



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי ליום

30 בספטמבר 2016

תוכן עניינים:

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

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



סביבה



בטחון



חסכון



בריאות



משפחה

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ב- 30/09/2016

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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.

בדוח זה, החברה אימצה באימוץ מוקדם את תקן IFRS15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות", הונה העצמי של החברה גדל ל- 100,736 אלפי ש"ח וסך הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ב- 13,875 אלפי ש"ח. לפרטים נוספות אודות אימוץ התקן האמור והשפעתו על הדוחות הכספיים של החברה ראה סעיף 1.3 להלן וביאור 2(ה) בדוחות הכספיים.

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

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

החברה עוסקת בייזום נדל"ן למגורים, בנדל"ן מניב ובהקמת ותפעול 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 1,572 יחידות דיור (ב-11 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, כמפורט 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 מוניציפאליים, מרכזי בריאות, חינוך, בילוי ופנאי.

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

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2016, החברה מכרה 187 יחידות דיור בישראל בהיקף כולל של 219 מיליון ש"ח, זאת לעומת מכירת 183 יחידות דיור בישראל בהיקף כולל של 222 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח, מכרה החברה 27 יחידות דיור נוספות בהיקף של 34 מיליון ש"ח.

הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה לתקופת הדוח הסתכם בכ-13,866 אלפי ש"ח, לעומת רווח של כ-14,548 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 הינו 100,736 אלפי ש"ח, לעומת הון עצמי של 62,059 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהון העצמי נובעת מהשפעה מצטברת ליום 1 בינואר 2016 בעקבות האימוץ המוקדם של IFRS15 בסך של כ-23.5 מיליון ש"ח ורווח נקי בתקופת הדוח בסך של כ-13.9 מיליון ש"ח.

1.2. אירועים מהותיים בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016

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

1.3. פרטים בקשר עם אימוץ מוקדם של תקן IFRS15

בהמשך לפרסום IFRS15 – "הכנסות מחוזים עם לקוחות", בחודש מאי 2014 ("התקן" או "תקן ה-IFRS 15"), פעלה החברה בתקופת הדוח לאימוץ מוקדם של התקן בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016. על פי התקן, מכירה החברה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות IAS18 ו-IFRIC15 לפיהן הכירה החברה בהכנסה רק בעת מסירת הדירה לקונה.

לאחר בחינת ההשפעות האפשריות של יישום התקן על תחומי הפעילות השונים של החברה, קבלת חוות דעת משפטית בנושא וביצוע פעולות כמפורט בסעיף 1.3.1 להלן, הוחלט על-ידי החברה על אימוץ מוקדם של התקן, החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2016.

החברה אימצה את התקן לפי ההשפעה המצטברת של יישום התקן על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2016, באמצעות התאמה של יתרת הפתיחה של העודפים לאותו מועד. לפירוט נוסף בדבר יישום התקן והשלכותיו ובדבר ההשפעה המצטברת של יישום התקן על תוצאות החברה, ראו באור 2(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016.

1.3.1 פעולות שבוצעו על-ידי החברה לשם היערכות לאימוץ התקן ולצמצום הסיכון לטעויות בדוחותיה הכספיים:



קבוצת חנן מזרחי

לאחר פרסום הרשות בדבר האפשרות ליישום מוקדם של התקן החלה החברה בבדיקה והערכות לפעולות הנדרשות לצורך יישום התקן. לצורך יישום התקן לראשונה, ובכדי למזער ככל הניתן את האפשרות לטעויות בנתוני הכספיים המוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה, ביצעה החברה היערכות נרחבת ומקיפה אשר כללה, בין היתר, את הפעולות הבאות:

1.3.1.1 התקיימו ישיבות מקצועיות שכללו את צוות החשבות של החברה, בנוסף ליועצים החשבונאיים והמשפטיים החיצוניים של החברה ובהן נלמד התקן, נבחנו ונדונו השלכות יישומו המוקדם של התקן על פעילותה העסקית של החברה ושל החברות הבנות שלה, וכן נלמדה תשובת רשות ניירות ערך לבקשה להנחיה מקדמית בדבר אימוץ מוקדם של התקן שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 8 במרץ 2016.

1.3.1.2 נתקבלו חוות דעת ממומחים שונים לצורך בחינת סוגיות רלוונטיות לתקן, אשר כללו, בין היתר:

א. חוות דעת משפטית לעניין זכותה של החברה לקבלת תמורה מרוכשי דירות על פי ההסכמים שחתמה עימם, הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו.

ב. החברה בחנה את רכיבי הבקרה הפנימית והתאימה אותם על מנת להשיג אפקטיביות ויישום נאות של התקן, לרבות בקשר עם בדיקת סבירות האומדנים הנדרשים לצורך יישום התקן.

ג. החברה עשתה שימוש באומדנים של גורמים בלתי תלויים לצורך הערכת עלויות עבור יישום התקן.

1.3.1.3 החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ולאור חוות הדעת המשפטית שקיבלה, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

1.3.1.4 החברה פעלה בהתאם לתשובת רשות ניירות ערך לבקשה להנחיה מקדמית בדבר אימוץ מוקדם של התקן לאחר שלמדה אותה ואת הגילויים ואופן המדידה הנדרשים בה.

1.3.1.5 נבחנה השפעת יישום התקן על כלל פעילותיה העסקיות של החברה ובכלל זה רוכזו החוזים בהם התקשרה החברה, וזהו מחויבויות הביצוע של החברה, מועד ההכרה בהכנסה, קצב ההכרה בהכנסה וקביעת התמורה. בחינה זו גובתה בניירות עבודה מקצועיים.

1.3.1.6 במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה לאישור דוחותיה הכספיים, נדונו, בין היתר, השלכות האימוץ המוקדם של התקן, אופן יישומו והפעולות המקדימות שנעשו בקשר עם יישומו לראשונה.



קבוצת חגן מזור

1.3.1.7 החברה התעדכנה בישיבות ובהמלצות צוות החשיבה שהוקם בראשות המוסד לתקינה חשבונאית לצורך דיון בסוגיות העולות מהתקן.

1.3.2 השפעת יישום התקן על פעילותה העסקית של החברה

במסגרת יישום התקן, זוהו המרכיבים האיכותיים הבאים אשר יש להם השפעה על פעילותה העסקית של החברה, ובהם: קיום מחויבויות ביצוע, קביעת מחירי העסקה, מדידת התקדמות הביצוע, הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר ההתקדמות בביצוע ואחריות, הכל כמפורט בביאור 2(ה) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016.

1.4 אירועים לאחר תאריך המאזן

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



1.5. להלן מצבת הפרויקטים והמכירות המצטברות של החברה בישראל ליום 30 בספטמבר 2016 בתחום המגורים ובתחום המסחר:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר	יח"ד	סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 30/09/16	מ"ר מסחר מכור עד 30/09/16	שיעור השלמה (ביצוע) 30/09/16	יח"ד שנמכרו מיום 30/09/16 ועד בסמוך למועד הדוח	מ"ר מסחר שנמכרו מיום 30/09/16 ועד בסמוך למועד הדוח
1. נס ציונה שלב א'-ה'	-	132	הסתיים	130	-	100%	-	-
נס ציונה שלב ו'	-	8	ביצוע	7	-	96%	-	-
2. נתניה עיר ימים שלב א'-ב'	-	130	הסתיים	104	-	100%	3	-
3. יבנה הירוקה שלב א'-ג'	-	94	הסתיים	94	-	100%	-	-
4. צור יצחק שלב א'-ג'	-	106	הסתיים	103	-	100%	-	-
5. אריאל א'-ב'	-	136	ביצוע	136	-	98%	-	-
6. חריש א'- מגורים ומסחר	1,413 ¹	149	ביצוע	148	1,240	55%	-	-
7. חריש ב'- מגורים ומסחר	982 ²	129	ביצוע	61	771	9%	18	80
8. כפר תבור	-	101	ביצוע	34	-	27%	1	-
9. אריאל ג' - מגורים	*	50	תכנון	2	-	-	-	-
10. מודיעין- מגורים	*	92	תכנון	57	-	-	5	-
11. חריש ג'- מגורים ומסחר ³	1,540	445	ביצוע	123	-	-	-	-
סה"כ בישראל	3,935	1,572		999	2,011	-	27	80

* 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 ⁴ MORE SHOPE	8,650	ביצוע	ראה הערה ⁵
2	חריש MORE LIFE	8,160 ⁶	בתכנון	-
3	חריש MORE HOME	7,500	בתכנון	-
4	אריאל MORE STREET	1,325	בתכנון	-

- ¹ מסך של כ- 2,700 מ"ר החברה מייעדת להשכרה 1,250 מ"ר ואת היתרה למכירה.
- ² מסך של כ- 2,050 מ"ר החברה מייעדת להשכרה כ- 1,050 מ"ר ואת היתרה למכירה.
- ³ בפרויקט חריש ג' בכוונת החברה להגדיל את כמות יחידות הדירה ל-445 יחידות תוך שימוש בתקנות שבס המאפשרות להגדיל את כמות יחידות הדירה בהתאם לזכויות הקיימות בפרויקט. שטחי המסחר מוצגים נכון לדוח זה כמלאי למכירה, אך ייתכן כי חלק מהשטח יושכר בעתיד ויוצג כנדל"ן להשקעה. בתאריך 26/9/2016 התקבל היתר בניה עבור 180 יחידות דירה בפרויקט.
- ⁴ בקשר עם המרכז המסחרי שנרכש לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים. השטח המיועד להשכרה המוצג בטבלה הינו עבור קומת מסחר תת 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.
- ⁵ בהתאם לדיווח החברה מיום 22 באוגוסט 2016, 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). המידע לעיל בקשר עם סך ההכנסה השנתית הצפויה מהשוכר האמור, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על מהלך המשא ומתן המתנהל בין החברה ובין השוכר האמור וכן על היכרות החברה את נתוני השוק הרלוונטי. ההכנסה השנתית האמורה בפועל עשויה להיות שונה מהערכת החברה לעיל, בין היתר, כתוצאה משינויים לרעה במצב השוק הרלוונטי.
- ⁶ בכוונת החברה לחתום הסכם "קומבינציה" עם המועצה המקומית, כך שיבוצע איחוד מגרשים והגדלת זכויות המסחר. אם וכאשר ייחתם ההסכם, לחברה יהיו זכויות נוספות ובכוונתה להגדיל את שטחי המסחר והמשרדים על גבי המגרש המאוחד.



קבוצת חנן מזור

#	מיקום + שם	שטח להשכרה צפוי	סטטוס	שטח מושכר (מ"ר)
5	מודיעין MORE STREET	1,815	בתכנון	-
6	חריש MORE STREET	2,300	בביצוע	548
	סה"כ	29,750		548

2. מצב כספי

(1) כללי

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות מיחידות דיור בסך של כ-126.5 מיליון ש"ח בהתאם לתקן IFRS15, זאת לעומת כ-275 מיליון ש"ח בהתאם לתקני חשבונאות קודמים בתקופה המקבילה אשתקד.

(2) הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016:

סך המאזן ליום 30 בספטמבר 2016 עומד על 615,311 אלפי ש"ח, לעומת סך של 712,285 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. הירידה בסך המאזן של כ-14% נובעת בעיקר מיישום לראשונה של תקן IFRS15, השינויים מפורטים להלן:

א. נכסים שוטפים

הנכסים השוטפים הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2016 לסך של 482,810 אלפי ש"ח לעומת סך של 612,355 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015.

עיקר השינוי נובע מקיטון בסך של כ-219 מיליון ש"ח הנובע מסעיפי מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות לאור השינוי בתקינה ויישומה החל מיום 1 בינואר 2016, קיטון בסעיפי מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ופקדונות משועבדים בסך של כ-44 מיליון ש"ח ומנגד גידול בסעיף חייבים ויתרות חובה בסך של כ-93 מיליון ש"ח אשר רובו (סך של כ-60.5 מיליון ש"ח) נובע מהנפקת אגרת חוב (סדרה ז'), שכן תמורת ההנפקה נותרו בידי הנאמן וטרם הועברה לחברה ליום הדוח. כמו כן קיים גידול בסך של כ-40 מיליון ש"ח בסעיף לקוחות והכנסות לקבל אשר נובע מיישום התקינה החדשה.

ב. נכסים בלתי שוטפים

הנכסים הבלתי שוטפים הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2016 לסך של 132,501 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-4.4 מיליון ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה וכ-34.3 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.



קבוצת חנן מור

ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2016 הסתכמו לסך של 384,626 אלפי ש"ח, לעומת סך של 573,925 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015, קיטון של כ-189 מיליון ש"ח.

השינוי נובע מקיטון של כ-173 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים, מקיטון בסעיף זכאים ויתרות זכות בסך של כ-9 מיליון ש"ח, מקיטון של כ-12 מיליון ש"ח בסעיף אגרות חוב בשל פירעון אגרות חוב והרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') ומיון בין זמן ארוך לזמן קצר ומנגד גידול בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

ד. התחייבויות לזמן ארוך

ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 30 בספטמבר 2016 הסתכמו לסך של 129,949 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 (סדרה ז') וסיווג בין זמן ארוך לזמן קצר בתקופה.

ה. הון עצמי

נכון ליום 30 בספטמבר 2016 הסתכם ההון העצמי לסך של 100,736 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-13.9 מיליון ש"ח, ומיישום למפרע של התקינה החדשה אשר השפיע על יתרת הרווח ליום 1 בינואר 2016 בסך של כ-23.5 מיליון ש"ח.

3. תוצאות הפעילות

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
356,588	100,209	39,929	275,004	126,523	הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות
					עלות ההכנסות
306,807	89,247	31,254	238,832	104,176	עלות מכירת דירות
49,781	10,962	8,675	36,172	22,347	רווח גולמי
-	-	-	-	3,560	שערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	9,387	הכנסות אחרות
(3,246)	(421)	(2,264)	(2,128)	(6,051)	הוצאות מכירה ושיווק
(13,404)	(3,927)	(2,972)	(10,427)	(9,415)	הוצאות הנהלה וכלליות
33,131	6,614	3,439	23,617	19,828	רווח מפעולות רגילות
1,179	70	-	85	234	הכנסות מימון
(10,417)	(488)	(1,656)	(3,340)	(7,262)	הוצאות מימון
(1,663)	(504)	-	(1,181)	(352)	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני



קבוצת חגן מזור

22,230	5,692	1,783	19,181	12,448	רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,650)	(1,984)	2,637	(4,667)	1,427	מיסים על ההכנסה
16,580	3,708	4,420	14,514	13,875	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
16,674	3,700	4,415	14,548	13,866	בעלי המניות של החברה
(94)	8	5	(34)	9	זכויות שאינן מקנות שליטה
16,580	3,708	4,420	14,514	13,875	

א. הכנסות ורווח גולמי

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה בסך של 126,523 אלפי ש"ח, לעומת הכנסה בסך של 275,004 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הינו 22,347 אלפי ש"ח המהווה שיעור רווח של כ- 18% לעומת רווח גולמי של 36,172 אלפי ש"ח המהווה שיעור רווח של כ- 13% בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווחיות הגולמית עלה בתקופת הדוח בזכות יישום תקן IFRS15, שכן תמחיל הפרויקטים השתנה וכולל פרויקטים בעלי שיעור רווח גבוה יותר.

ב. הוצאות מכירה ושיווק

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק בסך של 6,051 אלפי ש"ח לעומת סך של 2,128 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 9,415 אלפי ש"ח לעומת 10,427 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ד. הוצאות והכנסות מימון

בתקופת הדוח נוצרו לחברה הוצאות מימון נטו בסך של 7,028 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו בסך 3,255 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהפרשי שער ומהפסקת הוון מימון לפרויקטים אשר הסתיימו לאור הוראות התקינה החשבונאית.

ה. מסים על ההכנסה

הכנסות המסים בתקופת הדוח הסתכמו בסך של 1,427 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מסים בסך של 4,667 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. 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.

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 הינה בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח.

א. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-6 מיליון ש"ח לעומת תזרים חיובי בסך של כ-50 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי בתקופה זו נובע מרווח נקי בסך 14 מיליון ש"ח, 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-3.5 מיליון ש"ח ובשינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות בסך של כ-6 מיליון ש"ח. זאת לעומת רבעון מקביל אשתקד בו התזרים החיובי נבע בעיקר מרווח נקי 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 חיובי מפעילות השקעה בסך של כ-21 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי של כ-59 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים החיובי בתקופה זו נובע בעיקר מירידה של כ-30 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים ומתוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-7 מיליון ש"ח. זאת לעומת רבעון מקביל אשתקד בו התזרים השלילי נבע בעיקר 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-41 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי של כ-3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח הקטינה החברה את האשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-19 מיליון ש"ח, פרעה אגרות חוב בסך של כ-44 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-59 מיליון ש"ח, פרעה אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-30 מיליון ש"ח וחילקה דיבידנד בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה בסך של כ-101 מיליון ש"ח, בנוסף קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ-224 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ-195 מיליון ש"ח. ממוצע האשראי מתאגידים בנקאיים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2016 עומד על כ-200 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'). בחודש ספטמבר גייסה החברה כ-60.3 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה ז'). לפרטים נוספים ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים.

6. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה בחברה, כמפורט בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"), ומצא כי במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9'ג' 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 הלוואות בעלים כנכס לזמן ארוך בעוד שאגרות החוב של החברה שזמן פירעונם הינו שלוש שנים מוצגים בהתחייבויות לזמן קצר עקב המחזור העסקי הממוצע של שלוש שנים ולכן נוצר גירעון בהון החוזר.

להלן גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי לשנתיים שתחילתן ביום 30 בספטמבר 2016, הכולל את ההתחייבויות הקיימות והצפויות שעל החברה לפרוע במהלך השנתיים ממועד הדוח, וכן פירוט המקורות הכספיים שמהם צופה החברה לפרוע את ההתחייבויות האמורות, **בהיעדר הנחת גיוס הון וחוב וכן השקעות נוספות, למעט השקעות ומימוש נכסים להם התחייבה החברה עד למועד אישור הדוחות הכספיים:**

אלפי ש"ח			
עד 1/1/2018 30/09/2018	עד 1/1/2017 31/12/2017	עד 1/10/2016 31/12/2016	
28,272	22,311	3,107	יתרת פתיחה:
			מקורות סולו:
(8,250)	(11,000)	(2,750)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (1)
			תזרים מזומנים מפעילות מימון:
-	(22,696)	-	פירעון אג"ח ד' (קרן וריבית)
(33,644)	(22,128)	-	פירעון אג"ח ה' (קרן וריבית)
(5,344)	(5,344)	-	פירעון אג"ח ו' (קרן וריבית)
(8,977)	(2,871)	59,630	הנפקה, נטו (פירעון) אג"ח ז' (קרן וריבית) (2)
(3,000)	(2,572)	(2,000)	תשלום דיבידנד (3)
			תזרים מזומנים מפעילות השקעה:
(10,955)	3,308	(5,700)	ירידה (עלייה) במזומנים ובפיקדונות משועבדים (4)
-	(1,230)	(50,270)	השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) (5)
-	-	11,434	משיכת הלוואות / דיבידנד מחברות הקבוצה (6)
			מקורות מחברה מוחזקת:
59,548	70,495	8,837	משיכת עודפים בפרויקטים בנטרול תשלומי מיסים (7)
17,650	28,272	22,311	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) בחודש ספטמבר הנפיקה החברה אגרת חוב (סדרה ז') בסך כולל של 60.5 מ' ש"ח. הסכום המוצג בתזרים הינו סכום ההנפקה בניכוי עלויות הנפקה. כמו כן, נכון ליום 30 בספטמבר 2016, התמורה בגין ההנפקה טרם התקבלה ועל כן מוצג כי תמורת ההנפקה תוזרם לחברה ברבעון האחרון של השנה. יש לציין כי בהתאם להתחייבות החברה בשטר הנאמנות, סך של 50 מיליון ש"ח יועבר לחברה בת כהלוואה וישועבד לבעלי אגרות החוב (ראה הערה 5 להלן).

(3) תשלום דיבידנד - מביא בחשבון חלוקת דיבידנד צפויה.

(4) ירידה (עלייה) במזומנים ופיקדונות משועבדים - שימוש בכספים המוחזקים בחשבונות העודפים מחד ומנגד הפקדת משיכות העודפים מהפרויקטים של החברות הבנות, לחשבונות העודפים אשר משמשים לפירעון אגרות החוב של החברה.

(5) השקעות הון עצמי בפרויקטים (הלוואות לחברות הקבוצה) - הסכומים המפורטים בטבלה חושבו בהתאם לתחזיות החברה בנוגע להתחלת הביצוע בפרויקטים. עיקר הסכום בסך 50 מיליון ש"ח יועבר מתמורת ההנפקה של אגרת חוב (סדרה ז'). ראה הערה 2 לעיל.

(6) משיכת הלוואות/דיבידנד מחברות הקבוצה - כספים במזומן אשר נמצאים בחברות הבנות ולא קיימת מגבלה למשיכתם לחברה.

(7) משיכת עודפים בפרויקטים השונים בנטרול תשלומי מיסים שוטפים בחברות הבנות, הינם לפי הערכת החברה בדבר שיעור המכירות והביצוע הנוכחי וצפי עתידי בדבר קצב מכירות והתקדמות שיעורי הביצוע. בהתאם להנחות החברה האמורות, עודפי הפרויקטים צפויים להתקבל במועדים כך שהם ישמשו לפירעונות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

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

פעילות מימון – בחודש ספטמבר בוצעה הנפקה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח כאשר 50 מיליון יועברו לחברת בת.

פעילות השקעה – החברה צפתה כי תלווה לחברת בת בפולין במהלך המחצית השנייה של שנת 2016, סכום נטו של כ- 11 מיליון ש"ח. בפועל הוזרמו 20 מיליון ש"ח והחברה צופה כי חברת הבת בפולין תחתום על הסכם עם בנק לטובת מימון הפרויקט, לאור זאת הניחה החברה כי תוכל למשוך בחזרה סך של כ- 10 מיליון ש"ח במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017.

מקורות מחברה מוחזקת – בדוח הקודם צפתה החברה כי ימשכו כ- 112 מיליון ש"ח מהפרויקטים השונים בשנת 2017. החברה עדכנה חלק מהתחזיות בפרויקטים השונים (נתניה, חריש א') ודחתה את המשיכה למחצית הראשונה של שנת 2018.

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.



קבוצת חנן מזור

7. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2015 וביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.

8. היבטי ממשל תאגידי

תכנית רכישה עצמית

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

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 מידי של אף אחת מהסדרות הבאות.

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב			סכום הריבית שנצברה ליום 30/9/16	שווי בורסאי למועד הדוח	שיעור ריבית	מועדי תשלום (ראה הערה)		הצמדה			נאמן	האם אגרות החוב ניתנות להמרה	דירוג	סדרה מהותית
		במועד ההנפקה	ליום 30/9/16	משוערך למועד הדוח לפי תנאי ההצמדה למועד הדוח				קרן	ריבית	קרן	ריבית	בסיס				
ד'	פברואר 2011 ; פברואר 2013 ; יולי ואוגוסט 2014	89,216	20,520	21,479	388	22,237	5.45%	(1)	(1)	צמוד מדד	צמוד מדד	117.8	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ה'	אוגוסט 2013 ; יולי ואוגוסט 2014	75,503	62,667	62,667	1,187	68,527	7.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ו'	מרס 2015 ; ספטמבר 2015 ; יוני 2016	80,971	80,971	80,971	425	86,120	6.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ז'	ספטמבר 2016	60,653	60,653	60,653	88	60,319	4.8%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
סה"כ	-	306,343	224,811	225,770	2,088	237,204	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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') והנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ז').

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 130%.
אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 132%.
3. אגרות חוב (סדרה ז') – בחודש ספטמבר 2016 הנפיקה החברה, באמצעות דוח הצעת מדף אשר פורסם ביום 14 בספטמבר 2016 (אסמכתא מספר : 2016-01-123220) ("דוח הצעת המדף"), 60,653,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') של החברה. אגרות החוב (סדרה ז') עומדות לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים, ב-15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2023, הראשון בסך 10% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב, השני בסך 23.33332% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב, וכל אחד מהתשלומים השלישי, הרביעי, החמישי והשישי בסך 16.66667% מגובה הקרן המקורית של אגרת החוב. אגרות החוב (סדרה ז') נושאות ריבית שנתית בשיעור 4.8%, אשר תשולם פעמיים בשנה, בימים 15 במרס ו-15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023, בגין התקופה של שישה חודשים שנתיים ביום הקודם למועד התשלום (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה בדוח הצעת המדף, בגינה תשולם ריבית בשיעור 2.34082%). אגרות החוב (סדרה ז') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה ו/או מטבע כלשהו.
הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') הינו רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ח.פ. 513683474 ("הנאמן"), מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב, טל': 03-6389220; פקס: 03-6389222. אשת הקשר מטעם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') הינה מיכל אבטליון-ראשוני, דואר אלקטרוני Trust@rpn.co.il.
בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') מיום 14 בספטמבר 2016, אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')"), החברה רשאית לבצע, בכל עת ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, פידיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים נוספים, ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').
בטוחות והתחייבויות נוספות - לפרטים אודות הבטוחות שניתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'); לפרטים אודות אפשרות החלפת נכסים משועבדים בבטוחה פיננסית, ראה סעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'); לפרטים אודות מגבלות והתחייבויות נוספות ראה סעיפים 5.1, 5.3, ו-5.10 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').
מגבלות על הרחבת סדרה - לפרטים ראה סעיף 2.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').
פרטים בקשר עם הלוואת הבעלים (כהגדרתה בשטר הנאמנות) - הלוואת הבעלים (כהגדרתה בשטר הנאמנות) נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%, והיא תיפרע בהתאם לאמור להלן: 10% ראשוניים מקרן הלוואה – לא לפני 15 בספטמבר 2018; 23.3332% מקרן הלוואה – לא לפני 15 בספטמבר 2019; 16.6667% נוספים מקרן הלוואה – לא לפני 15 בספטמבר 2020; 16.6667% נוספים מקרן הלוואה – לא לפני 15 בספטמבר 2021; 16.6667% נוספים מקרן הלוואה – לא לפני 15 בספטמבר 2022; 16.6667% אחרונים מקרן הלוואה – לא לפני 15 בספטמבר 2023. ככל שלא תיפרע קרן הלוואה במלואה ביום 15 בספטמבר 2023, תהא החברה רשאית להעמיד את הלוואת הבעלים לפירעון מיידי בכל מועד החל מיום 15 בספטמבר 2023. בתנאי הלוואת הבעלים המפורטים לעיל לא בוצע כל שינוי, ומאז מועד העמדת הלוואת הבעלים ועד מועד פרסום דוח זה לא נפרעו סכומים כלשהם בגין הלוואת הבעלים. יתרת החוב בגין הלוואת הבעלים נכון למועד פרסום דוח זה עומדת על סך של 50 מיליון ש"ח.
לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז'), ראה שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').



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 נדל"ן להשקעה בפולין ושל מלון בהקמה בפולין, כמו כן לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2016 (שפורסם ביום 24.08.2016, אסמכתא מספר 2016-01-109885) צורפה הערכת שווי של מרכז מסחרי בהקמה ביישוב חריש. הערכות השווי 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: 29 בנובמבר 2016.



קבוצת חן כור

נספח א' - הערכות שווי מהותיות מאוד

1. מרכז מסחרי בהקמה בישוב חריש (מגרש 421)

מגרש 421 ביעוד מסחרי ומשרדים בישוב חריש	זיהוי נושא ההערכה:
30/6/2016	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. בסטיסטיקה וגיאוגרפיה	שם המעריכים והשכלתם:
יונתן לוי - שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומנהל עסקים	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
בשנה האחרונה בוצעה הערכת שווי בהיקף דומה עבור תאגיד מדווח אחר	תלות במזמין ההערכה:
לא קיימת תלות	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
קיים הסכם שיפוי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות 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	זיהוי נושא ההערכה:
31/12/2015 ואישור ממעריך השווי כי לא חל שינוי ליום 31/03/2016	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 בתאגידים 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) 7.076%, שיעור ההיוון (לאחר תום תקופת השכירות) 8.576%	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

3. מלון בהקמה בפולין

זיהוי נושא ההערכה:	בחינת שווי הוגן לבית מלון בהקמה, בהתאם למצבו הנוכחי ("AS IS")
עיתוי ההערכה:	10/03/2016 ואישור ממעריך השווי כי לא חל שינוי ליום 31/03/2016
שווי 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 בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	לא
תלות במזמין ההערכה:	לא קיימת תלות
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	קיים
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	שווי בשיטת החילוץ
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	כמפורט בהערכת השווי, בפרק 8, בין היתר שימוש בשיעור ההיוון של 7.5%

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

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

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

בלתי מבוקרים

ת ו כ ן

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	תמצית דוחות כספיים ביניים
3-4	תמצית מאזנים מאוחדים
5	תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד
6	תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-13	תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-35	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"ח בחשוון תשע"ז
29 בנובמבר 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 בספטמבר 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולחצנה 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- 10.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים. דוחות 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

**פאהן קנה ושות'
רואי חשבון**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	30 בספטמבר		ביאור	
	2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2016 אלפי ש"ח		
				נכסים שוטפים
25,331	26,170	11,541		מזומנים ושווי מזומנים
53,918	47,844	23,949		מזומנים ופקדונות משועבדים
1,938	3,760	42,019		לקוחות והכנסות לקבל
13,041	21,226	106,259		חייבים ויתרות חובה
401,365	337,011	299,042		מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
116,762	161,858	-		מלאי דירות
612,355	597,869	482,810		
				נכסים בלתי שוטפים
16,231	16,796	16,063		קרקעות
51,533	50,983	66,461	ז'1	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
4,527	4,708	38,527	ב'1	רכוש קבוע, נטו
15,112	15,898	11,450		מסים נדחים
12,527	13,134	-	ב'1	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
99,930	101,519	132,501		
712,285	699,388	615,311		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	30 בספטמבר 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור	
193,400	157,508	195,385	ב'1	התחייבויות שוטפות
111,941	118,364	99,808	נח', ט', טו'	אשראי מתאגידים בנקאיים
5,787	5,813	8,164		אגרות חוב
42,839	44,690	33,913		ספקים ונותני שירותים
219,958	236,103	47,356		זכאים ויתרות זכות
573,925	562,478	384,626		מקדמות מרוכשים
74,378	74,432	124,179	נח', יד'	התחייבויות שאינן שוטפות
344	419	470		אגרות חוב
-	-	5,300		הטבות לעובדים, נטו
74,722	74,851	129,949		מסים נדחים
4,865	4,865	4,865		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
36,364	36,364	36,364		הון מניות
241	231	254		פרמיה על מניות
1,019	1,019	1,019		קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(4,969)	(4,648)	(6,001)		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
27,704	25,578	65,072		הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(490)	(247)	(616)		יתרת רווח
(1,096)	(1,103)	(221)		מניות באוצר
63,638	62,059	100,736		זכויות שאינן מקנות שליטה
712,285	699,388	615,311		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: 29 בנובמבר 2016.

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 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	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)	
356,588	100,209	39,929	275,004	126,523	הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות
					עלות ההכנסות
306,807	89,247	31,254	238,832	104,176	עלות מכירת דירות
49,781	10,962	8,675	36,172	22,347	רווח גולמי
-	-	-	-	3,560	שערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	9,387	הכנסות אחרות
(3,246)	(421)	(2,264)	(2,128)	(6,051)	הוצאות מכירה ושיווק
(13,404)	(3,927)	(2,972)	(10,427)	(9,415)	הוצאות הנהלה וכלליות
33,131	6,614	3,439	23,617	19,828	רווח מפעולות רגילות
1,179	70	-	85	234	הכנסות מימון
(10,417)	(488)	(1,656)	(3,340)	(7,262)	הוצאות מימון
(1,663)	(504)	-	(1,181)	(352)	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת
					המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
22,230	5,692	1,783	19,181	12,448	רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,650)	(1,984)	2,637	(4,667)	1,427	מיסים על ההכנסה
16,580	3,708	4,420	14,514	13,875	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
16,674	3,700	4,415	14,548	13,866	בעלי המניות של החברה
(94)	8	5	(34)	9	זכויות שאינן מקנות שליטה
16,580	3,708	4,420	14,514	13,875	
1.3	0.29	0.35	1.13	1.08	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 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
16,580	3,708	4,420	14,514	13,875
רווח נקי לתקופה				
מרכיבי רווח כולל אחר :				
פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד :				
(971)	298	(537)	(717)	(92)
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו				
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד				
-	-	-	-	(1,068)
15,609	4,006	3,883	13,797	12,715
סך הכל רווח כולל לתקופה				
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל :				
15,574	4,063	3,879	13,769	12,834
35	(57)	4	28	(119)
15,609	4,006	3,883	13,797	12,715
בעלי המניות של החברה זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה				

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

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	(490)	36,364	241	1,019	(4,969)	27,704	64,734	(1,096)	63,638
-	-	-	-	-	-	23,502	23,502	-	23,502
4,865	(490)	36,364	241	1,019	(4,969)	51,206	88,236	(1,096)	87,140
-	-	-	-	-	-	13,866	13,866	9	13,875
-	-	-	-	-	(1,032)	-	(1,032)	(128)	(1,160)
-	-	-	-	-	(1,032)	13,866	12,834	(119)	12,715
-	-	-	-	-	-	-	-	994	994
-	-	-	13	-	-	-	13	-	13
-	(126)	-	-	-	-	-	(126)	-	(126)
4,865	(616)	36,364	254	1,019	(6,001)	65,072	100,957	(221)	100,736

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)

השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (ראה ביאור 2ה).

יתרה ליום 1 בינואר 2016

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 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

(*) ראה ביאור 1ה'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

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 מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(134)	36,364	201	1,019	(3,869)	13,225	51,671	(1,131)	50,540
-	-	-	-	-	-	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 נקי לתקופה

הפסד כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות באוצר

יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

(בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

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	(616)	36,364	249	1,019	(5,465)	60,657	97,073	(225)	96,848
-	-	-	-	-	-	4,415	4,415	5	4,420
-	-	-	-	-	(536)	-	(536)	(1)	(537)
-	-	-	-	-	(536)	4,415	3,879	4	3,883
-	-	-	5	-	-	-	5	-	5
4,865	(616)	36,364	254	1,019	(6,001)	65,072	100,957	(221)	100,736

יתרה ליום 1 ביולי 2016 (בלתי מבוקר)

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

(בלתי מבוקר)

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 כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

(בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(134)	36,364	201	1,019	(3,869)	13,225	51,671	(1,131)	50,540
-	-	-	-	-	-	16,674	16,674	(94)	16,580
-	-	-	-	-	(1,100)	-	(1,100)	129	(971)
-	-	-	-	-	(1,100)	16,674	15,574	35	15,609
-	-	-	-	-	-	(2,195)	(2,195)	-	(2,195)
-	-	-	40	-	-	-	40	-	40
-	(356)	-	-	-	-	-	(356)	-	(356)
4,865	(490)	36,364	241	1,019	(4,969)	27,704	64,734	(1,096)	63,638

יתרה ליום 1 בינואר 2015

שינויים בשנת 2015:

רווח נקי לשנה

הפסד כולל אחר

סך הכל רווח כולל לשנה

תשלום דיבידנד

תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות באוצר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

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 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
16,580	3,708	4,420	14,514	13,875	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
10,596	(4,053)	6,679	35,966	(7,571)	רוח נקי לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
27,176	(345)	11,099	50,480	6,304	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
71	-	-	74	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(4)	-	(525)	(2)	(1,033)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(28,892)	(18,553)	(4,750)	(28,170)	(6,905)	רכישת רכוש קבוע תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה תמורה ממימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רוח והפסד, נטו
3,778	3,888	-	3,778	-	מתן הלוואות לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(382)	(103)	-	(297)	(381)	תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
(40,713)	(14,682)	4,205	(34,641)	29,969	רכישת מניות נוספות בחברה מוחזקת שאוחדה לראשונה
-	-	-	-	(252)	רכישת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	(130)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(66,142)	(29,450)	(1,070)	(59,258)	21,268	
(2,195)	-	-	(2,195)	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(36,215)	-	(12,835)	(29,915)	(43,660)	תשלום דיבידנד פרעון אגרות חוב
59,265	15,005	-	59,265	21,485	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(223)	-	-	(223)	-	פרעון הלוואה מבנק לזמן ארוך
(356)	-	-	(113)	(126)	רכישה עצמית של מניות באוצר
6,311	12,332	(26,846)	(29,581)	(19,061)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
26,587	27,337	(39,681)	(2,762)	(41,362)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(3)	-	-	(3)	-	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ
(12,382)	(2,458)	(29,652)	(11,543)	(13,790)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
37,713	28,628	41,193	37,713	25,331	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
25,331	26,170	11,541	26,170	11,541	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 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
780	205	182	595	558
פחת הפחתת ניכיון ושערוך אגרות				
421	432	113	598	285
חוב שערוך פקדונות בתאגידים				
(2)	-	-	-	-
בנקאיים התאמות הנובעות מהלוואות				
248	(307)	(543)	108	724
לחברות מאוחדות המהוות פעילות חוץ				
ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לחברה המטופלת לפי				
1,122	(1,171)	-	624	(530)
(1,925)	(242)	(6,030)	(2,726)	(2,272)
שיטת השווי המאזני מסים נדחים, נטו				
1	64	56	76	126
40	10	5	30	13
לעובדים, נטו שינוי בהתחייבות בשל הטבות				
תשלום מבוסס מניות רווח מהשגת שליטה בחברה				
-	-	-	-	(9,387)
מוחזקת המטופלת לפי שיטת בשווי המאזני				
1,663	504	-	1,181	352
-	-	-	-	(3,560)
2,348	(505)	(6,217)	486	(13,691)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
(1,842)	(3,760)	10,446	(3,664)	7,575
ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל				
2,208	(5,360)	(19,582)	(5,967)	(33,088)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה				
63,133	26,628	6,435	82,391	32,074
289	462	3,041	315	745
ירידה במלאי מבנים בהקמה, קרקעות ודירות				
(7,893)	(8,906)	2,920	(6,093)	(9,126)
עליה בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות				
(47,647)	(12,612)	9,636	(31,502)	7,940
8,248	(3,548)	12,896	35,480	6,120
10,596	(4,053)	6,679	35,966	(7,571)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 ב'1.

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

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה
עבור:

16,214	4,906	6,756	14,785	15,855	ריבית
11,439	1,300	1,038	11,203	2,358	מסים על ההכנסה
89	19	-	29	5	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
					ריבית

(ד) פעילות מהותית שלא במזומן

-	-	59,558	-	59,558	הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים
---	---	--------	---	--------	-----------------------------

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 14,847 מניות בסך כולל של כ- 126 אלפי ש"ח.

ב. רכישת השליטה בעסקה משותפת

כמפורט בביאור 4/ג4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, החל מינואר 2007 חברה בת של החברה (להלן - "פיתוח בינלאומי") החזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה פולנית (להלן - "Momo"). רכשה מגרש בשטח של כ- 2,000 מ"ר במרכז העיר פוזנן, פולין, בגינו ישנן זכויות בנייה להקמת מבנה למגורים, בו תוכננו להיבנות כ- 101 יחידות דיור ו- 680 מ"ר שטחי מסחר (להלן - הפרויקט).

במסגרת הפרויקט הקימה Momo מבנה הכולל 29 יחידות דיור שהקמתן הסתיימה (מתוכן נותרו בבעלות Momo 15 יחידות דיור שטרם נמכרו נכון ליום 30 בספטמבר 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 הפרויקט, עד להון עצמי מקסימלי בסך של 2,293 אלפי אירו. כמו כן, נקבע כי פיתוח בינלאומי תעמיד 50% מההון העצמי שיידרש מעל לסך של 2,293 אלפי אירו. 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 כקבוע 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 הפרויקט 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 הפרויקט, אשר משמש כנכס המגבה להלוואת הבנק. החל מאותו מועד פעלה החברה (ללא שיתוף פעולה ו/או הסכמה לתמיכה פיננסית כלשהי מיתר בעלי המניות ב-Momo), להסדיר את מצב העניינים מול הבנק ולדחות את הליכי המימוש. 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 במרץ 2016. נקבע כי תמורת הרכישה תשלם פיתוח בינלאומי למוכרים סך כולל של כ- 252 אלפי 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 בשווי ההוגן למועד השגת השליטה. כתוצאה מהאמור נזקף ברווח או הפסד רווח מהשגת שליטה בחברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 8,319 אלפי ש"ח במסגרת הסעיף "הכנסות אחרות". סכום זה מייצג את הפער בין אומדן השווי ההוגן לבין ערך הספרים של ההחזקות הקודמות ב-Momo. בנוסף, במסגרת אותו סעיף סווגו לרווח והפסד הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ בסך של כ- 1,068 אלפי ש"ח.

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

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

מלאי דירות	5,447
נדל"ן להשקעה	4,583
רכוש קבוע – מלון בהקמה	34,532
	<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 הסתייגות בשירותי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. במדידה כאמור נעשה שימוש בגישת ההכנסה בהתבסס על היות תחזיות תזרימי מזומנים עתידיות, הנתמכות על ידי הסכמי שכירות קיימים וחזויים לנכס האמור ותוך שימוש בשיעורי היות המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.
- אומדן השווי ההוגן של המלון בהקמה נמדד תוך הסתייגות בשירותי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. במדידה נעשה שימוש בשילוב של גישות הערכה. תוצאת הערכה של רכיב זה העידה 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 לרבעון הראשון של שנת 2016 כהערכות שווי מהותיות מאד בהתאם לעקרונות תקנה 49 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 במקור נקבע כי ישולמו לבנק כדלקמן: (א) סך של 1,240 אלפי זלוטי (כ-1,252 אלפי ש"ח) דמי שכירות המגיעים ל-Momo בגין הנכס המניב אשר בבעלותה אשר כבר שולמו לבנק ו/או למי מטעמו; (ב) סך של 1,000 אלפי זלוטי (1,010 אלפי ש"ח) ישולם בתוך 10 ימי עסקים ו- (ג) היתרה בסך של כ-20,260 אלפי זלוטי (20,458 אלפי ש"ח) תשולם עד ליום 30 ביוני 2016 כאשר סוכם בין הצדדים על אפשרות לקבלת דחייה לתשלום יתרת התמורה עד ליום 19 באוגוסט 2016 וזאת בכפוף להסכמת הבנק ובתוספת תשלום ריבית נצברת לתקופת הארכה. עם תשלום התמורה, תומחה לטובת הרוכשת על-ידי הבנק, משכנתא על המקרקעין של Momo בפולין עליהם מוקם מלון בהקמה (ראה סעיף 11 להלן), מלאי דירות ונכס מסחרי מניב, וכן יומחה לטובת הרוכשת על-ידי הבנק שעבוד על מניות Momo. ההסכם כלל 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 הסכמתו לדחיית ביצוע יתרת התשלומים עד ליום 19 באוגוסט 2016 וביום 18 באוגוסט 2016 הוסכם עם הבנק על דחיית ביצוע יתרת התשלומים עד ליום 9 בספטמבר 2016. בהתאם להסכמות העדכניות עם הבנק, במהלך תקופת הביניים הועבר סך של כ-18 מליון ש"ח לחשבון נאמנות בפולין וסך נוסף של כ-3 מליון ש"ח הופקדו בחשבון בנק על שם החברה עד להשלמת היבטים משפטיים הנוגעים לפירעון ההלוואה והסרת השעבודים על הנכסים שגיבו אותה. סכומים אלו הוצגו בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 כפקדונות מוגבלים במשיכה במסגרת יתרת "חייבים ויתרות חובה". לאחר מועד הדוחות הכספיים הושלמו התנאים המתלים וההלוואה נפרעה במלואה.

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 מתוכנן לכלול 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 11 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.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

- 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 בספטמבר 2016, חושבו בהתאם לשיעור המס שנקבע במסגרת תיקון החוק.
- השפעת השינוי כאמור על הדוחות הכספיים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2016 הביאה לקיטון ביתרות המסים הנדחים בסך של כ- 220 אלפי ש"ח, בקיטון ברווח הנקי והכולל לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 בסך של כ- 220 אלפי ש"ח ובקיטון בהון ליום 30 בספטמבר 2016 בסך של כ- 220 אלפי ש"ח.
- ההשפעה כאמור הינה לאחר השפעת יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15), כאמור בביאור ב' להלן.
- ה. בהמשך למובא בביאור 26ב' 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. ראה גם ביאור 1א' להלן.
 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 הייתה 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. ראה גם ביאור 1"י להלן.
 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 267א(ב) לחוק החברות. ראה גם ביאור 1"י להלן.

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 הסתייגות במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי אשר הינו בעל ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מהסוג האמור. ליום 30 בספטמבר 2016 מסתכם השווי הוגן בכ- 26,225 אלפי ש"ח (שווי זה מבוסס על הערכת שווי ליום 30 ביוני 2016 בתוספת עלויות שנצברו במהלך הרבעון השלישי של שנת 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. יצויין כי שתי הגישות כאמור הובילו לאומדן זהה בקירוב.

מדדת השווי ההוגן כמתואר לעיל סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. בעקבות האמור נרשם רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-3,560 אלפי ש"ח בתקופה של תשעה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016.

לאור העובדה שהערכת השווי בוצעה לגבי נכס המשועבד להבטחת פרעון האג"ח סדרה ו' במחזור, בהתאם לתקנה 49 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים (התש"ל – 1970), צורפה הערכת השווי האמורה לדו"ח התקופתי ליום 30 ביוני 2016.

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.ג., 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.

י. ביום 18 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית:

1. 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 11(3).

2. 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 11(4).

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 1 - אירועים המאזן במהלך תקופת הדוח (המשך)

יא. ביום 15 באוגוסט 2016 התקשרה חברה נכדה של החברה – "קחם מרכזים מסחריים", ("החברה הנכדה") עם חברה פרטית בבעלות ה"חנן מור ואבי מאור, בעלי השליטה בחברה ("הזכייין"), בהסכם לפיו המחזיק 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 ההמחאה אושרה על-ידי ועדת הביקורת ביום 14 ביוני 2016 ועל-ידי דירקטוריון החברה ביום 26 ביוני 2016.

(1) 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 ההמחאה, 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 במקרקעין לגופים פיננסיים מסוימים תינתן לזכייין זכות סירוב ראשון לרכוש את המקרקעין.

(2) עיקרי תנאי ההמחאה

בהתאם להסכם המחאה שנחתם בין הזכייין לחברה הנכדה ("הסכם ההמחאה"), הזכייין ימחה ויעביר לחברה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו בפרויקט על פי ההסכם, כמתואר לעיל ("הזכויות וההתחייבויות המומחות" ו-"ההמחאה"), במצבן כפי שהן לאותו מועד. תמורת הזכויות וההתחייבויות המומחות תשלם החברה לזכייין החזר הוצאות בסך כולל של 2,775 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ככל שחל ("התמורה"), המהוות את סך כל ההוצאות בהן נשא הזכייין בפועל בגין תכנון וניהול הפרויקט עד למועד העברתו לחברה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2016 הועבר סך של 500 אלפי ש"ח לחשבון נאמנות על חשבון התמורה כאמור. סכום זה הוצג בדוחות ליום 30 בספטמבר 2016 במסגרת היתרה נדליין להשקעה בהקמה.

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. נכון למועד דוחות כספיים אלה השקיעה החברה הנכדה סך של כ-3.6 מיליון ש"ח בפרויקט. יצוין כי הבעלים נתנו את הסכמתם להמחאת הפרויקט מהזכייין לחברה כאמור.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח

יא. (המשך)

3) פרטים נוספים בקשר עם הפרויקט
במהלך התקופה שמתחילת הפרויקט (חודש ינואר 2014) ועד מועד זה, השלים הזכייין את איחוד המגרשים עליהם מצוי הפרויקט, הפקדת תב"ע לתחנת הדלק וכן התקבל היתר בניה לעבודות עפר. החברה פועלת לקבלת היתר בניה בתקופה הקרובה. 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).

יב. 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 יא' 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 מההסכם שכירות זה, ככל שייחתם, הינה כ- 3.3 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי ההסכם סופי ומחייב ייחתם במהלך התקופה הקרובה.

יג. 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 1 ביוני 2016 ("הסכם ההעסקה") וכן, אישרו כי ההתקשרות בהסכם ההעסקה כאמור, מקיימת את האמור בתקנה 1ב(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"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 275(א1)(1) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ההסכם ההעסקה יהיה בתוקף לתקופה של שלוש שנים והארכתו תהא טעונה אישור בהתאם לחוק החברות.

יד. בחודש ספטמבר 2016 הנפיקה החברה לציבור 60,653,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב סדרה ז' (להלן-"אגרות חוב"). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה של 4.8% ועומדות לפרעון בשישה תשלומים שנתיים לא שווים, ביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2023 לפי החלוקה כדלקמן: תשלום הראשון בסך של 10% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב, תשלום השני בסך של 23.3333% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב וכל אחד מהתשלומים השלישי, הרביעי, החמישי והשישי בסך של 16.6667% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה (בימים 15 במרס ו-15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023. אגרות החוב אינן צמודות, קרן וריבית, לבסיס הצמדה או מטבע כלשהו.

תמורת ההנפקה תועבר לחברה לאחר רישום השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב. נכון למועד הדוח טרם הועברו הכספים לחשבון החברה ועל כן נכללו במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה. במהלך חודש נובמבר 2016 הושלמו התנאים ותמורת ההנפקה הועברה לחברה.

טו. ביום 1 ביולי 2016 פרעה החברה בפרעון חלקי אג"ח סדרה ה' בסכום כולל של קרן וריבית של כ-15,709 אלפי ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 30 בספטמבר 2016 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 ומידיים), 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, פרט לשינוי בטיפול החשבונאי בנושאים כמפורט להלן:

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

מדיניות ההכרה בהכנסה עד ליום 31 בדצמבר 2015

ההכנסות הוכרו בדוחות הכספיים כאשר סכום ההכנסות היה ניתן למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה, דהיינו, כל עוד הגבייה הוערכה כצפויה והעלויות שהתחייבו/יתחייבו במסגרת העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדו לפי שווי הוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות. הכנסות ממכירת מקרקעין ודירות מגורים מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש (בדרך כלל במועד העברת הבעלות המשפטית, אך בכל מקרה לא לפני המסירה). לפירוט נוסף, ראה ביאור 2' בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2015.

מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך

החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, מיישמת הקבוצה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15), להלן - "התקן" וזאת למפרע מיום 1 בינואר 2016. התקן מתווה מספר חלופות יישום לראשונה והקלות יישום שונות ובין היתר, מאפשר יישום למפרע רק בהתייחס לחוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח השנתית בה התבצע היישום לראשונה וזאת תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים. בגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות. הקבוצה בחרה ביישום התקן בהתאם לגישה זו.

התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 18, הכנסות (IAS 18), את תקן חשבונאות בינלאומי 11, חוזי הקמה (IAS 11) ופרשנויות נלוות לתקנים אלו. התקן מציג מודל יחיד וכוללני להכרה בהכנסה וקובע שתי גישות עיקריות להכרה בהכנסה לפיהן ההכנסה תוכר על פני תקופת החוזה או בנקודת זמן ספציפית וכולל חמישה שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה:

- זיהוי חוזה עם לקוח;
- זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה;
- קביעת מחיר העסקה (בהקשר זה התקן מתווה, בין היתר, עקרונות הנוגעים להתחשבות ברכיבי תמורה משתנה, תמורות שאינן במזומן ורכיב מימון משמעותי);
- הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות תוך התבססות על יחסי מחירי המכירה הנפרדים;
- הכרה בהכנסה עם קיומה של מחויבות ביצוע, לאורך זמן או בנקודת זמן, לפי העניין.

בהתאם לתקן, הכנסות מוכרות כאשר הלקוח משיג 'שליטה' על סחורה או שירות. ההכנסה נמדדת על פי סכום התמורה לו הישות מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח ואינה כוללת סכומים אשר נגבו בעבור צדדים שלישיים (ראה גם להלן).

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

להלן תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן:

זיהוי חוזה עם לקוח

חוזה עם לקוח מטופל בהתאם לעקרונות התקן בכפוף להתקיימות כל הקריטריונים הבאים:

1. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
2. הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
3. הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
4. לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
5. צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

אם חוזה עם לקוח אינו עונה על הקריטריונים המפורטים לעיל, נדרשת הערכה שוטפת של החוזה בכל תאריך דיווח כדי לקבוע אם הקריטריונים מתקיימים לאחר מכן.

זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה

במועד ההתקשרות בחוזה נדרשת הערכה של הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה עם לקוח כמחויבות ביצוע של הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים; או
- סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

סחורה או שירות שהובטחו ללקוח מובחנים אם שני הקריטריונים הבאים מתקיימים:

- (א) הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים אשר ניתנים להשגה בנקל ללקוח (כלומר הסחורה או השירות מסוגלים להיות מובחנים); וכן
- (ב) ההבטחה של הישות להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה.

אם נקבע כי סחורה או שירות שהובטחו אינם מובחנים, מתבצע שילוב יחד עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו עד לזיהוי חבילה של סחורות או שירותים שהיא מובחנת.

קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה קובעת במועד ההתקשרות בחוזה, עבור כל מחויבות ביצוע, האם מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן או בנקודת זמן. שליטה על סחורה או שירות מועברת לאורך זמן ולפיכך מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן, ככל ונקבע כי מתקיים אחד מהקריטריונים הבאים:

- (א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר היא מבצעת;
- (ב) ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או
- (ג) ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

בכל מקרה אחר, הקבוצה מעבירה שליטה על סחורה או שירות בנקודת זמן אחת ולפיכך מחויבות הביצוע מקוימת וההכרה בהכנסה מתבצעת בנקודת זמן אחת.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

קביעת מחיר העסקה

במסגרת קביעת מחיר העסקה מובאים בחשבון תנאי החוזה והפרקטיקות העסקיות הנהוגות בקבוצה. מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (לדוגמה, מיסי מכירות). התמורה שהובטחה בחוזה עם לקוח יכולה לכלול סכומים קבועים, סכומים משתנים, או את שניהם. כמו כן, במידת הצורך בקביעת מחיר העסקה נבחנת התקיימות רכיב מימון משמעותי, רכיבי תמורה שאינם במזומן ותמורה לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

סכום התמורה יכול להשתנות כתוצאה מהנחות, הוזלות (rebates), החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, קנסות או פריטים דומים אחרים. הקבוצה כוללת במחיר העסקה את כל הסכום של תמורה משתנה, או את חלקו, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה (Highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, הקבוצה מעדכנת את אומדן מחיר העסקה על מנת לשקף באופן נאות את הנסיבות הקיימות בסוף תקופת הדיווח והשינויים בנסיבות במהלך תקופת הדיווח.

תמורה משתנה נאמדת, בדרך כלל, בהתבסס על אומדן הסכום הסביר ביותר שיתקבל מתוך תחום של סכומי תמורה אפשריים. כאשר קיימים מספר רב של חוזים עם מאפיינים דומים, סכום התמורה המשתנה נאמד בהתבסס על ממוצע משוקלל (תוחלת). השיטה המתאימה מיושמת באופן עקבי לאורך כל החוזה.

רכיב מימון משמעותי בחוזה

סכום התמורה שהובטחה מותאם בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משמעי) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון העברת הסחורות או השירותים ללקוח. במסגרת הבחינה האם קיים רכיב מימון משמעותי כאמור בחוזה, הקבוצה בוחנת את אורך הזמן החוזי בין מועד העברת הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום וכן את שיעורי הריבית בשוק הרלוונטי נכון למועד ההתקשרות. בנוסף, בוחנת הקבוצה קיום הפרש בין סכום התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה.

בפרויקטים של ייזום נדלן למגורים - התמורה נקבעת בהתאם לאבני דרך מקובלים בענף. בדרך כלל הקבוצה גובה תשלומים באופן שוטף בהתאם להתקדמות העבודה. בנסיבות בהן צפוי במועד ההתקשרות בחוזה כי הפער בין מועד העברת הסחורה או השירותים שהובטחו ללקוח ובין מועד התשלום יהיה שנה או פחות אזי מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מתבצעת הפרדה של רכיב מימון משמעותי.

אחריות

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח ביטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהקבוצה התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות.

הקבוצה קבעה בהתייחס לאחריות לבדק המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים כי האחריות ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה החברה בהפרשה בגין רכיב האחריות בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים (IAS 37).

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסות מפעילויות הקבוצה:

מכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, הקבוצה מזהה את יחידות הדיר, המשרדים או שטחי המסחר כמחויבויות ביצוע נפרדות. הקבוצה קבעה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הוראות הדין וההרגלציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל כי במסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בהתאם, השליטה מועברת ללקוחות לאורך זמן, על פי התקדמות הביצוע.

לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Outputs method), לפיה, שיעור ההשלמה נגזר מהיחס בין היקף העבודות שבוצעו עד לתום תקופת החתך לסך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט. בחישוב שיעור ההשלמה כאמור לא מובאות בחשבון פעילויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע.

בנסיבות בהן נחתם חוזה עם לקוח בפרויקט בו כבר נשלמו פעילויות אשר משקפות התקדמות בביצוע, מוכרות הכנסות ועלויות בסכום המצטבר המשקף את שיעור ההשלמה של הממכר למועד ההתקשרות בחוזה (קרי, בגישה המכונה "catch up").

עלויות שהתהוו לקבוצה לקיום חוזה עם לקוח מוצגות כנכס כאשר חזוי שהעלויות תושבנה. עלויות אלו כוללות את העלויות הישירות ואת העלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה. עלויות ישירות מזהות מיוחסות באופן ספציפי לחוזה הרלוונטי (כגון, בגין שדרוגים והתאמות לצרכי הלקוח). עלויות עקיפות הניתנות לזיהוי מוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר המבוסס בעיקרו על שווי הדירה ביחס לשווי הכולל של סך הדירות בפרויקט. כמו כן, ככל שרלוונטי, עלויות שאינן ניתנות לזיהוי עם חוזה ספציפי מוקצות בדרך כלל בהתאם למפתח העמסה מבוסס מ"ר (בהתאם לשטח הדירות).

עלויות ישירות הכרוכות בהשגת חוזה כגון עמלות מכירה ותיווך נדחות מוצגות כנכס ובתקופות עוקבות נזקפות לרווח או הפסד בקצב ההכרה בהכנסה מהחוזה בגינו נוצרו.

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

ג. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

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

למעט כמפורט להלן (כפועל יוצא של שינוי המדיניות החשבונאית לעניין הכרה בהכנסה ובהתייחס 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).

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (המשך)

הכרה בהכנסות ממכירות נדל"ן יזמי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ובמסגרת זאת פועלת להקמה ומכירה של יחידות דיור ושטחי מסחר בישראל ובמדינות נוספות. ההכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן יזמי כרוכה בהפעלה של שיקול דעת משמעותי והנחת הנחות שונות בהיבטים שונים כמפורט להלן:

קביעת אופן קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה קבעה כי השליטה על יחידות דיור ושטחי מסחר בישראל אשר מוכרת הקבוצה במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, מועברת לאורך זמן ובהתאם, מחויבויות הביצוע המזוהות הקיימות לקבוצה בתחום זה מקוימות לאורך זמן. מסקנה זו התבססה בעיקרה על הקביעה כי ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. במסגרת הערכה זו הסתמכה הקבוצה על חוות דעת שהתקבלה מיועצים משפטיים בלתי תלויים אשר בחנו את חוזי המכר של הקבוצה עם לקוחותיה, הוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל. לשינויים בקביעה כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על עיתוי ואופן פריסת ההכנסות ברווח או הפסד.

מדידת שיעור ההשלמה

לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Outputs method). ביישום שיטה זו, החל מתחילת ההכרה בהכנסה, נדרשת הקבוצה להעריך בכל תקופת חתך את היקף העבודות שבוצעו מתוך סך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסות שיוכרו. הקבוצה אינה כוללת בחישוב שיעור ההשלמה פעילויות הכרוכות בעלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, ביטוח, קנסות והיטלים ועלויות אשראי. הנהלת הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטה זו לצורך מדידת מחויבות הביצוע מייצגת באופן מהימן את ההכנסה שהופקה.

קביעת מחיר העסקה

במסגרת קביעת מחיר העסקה נדרשת הקבוצה להפעיל שיקול דעת ולהניח הנחות בנוגע להיבטים אשר עשויה להיות להם השפעה על סכום התמורה שהובטחה דוגמת תמורה משתנה בחוזה, הנחות, קנסות, תביעות, שינויים, תמורות שאינן במזומן. סכום תמורה משתנה נאמד כסכום אשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בגיבוש אומדן זה נעשה שימוש, בדרך כלל, בשיטת "הסכום הסביר ביותר", לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה.

הבחנה בין קבוצת נכסים לעסק

בכל עסקה בה מושגת שליטה בחברה אחרת, בוחנת הקבוצה האם הרכישה מהווה רכישת נכס (או קבוצת נכסים) או רכישת עסק אשר נדרש לגביו יישום חשבונאות צירופי עסקים. שיקולי הדעת המשמשים בקביעה זו מתבססים על היקף ואופי הנכסים הקיימים בחברה בה הושגה השליטה וכן נפח, מהות ומורכבות התהליכים הקיימים בה. ראה ביאור 1ב' לעיל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין של 1:					מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)
לב בולגרי	זלוטי פולני	רוני רומני	אירו	דולר	
ליום 30 בספטמבר:					
2.166	0.980	0.947	4.2030	3.7580	221.13
2.263	1.044	1.002	4.404	3.923	222.02
2.192	1.006	0.942	4.247	3.902	221.13
שיעור השינוי במהלך התקופה:					
%	%	%	%	%	%
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:					
(1.18)	(2.58)	0.53	(1.03)	(3.69)	-
(6.83)	(5.52)	(5.56)	(6.77)	0.87	(0.60)
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:					
(0.17)	1.13	-	(1.89)	(2.29)	
4.87	3.67	6.14	4.37	4.09	(0.4)
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015					
(9.76)	(8.96)	(11.22)	(10.09)	0.33	(1)

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. להלן תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות הקבוצה

תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15)
החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, מיישמת הקבוצה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15), להלן - "התקן" וזאת למפרע מיום 1 בינואר 2016. במסגרת היערכות הקבוצה לצורך היישום לראשונה בחנו הנהלת החברה והדירקטוריון באופן מעמיק את עקרונות התקן ואת השפעת יישומו לראשונה על פעילויות הקבוצה, בין היתר, תוך הסתייעות ביועצים חשבונאיים ומשפטיים.

התקן מתווה מספר חלופות יישום לראשונה והקלות יישום שונות. הקבוצה בחרה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע באופן חלקי (יישום גישת ההשפעה המצטברת) תוך יישום הקלות מסוימות, קרי, רק בגין חוזים אשר טרם הושלמו נכון לתחילת התקופה (1 בינואר 2016). בהתאם לגישת יישום זאת נדרשת הכרה בהשפעה המצטברת של יישום התקן לראשונה על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2016 באמצעות התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (יתרת הרווח) לאותו מועד. בגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה לתקופות קודמות. עיקר השפעת יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לפעילות היזמית של הקבוצה בקשר עם מכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל. על פי התקן, מכירה הקבוצה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן בעוד שבהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת ההכנסה מחוזים כאמור הוכרה בעת המסירה לרוכש. ראה גם ביאור 2ב' לעיל.

להלן ההשפעה המצטברת של היישום המקודם של התקן על המאזנים המאוחדים ועל ההון בגין חוזים אשר טרם הושלמו:

1 בינואר 2016			
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לפני יישום IFRS 15	
אלפי ש"ח			
325,842	(192,285)	518,127	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות
49,594	47,656	1,938	לקוחות והכנסות לקבל
12,451	(590)	13,041	חייבים ויתרות חובה
3,878	(11,234)	15,112	מסים נדחים, נטו
(39,419)	180,539	(219,958)	מקדמות מרוכשים
(43,423)	(584)	(42,839)	זכאים ויתרות זכות
(51,206)	(23,502)	(27,704)	יתרת רווח

להלן פירוט הסעיפים בדוחות הכספיים לתקופות הדיווח הנוכחיות אשר הושפעו מהיישום המקודם של התקן תוך השוואה לתוצאות אשר היו מתקבלות בהנחה והמדיניות החשבונאית הקודמת הייתה ממשיכה גם בתקופות דיווח אלו:

תמצית מאזנים מאוחדים

30 בספטמבר 2016			
לאחר יישום	השפעת יישום	לפני יישום	
IFRS 15	IFRS 15	IFRS 15	
אלפי ש"ח			
299,042	(159,735)	458,777	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות
42,019	40,328	1,691	לקוחות והכנסות לקבל
106,259	13,229	93,030	חייבים ויתרות חובה
6,150	(11,137)	17,287	מסים נדחים, נטו
(47,356)	145,414	(192,770)	מקדמות מרוכשים
(33,913)	(1,743)	(32,170)	זכאים ויתרות זכות
(65,072)	(26,356)	(38,716)	יתרת רווח

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות הקבוצה (המשך)

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016			הכנסות ממכירות דירות ודמי שכירות עלות המכירות רווח גולמי שערוך נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות רווח מפעולות רגילות הכנסות מימון הוצאות מימון חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה רווח נקי לתקופה
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום	לפני יישום IFRS 15	לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לפני יישום IFRS 15	
בלתי מבוקר			בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			
39,929	8,234	31,695	126,523	(28,703)	155,226	
31,254	4,319	26,935	104,176	(32,168)	136,344	
8,675	3,915	4,760	22,347	3,465	18,882	
-	-	-	3,560	-	3,560	
-	-	-	9,387	-	9,387	
(2,264)	-	(2,264)	(6,051)	-	(6,051)	
(2,972)	(424)	(2,548)	(9,415)	(409)	(9,006)	
3,439	3,491	(52)	19,828	3,056	16,772	
-	-	-	234	-	234	
(1,656)	-	(1,656)	(7,262)	-	(7,262)	
-	-	-	(352)	-	(352)	
1,783	3,491	(1,708)	12,448	3,056	9,392	
2,637	(1,095)	3,732	1,427	(202)	1,629	
4,420	2,396	2,024	13,875	2,854	11,021	

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 3 - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

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

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

Momo development SP.Z.O.O		
31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2015	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
49,837	51,801	נכסים שוטפים
8,611	9,174	נכסים שאינם שוטפים
(73,435)	(77,584)	התחייבויות שוטפות
(14,987)	(16,609)	גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(6,056)	(8,300)	חלק החברה בעודף התחייבויות על נכסים, נטו
18,583	21,434	הלוואות לחברות מוחזקות
12,527	13,134	ערך בספרים של חשבון ההשקעה

כאמור בביאור 1' 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 - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

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

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

Momo development SP.Z.O.O					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2016 (*)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2016 (*)	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
666	159	-	488	158	הכנסות
883	159	-	488	73	רווח גולמי
298	114	-	96	61	רווח תפעולי
(1,538)	-	-	-	(927)	הוצאות ריבית
(233)	-	-	-	(162)	מסים על ההכנסה
(1,351)	-	-	-	(703)	הפסד מפעולות רגילות
(1,351)	-	-	-	(703)	הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (100%)
(1,975)	-	-	-	-	תיאומים
(3,326)	(1,009)	-	(2,363)	(703)	סה"כ הפסד המיוחס לבעלי המניות לאחר תיאומים
(1,663)	(504)	-	(1,181)	(352)	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)

(*) תמצית הנתונים בגין Momo בשנת 2016 מתייחסים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2016, היות וסמוך לאותו מועד הוקנתה לראשונה לחברה השליטה ב-Momo והתבצע איחודה לראשונה. ראה ביאור 1ב' לעיל.

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 קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן (או קירוב לשוויים ההוגן):

ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 30 בספטמבר 2015		ליום 30 בספטמבר 2016		התחייבויות פיננסיות אגרות חוב (בריבית קבועה) (*)
שווי	ערך	שווי	ערך	שווי	ערך	
הוגן (**)	בספרים	הוגן (**)	בספרים	הוגן (**)	בספרים	
אלפי ש"ח (מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		226,759
196,684	192,179	202,757	195,609	237,204	226,759	

(*) כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ד', ה', ו', ז') ובניכוי הוצאות הנפקה.
 (**) השווי ההוגן של אגרות החוב (סדרות ד', ה', ו', ז') 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 ההנהלה").

הקבוצה פועלת בשני מגזרי פעילות בהתבסס על אזורים גיאוגרפיים: ישראל ומזרח אירופה. בהתאם, חלוקת הפעילות באופן זה מייצגת את הבסיס לפיו הקבוצה מדווחת על המגזרים העיקריים שלה. מגזרי הפעילות נקבעים לפי המדינות בהן מבוצעות המכירות 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 כללו עד ליום 31 במרס 2016 את חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת אשר טופלה עד לאותו מועד בהתאם לשיטת השווי המאזני (ראה להלן).

כמתואר בביאור 22 לעיל, הקבוצה יישמה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) למפרע מיום 1 בינואר 2016.

החל ממועד זה, נתוני המגזרים מוצגים בהתאם להשפעות הנגזרות מיישום IFRS 15. לאור יישום התקן למפרע באופן חלקי (יישום גישת ההשפעה המצטברת) מספרי ההשוואה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 לא הוצגו מחדש. (נתוני המגזרים במספרי ההשוואה חושבו בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה הקודמת של הקבוצה).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

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	אחרים (**) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
126,201	-	-	126,201
322	-	322	-
126,523	-	322	126,201
תוצאות המגזר:			
12,875	-	3,560	9,315
6,601	-	(3)	6,604 (*)
19,476	-	3,557	15,919
נכסי המגזר:			
519,144	-	109,105	410,039
84,717	55,621	7,356	21,740
11,450	-	-	11,450
615,311	55,621	116,461	443,229

(*) 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 1ב' לעיל.

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

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
-	-	-
275,004	-	275,004
תוצאות המגזר:		
24,261	-	24,261
(1,825)	-	(1,825)
22,436	-	22,436
נכסי המגזר:		
645,387	48,170	597,217
38,103	2,813	35,290
15,898	-	15,898
699,388	50,983	648,405

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
לתקופה של שלושה חודשים			
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016			
(בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
39,765	-	39,765	ישראל
164	164	-	מזרח אירופה
39,929	164	39,765	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:			
4,232	-	4,232	ישראל
(793)	(68)	(725)	מזרח אירופה
3,439	(68)	3,507	סה"כ תוצאות 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 חברה מוחזקת המטופלת 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 2015 (מבוקר)
הכנסות:			
356,588	-	356,588	ישראל
-	-	-	מזרח אירופה (*)
356,588	-	356,588	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:			
34,026	-	34,026	ישראל
(2,558)	-	(2,558)	מזרח אירופה (*)
31,468	-	31,468	סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:			
663,560	48,888	614,672	ישראל
33,613	2,645	30,968	מזרח אירופה
15,112	-	15,112	נכסים לא מיוחסים
712,285	51,533	660,752	סה"כ נכסי המגזר

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

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 בספטמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	
31,468	6,110	3,439	22,436	19,476	תוצאות המגזר
					התאמות בגין חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,663	504	-	1,181	352	
33,131	6,614	3,439	23,617	19,828	רווח מפעולות רגילות
1,179	70	-	85	234	הכנסות מימון
(10,417)	(488)	(1,656)	(3,340)	(7,262)	הוצאות מימון
					חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(1,663)	(504)	-	(1,181)	(352)	
22,230	5,692	1,783	19,181	12,448	רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן

1. ביום 8 בנובמבר 2016 הודיעה הקבוצה כי התקשרה עם צדדי ג' בלתי קשורים שהינם גורמים בתחום שירותי הבריאות בישראל בהסכמי שכירות ארוכי טווח במרכז מסחרי MORE STREET שהקבוצה מקימה בעיר חריש. סך השטח המושכר הינו כ- 540 מ"ר וההכנסה השנתית הצפויה מהסכמים אלו הינם כ- 780 אלפי ש"ח. נוסף על האמור לעיל, הקבוצה מצויה במשא ומתן להשכרת שטחים נוספים לאותם גורמים במגדל משרדים שנבנה במתחם המרכז המסחרי הידוע גם כ- MORE LIFE. בהתאם לתנאי ההסכמים הנוספים המתגבשים, השטח המושכר הנוסף (ברוטו) לגורמים אלו הינו בהיקף של כ-2,600 מ"ר.
2. בימים 24 ו-29 בנובמבר 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים משפטיים בקשר עם השכרות שטחים מסחריים של החברה עם משרד עו"ד ("משרד עוה"ד") בו שותפה הגב' שירה מור, אשתו של חנן מור, מבעלי השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה ("ההסכם השירותים המשפטיים"). ההתקשרות בהסכם השירותים המשפטיים אושרה כעסקה שאינה חריגה. במסגרת הסכם השירותים המשפטיים יעמיד משרד עוה"ד, באמצעות הגב' שירה מור או שותפתה בלבד, שירותים משפטיים הכוללים הכנת מזכרי הבנות, ניסוח הסכם מאסטר, פגישות וליווי של החברה בתהליך הנדרש לצורך חתימה על הסכמי השכרה של שטחי מסחר בפרויקטים של החברה. תמורת השירותים המשפטיים יקבל משרד עוה"ד שכר טרחה בשווי 3 שבועות שכירות של השטח המושכר הרלוונטי, אך בכל מקרה לא יותר מ- 700,000 ש"ח לשנה, כאשר השירותים המשפטיים יתבצעו רק ביחס לפרויקטים הספציפיים שפורטו בהסכם השירותים המשפטיים. תקופת הסכם השירותים המשפטיים הינה 3 שנים וניתן לסיימו בכל עת במתן הודעה. ועדת הביקורת או דירקטוריון החברה יקבלו עדכון פעם ברבעון לגבי היקף ההתקשרויות בפועל לגביהם ניתנו השירותים המשפטיים.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 30 בספטמבר 2016

**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:

בית פאהן קנה

רחוב המסגר 32

תל-אביב 6721118

ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666

פקס' 03-7106660

www.gtfrk.co.il

מספר : 2412

תאריך : כ"ח בחשוון תשע"ז

29 בנובמבר 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 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה 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 4,620 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2016 ואשר הרווח, נטו מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 9,861 אלפי ש"ח ו-12,038 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנידע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

**פאהן קנה ושות'
רואי חשבון**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2016	
			נכסים שוטפים
20,643	22,478	3,107	מזומנים ושווי מזומנים
21,188	5,050	6,158	מזומנים ופקדונות משועבדים
18,623	33,214	77,288	חייבים ויתרות חובה
60,454	60,742	86,553	
			נכסים בלתי שוטפים
198,846	200,447	244,056	השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים
949	1,004	944	רכוש קבוע, נטו
199,795	201,451	245,000	
260,249	262,193	331,553	סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
111,941	118,364	99,808	אגרות חוב
494	657	398	ספקים ונותני שירותים
8,493	5,294	5,877	זכאים ויתרות זכות
120,928	124,315	106,083	
			התחייבויות לזמן ארוך
74,378	74,432	124,179	אגרות חוב
209	284	334	הטבות לעובדים, נטו
74,587	74,716	124,513	
64,734	63,162	100,957	סך הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
260,249	262,193	331,553	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: 29 בנובמבר 2016.

קבוצת חנן 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 בספטמבר 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
16,187	3,500	3,602	11,856	10,602	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,898)	(2,979)	(2,242)	(8,423)	(7,142)	הוצאות הנהלה וכלליות
(39)	(2)	(26)	(32)	(82)	הוצאות מכירה ושיווק ואחרות
5,250	519	1,334	3,401	3,378	רווח מפעולות רגילות
8,760	2,830	3,013	6,934	7,626	הכנסות מימון
(12,584)	(3,517)	(3,131)	(9,512)	(9,480)	הוצאות מימון
1,426	(168)	1,216	823	1,524	רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו
15,677	3,845	3,522	13,998	12,751	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
17,103	3,677	4,738	14,821	14,275	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(429)	23	(323)	(273)	(409)	מיסים על ההכנסה
16,674	3,700	4,415	14,548	13,866	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 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
16,674	3,700	4,415	14,548	13,866
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה				
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה				
(1,100)	363	(536)	(779)	(1,032)
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
15,574	4,063	3,879	13,769	12,834
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 2015 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
16,674	3,700	4,415	14,548	13,866
(13,349)	(4,786)	3,537	(27,287)	(22,711)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
3,325	(1,086)	7,952	(12,739)	(8,845)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
(15,876)	921	-	262	15,030
52,000	(13,283)	-	(19,659)	28,894
(67,118)	-	(16,000)	-	(30,150)
(4)	2	(7)	(2)	(164)
3,778	3,888	-	3,778	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה				
(27,220)	(8,472)	(16,007)	(15,621)	13,610
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
(2,195)	-	-	(2,195)	-
(223)	-	-	(223)	-
(36,215)	-	(12,835)	(29,915)	(43,660)
-	-	-	-	(126)
59,265	15,005	-	59,265	21,485
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון				
20,632	15,005	(12,835)	26,932	(22,301)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים				
(3,263)	5,447	(20,890)	(1,428)	(17,536)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
23,906	17,031	23,997	23,906	20,643
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				
20,643	22,478	3,107	22,478	3,107

קבוצת חנן 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 בספטמבר 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
--	---	--

(א) התאמות הדרושות להצגת
תזרימי מזומנים מפעילות
שוטפת

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים:**

חלק בעלי המניות של החברה	(12,751)	(13,998)	(3,522)	(3,845)	(15,677)
ברוחי חברות מוחזקות	169	177	52	57	233
פחת					
ירידה (עלייה) בהטבות	125	66	54	64	(9)
לעובדים, נטו					
שערוך אגרות חוב והפחתת					
נכיון	285	598	113	432	421
שערוך הלוואות לחברות בנות	(7,625)	(6,850)	(3,151)	(2,761)	(8,674)
שערוך פקדונות משועבדים	-	(2)	-	-	(2)
תשלום מבוסס מניות	13	30	5	10	40
	(19,784)	(19,979)	(6,449)	(6,043)	(23,668)

שינויים בסעיפי רכוש

והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות	1,684	(4,332)	12,662	2,242	10,259
חובה	(96)	(200)	(183)	(195)	(363)
ירידה בספקים ונותני שירותים					
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות	(4,515)	(2,776)	(2,493)	(790)	423
זכות					
	(2,927)	(7,308)	9,986	1,257	10,319
	(22,711)	(27,287)	3,537	(4,786)	(13,349)

(ב) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

של החברה האם

מזומנים ששולמו במהלך					
התקופה עבור:					
ריבית	13,064	11,823	5,361	4,114	12,008
מיסים על הכנסה	6	105	6	61	161
מזומנים שנתקבלו במהלך					
התקופה עבור:					
ריבית	1	32	-	19	84

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן

הנפקת אגרות חוב כנגד יתרת					
חייבים	59,558	-	59,558	-	-

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף:

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן המידע הכספי הנפרד ביניים), המוצגים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970, נערכו במתכונת מתומצתת.
2. המידע הכספי הנפרד ביניים אינו כולל את כל המידע הנדרש בהתאם לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה 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 בסעיף 5 להלן ופרט 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.
5. **יישום לראשונה של תקנים חדשים ופרשנויות**

מדיניות ההכרה בהכנסה החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך

החל מהדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, מיישמת הקבוצה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15, להלן - "התקן") וזאת למפרע מיום 1 בינואר 2016.

התקן מתווה מספר חלופות יישום לראשונה והקלות יישום שונות ובין היתר, מאפשר יישום למפרע רק בהתייחס לחוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח השנתית בה התבצע היישום לראשונה וזאת תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים. בגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות. הקבוצה בחרה ביישום התקן בהתאם לגישה זו.

התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 18, הכנסות (IAS 18), את תקן חשבונאות בינלאומי 11, חוזי הקמה (IAS 11) ופרשנויות נלוות לתקנים אלו.

התקן מציג מודל יחיד וכוללני להכרה בהכנסה וקובע שתי גישות עיקריות להכרה בהכנסה לפיהן ההכנסה תוכר על פני תקופת החוזה או בנקודת זמן ספציפית וכולל חמישה שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה:

- זיהוי חוזה עם לקוח;
- זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה;
- קביעת מחיר העסקה (בהקשר זה התקן מתווה, בין היתר, עקרונות הנוגעים להתחשבות ברכיבי תמורה משתנה, תמורות שאינן במזומן ורכיב מימון משמעותי);
- הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות תוך התבססות על יחסי מחירי המכירה הנפרדים;
- הכרה בהכנסה עם קיומה של מחויבות ביצוע, לאורך זמן או בנקודת זמן, לפי העניין.

לפרטים נוספים בדבר היישום המוקדם של התקן, ראה ביאור 2ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016.

אירועים במהלך תקופת הדיווח

ראה ביאורים 1 ו-2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016.

אירועים לאחר תאריך המאזן

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

29 בנובמבר 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 השלישי של שנת 2016 (להלן- "הדוחות" או "הדוחות לתקופות הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות 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.

29 בנובמבר 2016

עמי בשירי, סמנכ"ל כספים