	
נתניה עיר ימים שלב ב'	65	ביצוע	42	-	-	89%	0		
5. יבנה הירוקה שלב א'	31	הסתיים	31	31	-	29	100%	0	
יבנה הירוקה שלב ב'	28	הסתיים	28	28	-	26	100%	0	
יבנה הירוקה שלב ג'	35	הסתיים	33	33	-	31	100%	2	
6. צור יצחק שלב א'	38	הסתיים	30	30	-	26	100%	2	
צור יצחק שלב ב'	38	הסתיים	30	30	-	30	100%	3	
צור יצחק שלב ג'	30	הסתיים	13	13	-	12	100%	1	
7. אריאל	136	ביצוע	121	-	-	28	90%	3	
8. חריש א' – מגורים ומסחר	4,695	ביצוע	278	128	951	-	9%	16	110
9. כפר תבור	101	ביצוע	21	-	-	4%	5		
10. אריאל ג'	40	תכנון	-	-	-	-	-	0	
11. מודיעין – מגורים ומסחר	92	תכנון	16	-	-	-	-	1	
12. חריש – מרכז מסחרי 1	-	תכנון	-	-	-	-	-	0	
13. חריש – מרכז מסחרי 2	-	תכנון	-	-	-	-	-	0	
14. חריש ב' – מגורים ומסחר	430	תכנון	-	-	-	-	-	0	
סה"כ בישראל	23,410	1,800	936	951	589	-	35	110	

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

3. מצב כספי

הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2015:

סך המאזן ליום 30 בספטמבר 2015 עומד על 699,388 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 בספטמבר 2015 לסך של 597,869 אלפי ש"ח לעומת סך של 651,321 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014, קיטון של כ-53 מיליון ש"ח.

עיקר השינוי נובע מקיטון של כ-11 מיליון ש"ח בסעיף מזומנים, גידול של כ-34 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים וקיטון נטו בסך של כ-83 מיליון ש"ח נרשם בסעיף מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ובמלאי דירות, עיקר הקיטון נובע מגידול בבניה בפרויקטים של החברה ומנגד קיטון במלאי בזכות מסירת דירות.

ב. נכסים בלתי שוטפים

הנכסים הבלתי שוטפים הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2015 לסך של 101,519 אלפי ש"ח, לעומת 73,775 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. עיקר השינוי נובע מגידול של כ-28 מיליון ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה, וזאת לאור רכישת קרקע לבניית מרכז מסחרי בחריש.

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 בספטמבר 2015 הסתכמו לסך של 562,478 אלפי ש"ח, לעומת סך של 629,046 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014, קיטון של כ-67 מיליון ש"ח. עיקר השינוי נובע מקיטון של כ-30 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים אשר הופחת לאור גביית כספים מרוכשי הדירות וממסירות דירות בפרויקטים השונים ומקיטון של כ-31 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים וזאת בשל המסירות וההכרה בהכנסה בתקופת הדוח.

ד. התחייבויות לזמן ארוך

ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 30 בספטמבר 2015 הסתכמו לסך של 74,851 אלפי ש"ח לעומת סך של 45,510 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. הגידול נובע בעיקר בשל הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה והרחבת אגרות החוב (סדרה ו') במהלך השנה ובשל המיון של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.

ה. הון עצמי

נכון ליום 30 בספטמבר 2015 הסתכם ההון העצמי לסך של 62,059 אלפי ש"ח לעומת הון עצמי של 50,540 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2014. הגידול בהון העצמי נובע בעיקר מהרווח השוטף בתקופת הדוח של כ-15 מיליון ש"ח ומחלוקת דיבידנד בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

4. תוצאות הפעילות

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)
280,314	153,628	100,209	250,203	275,004
הכנסות ממכירת דירות				
244,126	143,041	89,247	220,111	238,832
עלות ההכנסות				
36,188	10,587	10,962	30,092	36,172
רווח גולמי				
2,685	-	-	-	-
(3,529)	(869)	(421)	(2,341)	(2,128)
(12,525)	(3,375)	(3,927)	(9,212)	(10,427)
רווח מפעולות רגילות				
22,819	6,343	6,614	18,539	23,617
3,885	1,114	70	2,100	85
(3,225)	(453)	(488)	(618)	(3,340)
(12,222)	(4,920)	(504)	(9,210)	(1,181)
רווח לפני מסים על ההכנסה				
11,257	2,084	5,692	10,811	19,181
(2,527)	(1,944)	(1,984)	(5,308)	(4,667)
8,730	140	3,708	5,503	14,514
רווח נקי לתקופה				

א. הכנסות ורווח גולמי

סך ההכנסות בתקופת הדוח מסתכמות לסך של 275,004 אלפי ש"ח לעומת סך של 250,203 אלפי ש"ח בתקופה של תשע"ה החודשים הראשונים לשנת 2014 (להלן: "התקופה המקבילה אשתקד"). ליום 31 בדצמבר 2014 סך ההכנסות הסתכמו ל-280,314 אלפי ש"ח.

הרווח הגולמי בתקופת הדוח עומד על סך של 36,172 אלפי ש"ח לעומת סך של 30,092 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו-36,188 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. השינוי בהכנסות וברווח הגולמי נובע בשל השינוי בכמות ורווחיות יחידות הדיוור הנמסרות בפרויקטים השונים.

ב. הוצאות מכירה ושווק

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה ושווק לסך של 2,128 אלפי ש"ח לעומת סך של 2,341 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של 3,529 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. השינוי נובע מגידול בכמות הפרויקטים בשיווק בתקופה זו לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסך של 10,427 אלפי ש"ח לעומת 9,212 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו-12,525 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. השינוי בתקופה זו אל מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מסעיפי דמי ניהול, שכר והוצאות משפטיות.

ד. הוצאות והכנסות מימון

בתקופת הדוח נוצרו לחברה הוצאות מימון נטו בסך של 3,255 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מימון נטו בסך של 1,482 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד והכנסות של 660 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. עיקר השינוי נובע מהיוון מימון בפרויקטים השונים.

ה. מסים על ההכנסה

הוצאות המסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 4,667 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מסים בסך של 5,308 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו-2,527 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתוי שמימושם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.

5. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2015 הינה בסך של כ-26 מיליון ש"ח.

א. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-50 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי של כ-31 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ותזרים שלילי של כ-18 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. התזרים החיובי בתקופה זו נובע בעיקר מרווח בסך של כ-15 מיליון ש"ח, מקיטון בסעיף מקדמות מרוכשי דירות בסך של כ-32 מיליון ש"ח, ירידה במלאי מבנים בהקמה בסך של כ-82 מיליון ש"ח, עליה של כ-9 מיליון ש"ח בסעיפי חייבים ולקוחות ומקיטון של כ-6 מיליון ש"ח בסעיף הזכאים.

ב. תזרים המזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ-59 מיליון ש"ח לעומת תזרים חיובי של כ-4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ותזרים חיובי של כ-16 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. עיקר השינוי נובע מתוספות בסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ-28 מיליון ש"ח, עליה של כ-35 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים וממימוש הנכסים הפיננסיים בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

ג. תזרים המזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות מימון בסך של כ-3 מיליון ש"ח לעומת תזרים חיובי של כ-11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ותזרים שלילי של כ-12 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. בתקופת הדוח פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ-29 מיליון ש"ח, ביצעה הנפקת אגרות חוב בסך של כ-59 מיליון ש"ח, פרעה אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-30 מיליון ש"ח וחילקה דיבידנד בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

6. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. לתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ-62 מיליון ש"ח, בנוסף קיימות אגרות חוב מונפקות בסכום כולל של כ-193 מיליון

ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ- 157 מיליון ש"ח.

ממוצע האשראי מתאגידים בנקאיים בשנת 2014 ובתקופת הדוח עומד על 168 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 פירעונן הינו שלוש שנים מוצגות 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 בספטמבר 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			
30.9.2017 עד 1.1.2017	31.12.2016 עד 1.1.2016	31.12.2015 עד 1.10.2015	
10,821	26,785	22,478	יתרת פתיחה:
מקורות סולו:			
(8,250)	(11,000)	(2,750)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (1)
תזרים מזומנים מפעילות מימון:			
(23,294)	(34,221)	(6,484)	פירעון אג"ח ד' (קרן וריבית) (2)
(22,128)	(18,574)	-	פירעון אג"ח ה' (קרן וריבית)
(3,975)	(3,975)	-	פירעון אג"ח ו' (קרן וריבית)
(2,572)	(3,858)	-	תשלום דיבידנד (3)
תזרים מזומנים מפעילות השקעה:			
-	15,000	(15,000)	ירידה (עלייה) במזומנים ופיקדונות משועבדים
(60)	(5,080)	(700)	השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) (4)
-	3,692	-	משיכת הלוואות מחברות הבת בקבוצה (5)
מקורות מחברה מוחזקת:			
78,706	42,052	29,241	משיכת עודפים בפרויקטים בנטרול תשלומי מיסים (6)
29,248	10,821	26,785	יתרת סגירה:

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 לאישור דירקטוריון החברה, אשר נתקבל בסמוך לפרסום דוח זה, החברה תבצע פירעון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אגרת החוב (סדרה ד') במהלך הרבעון האחרון של שנת 2015.
- (3) תשלום דיבידנד - מביא בחשבון חלוקת דיבידנד צפויה בהתאם להערכות הנהלת החברה בדבר החלוקה המשוערת ובכפוף למדיניות החברה ולאישור הדירקטוריון.
- (4) השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) - הסכומים המפורטים בטבלה, חושבו בהתאם לתחזיות החברה בנוגע להתחלת הביצוע בפרויקטים ורכישת קרקעות בפרויקטים חדשים של החברה.
- (5) משיכת הלוואות מחברות הבת בקבוצה - כספים במזומן אשר נמצאים בחברות הבנות ועל משיכתן לא חלה כל הגבלה.
- (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.

עיקרי השינויים ביחס לתחזית החברה אשר פורסמה ברבעון הקודם הינם:

- (1) הרחבת סדרה ו' – בהתאם לתחזית ברבעון הקודם, צפתה החברה לבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ו') בסך כולל של כ-18 מיליון ש"ח. בפועל סך ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ו') הייתה בסך של כ-15 מיליון ש"ח.
 - (2) פירעון מוקדם סדרה ד' – התווסף פירעון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ד') וזאת בזכות הקדמת משיכת העודפים מפרויקט יבנה (ראה גם את הסעיף הבא).
 - (3) משיכת עודפים בפרויקטים – החברה הקדימה משיכות בפרויקטים נתניה ויבנה בסך כולל של כ-21 מיליון ש"ח ועל כן, מחד עלתה תחזית החברה בתקופה של הרבעון הרביעי לשנת 2015 ומצד שני חל קיטון במשיכות הצפויות בשנת 2016.
- 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 קורות 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 בספטמבר 2015, אין לחברה פוזיציות בנגזרים.

9. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוח התקופתי.

10. היבטי ממשל תאגידי

10.1. הליך אישור דוחות כספיים

דירקטוריון החברה הינו הארגון המופקד על בקרת העל בחברה, בין היתר, בהתאם להמלצות הוועדה 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 הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן: "ועדת המאזן") נמנים הדירקטורים הבאים: הגב' ענת וינר (דח"צית), מר זאב זאבי (דח"צ) ומר טל כרמלי (דירקטור). חברי ועדת המאזן הינם 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 החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תשי"ע-2010, הליך אישורם של הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015 נעשה במסגרת שתי ישיבות כדלקמן:

1. ישיבת ועדת מאזן שהתקיימה ביום 22 בנובמבר 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 הוועדה. בתום הישיבה, לאחר קבלת התייחסות רואה החשבון המבקר של החברה 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 רואה החשבון המבקר של החברה, המבקר הפנימי של החברה ונציגי יועציה המשפטים החיצוניים של החברה.

2. ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים, התקיימה ביום 24 בנובמבר 2015.

בישיבה זו דן הדירקטוריון בדוחות הכספיים האמורים ובהמלצות וועדת המאזן מיום 22 בנובמבר 2015, לאחר שקיבל את טיטת הדוחות הכספיים לעיון זמן סביר קודם לכן, ואת המלצות הוועדה, להנחת דעתו, זמן סביר מראש לפני הדיון בדירקטוריון, בהתחשב בהיקף ומורכבות ההמלצות.

בישיבת הדירקטוריון נכחו הדירקטורים הבאים: ה"ה חנן מור, אבי מאור, טל כרמלי, ענת וינר ונוכחים נוספים: סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, נציגי משרד רואה החשבון המבקר של החברה ונציגי יועציה המשפטים החיצוניים 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 התייחסותם, ככל שנדרשה, באשר לדוחות הכספיים.



קבוצת חנן מור

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.

10.2. תוכנית אכיפה מנהלית

החברה אימצה תכנית אכיפה פנימית, אשר אושרה על-ידי הדירקטוריון, 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.

10.3. תכנית רכישה עצמית

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



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

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

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב			סכום הריבית שנצברה ליום 30/9/15	שווי בורסאי למועד הדוח	שיעור ריבית	מועדי תשלום (ראה הערה)		הצמדה			נאמן	האם אגרות החוב ניתנות להמרה	דירוג	סדרה מהותית
		במועד ההנפקה	ליום 30/9/15	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	59,954	1,066	61,433	5.45%	(1)	(1)	צמוד מדד	צמוד מדד	117.8	ש.א. נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ה (2)	אוגוסט 2013	75,503	75,503	75,503	1,431	80,917	7.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ו'	מרס 2015 ; ספטמבר 2015	60,227	60,227	60,227	316	60,407	6.6%	(3)	(3)	לא צמוד	לא צמוד	-	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
סה"כ	-	224,946	191,936	195,684	2,813	202,757	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

1. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה'), ראה סעיף 11 לחלק ב' לדוח התקופתי. ביום 24 בנובמבר 2015 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של 6,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה אשר יבוצע ביום 15 בדצמבר 2015



קבוצת חנן מזור

והמועד הקובע בגינו הינו ביום 3 בדצמבר 2015, לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 24 בנובמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-162645), המובא כאן על דרך ההפניה.

2. ביום 12 בנובמבר 2015 הודיעה החברה כי בהתאם לסעיף 5.2.18 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') מיום 8 באוגוסט 2013 ("שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה')"), והתוספות לו מיום 17 ביולי 2014 ומיום 10 באוגוסט 2014 (שטר הנאמנות בגין אגרות (סדרה ה') והתוספות לו ייקראו להלן ביחד: "שטר הנאמנות"), ביום 2 בנובמבר 2015, הפקידה החברה לחשבון העודפים (כהגדרתו בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה')) המשועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), סך של 15,000 אלפי ש"ח (המהווה יחד עם יתרת חשבון העודפים טרם ההפקדה כאמור סך של כ-16,436 אלפי ש"ח, אשר הינם כ-21.2% מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ה')).
כמו-כן ועל-פי סעיף 5.2.18 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה'), הודיעה החברה לנאמן, כי בהתאם לדוחות ביצוע ליום 30 בספטמבר 2015 ביחס לפרויקטים בחריש ובנתניה "עיר ימים" ("הפרויקטים"), שווי העודפים הצפויים מהפרויקטים המשועבדים עולה על יחס הביטחונות המירבי (כהגדרתו בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה')), ולפיכך מחריגה החברה מכספי העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה')) את הכספים אשר ינבעו ממתחם 12 בגוש 8704 בפרויקט חריש לבניית 129 יח"ד וכ-2,000 מ"ר מסחר (בשטח כולל של 12,645 מ"ר), כך שאלו יועברו לחשבונה של החברה ולשימושיה. לאחר ההחרגה כאמור, תעמוד החברה ביחס הביטחונות הבסיסי (כהגדרתו בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה')) – והכול בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
3. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ו') ראה סעיף 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרס 2015. כמו-כן, ביום 8 בספטמבר 2015 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (אסמכתא: 2015-01-116991), המובא כאן על דרך ההפניה, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור סך של 15,227,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, אשר נרשמו למסחר ביום 11 בספטמבר 2015.

4. להלן יחס הבטוחות לאגרות החוב (סדרה ה') ולאגרות החוב (סדרה ו'), בהתאמה, על-פי דוחות אפס עדכניים:
- אגרות החוב (סדרה ה') - יחס הביטחונות נכון ליום הדיווח, הינו בשיעור של 136%.
- אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הביטחונות נכון ליום הדיווח, הינו בשיעור של 133%.

12. מצבת התחייבויות

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

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם לפעילות החברה.

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 24 בנובמבר, 2015

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

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

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 (ההפסד) הכולל
7-9	תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-22	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 : י"ב בכסלו תשע"ו
24 בנובמבר 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 בספטמבר 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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- 2.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 13,134 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2015 ואשר חלק החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של 1,181 אלפי ש"ח וסך של 504 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	30 בספטמבר 2014 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2015 אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
37,713	36,513	26,170	מזומנים ושווי מזומנים
13,203	25,327	47,844	מזומנים ופקדונות משועבדים
			נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
3,778	3,982	-	רווח או הפסד
96	-	3,760	לקוחות
15,271	14,800	21,226	חייבים ויתרות חובה
510,238	467,583	337,011	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
71,022	94,229	161,858	מלאי דירות
<u>651,321</u>	<u>642,434</u>	<u>597,869</u>	
			נכסים בלתי שוטפים
-	3,054	-	מקרקעין מניב מיועד
18,016	17,756	16,796	קרקעות
22,980	22,578	50,983	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
5,374	5,489	4,708	רכוש קבוע, נטו
13,187	11,803	15,898	מסים נדחים
14,218	17,855	13,134	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי
<u>73,775</u>	<u>78,535</u>	<u>101,519</u>	שיטת השווי המאזני
<u>725,096</u>	<u>720,969</u>	<u>699,388</u>	סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2014	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
187,305	197,580	157,508	התחייבויות שוטפות
117,688	130,196	118,364	אשראי מתאגידים בנקאיים
5,498	8,855	5,813	אגרות חוב
50,950	49,642	44,690	ספקים ונותני שירותים
267,605	240,169	236,103	זכאים ויתרות זכות
629,046	626,442	562,478	מקדמות מרוכשים
7	24	-	התחייבויות שאינן שוטפות
45,160	45,129	74,432	הלוואה מתאגיד בנקאי
343	308	419	אגרות חוב
45,510	45,461	74,851	הטבות לעובדים, נטו
4,865	4,865	4,865	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
36,364	36,364	36,364	הון מניות
201	182	231	פרמיה על מניות
1,019	1,019	1,019	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(3,869)	(2,231)	(4,648)	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
13,225	9,970	25,578	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(134)	-	(247)	יתרת רווח
(1,131)	(1,103)	(1,103)	מניות באוצר
50,540	49,066	62,059	זכויות שאינן מקנות שליטה
725,096	720,969	699,388	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: 24 בנובמבר 2015.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור		
280,314	153,628	100,209	250,203	275,004	הכנסות ממכירת דירות
244,126	143,041	89,247	220,111	238,832	עלות ההכנסות עלות מכירת דירות
36,188	10,587	10,962	30,092	36,172	רווח גולמי
2,685 (3,529) (12,525)	- (869) (3,375)	- (421) (3,927)	- (2,341) (9,212)	- (2,128) (10,427)	רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
22,819	6,343	6,614	18,539	23,617	רווח מפעולות רגילות
3,885 (3,225)	1,114 (453)	70 (488)	2,100 (618)	85 (3,340)	הכנסות מימון הוצאות מימון חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(12,222)	(4,920)	(504)	(9,210)	(1,181)	3
11,257	2,084	5,692	10,811	19,181	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,527)	(1,944)	(1,984)	(5,308)	(4,667)	מסים על ההכנסה
8,730	140	3,708	5,503	14,514	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
8,780 (50)	168 (28)	3,700 8	5,525 (22)	14,548 (34)	בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
8,730	140	3,708	5,503	14,514	
0.68	0.26	0.29	0.43	1.13	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 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
8,730	140	3,708	5,503	14,514	רווח נקי לתקופה

מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:

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

(3,184)	(144)	298	1,446	(717)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
2,992	-	-	-	-	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנוקפו לרווח או הפסד
8,538	(4)	4,006	6,949	13,797	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
מיוחס ל:

8,573	16	4,063	6,956	13,769	בעלי המניות של החברה
(35)	(20)	(57)	(7)	28	זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
8,538	(4)	4,006	6,949	13,797	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 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
-	-	-	-	-	-	14,548	14,548	(34)	14,514
-	-	-	-	-	(779)	-	(779)	62	(717)
-	-	-	-	-	(779)	14,548	13,769	28	13,797
-	-	-	-	-	-	(2,195)	(2,195)	-	(2,195)
-	-	-	30	-	-	-	30	-	30
-	(113)	-	-	-	-	-	(113)	-	(113)
4,865	(247)	36,364	231	1,019	(4,648)	25,578	63,162	(1,103)	62,059

יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות באוצר

יתרה ליום 30 בספטמבר 2015
(בלתי מבוקר)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 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
-	-	-	-	-	-	5,525	5,525	(22)	5,503
-	-	-	-	-	1,431	-	1,431	15	1,446
-	-	-	-	-	1,431	5,525	6,956	(7)	6,949
-	-	-	-	-	-	(3,068)	(3,068)	-	(3,068)
-	-	-	58	-	-	-	58	-	58
-	31	(31)	-	-	-	-	-	-	-
4	22	-	(26)	-	-	-	-	-	-
4,865	36,364	-	182	1,019	(2,231)	9,970	50,169	(1,103)	49,066

יתרה ליום 1 בינואר 2014 (מבוקר)

רווח (הפסד) לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

פקיעת כתבי אופציה

מימוש כתבי אופציה למניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2014
(בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	221	1,019	(5,011)	21,878	59,089	(1,046)	58,043
-	-	-	-	-	-	3,700	3,700	8	3,708
-	-	-	-	-	363	-	363	(65)	298
-	-	-	-	-	363	3,700	4,063	(57)	4,006
-	-	-	10	-	-	-	10	-	10
4,865	(247)	36,364	231	1,019	(4,648)	25,578	63,162	(1,103)	62,059

יתרה ליום 1 ביולי 2015 (בלתי מבוקר)

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014

מיוחס לבעלי המניות של החברה									
הון מניות	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
4,861	36,342	189	1,019	(2,079)	12,870	53,202	(1,083)	52,119	
-	-	-	-	-	168	168	(28)	140	
-	-	-	-	(152)	-	(152)	8	(144)	
-	-	-	-	(152)	168	16	(20)	(4)	
-	-	-	-	-	(3,068)	(3,068)	-	(3,068)	
-	19	19	-	-	19	-	-	19	
4	22	(26)	-	-	-	-	-	-	
4,865	36,364	182	1,019	(2,231)	9,970	50,169	(1,103)	49,066	

יתרה ליום 1 ביולי 2014 (בלתי מבוקר)

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

מימוש כתבי אופציה למניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	תקבולים בגין כתבי אופציה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,861	-	36,311	31	150	1,019	(3,662)	7,513	46,223	(1,096)	45,127
-	-	-	-	-	-	-	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 (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
8,730	140	3,708	5,503	14,514	רוח נקי לתקופה
(27,702)	19,541	(4,053)	(37,166)	35,966	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(18,972)	19,681	(345)	(31,663)	50,480	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
-	-	-	-	74	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,709)	(561)	-	(1,616)	(2)	רכישת רכוש קבוע
(1,151)	(113)	(18,553)	(749)	(28,170)	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה תנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(3,856)	(1,932)	3,888	(3,940)	3,778	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(159)	(10)	(103)	(42)	(297)	ירידה (עליה) במזומנים ופקדונות משועבדים
22,970	(6,434)	(14,682)	10,842	(34,641)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
16,095	(9,050)	(29,450)	4,495	(59,258)	
(3,068)	(3,068)	-	(3,068)	(2,195)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(53,637)	-	-	(40,970)	(29,915)	תשלום דיבידנד
43,054	35,876	15,005	43,054	59,265	פרעון אגרות חוב
(68)	(17)	-	(51)	(223)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(134)	-	-	-	(113)	פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך
1,428	(20,360)	12,332	11,701	(29,581)	רכישה עצמית של מניות באוצר אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(12,425)	12,431	27,337	10,666	(2,762)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
-	-	-	(1)	(3)	
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ					
(15,303)	23,062	(2,458)	(16,503)	(11,543)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
53,016	13,451	28,628	53,016	37,713	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
37,713	36,513	26,170	36,513	26,170	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 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
780	194	205	572	595
פחת הפחתת ניכיון ושערוך אגרות חוב				
1,160	547	432	970	598
שחיקת פקדונות בתאגידים בנקאיים				
206	114	-	210	-
התאמות הנובעות מהלוואות לחברות מאוחדות המהוות פעילות חוץ				
(3)	(30)	(307)	(66)	108
ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
(3,517) (667)	(1,055) (563)	(1,171) (242)	(1,899) 717	624 (2,726)
מסים נדחים, נטו שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו				
(23)	128	64	(58)	76
ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן				
78 77	(28) 19	- 10	(42) 58	- 30
דרוך רווח והפסד תשלום מבוסס מניות רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת בשווי המאזני				
(2,685)	-	-	-	-
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
12,222	4,920	504	9,210	1,181
7,628	4,246	(505)	9,672	486
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
(96)	3	(3,760)	(24)	(3,664)
ירידה (עליה) בלקוחות ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה				
728	3,060	(5,360)	(1,897)	(5,967)
ירידה במלאי מבנים בהקמה, קרקעות, דירות ומקרקעין מניב מיועד				
32,643 1,483	87,487 4,378	26,628 462	55,237 4,840	82,391 315
עליה בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות				
9,706 (79,794) (35,330)	10,361 (89,994) 15,295	(8,906) (12,612) (3,548)	2,236 (107,230) (46,838)	(6,093) (31,502) 35,480
ירידה במקדמות מרוכשי דירות				
(27,702)	19,541	(4,053)	(37,166)	35,966

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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)

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

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

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

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה
עבור:

16,235	3,083	4,906	14,179	14,785
2,799	450	1,300	2,551	11,203

ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך
התקופה עבור:

270	130	19	455	29
-----	-----	----	-----	----

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 בישוב חריש (ראה ביאור 16'ב'26 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2014), ההסכמים הבאים:
 1. הסכם לרכישת מלוא זכויות השותף במגרש מספר 420 בישוב 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, הסתכמה 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 בישוב 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 את מלוא העלות כאמור לעיל.
 4. החברה ייעדה את שטחי 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.
- יא. ביום 18 באוגוסט 2015, אישרה ועדת התגמול וביום 20 באוגוסט 2015 אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר ליאור מנדל, גיסו של מר חנן מור, מבעלי השליטה בחברה, וזאת החל מיום 27 באוגוסט 2015. מר ליאור מנדל יועסק בחברה כאחראי על פיתוח מוצר וחדשנות בחברה, בהיקף של משרה מלאה, כאשר בתמורה יהא זכאי לשכר חודשי (ברוטו) אשר אינו עולה על השכר החודשי הממוצע במשק לחודש מאי 2015 (בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה למועד הדוח) ויהא זכאי לימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, החזר הוצאות נסיעה והפרשות פנסיוניות כדין וכן לתקופת הודעה מוקדמת כדין.
- יב. ביום 24 באוגוסט 2015 אישר דירקטוריון החברה פרסום תשקיף מדף שפורסם ביום 25 באוגוסט 2015.
- יג. ביום 9 בספטמבר 2015 הודיעה החברה על הרחבת סדרה אג"ח ו'. כמות אג"ח סדרה ו' שהונפקה היתה 15,227 אלפי ש"ח ע.נ. תמורת סך של כ- 15,257 אלפי ש"ח. הוצאות הנפקה וריבית צבורה הסתכמו לסך של כ- 252 אלפי ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 30 בספטמבר 2015 ולתקופות של תשעה 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 ל' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

ג. בהמשך לאמור בביאור 2 ל' 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 בספטמבר:					
222.02	3.923	4.404	1.002	1.044	2.263
223.14	3.695	4.649	1.058	1.116	2.387
223.35	3.889	4.724	1.061	1.105	2.429
31 בדצמבר 2014					
שיעור השינוי במהלך התקופה:					
%	%	%	%	%	%
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:					
(0.60)	0.87	(6.77)	(5.56)	(5.52)	(6.83)
(0.29)	6.45	(2.78)	(1.67)	(3.62)	(2.77)
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:					
(0.4)	4.09	4.37	6.14	3.67	4.87
(0.29)	7.48	(0.96)	(0.94)	(1.15)	1.09
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014					
(0.19)	12.04	(1.21)	(1.39)	(4.57)	(1.05)

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

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 בספטמבר	31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2014	2014	2014	2015
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
4,808	55,114	55,476	51,801
1,385	9,006	8,678	9,174
(4,329)	(79,204)	(77,726)	(77,584)
(24,152)	-	-	-
(22,288)	(15,084)	(13,572)	(16,609)
(12,745)	(7,542)	(6,786)	(8,300)
16,354	21,760	21,032	21,434
3,609	14,218	14,246	13,134

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 2014	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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)	
715	182	159	539	488	הכנסות
794	182	159	539	488	רווח גולמי
313	48	114	170	96	רווח (הפסד) תפעולי
(6,230)	(2,592)	(1,009)	(4,511)	(2,363)	הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה
(3,115)	(1,295)	(504)	(2,255)	(1,181)	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)

ח.מ.ג.סי.פי.אמ בע"מ (*)			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
-	-	-	הכנסות
(1,514)	(1,649)	(1,649)	רווח גולמי
(1,762)	(1,654)	(1,890)	הפסד תפעולי
(13,439)	(3,248)	(9,909)	הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה
(9,107)	(3,625)	(6,955)	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 30 בספטמבר 2014		ליום 30 בספטמבר 2015		התחייבויות פיננסיות
שווי	ערך	שווי	ערך	שווי	ערך	
הוגן (**)	בספרים	הוגן (**)	בספרים	הוגן (**)	בספרים	
אלפי ש"ח (מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אגרות חוב (בריבית קבועה) (*)
170,024	168,569	175,803	165,770	202,757	195,609	אגרות חוב (בריבית משתנה) (*)
-	-	13,285	12,922	-	-	

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

(**) השווי ההוגן של אגרות החוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

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 הונגית).

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

נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
275,004	-	275,004	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה
275,004	-	275,004	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:			
24,261	-	24,261	ישראל
(1,825)	-	(1,825)	מזרח אירופה (*)
22,436	-	22,436	סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:			
645,387	48,170	597,217	ישראל
38,103	2,813	35,290	מזרח אירופה
15,898	-	15,898	נכסים לא מיוחסים
699,388	50,983	648,405	סה"כ נכסי המגזר
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
100,209	-	100,209	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה
100,209	-	100,209	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:			
6,921	-	6,921	ישראל
(811)	-	(811)	מזרח אירופה (*)
6,110	-	6,110	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
250,203	-	250,203	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה
250,203	-	250,203	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:			
18,945	-	18,945	ישראל
(9,616)	-	(9,616)	מזרח אירופה (*)
9,329	-	9,329	סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:			
656,045	19,594	636,451	ישראל
53,121	2,984	50,137	מזרח אירופה
11,803	-	11,803	נכסים לא מיוחסים
720,969	22,578	698,391	סה"כ נכסי המגזר
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
153,628	-	153,628	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה
153,628	-	153,628	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:			
6,505	-	6,505	ישראל
(5,082)	-	(5,082)	מזרח אירופה (*)
1,423	-	1,423	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 (*)
280,314	-	280,314	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:			
19,715	-	19,715	ישראל
(9,118)	-	(9,118)	מזרח אירופה (*)
10,597	-	10,597	סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:			
668,119	19,996	648,123	ישראל
43,790	2,984	40,806	מזרח אירופה
13,187	-	13,187	נכסים לא מיוחסים
725,096	22,980	702,116	סה"כ נכסי המגזר

(*) הסכום כולל גם את חלק החברה בהפסדי חברות 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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2014	2015	
2014	2014	2015	2014	2015	
10,597	1,423	6,110	9,329	22,436	תוצאות המגזר
					התאמות בגין חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,222	4,920	504	9,210	1,181	
22,819	6,343	6,614	18,539	23,617	רווח מפעולות רגילות
3,885 (3,225)	1,114 (453)	70 (488)	2,100 (618)	85 (3,340)	הכנסות מימון הוצאות מימון חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(12,222)	(4,920)	(504)	(9,210)	(1,181)	
11,257	2,084	5,692	10,811	19,181	רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. 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 חודש אוקטובר 2015 רכשה החברה 20,440 מניות בסך כולל של כ-143 אלפי ש"ח.

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.

ג. ביום 24 בנובמבר 2015 הודיעה החברה על אישור תכנית רכישה עצמית של מניותיה. התקופה שנקבעה לביצוע התכנית הינה החל מיום 1 בינואר 2016 ועד 31 בדצמבר 2016. היקף תכנית הרכישה הינו עד סך של כ-600 אלפי ש"ח ובלבד שמחיר המניה לרכישה יהיה עד 12.5 ש"ח למניה.

ד. ביום 24 בנובמבר 2015 אישר דירקטוריון החברה פירעון מוקדם חלקי של אג"ח סדרה ד' בהיקף כספי כולל של כ-6,484 אלפי ש"ח. מועד הפירעון המוקדם נקבע ליום 15 בדצמבר 2015.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 30 בספטמבר 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 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.gtfr.co.il

מספר : 2412
תאריך : י"ב בכסלו תשע"ו
24 בנובמבר 2015

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2015 ולתקופות של תשעה ושלשה 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 ההתחייבויות בניכוי סך הנכסים המיוחסים להן, נטו הסתכם לסך של 18,779 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2015 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 1,551 אלפי ש"ח ו- 558 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2014 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
23,906	19,197	22,478	נכסים שוטפים
5,310	16,813	5,050	מזומנים ושווי מזומנים
			מזומנים ופקדונות משועבדים
3,778	3,982	-	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
28,882	25,717	33,214	רווח או הפסד
61,876	65,709	60,742	חייבים ויתרות חובה
160,833	165,495	200,447	נכסים בלתי שוטפים
1,178	1,249	1,004	השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים
162,011	166,744	201,451	רכוש קבוע, נטו
223,887	232,453	262,193	סה"כ נכסים
216	216	-	התחייבויות שוטפות
117,688	130,196	118,364	אשראי מתאגידים בנקאיים
857	1,004	657	אגרות חוב
8,070	5,529	5,294	ספקים ונותני שירותים
126,831	136,945	124,315	זכאים ויתרות זכות
7	24	-	התחייבויות לזמן ארוך
45,160	45,129	74,432	הלוואות מבנקים
218	186	284	אגרות חוב
45,385	45,339	74,716	הטבות לעובדים, נטו
51,671	50,169	63,162	סך הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
223,887	232,453	262,193	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 : 24 בנובמבר 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 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
14,068	3,500	3,500	10,500	11,856	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,751)	(2,819)	(2,979)	(7,925)	(8,423)	הוצאות הנהלה וכלליות
(35)	(6)	(2)	(6)	(32)	הוצאות מכירה ושיווק ואחרות
3,282	675	519	2,569	3,401	רווח מפעולות רגילות
8,532	2,413	2,830	6,587	6,934	הכנסות מימון
(12,365)	(3,327)	(3,517)	(8,925)	(9,512)	הוצאות מימון
(551)	(239)	(168)	231	823	רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו
9,315	334	3,845	5,368	13,998	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
8,764	95	3,677	5,599	14,821	רווח לפני מיסים על ההכנסה
16	73	23	(74)	(273)	מיסים על ההכנסה
8,780	168	3,700	5,525	14,548	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 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
8,780	168	3,700	5,525	14,548	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה
(207)	(152)	363	1,431	(779)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
8,573	16	4,063	6,956	13,769	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 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
8,780	168	3,700	5,525	14,548
(29,446)	(12,440)	(4,786)	(23,130)	(27,287)
רווח לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)				
(20,666)	(12,272)	(1,086)	(17,605)	(12,739)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
(1,747)	(13,394)	921	(13,250)	262
23,421	8,513	(13,283)	14,413	(19,659)
(278)	30	2	(271)	(2)
(3,856)	(1,932)	3,888	(3,940)	3,778
ירידה (עלייה) במזומנים ופקדונות משועבדים פרעון (מתן) הלוואות שניתנו לחברת הבת, נטו מימוש (רכישת) רכוש קבוע שינוי בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד				
17,540	(6,783)	(8,472)	(3,048)	(15,621)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
(3,068)	(3,068)	-	(3,068)	(2,195)
(68)	(17)	-	(51)	(223)
(53,637)	-	-	(40,970)	(29,915)
(134)	-	-	-	-
43,054	35,876	15,005	43,054	59,265
תשלום דיבידנד פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך פרעון אגרות חוב רכישת מניות באוצר הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)				
(13,853)	32,791	15,005	(1,035)	26,932
מומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון				
(16,979)	13,736	5,447	(21,688)	(1,428)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים				
40,885	5,461	17,031	40,885	23,906
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
23,906	19,197	22,478	19,197	22,478
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				

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 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
78	(28)	-	(42)	-
(9,315)	(334)	(3,846)	(5,368)	(13,999)
262	65	57	193	177
-	(9)	-	(9)	-
85	131	64	53	66
1,160	547	432	970	598
(8,520)	(2,416)	(2,760)	(6,483)	(6,849)
(97)	6	-	(97)	(2)
77	19	10	58	30
(16,270)	(2,019)	(6,043)	(10,725)	(19,979)
(13,481)	(11,564)	2,242	(10,316)	(4,332)
274	(149)	(195)	421	(200)
31	1,292	(790)	(2,510)	(2,776)
(13,176)	(10,421)	1,257	(12,405)	(7,308)
(29,446)	(12,440)	(4,786)	(23,130)	(27,287)

(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
רווח הון
ירידה בהטבות לעובדים, נטו
שערוך אגרות חוב והפחתת
נכיון
שערוך הלוואות לחברות בנות
שערוך פקדונות משועבדים
תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש
והתחייבויות:

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	1,502	4,114	10,162
מיסים על הכנסה	47	-	61	4
מזומנים שנתקבלו במהלך התקופה עבור:				
ריבית	52	3	19	199
מיסים על הכנסה	-	-	-	-

ה. מידע מהותי נוסף:

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 30 בספטמבר 2015 ולתקופות של תשעה ושלשה 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 בספטמבר 2015 ולתקופות של תשעה ושלשה 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.
4. השקעת החברה בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות ועסקאות משותפות) מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים ביניים על דוחות הרווח הכולל נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות. יתרות בינחברתיות, לרבות הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות במסגרת הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.

ו. אירועים במהלך תקופת הדוח

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

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 השלישי 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.

24 בנובמבר 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 השלישי 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.

24 בנובמבר 2015

עמי בשירי, סמנכ"ל כספים