



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי

ליום 30 ביוני 2017

תוכן עניינים:

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



עד יום 31.12.2016 נחשבה החברה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ("תקנות הדוחות"). החל מיום 1 בינואר 2017 חדלה החברה להיחשב "תאגיד קטן", אך בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות הדוחות תמשיך החברה לדווח בהתאם להקלות שהוענקו ל-"תאגיד קטן" עד וכולל הדוח הרבעוני לרבעון המסתיים ביום 30 בספטמבר 2017. בהתאם לאמור ולהחלטת דירקטוריון החברה מחודש פברואר 2014, דוח רבעוני זה נערך תוך אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בסעיף 15 לתקנות הדוחות.

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה **לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ב- 30/06/2017**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 (להלן: "תקופת הדוח") ובו הסברים לגבי האירועים והשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם על נתוני הדוחות הכספיים ועל הנתונים בתיאור עסקי התאגיד הינה מהותית. דו"ח זה נערך בהנחה כי בידי קוראו מצוי העתק של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 שפורסם ביום 30 במרס 2017 (מס' אסמכתא 034236-01-2017, להלן: "הדוח התקופתי"). הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות מתייחסים לפעילות החברה בדוח המאוחד.

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

1.1. נתונים עיקריים על עסקי התאגיד:

בתחום הנדל"ן היזמי החברה יוזמת בונה ומוכרת 1,842 יחידות דיור וכ-3,020 מ"ר שטחי מסחר.

בתחום הנדל"ן המסחרי – החברה באמצעות חברות בנות, יוזמת פעילות של הקמה וניהול מרכזים מסחריים וכן בבניית שטחי מסחר מלווה רחוב בפרויקטים בעירוב שימושים של מגורים ומסחר. בסגמנט זה הביקושים יציבים והחברה מזהה מגמה של קמעונאים לצאת ממרכזים גדולים ומאזורים עם תחרות גדולה ושכירות גבוהה ולעבור לשכונות חדשות ולמרכזים עם עומס שכירות נמוך על הפדיון.

נכון למועד הדוח יוזמת החברה 8 מרכזים מסחריים אשר היקף שטחם הכולל הינו כ-36 אלף מ"ר.

החברה, באמצעות חברות בנות, יוזמת ומקימה מלון בעיר פוזנן בפולין אשר צפוי להיפתח במחצית הראשונה של שנת 2018. בנוסף החברה מחזיקה בעתודות קרקע במזרח אירופה אשר אין בכוונה ליזום ולבנות בתקופת המחזור השוטף שלה.

בכוונת החברה להיכנס לתחום פעילות חדש של ייזום קרקעות - במסגרתו פועלת החברה להתקשרות חוזית עם בעלי קרקעות ו/או חברות המאגדות מתחמי מקרקעין שיעודם חקלאי ושקיימת בגינם הסתברות שמאית תכנונית לשינוי ייעוד והשבחה לשם ביצוע יזום שינוי ייעוד למקרקעין בהיקפים של מאות יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה.

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד, ראה סעיף 2 לחלק א' לדוח התקופתי.

1.2. הסביבה העסקית:

במהלך החציון הראשון של השנה נמשכים מאמצי הממשלה לקדם את התכנון, הפיתוח והסכמי גג עם הרשויות וכל זאת במטרה להגדיל את היצע הדירות, במקביל נעשים מאמצים גדולים לצנן את הביקושים הנובעים מרוכשי הדירות להשקעה וכן לשווק את מכרזי המקרקעין של המדינה בעיקרם לזכאים חסרי דירה בצורה של מכרזי מחיר למשתכן. קיימת ירידה בכמות הדירות למכירה שנובעת ממחסור של פרויקטים וכן יש ירידה בהתחלות הבניה. אין ביכולת החברה להעריך את השפעת המצב הכלכלי והלך הרוח בשוק הנדל"ן על תוצאות החברה בתקופות הבאות.

1.3. התפתחות עסקי התאגיד:

1.3.1. אימוץ מוקדם IFRS 15

החברה אימצה באימוץ מוקדם את תקן IFRS 15 "הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות" (להלן "התקן") החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016 ובתוקף החל מיום 1 בינואר 2016. על פי התקן מכירה החברה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות IAS 18 ו- IFRIC 15 לפיה הכירה החברה בהכנסה רק במועד מסירת הדירה לידי רוכש הדירה, ראה ביאור 2 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2017. להלן נתוני רווחיות התאגיד המפרטת את הרווח הגולמי של החברה:

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני באלפי ש"ח		
2016	2017	שנה
86,594	124,439	הכנסות
72,943	101,352	עלות ההכנסות
13,651	23,087	רווח גולמי

1.3.2. מכירות במהלך תקופת הדוח

במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2017 מכרה החברה 49 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ- 67 מיליון ש"ח, זאת לעומת 141 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ- 155 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מכך שבתקופה המקבילה אשתקד ביצעה החברה קמפיין שיווקי נרחב בעיר חריש אשר בו נמכרו 53 יחידות דיור בפרויקט חריש ג' טרם קבלת היתר בנייה.

טבלת השוואה של הפרויקטים והמכירות של יחידות דיור (ללא מסחר):

מכירות מחצית ראשונה 2016		מכירות מחצית ראשונה 2017		
אלפי ש"ח	יחידות דיור	אלפי ש"ח	יחידות דיור	פרויקט
2,043	1	3,162	1	ארגמן – נס ציונה
12,994	12	3,496	2	צור יצחק
2,111	1	8,853	4	נתניה עיר ימים
8,115	7	-	-	אריאל א'-ב'
718	1	-	-	חריש א'
29,711	33	7,241	8	חריש ב'
4,521	3	9,028	10	כפר תבור
50,028	30	30,487	19	מודיעין א'
44,885	53	5,225	5	חריש ג' (המגף)
				סה"כ
155,126	141	67,492	49	

1.4. לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בתקופת ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים. לפרטים אודות אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים.



קבוצת חנן מור

1.5. להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 30 ביוני 2017 המסווגים כמלאי בדוחות הכספיים:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר למכירה	יח"ד	סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 30/06/17	מ"ר מסחר מכור עד 30/06/17	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט עד 30/6/17	שיעור השלמה (ביצוע) 30/06/17	יח"ד שנמכרו מיום 30/06/17 ועד בסמוך למועד הדוח
1. ארגמן – נס ציונה שלב ו'	-	8	הסתיים	8	-	100%	100%	-
2. צור יצחק שלב א'-ג'	-	106	הסתיים	106	-	100%	100%	-
3. נתניה עיר ימים שלב א'-ב'	-	130	הסתיים	112	-	86%	100%	-
4. אריאל א'-ב'	-	136	הסתיים	136	-	100%	100%	-
5. חריש א'- מגורים ומסחר	1,282	149	ביצוע	148	1,282	99%	85%	-
6. חריש ב'- מגורים ומסחר	899	129	ביצוע	99	899	77%	44%	2
7. כפר תבור	-	101	ביצוע	48	-	48%	80%	1
8. מודיעין א'	*	92	ביצוע	87	-	95%	8%	1
9. חריש ג'- מגורים ומסחר	839	180	ביצוע	127	839	71%	17%	2
10. אריאל ג'	*	50	תכנון	2	-	4%	-	-
11. חריש ד', ה', ו'	-	265	תכנון	-	-	-	-	-
12. מודיעין ב'	*	242	תכנון	-	-	-	-	-
13. ראשון לציון	*	254	תכנון	-	-	-	-	-
סה"כ בישראל	3,020	1,842		873	3,020	-	-	6

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

מרכזים מסחריים בהקמה:

#	מיקום + שם	שטח להשכרה צפוי	סטטוס	שטח מושכר (מ"ר)
1	חריש MORE SHOP ⁽¹⁾	8,851	בביצוע	3436 ⁽²⁾
2	חריש MORE STREET	3,200	בביצוע	543
3	מודיעין MORE STREET	1,985	בביצוע	-
4	אריאל MORE STREET	1,325	תכנון	-
5	חריש MORE HOME	7,500	תכנון	-
6	חריש MORE LIFE ⁽³⁾	8,160	תכנון	-
7	מודיעין מורשת	3,250	תכנון	-
8	ראשון לציון	2,100	תכנון	-
	סה"כ	36,371		3,893

- השטח המיועד להשכרה המוצג בטבלה הינו עבור קומת מסחר תת קרקעית וקומת מסחר אחת. בבקשה להיתר שהגישה החברה ישנה קומת מסחר נוספת, כך שהשטח להשכרה צפוי לגדול בעוד כ- 4,676 מ"ר וזאת בהתאם לביקושים לשטחי מסחר הצפויים באזור הפעילות.
- ביום 6 באוגוסט 2017 דיווחה החברה על חתימת הסכם שכירות ארוך טווח עם שופרסל במרכז המסחרי MORE SHOP בחריש. בהתאם לתנאי ההסכם, תקופת השכירות הינה לתקופה של 8 שנים, החל ממועד פתיחת המרכז המסחרי, עם אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות עד לשנת 2038. השטח שיושכר לשוכר הינו כ- 3350 מ"ר, מהווה כ- 40% מכלל השטח המיועד להשכרה במרכז המסחרי. ההכנסה הצפויה בשנה בגין שכירות ודמי ניהול הינה כ- 3.1 מיליון ש"ח ובסך הכל כ- 25 מיליון ש"ח לתקופה של 8 שנים, וכ- 62 מיליון ש"ח במימוש האופציה של שופרסל להארכת תקופת השכירות. לחברה הסכמי שכירות חתומים נוספים על שטח כולל של כ- 86 מ"ר במרכז המסחרי.
- בכוונת החברה לחתום הסכם "קומבינציה" עם המועצה המקומית, כך שיבוצע איחוד מגרשים והגדלת זכויות המסחר. אם וכאשר יחתם ההסכם, לחברה יהיו זכויות נוספות ובכוונתה להגדיל את שטחי המסחר והמשרדים על גבי המגרש המאוחד.

2. מצב כספי

1) הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2017:

סך המאזן ליום 30 ביוני 2017 עומד על 719,792 אלפי ש"ח, לעומת סך של 578,871 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינויים מפורטים להלן:

סעיף מאזני	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	הסבר
	2017	2016	
	(באלפי ש"ח)		
הון עצמי	122,476	110,820	הגידול בהון העצמי נובע מהרווח השוטף בתקופת הדוח של כ-12 מיליון ש"ח ומנגד חלוקת דיבידנד בתקופה בסך של כ-1 מיליון ש"ח.
פרטים נוספים על הנכסים השוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	24,455	16,302	השינוי במזומנים נובע בעיקר מהנפקות אג"ח במהלך התקופה ומנגד תשלום עבור רכישת קרקעות חדשות.
מזומנים ופיקדונות משועבדים	59,854	65,230	מדובר בעיקר ביתרות בחשבוניות בליווי בנקאי סגור וכן בפיקדונות בחשבוניות בנק המשועבדים לבעלי אגרות חוב.
לקוחות והכנסות לקבל	70,601	60,159	יתרות לקבל מדיירים בגין מכירת דירות בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15.
חייבים ויתרות חובה	15,708	11,164	מהווה יתרות בגין הוצאות נדחות בגין עמלות שיווק, יתרות לקבל ממוסדות, הוצאות מראש וכן יתרה בסך 3,572 אלפי ש"ח אשר מהווה יתרת לקבל בגין הרחבת אג"ח סדרה ח' אשר הונפק לפני תאריך המאזן אך התמורה התקבלה לאחר תאריך המאזן.
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	330,887	262,194	עיקר הגידול נובע מזכיית החברה ב 2 מכרזים בראשון לציון ובמודיעין בגינם שילמה החברה במהלך התקופה סך של 101 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים שוטפים	501,505	415,049	
פרטים נוספים על הנכסים הלא שוטפים			
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	12,192	9,146	היתרה כוללת את העלות בגין חלק המסחר בפרויקטים חריש א', ב', ג' (המגף) אשר סווגו תחילה כמלאי מבנים בהקמה אך במועד מאוחר יותר החליטה החברה לשנות את ייעודם לנדל"ן להשקעה.
יתרות חובה לזמן ארוך	2,832	2,375	היתרה מהווה את העלויות שהושקעו בהתאמת מושכר עבור קופות החולים המושכרות בחריש. החל מיום 1 באפריל 2017 עם תחילת חוזה השכירות בפועל הנכס מופחת בהתאם למשך חוזה השכירות.
קרקעות	15,083	15,315	היתרה מהווה קרקעות במזרח אירופה.



קבוצת חנן מזור

גידול בסך 14 מיליון ש"ח נובע מזכיית החברה בשני מכרזי מחיר למשתכן במודיעין ובראשון לציון וסיווג חלק המסחר כנדל"ן להשקעה בהקמה. גידול נוסף בסך 31 מיליון ש"ח בסעיף הנדל"ן להשקעה נובע מנכס ה- BOT MORE SHOP. הגידול נובע מעלויות בגין דמי חכירה מינמאליים מהוונים, היטל השבחה, שיערוך הנכס לשווי הוגן וכן עלויות שהושקעו במהלך התקופה.	92,090	139,966	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
עיקר היתרה בסעיף זה מהווה המלון בהקמה בפולין. נכון ליום המאזן עלות המלון בספרי החברה 35.5 מיליון ש"ח.	36,699	39,842	רכוש קבוע, נטו
	8,197	8,372	מסים נדחים
	163,822	218,287	נכסים בלתי שוטפים
	578,871	719,792	סה"כ נכסים
פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות			
הגידול ביתרות האשראי בתקופת הדוח נובע מנטילת הלוואה לצורך תשלום על הקרקעות אותם רכשה החברה בשני המכרזים בהם זכתה החברה בראשון לציון ובמודיעין בסך כולל של כ- 71 מיליון ש"ח. מנגד עיקר הקיטון נובע מגביית כספים ופירעון הלוואות בהם נפתח ליווי בנקאי בפרויקטים מודיעין וחריש ג' (המגף) בסך של כ- 69 מיליון ש"ח.	161,666	174,058	אשראי מתאגידים בנקאיים
השינוי נובע מפירעון סופי של סדרה ד' של החברה וכן פירעון חלקי של סדרה ה', מנגד מוינה יתרת אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.	119,397	114,912	אגרות חוב
-	6,913	12,566	ספקים ונותני שירותים
גידול בסך 8 מיליון ש"ח בגין רישום התחייבות להיטל השבחה בגין נכס MORE SHOP (ראה סעיף נדל"ן להשקעה לעיל)	33,753	41,051	זכאים ויתרות זכות
מדובר במקדמות מדיירים אשר הגביה בגין אותם דירות עולה על ההכרה בהכנסה בגין הדירות בהתאם לתקן IFRS 15. עיקר הגידול נובע מפרויקטים מודיעין וחריש ג' (המגף).	37,097	82,916	מקדמות מרוכשי דירות
	358,826	425,503	התחייבויות שוטפות
פרטים נוספים על התחייבויות שאינן שוטפות			
היתרה מהווה את היוון דמי השכירות המינמאליים בנכס MORE SHOP אשר צפויים להיות משולמים.	-	10,127	התחייבות בגין חכירה
-	3,944	7,647	מסים נדחים
השינוי נובע בעקבות הנפקת סדרה ח' של החברה וכן הרחבת סדרה ו' ו-ז'. מנגד בוצע מיון בין זמן ארוך לזמן קצר.	104,892	153,669	אגרות חוב
	389	370	הטבות לעובדים, נטו
	109,225	171,813	התחייבויות שאינן שוטפות

3. תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2016	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017	
	(באלפי ש"ח)			
החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי 15.	176,736	86,594	116,727	הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות
היתרה מהווה את ההכנסות מכירת הקרקעות בפרויקט כפר תבור.	2,408	-	7,712	הכנסות ממכירת קרקעות
	179,144	86,594	124,439	סך הכנסות
החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי 15.	147,950	72,943	97,286	עלות מכירת דירות
היתרה מהווה את עלות הקרקעות בפרויקט כפר תבור.	1,879	-	4,066	עלות קרקעות שנמכרו
	149,829	72,943	101,352	סך עלות ההכנסות
	29,315	13,651	23,087	רווח גולמי
שיערוך שבוצע בתקופת הדוח לנכס MORE SHOP. הערכת השווי מצורפת לדוח.	23,591	3,560	5,721	שערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה
-	(270)	-	-	הוצאות אחרות
-	9,387	9,387	-	הכנסות אחרות
-	(8,549)	(3,787)	(2,907)	הוצאות מכירה ושיווק
-	(12,883)	(6,439)	(5,727)	הוצאות הנהלה וכלליות
	40,591	16,372	20,174	רווח מפעולות רגילות
הגידול בסעיף הינו הפרשי שער בגין הלוואה בזלוטי לחברה בת בפולין.	234	234	718	הכנסות מימון
הוצאות מימון בניכוי מימון אשר הוון על המלאי ועל יתרות הנדל"ן להשקעה.	(11,623)	(5,606)	(4,551)	הוצאות מימון
	(352)	(352)	-	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
	28,850	10,648	16,341	רווח לפני מסים על ההכנסה
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.	(3,307)	(1,210)	(4,446)	מיסים על ההכנסה
	25,543	9,438	11,895	רווח נקי לתקופה

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2017 הינה בסך של כ-24,455 אלפי ש"ח.

הסעיף	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2016	הסברי החברה
	(באלפי ש"ח)		
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת	(22,474)	(4,795)	השינוי בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ב 30 ביוני 2017 נובע בעיקר מגידול במלאי מבנים בהקמה בסך של כ- 73 מיליון ₪ הנובע מרכישת קרקעות במודיעין ובראשון לציון בסך של כ- 101 מיליון ש"ח. מנגד עליה בתקבולים מדיירים בסך 46 מיליון ש"ח.
תזרים המזומנים מפעילות השקעה	(21,519)	22,338	השינוי בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ב 30 ביוני 2017 נובע מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ- 24 מיליון ש"ח ומתוספות לרכוש הקבוע בסך 3 מיליון ש"ח. מנגד קיימת ירידה של כ-5 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים.
תזרים המזומנים מפעילות מימון	52,145	(1,681)	השינוי בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ב 30 ביוני 2017 נובע מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-12 מיליון ₪ וכן הנפקת אג"ח בסך של כ-80 מיליון ש"ח ומנגד פירעון אג"ח בסך של 39 מיליון ש"ח. בנוסף, חילקה החברה דיבידנד בסך של כ-1 מיליון ש"ח.
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ	1	-	
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	8,153	15,862	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	16,302	25,331	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	24,455	41,193	

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ- 122 מיליון ש"ח, בנוסף קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ- 269 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ-174 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.

6. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 לדוח התקופתי.

7. היבטי ממשל תאגידי

7.1. תכנית אכיפה מנהלית

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

7.2. תכנית רכישה עצמית

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

ביום 27 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית (באמצעות חברה בת) לאגרות חוב של החברה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח במצטבר, לתקופה שסיומה ביום 31.12.2018. רכישות על-פי תכנית זו תיעשנה בסכום שלא יעלה על 5% ממחיר השוק במועד הרכישה בתוספת עמלות מקובלות. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 27 באוגוסט 2017.

7.3. דיבידנד

בחודש מרס 2017 חילקה החברה דיבידנד בסך 1 מיליון ₪.

ביום 27 באוגוסט 2017 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך 1 מיליון ש"ח, אשר המועד הקובע לחלוקתו הינו יום 4 בספטמבר 2017 ומועד תשלומו נקבע ליום 18 בספטמבר 2017. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 באוגוסט 2017.

בנוסף, קבע דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק עד לסוף שנת 2017 דיבידנד בסכום של 1 מיליון ש"ח (בנוסף לדיבידנד בסך 1 מיליון ש"ח האמור לעיל), וכן קבע דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק דיבידנד בשנת 2018 בסכום של 4 מיליון ש"ח ב-4 תשלומים רבעוניים. מובהר כי האמור לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות בלבד, והוצאתה אל הפועל מותנה בהחלטה ספציפית של דירקטוריון החברה ביחס לכל חלוקה בפועל של דיבידנד. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 באוגוסט 2017.

7.4. מדיניות תרומות

כחלק בלתי נפרד מתפיסת האחריות התאגידית שהחברה אימצה, מנהליה ועובדיה מעורבים ותורמים למען טיפוח חיי המשפחה והקהילה בעיקר באזורי הפעילות שלה. החברה לוקחת חלק בפרויקטים של התנדבות אישית וביניהם: פיתוח מיומנויות אצל בני נוער באמצעות עמותת יעלים צהלה, במסגרתה מלמדים תלמידים ממוצא אתיופי את עקרונות התעופה ובנוסף מגייסים כספים למתן מלגות לימודים. החברה מאמצת את פנימיית הנוער נווה יהודה בנס ציונה לילדים יתומים וכן תורמות למוסדות ופנימיות נוספות. החוברת תומכת בבית הקשיש בנס ציונה, ותורמת לעמותות רווחה נוספות באזורי הפעילות שלה. כחלק ממדיניות האחריות החברתית והקוד האתי שהתוותה הקבוצה, החליטה להקצות סכום בשיעור של עד 1% מהרווח השנתי לאחר מס של שנת 2016 לטובת תרומה וטיפוח חיי הקהילה, זאת בנוסף לפעילויות ההתנדבותיות בה מעורבים מנהלי החברה ועובדיה במהלך השנה.



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

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

[illegible]

הערות:

1. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח') ראה סעיף 8 בדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרס 2017 שפרסמה החברה ביום 24 במאי 2017 (מספר אסמכתא 2017-01-052974), המובאים כאן על דרך ההפניה. 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 143%.
 - אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 137%.
 - אגרות החוב (סדרה ח') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 131%.
2. בחודש יוני 2017 ביצעה החברה הרחבה של סדרה אגרות החוב (סדרה ח'), על דרך של הקצאה פרטית לניצע יחיד של 3,561,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה כוללת של כ-3,584 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 27 ביוני 2017 (מספר אסמכתא 2017-01-053590).
3. בחודש אפריל 2017 ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ו') על דרך של הקצאה פרטית לשני משקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. במסגרת זו הקצתה החברה 9,029,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה כוללת של כ-9,684 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 4 באפריל 2017 (מספר אסמכתא : 2017-01-037011).
4. אגרות החוב (סדרה ז') :
 - 4.1 (1) נכון ליום 30 ביוני, החברה השתמשה בכ- 6 מיליון ש"ח מתוך הלוואת הבעלים (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') (בסעיף זה : "השטר") לצורך הקמת הפרויקט בחריש (כהגדרתו בשטר); (2) למועד הדו"ח, בחשבון הייעודי (כהגדרתו בשטר) מצויים 38,079 א' ש"ח¹; (3) במהלך תקופת הדוח מלוא הכספי בחשבון הייעודי (כהגדרתו בשטר) שימוש להקמת הפרויקט בחריש בלבד; (4) במהלך תקופת הדוח לא הוקצו בחשבון הייעודי אשראים ו/או מסגרות אשראי מכל סוג שהוא ו/או הועמדו מהחשבון הייעודי ערבויות לחברה ו/או לצדדי ג' כלשהם (למעט ערבויות ככל הנדרש לצורך ביצוע והשלמה של הפרויקט בחריש), וכן לא ניתנו למאן דהוא זכויות בקשר עם החשבון הייעודי לרבות בדרך של הוספת בעלים לחשבון הייעודי.
 - 4.2 לא בוצע כל שינוי בתנאי הלוואת הבעלים במהלך תקופת הדוח. במהלך תקופת הדוח לא נפרעו כספים בגין הלוואת הבעלים לחברה, וגובה יתרת הלוואת הבעלים נכון למועד הדוח הינו 50 מיליון ש"ח.

¹ מתוך סכום זה 8 מיליון ש"ח מופקדים בפקדון משועבד אשר בגינו הופקה ערבות בנקאית לטובת היסל השבחה.



9. מצבת התחייבויות

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

10. לדוח תקופתי זה מצורפת הערכת שווי של מגרש 433 בחריש שהינה הערכת שווי מהותיות מאוד וכן הערכות שווי של נכס המשועבד להבטחת התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב סדרה ז'. נתונים לגבי הערכות שווי מהותיות 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: 27 באוגוסט 2017.

נספח א' - הערכות שווי מהותיות מאוד

1. מרכז מסחרי בהקמה בישוב חריש (מגרש - B.O.T 433)

מגרש 433 ביעוד מסחרי ומשרדים בישוב חריש	זיהוי נושא ההערכה:
30/6/2017	עיתוי ההערכה:
13,279	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):
19,000	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	
בשנה האחרונה בוצעה הערכת שווי בהיקף דומה עבור תאגיד מדווח אחר	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:
קיים הסכם שיפוי	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
גישת היוון ההכנסות	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
כמפורט בהערכת השווי, שימוש בגישת היוון הכנסות לפי שיעור היוון של 8%, 7.5%, 9%.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2017**

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

בלתי מבוקרים

ת ו כ ן

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון
	תמצית דוחות כספיים ביניים
3-4	תמצית מאזנים מאוחדים
5	תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד
6	תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-27	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 : ה' באלול תשע"ז
27 באוגוסט 2017

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ** והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 8.9% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2017. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

**פאהן קנה ושות'
רואי חשבון**

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2016	30 ביוני 2016 (*)	2017	ביאור	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח		
				נכסים שוטפים
16,302	41,193	24,455		מזומנים ושווי מזומנים
65,230	28,154	59,854		מזומנים ופקדונות משועבדים
60,159	52,465	70,601		לקוחות והכנסות לקבל
11,164	26,325	15,708		חייבים ויתרות חובה
262,194	306,049	330,887	1ט', יא'	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
415,049	454,186	501,505		
				נכסים בלתי שוטפים
9,146	-	12,192		מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה
2,375	-	2,832		יתרות חובה לזמן ארוך
15,315	16,324	15,083		קרקעות
92,090	61,669	139,966	1יג'	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
36,699	37,201	39,842		רכוש קבוע, נטו
8,197	8,137	8,372		מסים נדחים
163,822	123,331	218,287		
				סה"כ נכסים
578,871	577,517	719,792		

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	30 ביוני 2016 (*) אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2017 אלפי ש"ח	ביאור	
161,666	222,015	174,058	1ב', ט', יא'	התחייבויות שוטפות
119,397	97,357	114,912	1ג', י', יב', יד', טו'	אשראי מתאגידים בנקאיים
6,913	5,121	12,566		אגרות חוב
33,753	30,251	41,051		ספקים ונותני שירותים
37,097	37,717	82,916		זכאים ויתרות זכות
358,826	392,461	425,503		מקדמות מרוכשי דירות
-	-	10,127	1ג'	התחייבויות שאינן שוטפות
3,944	8,017	7,647		התחייבות בגין חכירה
104,892	79,794	153,669	1ג', י', יב', טו'	מסים נדחים
389	414	370		אגרות חוב
109,225	88,225	171,813		הטבות לעובדים, נטו
4,865	4,865	4,865		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
36,364	36,364	36,364		הון מניות
-	-	354		פרמיה על מניות
258	249	258		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן
1,019	1,019	1,019		מקנות שליטה
(7,423)	(5,465)	(7,248)		קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס
76,765	60,640	87,660		מניות
(796)	(616)	(796)		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(232)	(225)	-		הפרשי תרגום דוחות כספיים של
110,820	96,831	122,476		פעילויות חוץ
				יתרת רווח
				מניות באוצר
				זכויות שאינן מקנות שליטה
578,871	577,517	719,792		סה"כ התחייבויות והון

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

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 באוגוסט 2017.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (*) אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (*) אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
הכנסות					
176,736	45,015	52,831	86,594	116,727	הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות
2,408	-	4,276	-	7,712	הכנסות ממכירת קרקעות
179,144	45,015	57,107	86,594	124,439	סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות					
147,950	37,622	42,654	72,943	97,286	עלות מכירת דירות
1,879	-	2,265	-	4,066	עלות קרקעות שנמכרו
149,829	37,622	44,919	72,943	101,352	סה"כ עלות ההכנסות
29,315	7,393	12,188	13,651	23,087	רווח גולמי
23,591	3,560	5,721	3,560	5,721	שערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה
(270)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
9,387	-	-	9,387	-	הכנסות אחרות
(8,549)	(1,581)	(1,014)	(3,787)	(2,907)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,883)	(2,639)	(2,150)	(6,439)	(5,727)	הוצאות הנהלה וכלליות
40,591	6,733	14,745	16,372	20,174	רווח מפעולות רגילות
234	(261)	718	234	718	הכנסות מימון
(11,623)	(3,162)	(2,281)	(5,606)	(4,551)	הוצאות מימון
(352)	-	-	(352)	-	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
28,850	3,310	13,182	10,648	16,341	רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,307)	(1,309)	(3,870)	(1,210)	(4,446)	מס על ההכנסה
25,543	2,001	9,312	9,438	11,895	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
25,559	2,007	9,312	9,434	11,895	בעלי המניות של החברה
(16)	(6)	-	4	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
25,543	2,001	9,312	9,438	11,895	
2	0.2	0.73	0.7	0.93	רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

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

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
25,543	(*) 2,001	9,312	(*) 9,438	11,895
רווח נקי לתקופה				
מרכיבי רווח כולל אחר :				
פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד :				
(1,500)	319	723	445	175
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו				
(1,068)	-	-	(1,068)	-
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח או הפסד				
22,975	2,320	10,035	8,815	12,070
סך הכל רווח כולל לתקופה				
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל :				
23,105	(*) 2,428	10,035	(*) 8,938	12,070
(130)	(108)	-	(123)	-
בעלי המניות של החברה זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה				
22,975	(*) 2,320	10,035	(*) 8,815	12,070

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

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	זכויות שאינן עסקאות עם קרן הון בגין	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח
4,865	(796)	36,364	-	258	1,019	(7,423)	76,765	111,052	(232)	110,820
-	-	-	-	-	-	-	11,895	11,895	-	11,895
-	-	-	-	-	-	175	-	175	-	175
-	-	-	-	-	-	175	11,895	12,070	-	12,070
-	-	-	354	-	-	-	-	354	232	586
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)	-	(1,000)
4,865	(796)	36,364	354	258	1,019	(7,248)	87,660	122,476	-	122,476

יתרה ליום 1 בינואר 2017
(מבוקר)רווח נקי לתקופה
הפסד כולל אחרסך הכל רווח כולל לתקופה
רכישת זכויות שאינן מקנות
שליטה (*)
תשלום דיבידנד (**)יתרה ליום 30 ביוני 2017
(בלתי מבוקר)(*) ראה ביאור 1'ז'
(**) ראה ביאור 1'ו'

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון 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
-	-	-	-	-	-	9,434	9,434	4	9,438 (623)
-	-	-	-	-	(496)	-	(496)	(127)	-
-	-	-	-	-	(496)	9,434	8,938	(123)	8,815
-	-	-	-	-	-	-	-	994	994
-	-	-	8	-	-	-	8	-	8
-	(126)	-	-	-	-	-	(126)	-	(126)
4,865	(616)	36,364	249	1,019	(5,465)	60,640	97,056	(225)	96,831

יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)

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

יתרה ליום 1 בינואר 2016 לאחר אימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15

שינויים בתקופה:

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות באוצר

יתרה ליום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	זכויות שאינן עסקאות עם קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(796)	36,364	354	258	1,019	(7,971)	78,348	112,441	-	112,441
-	-	-	-	-	-	-	9,312	9,312	-	9,312
-	-	-	-	-	-	723	-	723	-	723
-	-	-	-	-	-	723	9,312	10,035	-	10,035
4,865	(796)	36,364	354	258	1,019	(7,248)	87,660	122,476	-	122,476

יתרה ליום 1 באפריל 2017
(בלתי מבוקר)רווח נקי לתקופה
הפסד כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2017
(בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016

מיוחס לבעלי המניות של החברה									
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	(574)	36,364	245	1,019	(5,886)	58,633	94,666	(1,111)	93,555
-	-	-	-	-	-	2,007	2,007	(6)	2,001
-	-	-	-	-	421	-	421	(102)	319
-	-	-	-	-	421	2,007	2,428	(108)	2,320
-	-	-	-	-	-	-	-	994	994
-	-	-	4	-	-	-	4	-	4
-	(42)	-	-	-	-	-	(42)	-	(42)
4,865	(616)	36,364	249	1,019	(5,465)	60,640	97,056	(225)	96,831

יתרה ליום 1 באפריל 2016 (בלתי מבוקר)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות באוצר

יתרה ליום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון 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
-	-	-	-	-	-	25,559	25,559	(16)	25,543
-	-	-	-	-	(2,454)	-	(2,454)	(114)	(2,568)
-	-	-	-	-	(2,454)	25,559	23,105	(130)	22,975
-	-	-	-	-	-	-	-	994	994
-	-	-	17	-	-	-	17	-	17
-	(306)	-	-	-	-	-	(306)	-	(306)
4,865	(796)	36,364	258	1,019	(7,423)	76,765	111,052	(232)	110,820

יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)

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

יתרה ליום 1 בינואר 2016 לאחר אימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15

שינויים בשנת 2016:

רווח נקי לשנה

הפסד כולל אחר

סך הכל רווח כולל לשנה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות באוצר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
--	--	---	----------------------------------	----------------------------------	-------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רוח נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת (א)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

25,543 (*)	2,001	9,312 (*)	9,438	11,895	
6,062 (*)	(24,024)	(49,291) (*)	(14,233)	(34,369)	
31,605	(22,023)	(39,979)	(4,795)	(22,474)	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מימוש השקעה בחברה מאוחדת
שאוחדה בעבר (נספח ג')

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישות ותוספות לרכוש קבוע
תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה
מתן הלוואות לחברה מוחזקת
המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
רכישת מניות נוספות בחברה מוחזקת
שאוחדה לראשונה
רכישת הלוואות מבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה

-	-	10	-	(14)	
31	-	-	-	-	
(1,565)	(348)	(1,257)	(508)	(2,825)	
(12,423)	(809)	(20,321)	(2,155)	(23,978)	
(381)	-	-	(381)	-	
(11,312)	43,911	17,138	25,764	5,376	
(252)	(252)	-	(252)	-	
(130)	(130)	-	(130)	(78)	
(26,032)	42,372	(4,430)	22,338	(21,519)	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תשלום דיבידנד
פרעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות
הנפקה)
רכישה עצמית של מניות באוצר
אשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) מימון

-	-	-	-	(1,000)	
(43,660)	(30,825)	(38,823)	(30,825)	(38,823)	1 יד', טז'
81,043	21,485	65,229	21,485	79,576	ג', י'
(306)	(42)	-	(126)	-	יב', טו'
(51,673)	8,474	25,221	7,785	12,392	
(14,596)	(908)	51,627	(1,681)	52,145	

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים
של פעילויות חוץ

עליה (ירידה) במזומנים ושווי
מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים
לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה

(6)	(1)	1	-	1	
(9,029)	19,440	7,219	15,862	8,153	
25,331	21,753	17,236	25,331	16,302	
16,302	41,193	24,455	41,193	24,455	

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (*) אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (*) אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
737	193	193	376	367
587	421	86	172	129
-	-	88	-	88
87	-	-	-	-
1,636	1,280	(666)	1,267	(656)
(530)	-	-	(530)	-
1,267	4,764	2,842	5,400	3,414
183	-	-	-	-
45	70	37	70	(19)
(23,591)	(3,560)	(5,721)	(3,560)	(5,721)
17	4	-	8	-
(9,387)	-	-	(9,387)	-
352	-	-	352	-
(28,597)	3,172	(3,141)	(5,832)	(2,398)

(א) התאמות הדרושות להצגת
תזרימי מזומנים מפעילות
שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים:

פחת
הפחתת ניכיון ושערוך אגרות
חוב
הוצאות מימון בגין חכירה
ירידת ערך קרקעות
התאמות הנובעות מהלוואות
לחברות מאוחדות המהוות
פעילות חוץ
ריבית והפרשי שער בגין
הלוואות לחברה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני
מסים נדחים, נטו
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
שינוי בהתחייבות בשל הטבות
לעובדים, נטו
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
תשלום מבוסס מניות
רווח מהשגת שליטה בחברה
מוחזקת שטופלה לפי שיטת
השווי המאזני
חלק החברה בהפסדי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני

שינויים בסעיפי רכוש

והתחייבויות:

עליה (ירידה) בלקוחות והכנסות
לקבל
עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) במלאי מבנים
בהקמה, קרקעות, מלאי מבנים
בהקמה מיועד להשכרה
עליה (ירידה) בספקים ונותני
שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות
זכות
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי
דירות

(10,565)	(18,197)	3,512	(2,871)	(10,352)
(733)	(7,629)	(1,351)	(13,506)	(1,199)
59,633	17,708	(95,596)	25,639	(72,754)
(460)	(112)	(1,627)	(2,296)	5,878
(10,908)	(10,081)	3,802	(13,671)	639
(2,308)	(8,885)	45,110	(1,696)	45,817
34,659	(27,196)	(46,150)	(8,401)	(31,971)
6,062	(24,024)	(49,291)	(14,233)	(34,369)

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
(ב) חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה			
1,257	-	-	1,257
(5,447)	-	-	(5,447)
(4,583)	-	-	(4,583)
(34,532)	-	-	(34,532)
21,686	-	-	21,686
-	(252)	-	-
13,048	-	-	13,048
8,319	-	-	8,319
(252)	(252)	-	(252)
(ג) מימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר			
נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה:			
-	-	-	(217)
-	-	10	(90)
-	-	-	179
-	-	-	114
-	-	10	(14)
(ד) פעילות מהותית שלא במזומן			
-	-	10,039	10,039
900	-	8,020	8,020
-	-	3,572	3,572
(ה) מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
17,096	3,605	4,441	9,099
3,107	904	4,448	1,320
5	5	-	5

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח

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

א. ביום 1 בינואר 2017 הודיעה החברה שבהתאם לתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ("תקנות הדוחות") חדלה החברה להיחשב "תאגיד קטן", זאת בשל כך שבמועד הקובע (1 בינואר 2017) ערך תעודות ההתחייבות של החברה שבמחזור אינו נמוך מ-200 מיליון ש"ח. בהתאם לתקנה 5ה(ג) לתקנות הדוחות, תמשיך החברה לדווח בהתאם להקלות שהוענקו ל"תאגיד קטן" על-פי תקנות הדוחות ושאומוצו על-ידי דירקטוריון החברה, עד וכולל הדוח הרבעוני לרבעון המסתיים ביום 30 בספטמבר 2017.

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

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

ד. ביום 5 בפברואר 2017 הודיעה החברה כי ביום 2 בפברואר 2017 נחתם הסכם מחייב עם הבנק בפולין בנוגע לפרויקט גארברי בפולין שייבנה על ידי MOMO. בהתאם להסכם המימון, הבנק יעמיד מסגרת מימון בסך של כ- 47.6 מיליון זלוטי (כ- 44.8 מיליון ש"ח) לצורך הקמת הפרויקט ומימון של חלק מעלויות רכישת הקרקע ועלויות שהושקעו עד מועד זה בהקמת הפרויקט. ביום 23 ביולי 2017 הודיעה החברה כי לאחר שהומצאו לבנק כל המסמכים הנדרשים הועמדה ל-MOMO מסגרת המימון כמתואר לעיל.

בנוסף, במסגרת המימון, החזיר הבנק ל-MOMO סכום של כ- 11 מיליון זלוטי (כ- 10.3 מיליון ש"ח) המיועדים להחזר הלוואת בעלים לחברת הבת בישראל אשר מתוכה התקבל סך של כ- 8 מיליון זלוטי (כ- 7.5 מיליון ש"ח) נכון למועד פרסום הדוח.

כמו כן, החברה מתכבדת להודיע כי MOMO התקשרה עם קבלן מבצע לסיום עבודות הבניה במלון בסך כולל של כ- 22 מיליון זלוטי (כ- 20.7 מיליון ש"ח). מועד סיום העבודות ופתיחת המלון צפויה במחצית הראשונה של שנת 2018.

ה. ביום 22 בפברואר 2017, חתמה החברה על הסכם מכירת 100% מהמניות של סטודיו גרין בוקס בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה) לצד ג' בלתי קשור, בתמורה לסך של 100 אלפי ש"ח. התמורה שולמה ב- 10 תשלומים זהים החל מחודש יוני 2017.

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

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

- ז. בהמשך למובא בביאור 24ב' 17.1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2016, חתמה חברה נכדה של החברה ברומניה על הסכם לרכישת יתרת הלוואות ומניות אשר הוחזקו ע"י השותף בחברה הנכדה כאמור (שיעור של 10% בחברה הנכדה). עלות הרכישה הסתכמה בכ-20 אלפי אירו (כ-78 אלפי ש"ח). במסגרת האמור, יתרת ההלוואות שהוחזקו בידי הגורם הנ"ל בסך של כ-664 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית שנצברה) הומחו לזכות החברה הנכדה (כך שבוטלו במסגרת נהלי האיחוד) ובמקביל נגרעו זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-232 אלפי ש"ח והוכר סך של כ-354 אלפי ש"ח בקרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה.
- ח. ביום 29 במרס 2017 הודיעה החברה על אישור תכנית רכישה עצמית של מניותיה. התקופה שנקבעה לביצוע התכנית הינה החל מיום 27 במרס 2017 ועד 26 במרס 2020. היקף תכנית הרכישה הינו עד סך של 1.5 מיליון ש"ח ובלבד שמחיר המניה לרכישה יהיה עד 18 ש"ח למניה. בתקופת הדוח לא בוצעו רכישות מתוקף תכנית זו.
- ט. ביום 2 באפריל 2017 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת קחס חברה להשקעות בע"מ במכרז "מחיר למשתכן" בקרקע לבניית 242 יח"ד וכ-3,250 מ"ר מסחר בעיר מודיעין בתמורה לתשלום כולל של כ-41 מיליון ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-51.5 מיליון ש"ח. החברה ייעדה את כלל שטחי המסחר המתוכננים בפרויקט כנדל"ן להשקעה. ביום 16 במאי 2017 הודיעה החברה כי חתמה באמצעות קחס (חברה בת) על הסכם עם בנק בקשר עם מימון הקרקע. בהתאם להסכם יעמיד הבנק לקחס מסגרות אשראי בסכום כולל של כ-89 מיליון ש"ח (מתוכו סך של כ-46 מיליון ש"ח הועבר עד ליום 30 ביוני 2017). נכון לתום תאריך הדיווח החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות שהוגדרו בהסכם כאמור.
- י. ביום 4 באפריל 2017 הודיעה החברה על הרחבת סדרה אג"ח ו' בדרך של הקצאה פרטית. כמות אג"ח סדרה ו' שהונפקה הייתה 9,029,000 ע.נ. תמורת סך של כ-9,684 אלפי ש"ח. לגילוי בדבר תנאי אגרות החוב המקוריים, ראה ביאור 13ג' לדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.
- יא. ביום 26 באפריל 2017 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת קחס חברה להשקעות בע"מ במכרז "מחיר למשתכן" בקרקע לבניית 254 יח"ד וכ-2,100 מ"ר מסחר בעיר ראשון לציון בתמורה לתשלום כולל של כ-73 מיליון ש"ח בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-34.5 מיליון ש"ח. החברה ייעדה את כלל שטחי המסחר המתוכננים בפרויקט כנדל"ן להשקעה. ביום 15 ביוני 2017 הודיעה החברה כי חתמה באמצעות קחס (חברה בת) על הסכם עם בנק בקשר עם מימון הקרקע. בהתאם להסכם יעמיד הבנק לקחס מסגרות אשראי בסכום כולל של כ-88 מיליון ש"ח (מתוכו סך של כ-25 מיליון ש"ח הועבר עד ליום 30 ביוני 2017). נכון לתום תאריך הדיווח החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות שהוגדרו בהסכם כאמור.
- יב. ביום 4 במאי 2017 הודיעה החברה על הנפקת סדרה אג"ח ח'. כמות סדרה אג"ח ח' שהונפקה הייתה 56,439,000 ע.נ. תמורת סך של כ-56,439 אלפי ש"ח ברוטו. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-1 מיליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית קבועה של 4.5% ואינן צמודות. אגרות החוב ייפרעו ב-3 תשלומים שנתיים לא שווים החל מיום 1 במאי 2021. ריבית אגרות החוב בגין יתרת אגרות החוב שבמחזור תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 בנובמבר 2017.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

יג. בהמשך למובא בביאור 13'ב'24 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2016, בחודש אפריל 2017 הושלמו התנאים המתלים מכח הסכם B.O.T (Build-Operate-Transfer) להקמה, שכירת והפעלת נכס מסחרי בעיר חריש (להלן - "העסקה") בו התקשרה בחודש אוגוסט 2016 (מועד ההתקשרות בעסקה) חברה נכדה של החברה (קחם מרכזיים מסחריים, להלן - "החברה הנכדה").

טרם השלמת תנאי העסקה כאמור הכירה החברה בעלויות בסך של כ- 13.3 מיליון ש"ח אשר בהן נשאה בגין הפרויקט במסגרת היתרה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

היות שנושא העסקה הינו הקמה והשכרה לפרק זמן מוגדר (תוך חכירת המקרקעין, הקמת נכס מסחרי ותפעולו לתקופה של כ-25 שנים ומסירתו לבעלי המקרקעין), של נכס אשר סווג במועד ההכרה לראשונה כנדל"ן להשקעה בהקמה, עם התקיימות התנאים להשלמת העסקה (אפריל 2017), עלות הנכס טופלה בהתאם להוראות התקינה הבינלאומית בהתייחס לחכירה מימונית. לאור האמור, הכירה החברה בנכס ומנגד בהתחייבות בגין חכירה בסכום זהה, בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים על סך של כ- 10 מיליון ש"ח. לאור אופייה הייחודי של הזכות במקרקעין המוקנית לחברה בהסכם נקבע כי אין זה מעשי לקבוע באופן מהימן את שיעור הריבית הגלום בחכירה ולפיכך בחישוב הערך הנוכחי של ההתחייבות בגין חכירה נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה (שיעור ריבית של כ- 05%5 המהווה את מחיר החוב של החברה בגין התחייבות כאמור). כמו כן, בסמוך לאותו מועד הכירה החברה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח כנגד נכס המקרקעין.

השווי ההוגן של הנכס נכון ליום 30 ביוני 2017 ולאחר השלמת העסקה (ולרבות בהתחשב ברכיב ההתחייבות בגין החכירה ובהיטל ההשבחה כאמור), הסתכם בכ- 37 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי, המבוססת על תחזית תזרימי מזומנים עתידיים ונטרול העלויות הכרוכות בהשלמה ומרכיב הרווח היזמי (גישת ההכנסה).

מידת השווי ההוגן כמתואר לעיל סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. בעקבות האמור, הוכר רווח משערוד נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 5,721 אלפי ש"ח בתקופות של שישה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2017.

לאור העובדה שהערכת השווי שבוצעה בהתייחס לנכס המקרקעין הינה מהותית מאוד וכן הינה לגבי נכס משועבד להבטחת פרעון האג"ח סדרה ז' במחזור, בהתאם לתקנה 49 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים (התש"ל - 1970), צורפה הערכת השווי האמורה לדוח התקופתי.

יד. ביום 1 ביוני 2017 פרעה החברה באופן מלא את יתרת אגרות חוב סדרה ד' בסך של כ- 22,627 אלפי ש"ח (קרן וריבית).

טו. ביום 27 ביוני 2017 הודיעה החברה על הרחבת סדרה אג"ח ח' בדרך של הקצאה פרטית. כמות אג"ח סדרה ח' שהונפקה הייתה 3,561,000 ע.ג. תמורת סך של כ- 3,584 אלפי ש"ח. לגילוי בדבר תנאי אגרות החוב המקוריים ראה סעיף יב' לעיל. נכון למועד הדוח טרם הועברו הכספים לחברה ועל כן נכללו בסעיף חייבים ויתרות חובה.

טז. במהלך חודש יוני 2017 פרעה החברה כ- 19,747 אלפי ש"ח (קרן+ריבית) בגין אגרות חוב סדרה ה'.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן "דוחות הביניים") נערכו במתכונת מתומצתת, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ובהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. דוחות הביניים אינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 והביאורים המצורפים אליהם.

ב. הכללים החשבונאיים ושיטות החישוב שיושמו בעריכת דוחות הביניים הינם עקביים לכללים ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

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

ג. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

הכנת דוחות כספיים ביניים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת 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.

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

ד. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין של 1:					מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)
לב בולגרי	זלוטי פולני	רונ רומני	אירו	דולר	
ליום 30 ביוני:					
2.048	0.94	0.876	3.986	3.496	220.684
2.204	0.969	0.948	4.284	3.846	221.13
2.064	0.916	0.891	4.04	3.84	220.68
שיעור השינוי במהלך התקופה:					
%	%	%	%	%	%
שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני:					
(0.77)	2.62	(1.68)	(1.33)	(9.07)	-
0.55	(3.67)	0.64	0.87	(1.44)	-
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני:					
2.57	1.95	2.34	2.67	(3.74)	(0.1)
(0.09)	(3.96)	(1.56)	(0.05)	2.12	1.02
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016					
(5.84)	(8.95)	(5.41)	(4.87)	(1.59)	(0.20)

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

הקבוצה בחרה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע באופן חלקי תוך יישום הקלות מסוימות, קרי, רק בגין חוזים אשר טרם הושלמו נכון לתחילת התקופה (1 בינואר 2016). בהתאם לגישת יישום זאת נדרשה 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 נדרשה הצגה מחדש של מספרי ההשוואה לתקופות קודמות.

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

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

בעקבות אימוץ התקן כאמור תיאמה הקבוצה בדרך של יישום למפרע את דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, על מנת לשקף בהם את השפעת אימוץ התקן החל מינואר 2016, כמצוין לעיל.

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

1 בינואר 2016		
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15 אלפי ש"ח	לפני יישום IFRS 15

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

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

להלן פירוט הסעיפים בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות שהסתיימו באותו תאריך אשר הושפעו מהיישום המוקדם של התקן תוך השוואה לתוצאות אשר דווחו בדוחות עבר בהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת שיושמה:

תמצית מאזנים מאוחדים:

ליום 30 ביוני 2016			
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	לפני יישום IFRS 15	
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
306,049	(156,095)	462,144	מלאי מבנים בהקמה, קרקעות ומלאי דירות
52,465	50,859	1,606	לקוחות והכנסות לקבל
26,325	(330)	26,655	חייבים ויתרות חובה
120	(13,205)	13,325	מסים נדחים, נטו
(37,717)	140,686	(178,403)	מקדמות מרוכשי דירות
(30,251)	2,043	(32,294)	זכאים ויתרות זכות
(60,640)	(23,958)	(36,682)	יתרת רווח

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016			
לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15	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			
45,015	3,456	41,559	86,594	(36,937)	123,531	הכנסות ממכירות דירות
(37,622)	(1,115)	(36,507)	(72,943)	36,481	(109,424)	עלות מכירות דירות
7,393	2,341	5,052	13,651	(456)	14,107	רווח גולמי
3,560	-	3,560	3,560	-	3,560	שערוך נכסי נדל"ן בהקמה
-	-	-	9,387	-	9,387	הכנסות אחרות
(1,581)	-	(1,581)	(3,787)	-	(3,787)	הוצאות מכירה ושיווק
(2,639)	(131)	(2,508)	(6,439)	19	(6,458)	הוצאות הנהלה וכלליות
6,733	2,210	4,523	16,372	(437)	16,809	רווח מפעולות רגילות
(261)	-	(261)	234	-	234	הכנסות מימון
(3,162)	-	(3,162)	(5,606)	-	(5,606)	הוצאות מימון
-	-	-	(352)	-	(352)	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
3,310	2,210	1,100	10,648	(437)	11,085	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(1,309)	(256)	(1,053)	(1,210)	893	(2,103)	מסים על ההכנסה
2,001	1,954	47	9,438	456	8,982	רווח נקי לתקופה

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

ביאור 3 - חברה מוחזקת אשר טופלה לפי שיטת השווי המאזני

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

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

Momo development SP.Z.O.O			
לתקופה של שלושה			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2016 (*)	2016 (*)	2016 (*)	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
158	-	158	הכנסות
73	-	73	רווח גולמי
61	-	61	רווח (הפסד) תפעולי
(927)	-	(927)	הוצאות ריבית
162	-	162	מסים על ההכנסה
(704)	-	(704)	הפסד מפעולות רגילות
(704)	-	(704)	הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (100%)
-	-	-	תיאומים
(704)	-	(704)	סה"כ הפסד המיוחס לבעלי המניות לאחר תיאומים
(352)	-	(352)	חלק החברה בהפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (50%)

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

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 30 ביוני 2016		ליום 30 ביוני 2017	
שווי	ערך	שווי	ערך	שווי	ערך
הוגן (**)	בספרים	הוגן (**)	בספרים	הוגן (**)	בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
240,218	229,950	176,790	181,862	283,771	272,015

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב
(ברית קבועה) (*)

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

ביאור 5 - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

בהתאם לכך, הקבוצה מדווחת על שני מגזרים בני דוח.

נתוני המגזרים מוצגים בפילוח לשני תחומי פעילות כדלקמן:

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

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

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

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

לאור יישום התקן כאמור, תיאמה הקבוצה בדרך של יישום למפרע את מספרי ההשוואה בדיווח המגזרי ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

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	נדל"ן להשקעה	אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
111,821	192	-	112,013
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות			
12,131	-	-	12,131
הכנסות ממכירת שטחי מסחר			
-	295 (*)	-	295
מזרח אירופה			
123,952	487	-	124,439
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד			
תוצאות המגזר:			
ישראל			
15,146	5,913	-	21,059
(1,180)	295	-	(885)
מזרח אירופה			
13,966	6,208	-	20,174
סה"כ תוצאות המגזר			
נכסי המגזר:			
ישראל			
500,247	147,397	-	647,644
23,527	4,761	35,488	63,776
8,372	-	-	8,372
מזרח אירופה			
532,146	152,158	35,488	719,792
נכסים לא מיוחסים			
סה"כ נכסי המגזר			

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

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	אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר) (**)			
הכנסות:			
ישראל			
71,972	-	-	71,972
הכנסות ממכירת דירות			
14,464	-	-	14,464
הכנסות ממכירת שטחי			
-	158	-	158
מסחר			
מזרח אירופה			
86,436	158	-	86,594
סה"כ הכנסות בדוח רווח			
והפסד			
תוצאות המגזר:			
ישראל			
5,066	3,560	-	8,626
7,329	65	-	7,394
מזרח אירופה (*)			
12,395	3,625	-	16,020
סה"כ תוצאות המגזר			
נכסי המגזר:			
ישראל			
451,100	54,456	-	505,556
22,174	7,213	34,437	63,824
8,137	-	-	8,137
מזרח אירופה			
נכסים לא מיוחסים			
481,411	61,669	34,437	577,517
סה"כ נכסי המגזר			

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

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

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	אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
50,665	192	-	50,857
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות			
6,110	-	-	6,110
הכנסות ממכירת שטחי מסחר			
-	140	-	140
מזרח אירופה			
56,775	332	-	57,107
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד			
תוצאות המגזר:			
9,691	5,913	-	15,604
ישראל			
(1,116)	257	-	(859)
מזרח אירופה			
8,575	6,170	-	14,745
סה"כ תוצאות המגזר			
נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
34,332	-	-	34,332
הכנסות ממכירת דירות			
10,525	-	-	10,525
הכנסות ממכירת שטחי			
-	158	-	158
מסחר			
מזרח אירופה			
44,857	158	-	45,015
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד			
תוצאות המגזר:			
4,262	3,560	-	7,822
ישראל			
(1,154)	65	-	(1,089)
מזרח אירופה			
3,108	3,625	-	6,733
סה"כ תוצאות המגזר			

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 2016 (מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
			הכנסות ממכירת דירות
160,426	-	-	וקרקעות
17,958	-	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
760	-	483 (**)	מזרח אירופה
277			
179,144	-	483	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
178,661			
תוצאות המגזר:			
			ישראל
33,538	-	23,039	הכנסות ממכירת דירות
6,701	-	552	וקרקעות
			הכנסות ממכירת שטחי מסחר
40,239	-	23,591	מזרח אירופה (*)
16,648			סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:			
			ישראל
510,292	-	96,593	הכנסות ממכירת דירות
60,382	32,615	4,643	וקרקעות
8,197	-	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
			מזרח אירופה
578,871	32,615	101,236	נכסים לא מיוחסים
445,020			סה"כ נכסי המגזר

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

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2017	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2017	
2016	2016 (*)	2017	2016 (*)	2017	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
40,239	6,733	14,745	16,020	20,174	תוצאות המגזר
					התאמות בגין חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
352	-	-	352	-	
40,591	6,733	14,745	16,372	20,174	רווח מפעולות רגילות
234	(261)	718	234	718	הכנסות מימון
(11,623)	(3,162)	(2,281)	(5,606)	(4,551)	הוצאות מימון
					חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(352)	-	-	(352)	-	
28,850	3,310	13,182	10,648	16,341	רווח לפני מסים על ההכנסה

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 6 באוגוסט 2017 דיווחה החברה כי התקשרה בהסכם שכירות ארוך טווח עם חברת שופרסל בקשר לנכס ה-B.O.T (MORE SHOP) (ראה ביאור 1' לעיל). בהתאם לתנאי ההסכם יושכר לשוכר כ-3,350 מ"ר המהווים כ-40% מכלל השטח המיועד להשכרה בנכס בעבור 3.1 מיליון ש"ח לשנה לתקופה של 8 שנים (בנוסף הוקנתה לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות עד שנת 2038).

ב. ביום 27 באוגוסט 2017, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו 4 בספטמבר 2017 ויום החלוקה נקבע ליום 18 בספטמבר 2017.

ג. ראה ביאור 1' לעיל.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 30 ביוני 2017

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים
לחברה עצמה**

ה ת ו כ ן

עמוד

3	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים
4	נתונים כספיים על המאזנים
5	נתונים כספיים על הרווח והפסד
6	נתונים כספיים על הרווח הכולל
7-8	נתונים כספיים על תזרימי המזומנים
9	מידע מהותי נוסף

פאהן קנה ושות'

משרד ראשי:

בית פאהן קנה

רחוב המסגר 32

תל-אביב 6721118

ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666

פקס' 03-7106660

www.gtfk.co.il

מספר : 2412

תאריך : ה' באלול תשע"ז

27 באוגוסט 2017

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של 2,913 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2017 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 2,290 אלפי ש"ח ו- 2,088 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פאהן קנה ושות'

רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
8,261	23,997	14,714	נכסים שוטפים
4,498	6,158	5,156	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	781	מזומנים ופקדונות משועבדים
23,029	29,601	18,481	לקוחות
35,788	59,756	39,132	חייבים ויתרות חובה
			נכסים בלתי שוטפים
214	-	187	מסים נדחים
308,645	(*) 222,117	357,568	השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים
903	989	1,528	רכוש קבוע, נטו
309,762	223,106	359,283	
345,550	282,862	398,415	סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
119,397	97,357	114,912	אגרות חוב
388	581	971	ספקים ונותני שירותים
9,557	(*) 7,794	6,148	זכאים ויתרות זכות
129,342	105,732	122,031	
			התחייבויות לזמן ארוך
104,892	79,794	153,669	אגרות חוב
264	280	239	הטבות לעובדים, נטו
105,156	80,074	153,908	
111,052	(*) 97,056	122,476	סך הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
345,550	282,862	398,415	סה"כ התחייבויות והון

(*) ראה ביאור 2' לדוחות המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2017 בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 באוגוסט 2017.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 20162017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 20162017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
14,341	3,500	3,518	7,000	7,018	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,186)	(1,984)	(1,668)	(4,992)	(4,362)	הוצאות הנהלה וכלליות
(367)	(14)	(79)	(56)	(186)	הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
3,788	1,502	1,771	1,952	2,470	רווח מפעולות רגילות
10,131	3,003	8,215	4,613	8,215	הכנסות מימון
(13,226)	(3,494)	(7,324)	(6,349)	(8,107)	הוצאות מימון
693	1,011	2,662	216	2,578	רווח לאחר מימון, נטו
25,065	(*) 1,268	7,155	(*) 9,300	9,792	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
25,758	2,279	9,817	9,516	12,370	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(199)	(272)	(505)	(82)	(475)	מיסים על ההכנסה
25,559	2,007	9,312	9,434	11,895	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) ראה ביאור 2' לדוחות המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2017 בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
25,559 (*)	2,007	9,312 (*)	9,434	11,895
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה				
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה				
(2,454)	421	723	(496)	175
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה				
23,105	2,428	10,035	8,938	12,070

(*) ראה ביאור 2' לדוחות המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2017 בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
11,895	9,434 (*)	9,312	2,007 (*)	25,559
(13,548)	(26,231)	(14,372)	(37,920)	(41,484)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת				
(1,653)	(16,797)	(5,060)	(35,913)	(15,925)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
(658)	15,030	10,591	35,030	16,689
10	-	10	-	-
10,399	28,894	10,399	28,894	30,394
(40,652)	(14,150)	(34,652)	(8,250)	(80,750)
(746)	(157)	(610)	(4)	(173)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה				
(31,647)	29,617	(14,262)	55,670	(33,840)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
(1,000)	-	-	-	-
(38,823)	(30,825)	(38,823)	(30,825)	(43,660)
-	(126)	-	(126)	-
79,576	21,485	65,229	21,485	81,043
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון				
39,753	(9,466)	26,406	(9,466)	37,383
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים				
6,453	3,354	7,084	10,291	(12,382)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
8,261	20,643	7,630	13,706	20,643
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				
14,714	23,997	14,714	23,997	8,261

(*) ראה ביאור 2ה' לדוחות המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2017 בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
--	---	--

(א) התאמות הדרושות להצגת
תזרימי מזומנים מפעילות
שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
27	-	57	-	(214)
מסים נדחים				
חלק בעלי המניות של החברה				
ברווחי חברות מוחזקות	(9,792)	(7,155)	(9,300)	(25,065)
פחת	121	70	117	219
ירידה (עלייה) בהטבות				
לעובדים, נטו	(25)	-	71	55
שערוך אגרות חוב והפחתת				
נכיון	129	86	172	587
שערוך הלוואות לחברות בנות	(8,215)	(5,223)	(4,474)	(12,401)
שערוך פקדונות משועבדים	-	-	-	1
תשלום מבוסס מניות	-	-	8	17
	(17,755)	(12,165)	(13,406)	(36,801)

שינויים בסעיפי רכוש
והתחייבויות:

8,120	(10,978)	(1,596)	(4,406)	
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות				
חובה				
עלייה (ירידה) בספקים ונותני	583	63	87	(106)
שירותים	(691)	(691)	-	-
עלייה בלקוחות	(3,805)	17	(1,934)	(171)
ירידה בזכאים ויתרות זכות	4,207	(2,207)	(12,825)	(4,683)
	(13,548)	(14,372)	(26,231)	(41,484)

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

3,572	-	3,572	-	-
הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים				

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים
של החברה האם

מזומנים ששולמו במהלך				
התקופה עבור:				
ריבית	10,365	3,556	7,703	13,064
מיסים על הכנסה	135	135	-	6
מזומנים שנתקבלו במהלך				
התקופה עבור:				
ריבית	-	-	1	(1)

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף:

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן המידע הכספי הנפרד ביניים), המוצגים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970, נערכו במתכונת מתומצתת.
2. המידע הכספי הנפרד ביניים אינו כולל את כל המידע הנדרש בהתאם לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים").
3. בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 (עיקרי המדיניות החשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2016 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות.
4. השקעת החברה בחברות מוחזקות מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים ביניים על דוחות הרווח הכולל נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות. יתרות בינחברתיות, לרבות הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות במסגרת הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.

1. אירועים במהלך תקופת הדיווח

ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2017.

2. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2017.

פרק ד' - הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג (ד)(1)

אני, אבי מאור, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן- התאגיד) לרבעון השני של שנת 2017 (להלן- הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוצה כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם;

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

27 באוגוסט 2017

אבי מאור, מנהל כללי

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

אני, עמי בשירי, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חן מור אחזקות בע"מ (להלן- התאגיד) לרבעון השני של שנת 2017 (להלן- "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם;

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

27 באוגוסט 2017

עמי בשירי, סמנכ"ל כספים

אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מוקרקעין
יונתן לוי • שמאי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס

עו"ד לילך ירדני • שמאית מוקרקעין
יוחאי אהרונוב • B.A. בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מוקרקעין
צופית שולי • B.A. מנע"ס, מתמחה בשמאות מוקרקעין

לוי אברהם ויונתן
שמאות מוקרקעין בע"מ



לכבוד,

רו"ח עמי בשירי – סמנכ"ל כספים,

קחם מרכזים מסחריים בע"מ

תאריך: 25/07/2017

מספרינו: 11506

שומת מוקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
מרכז מסחרי בהקמה ("פאוור סנטר"), בחריש
גוש 9070 חלקות 45 ו - 46
מגרש 433 (איחוד מגרשים 431 + 432)



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





1.

מטרת השומה:

ע"פ בקשתו של רו"ח עמי בשירי, סמנכ"ל הכספים של חברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 20/06/2017, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של **קחס מרכזים מסחריים בע"מ** (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 30/06/2017.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה, ושל קבוצת חנן מור, לתקופה המסתיימת ביום 30/06/2017 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

קיבלתי כתב שיפוי מהחברה אשר נחתם ע"י מר אבי מאור מנכ"ל החברה, לפיו החברה מתחייבת לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה, כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לי ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו, ולא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה. הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לחברה כל תלות, לרבות התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

תקינה שמאית:

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968, ובהתאם לתקן 19 לתקינה השמאית. נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40.

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- תוכניות היתרי הבניה החתומים.
- הסכם B.O.T חתום.
- הסכם המחאת זכויות והתחייבויות, שנחתם בתאריך 15/08/2016, בין גרין די מרכז קניות חריש בע"מ, לבין קחס מרכזים מסחריים בע"מ.
- שטר נאמנות לאגרות החוב בין קבוצת חנן מור לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.
- מכתבי כוונות (חלקם חתומים), חוזה שכירות וטיוטות חוזים הנמצאים בשלבים שונים של משאים ומתנים, בין מס' שוכרים (בשטח כולל של כ - 65% מהשטח לשיווק של שלב א', כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת.





2. פרטי השמאים והשכלתם:

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסים (בנקים) ולחברת ביטוח. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ובמרכזים מסחריים. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי להלן פרטי השכלתם ונסיונם:

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 643)
- ב. השכלה: בוגר (B.A) בסטטיסטיקה וגאוגרפיה מטעם אוניברסיטת ת"א.
 בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסלול האקדמי של אוני' ת"א.
- ג. ניסיון מקצועי: 1991 – 1994 : מנהל מדור נכסים בעיריית ירושלים.
 1994 – 1999 : ראש צוות מכירות של נכסי רשות הפיתוח ביפו.
 1999 – 2005 : מנהל מחלקת היטל השבחה ומידע תכנוני בעיריית פ"ת.
 2005 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי.

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4115091)
- ב. השכלה: בוגר שנה אחרונה במסלול (M.A) במקרקעין מטעם הטכניון.
 בוגר (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
 בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.
- ג. ניסיון מקצועי: 2009 – 2015 : שכיר במשרד שמאי מקרקעין.
 2015 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי.
 2016 : בנוסף לעיסוקי, נמנה עם סגל ההוראה של אוני' אריאל בלימודי המבחנים הסופיים בשמאות מקרקעין.

3. חוות דעת קודמות שערכנו לנכס שבנדון:

בתאריך 29/08/2016 נערכה חוו"ד שמספרה 10905 לצורך בטוחה לאשראי באמצעות אגרות חוב בנכס שבנדון. שווי של הפרוייקט כגמור לתאריך 10/08/2016 הוערך בסך של 100,000,000 ₪.





וזאת חוות דעתי המקצועית:

4.	<u>מועד קובע לשומה:</u>	30/06/2017.
5.	<u>תאריך ביקור בנכס:</u>	בנכס שבנדון נערכו מספר ביקורים ע"י הח"מ. האחרון שבהם נערך בתאריך 24/07/2017 ע"י לוי אברהם, שמאי מקרקעין.
6.	<u>פרטי המקרקעין:</u>	
	גושים:	9070 9070
	חלקות:	45 46
	שטח החלקות:	6,645 מ"ר 4,950 מ"ר
	מגרש:	431 432 (המגרשים אוחדו למגרש 433, כפי שיפורט בהמשך).
	שטח המגרשים:	6,645 מ"ר 4,950 מ"ר (שטח המגרש המאוחד 11,595 מ"ר).
	יעוד הקרקע:	מסחר ותעסוקה.
	זכויות בניה:	17,385 מ"ר עיקרי + 3,477 מ"ר שטחי שירות + 8,133 מ"ר ש"ש תת קרקעיים.
	מיקום:	בכניסה לעיר חריש, בחלקו הצפון מערבי של רחוב דרך ארץ.
	זכויות:	זכות חוזית בלבד – זכות שכירות (תחת הסכם B.O.T) שהומחתה לחברה בהתאם להסכם ההמחאה.





7. תיאור הסביבה:

חריש היא עיר במחוז חיפה בישראל השוכנת בצפון-מערב השומרון, מדרום לנחל עירון ולמחלף עירון וממזרח לכביש שש. בשנות ה-80 הוקם קיבוץ חריש על ידי הקיבוץ הארצי, במרחק של כ-6 קילומטרים (בקו אווירי) דרום-מערבית לשוב קציר, בגובה של 110 מטרים מעל פני הים. בתחילה הוקמה במקום היאחזות נח"ל ובשנת 1982 הוחלט לאזרח את המקום ולהפכו לקיבוץ. בשנת 1993 ננטש הקיבוץ, למעט פלוגה של מג"ב ששכנה בו.

על אדמות הקיבוץ הנטוש הוקם יישוב בשם "חריש" ובו כ-300 יחידות דיור. משרד השיכון השקיע רבות בתשתיות היישוב ובתכנונו, אך פיתוחו של היישוב נכשל. מרבית הרחובות היו ריקים, והאוכלוסייה המעטה ששכנה בו הייתה חלשה.

ביולי 1992, במסגרת התכנית לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו היישובים קציר וחריש למועצה מקומית אחת בשם "טל-עירון", שהייתה ה"כוכב" הצפוני ביותר בתכנית "יישובי הכוכבים".

ביוני 2012, במסגרת קידום הפיכת חריש לעיר, חתם שר הפנים על צו להפרדת הרשויות. היישוב קציר הועבר לתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה, והמועצה המקומית חריש היא רשות מוניציפלית בפני עצמה. ההפרדה בוצעה בפועל באוגוסט 2012.

בשנת 2010 החליטה הממשלה להקים ועדת מנכ"לים לקידום היישוב חריש לצורך מתן "פתרונות ארוכי טווח לצמיחתו העתידית של היישוב כפתרון משמעותי וארוך טווח למצוקות הדיור הקשות מהן סובלת האוכלוסייה בעלת צביון דתי". בשנת 2011 עתרו תושבי חריש לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התכנית ליעד את העיר לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים שפורסמו בשנת 2012 לבניית כ-4,700 יחידות דיור, ניגשו כקבוצות רכישה עמותות חרדיות, חילוניות ודתיות-לאומיות. כמו כן ניגשו למכרזים קבלנים בהצעות לבנייה רוויה.

תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור, העמותות החרדיות זכו בכ-500 יחידות דיור, והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013, זכה קבלן הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת" בבניית 78 יחידות דיור.

ע"פ מידע המפורסם באתר העירייה, באפריל 2016 נמסרו טפסי 4 לכ – 100 הדירות הראשונות בחריש, בפרוייקטים של חברות שונות. עד סוף שנת 2018 צפויים להתגורר בחריש כ – 50,000 תושבים. במהלך שנת 2017 צפוי אכלוס מסיבי של העיר בפרוייקטים שונים. בימים אלו נפתחו החנויות הראשונות בשדרת המסחר המרכזית בעיר (שד' דרך ארץ). סה"כ העיר צפויה להגיע ל – 100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הקרובות.





בביקורי האחרונים בחריש, ראיתי כי בעיר ממשיכים לבצע עבודות פיתוח ובניה נרחבות. תשתיות של כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול, מים וטלפוניה מתבצעות בסמיכות לנכס הנישום, כמו כן, עשרות בינייני מגורים בנויים בשלבים כאלו ואחרים, עשרות מבני ציבור בנויים ומוכנים להפעלה, גינות ציבוריות פותחו והותקנו עליהם מתקני שעשועים ואף החל איכלוס בחלק מבינייני המגורים.

מפת העיר:

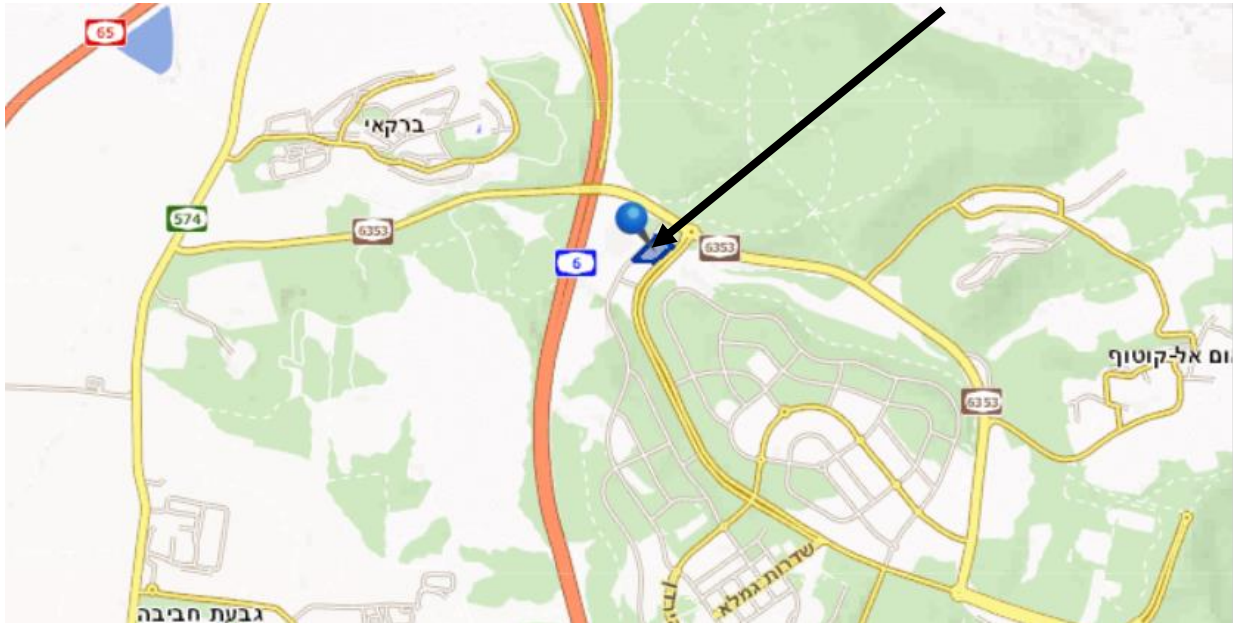




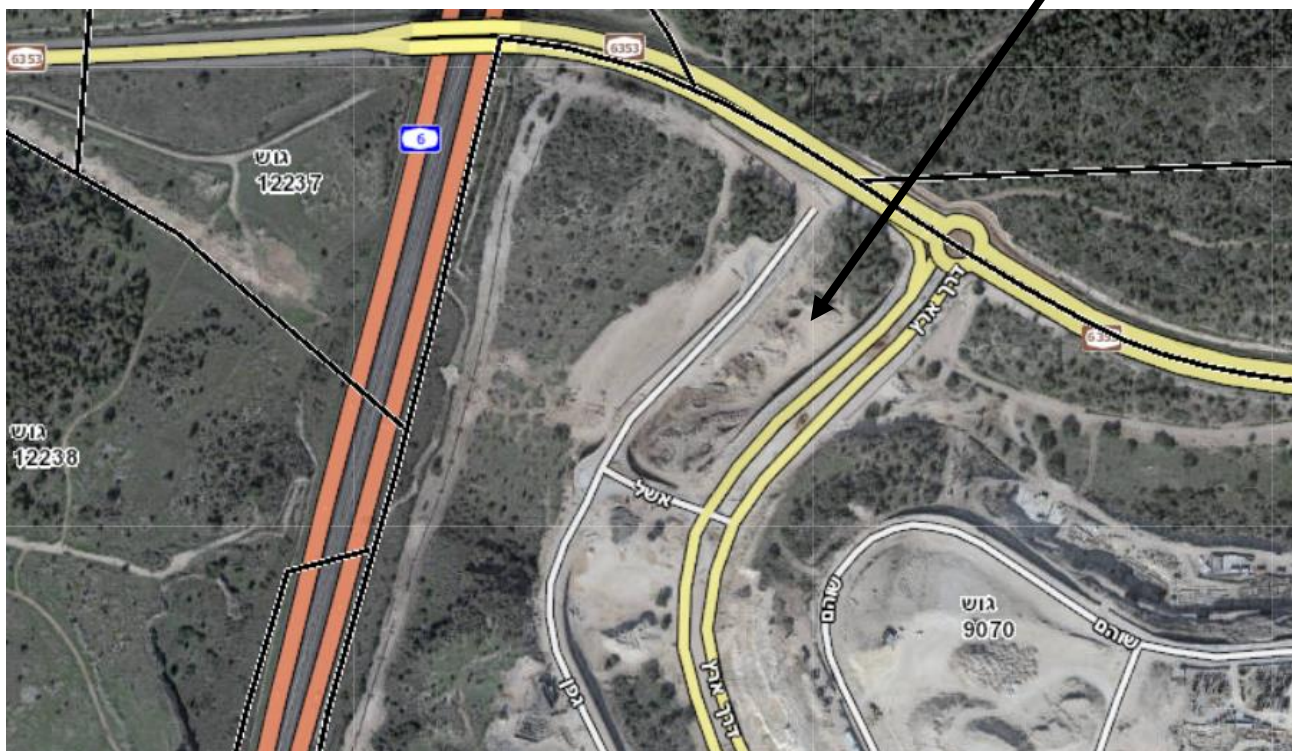
לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • B.A בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מקרקעין
צופית שולי • B.A מנע"ס, מתמחה בשמאות מקרקעין

רצ"ב מיקום המגרש הנישום מתוך תרשים סביבה:



רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע הכניסה לעיר:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





8.

תיאור הנכס:

בעיון בתכנית המתאר של העיר חריש ניתן להבחין כי במרבית המבנים לאורך הרחוב הראשי (שרד ארץ) מתוכננת קומת קרקע מסחרית, המורכבת ברובה מחנויות קטנות, ומעליה קומות מגורים. על השדרה הראשית תוכננו שלושה מרכזים מסחריים גדולים:

- א. מגרש 433 (המהווה איחוד מגרשים 431 ו-432) הממוקם בכניסה ליישוב, עליו מוקם מבנה "פאוור סנטר". מבנה זה מרוחק ממרכז העיר וסביר להניח שהנגישות אליו תעשה בעיקר בכלי רכב.
- ב. מגרש 420 + 421 שהינם שני מגרשים בייעוד מסחר ומשרדים, עליהם נבנים מרכזי המסחר של העיר חריש. המגרשים הנ"ל קרובים אחד לשני אך אינם צמודים.

הפרויקט, נשוי"א חוו"ד, מהווה כאמור את מגרש 433, ששטחו הרשום הינו 11,595 מ"ר. על הקרקע הותרה בניה בתכנית של 70%, וז"ב בהיקף של 17,385 מ"ר עיקרי + 3,477 מ"ר ש"ש (מעל הקרקע). מתחת לקרקע מותרים לבניה שטחי שירות בהיקף של 8,133 מ"ר המיועדים בעיקר לחניות. את המגרש המאוחד חוצה מובל מים שבוצע ע"י משרד הבינוי והשיכון.

בביקור שערכתי בנכס ובסביבתו נמצא כי בימים אלו עבודות הקמת המתחם בעיצומם. הפיתוח הסביבתי באזור חלקי ונמצא בשלבי עבודה בימים אלו. באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב). הטופוגרפיה בישוב הררית. בחלק מהמגרשים נדרשות פעולות חציבה משמעותיות בטרם תחילת הבניה. בנכס שבנדון הקרקע בעלת שיפוע מתון לכיוון דרום. המגרש המאוחד (הרשום כשתי חלקות נפרדות) נרשם בבעלות מס' רב של בעלים, במושע, הושכר בהסכם B.O.T לחברת פאוור סנטר לב הארץ בע"מ ו/או תאגיד אחר בשליטתו של חנן מור, והומחה לחברת קחם מרכזים מסחריים בע"מ במסגרת הסכם ההמחאה, לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, כפי שיפורט בהמשך חוות דעת זו.

- הפרוייקט:** על המגרשים הנ"ל מוקם פרוייקט MORE SHOP, שהינו מבנה "פאוור סנטר" המיועד להשכרה. המבנה העתידי ימוקם בכניסה הראשית לעיר חריש, בצמוד לכביש 6. ייעודו של המגרש ע"פ תב"ע הינו מסחר ותעסוקה. כיום מתוכננים 2 שלבים בלבד, קיימת יתרת זכויות בניה בסך של כ- 5,250 מ"ר עיקרי למשרדים / מרפאות שלא הובאה בחשבון ערכי השווי.
- שלב א':** בשלב זה מתוכננת בניית 7,960 מ"ר עיקרי בשתי קומות (קומת מרתף + ראשונה + גלריות), בתוספת 3,908 מ"ר כשטחי שירות (חלקם תת קרקעיים) ו- 9,102 מ"ר שטחים לחניות. בצמוד למבנה מתוכננת תחנת תדלוק.
- שלב ב':** בשלב זה מתוכננת תוספת 4,067 מ"ר עיקרי בקומה שניה, בתוספת 518 מ"ר כשטחי שירות.



אברהם לוי ♦ סטטיסטיקאי ושמאי מוקרקעין
 יונתן לוי ♦ שמאי מוקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך ירדני ♦ שמאית מוקרקעין
 יוחאי אהרונוב ♦ B.A. בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מוקרקעין
 צופית שולי ♦ B.A. מנע"ס, מתמחה בשמאות מוקרקעין

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מוקרקעין בע"מ



להלן הדמיית המתחם כגמור:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



אברהם לוי ♦ סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי ♦ שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס

עו"ד לילך ירדני ♦ שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב ♦ B.A בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מקרקעין
צופית שולי ♦ B.A מנע"ס, מתמחה בשמאות מקרקעין

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בנכס:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



9. המצב המשפטי:

הוצג בפני **נסח טאבו** שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 25/07/2017, המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, לפיו נמצא כדלקמן:

חלקה 46:

4,950 מ"ר

חלקה 45:

6,645 מ"ר

שטח:

בעלויות:

על החלקות הנ"ל נרשמו מס' רב של בעלים, בחלקים שונים, בשלמות:

חלקות 45 ו- 46			שם הבעלים	
החלק ב - %	מתוך	החלק בנס	תעודת זהות	בעלים
6.2718%	400,000	25,087	53849071	זוהיר אחמד כבהא
6.2718%	400,000	25,087	59397000	זיאד אחמד כבהא
1.7422%	500,000	8,711	2323107	אחמד פארס כבהא
1.7422%	500,000	8,711	5087235	האשם פארס כבהא
1.7422%	500,000	8,711	57620890	חסן פארס כבהא
12.5435%	200,000	25,087	3/522912	יוסף מוחמד אחמד קבהא
4.1812%	250,000	10,453	3/522931	יאסין ג'בר מוחמד קבהא
1.7422%	500,000	8,711	5251081	מוחמד פארס כבהא
12.5435%	200,000	25,087	53849162	מוסטפא מוחמד כבהא
12.5435%	200,000	25,087	3/522909	סולימאן מוחמד אחמד קבהא
12.5435%	200,000	25,087	3/522913	עבד אלחמיד אחמד קבהא
4.1812%	250,000	10,453	3/522930	עבדללה ג'בר מוחמד קבהא
1.7422%	500,000	8,711	5691730	עדנאן פארס כבהא
1.7422%	500,000	8,711	5384920	עותמאן פארס כבהא
1.7422%	500,000	8,711	5376885	עלי פארס כבהא
4.1812%	250,000	10,453	56858210	פריד גבר כבהא
1.7919%	1,400,000	25,087	23232044	כבהא סאמי
1.7919%	1,400,000	25,087	35225978	כבהא אחמד
1.7919%	1,400,000	25,087	56917289	כבהא עבד אל רחים
1.7919%	1,400,000	25,087	35225994	כבהא עבד אל רחמאן
1.7919%	1,400,000	25,087	50872340	דבהא אברהים
1.7919%	1,400,000	25,087	52518073	כבהא נסים
1.7919%	1,400,000	25,087	57620866	כבהא אסמעיל
100%	סה"כ			

חכירות: על החלקות נרשמה חכירה לטובת **קחם מרכזים מסחריים בע"מ**, בתנאי שטר מקורי מס' 20759/2017/1 לתקופה של 22 שנים ועד לתאריך 30/11/2038, על כל הבעלים.

משכנתאות: על החלקות נרשמה משכנתא ללא הגבלת סכום לטובת רוניק פז נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים.



הערות אזהרה: על החלקות שבנדון נרשמו מספר הערות אזהרה, כדלקמן:

- א. על שתי החלקות נרשמו הערות בדבר אתר עתיקות.
- ב. בתאריך 02/11/2016 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על הלווים קחס מרכזים מסחריים בע"מ, על הבעלות של חלק מהבעלים (16 בעלים מתוך 23 המחזיקים בכ – 87.46% בחלקות).
- ג. בתאריך 02/11/2016 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קחס מרכזים מסחריים בע"מ. פרטי המתחייב "גרין די מרכז קניות חריש", ע"פ התחייבות מתאריך 15/08/16, על הבעלות של חלק מהבעלים (16 בעלים מתוך 23 המחזיקים בכ – 87.46% בחלקות).
- ד. בתאריך 25/01/2017 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קחס מרכזים מסחריים בע"מ. פרטי המתחייב "גרין די מרכז קניות חריש", ע"פ התחייבות מתאריך 15/08/16, על הבעלות של יתרת הבעלים (ובכך למעשה הושלמו על הבעלים בהערת האזהרה).
- ה. בתאריך 25/01/2017 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, פרטי המתחייב קחס מרכזים מסחריים בע"מ, ע"פ התחייבות מתאריך 14/09/2016, על הבעלות של יתרת הבעלים (ובכך למעשה הושלמו על הבעלים בהערת האזהרה).

הערות השמאי:

נסחי הטאבו הנ"ל צורפו במלואם כנספח לחוות דעת זו ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

הוצג בפניי הסכם המחאת זכויות והתחייבויות, שנחתם בתאריך 15/08/2016, בין גרין די מרכז קניות חריש בע"מ, לבין קחס מרכזים מסחריים בע"מ, לפיו הממחה מעוניין להמחות לנמחה את הזכויות וההתחייבויות המומחות, בהסכם שנחתם בתאריך 09/01/2014.





הסכם הקמה, שכירות והפעלה (B.O.T):

הוצג בפני הסכם הקמה שכירות והפעלה (B.O.T) שנערך ונחתם בת"א ביום ה – 9 לינואר 2014:
בין 22 בעלים בני משפחת קבהא / קבהא / קבהה / קבהה
להלן "המזמין"
לבין פאור סנטר לב הארץ בע"מ או תאגיד בשליטתו של חנן מור
להלן "הזכייין"

והמזמין מצהיר כי הינו בעל הזכויות הבלעדי להירשם כבעלים הבלעדי של מגרש מס' 431 בשטח של כ- 6,645 מ"ר (להלן "מגרש 431") ושל מגרש 432 בשטח של כ- 4,950 מ"ר (להלן "מגרש 432"), (מגרשים 431 ו- 432 יכוננו להלן "המושכר"). ראה פירוט חלקי הבעלים במושכר וצו הירושה מכוחו המושכר בבעלותם בהסכם המכר ובנסחי הטאבו המצורפים כנספחים בלתי נפרדים משומה זו.
והואיל והמזמין מעוניין כי יוקמו במושכר לפחות 7,000 מ"ר שטחים בנויים ע"פ התב"ע, בהתאם לשימושים המותרים ע"פ תכנית, בנוסף לתחנת דלק ועד למיצוי מלוא זכויות הבניה ע"פ התכנית או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין, והכל בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות

והואיל והמזמין מעוניין בהפעלת הפרוייקט בדרך של שיווקו והשכרתו (או הקניית זכות הרשאה או שימוש אחר בו) לצדדים שלישיים, כאשר כל הנ"ל יבוצע באמצעות זכייין.
אזי, הזכייין מאשר כי הובא לידעתו ואף בדק בשטח ומצא כי בימים אלו נבנה מוביל מים על ידי משרד השיכון העובר במושכר. בנוסף הזכייין מודע לכך שייתכן וידרש לקבל את אישור פקיד היערות, אישור רט"ג, ואישור רשות העתיקות לשם ביצוע עבודות במושכר.
הזכויות במקרקעין נקיות וחופשיות מכל עיקול ו/או שיעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או חוב ו/או הליכים משפטיים ו/או מנהליים ו/או פליליים ו/או אחרים ו/או זכויות סירוב ו/או אופציה ו/או זכות חזקה ו/או פולש או זכות צד שלישי כלשהו, וישארו נקיות וחופשיות עד תום הסכם זה, למעט:
זכויות הזכייין ע"פ הסכם זה, זכויות הגוף המממן אשר יעמיד מימון לזכייין לצורך הקמת הפרוייקט והערות בדבר אתר עתיקות.

הפרוייקט יכול ויקום במס' שלבים אשר יקבעו בהתאם לתכנון מפורט שיערך ע"י הזכייין ע"פ שיקול דעתו הבלעדי **ובלבד שבתום 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד חתימת הסכם זה ישיב הזכייין למזמין את המושכר כאשר בנויים עליו לכל הפחות 7,000 מ"ר (שטחים בנויים) ותחנת תדלוק**, כשהבניה היא לאחר מתן טופס 4. לצורך ביצוע הסכם השכירות מעניק המזמין לזכייין זכות שימוש ושכירות במושכר למשך תקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, החל מיום 01/01/2014.





החל מתאריך 01/01/2019 ישלם הזכייין למזמין דמי שכירות בסך של 75,000 ₪ לחודש.
לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013.
מוסכם כי בשנת השכירות האחרונה, החל מיום 01/12/2037 ועד לתום ההסכם יהיה הזכייין פטור מתשלום דמ"ש.
היטל ההשבחה אשר חל על המושכר מכח תכנית אשר תשלמו נדרש לשם מימוש ז"ב אותן יממש הזכייין,
ע"פ הסכם זה, יחול על הזכייין וישולם על ידו. בנוסף הזכייין חייב לשלם כל היטל השבחה אשר יחול על המושכר
מכח תכנית מפורטת ו/או תכנית בינוי ו/או מכח בקשת הקלה ו/או שימוש חורג ו/או היתר בניה וכיוצ"ב
אשר יוגש ע"י הזכייין ו/או מטעמו לשם הקמת הפרוייקט ו/או לשם מימוש זכויות בניה ו/או השימוש במושכר.
היטלי ו/או הוצאות פיתוח (היטלי ביוב, מדרכה, שצ"פ, סלילה וכיוצ"ב) שחלים ו/או יחולו בגין המושכר,
ככל שיחולו וכן כל אגרת בניה, היטלים אשר חלים בקשר לבניית הפרוייקט על המושכר יחולו על הזכייין
וישולמו על ידו.

הסתייגות: החתום מטה אינו משפטן. תיאורו של ההסכם והאמור בפרק זה הינו לידיעה כללית בלבד.
תימצות המצב אינו מהווה תחליף לקריאת כל המסמכים הרלוונטים בהקשר לפרוייקט ע"י
עו"ד מוסמך.



מידע תכנוני:

10.

בבדיקה שערכתי באתר רשות מוקרקעי ישראל ובאתר משרד הפנים נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

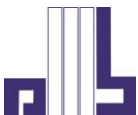
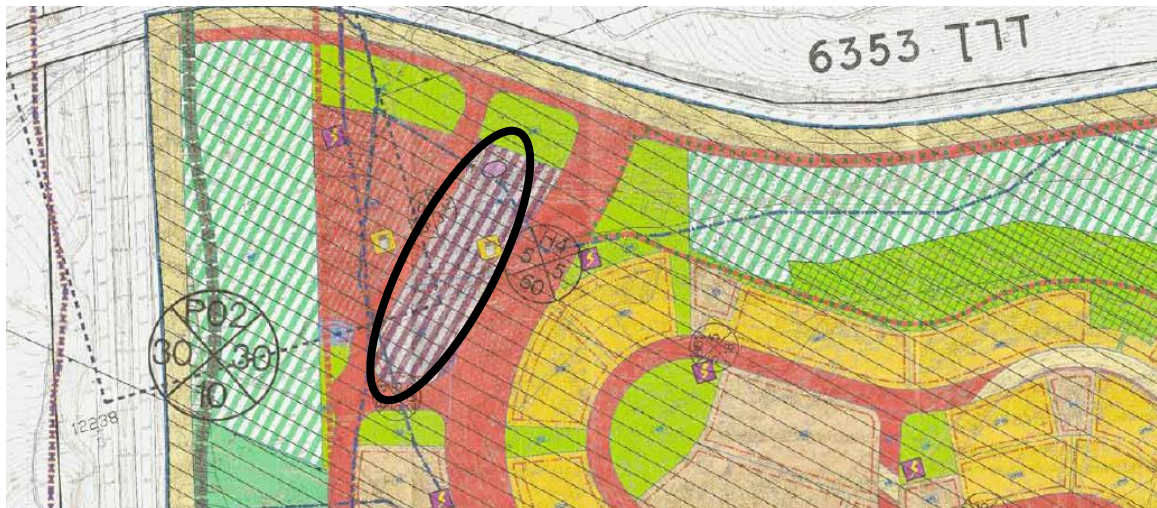
א. תכנית מ/מק/201 – פורסמה למתן תוקף בתאריך 30/05/97 ואלה עיקריה:
 התכנית ייעדה את הקרקע לאזור חקלאי.

ב. תכנית חריש/א-1 – פורסמה למתן תוקף בתאריך 21/06/12 ואלה עיקריה:
 התכנית ייעדה את הקרקע לאזור מסחר ותעסוקה.

בהתאם לתקנון התכנית יותרו שימושים ברמה עירונית כגון: מסחר, משרדים, תעסוקה, אולמי שמחות גדולים, מוסדות לימוד פרטיים מסוג מכללות ושיבות, חניונים ומגרשי חניה לעובדים ולמשתמשים, תחנת תדלוק ושימושים נלווים בתא שטח מס' 431 (לא ניתן להוציא היתר לתחנת תדלוק מכוחה של תכנית זו), מוביל מים ו/או תעלה בתאי שטח 431 ו- 432. לא יותרו שימושי תעשייה כבדים.
 גובה הבניינים לא יעלה על 8 קומות מעל פני הקרקע הסופית. להלן זכויות הבניה שמתירה התוכנית:

מגרש	שטח במ"ר	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סיכום		מס' קומות	
		ז"ב עיקרי	ז"ב שירות	ז"ב עיקרי	ז"ב שירות	סה"כ ז"ב	אחוזי בניה	תכסית	מעל הקרקע
431	6,664	9,960	1,992	4,648	16,600	250%	70%	8	3
432	4,950	7,425	1,485	3,465	12,375	250%	70%	8	3

להלן תשריט התוכנית, במצב המוצע:





ג. תכנית חריש 1/ט – פורסמה למתן תוקף בתאריך 12/05/2015 ואלה עיקריה:
 התכנית כוללת שינויים שעיקרם במבני ציבור ואינה משפיעה על המגרש שבנדון.

ד. תשריט איחוד חלקות 45 + 46 בגוש 9070 (שנחתם ע"י יו"ר הועדה בתאריך 15/04/2015):
 הוצגה בפני בקשה לאיחוד חלקה 45 (מגרש 431) + חלקה 46 (מגרש 432) הנמצאים בגוש 9070.
 תשריט הבקשה לאיחוד החלקות בוצע ע"י משרד המודדים גטניו. איחוד המגרשים יוצר מגרש משותף
 שמספרו 433. הבקשה נחתמה ע"י יו"ר הועדה בתאריך 15/04/2015.

ה. תכנית 307-0412684 – פורסמה למתן תוקף בתאריך 20/12/2016 ואלה עיקריה:
 התכנית מאפשרת, בין היתר, תוספת שימוש למרפאות במגרש שבנדון.

ע"פ היתר בניה מס' 20160282 שאושר בתאריך 29/06/17, נמצא כדלקמן:
 אושר להקים מרכז מסחרי חדש, דו קומתי, בתנאים. ע"פ תשריט היתר הבניה, הבקשה כוללת כדלקמן:

תיאור שלב הבניה	תיאור הקונה	שטח עיקרי	שטח שירות	חניות	סה"כ שטח ב - מ"ר
שלב א'	קומת מרתף (קרקע)	3,243	1,931	4,450	9,624
שלב א'	קומת גלריה 1	447	1,060	4,653	6,159
שלב א'	קומה ראשונה (קרקע)	4,158	582		4,739
שלב א'	קומת גלריה 2	111	336		
שלב ב'	קומה שניה (ראשונה)	4,067	518		4,585
סה"כ שלב א'		7,960	3,908	9,102	20,970
סה"כ שלב א' + שלב ב'		12,027	4,426	9,102	25,555

ההחלטה אושרה בתנאים הבאים:

- אכלוס המבנה מותנה בביצוע התנאים המפורטים בסעיף 7.1 בהוראות תכנית חריש/א.
 - על היזם לקדם תכנית להסדרת שטח עיקרי לתעסוקה תוך חצי שנה.
 - רישום זיקת הנאה לצורך טיפול במובל.
 - תשלום היטל השבחה בהתאם לדוח שמאי הועדה לפי מימוש חלקי.
- ע"פ תכנית הבקשה להיתר על המתחם יוקמו 2 קומות החניה, בקומת הקרקע התחתונה ובקומת הגלריה.
 יתרת זכויות בניה בסך כ – 5,358 מ"ר עיקרי למשרדים ומרפאות אינה מובאת בחשבון בחו"ד זו.





מתודולוגיה – גישות השומה:

11.

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- גישת ההשוואה (גישת השוק).
- גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).
- גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

פרט שלוש הגישות:

א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בס ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש" "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.



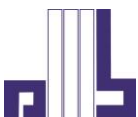


גורמים שיקולים ועקרונות השומה:

12.

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א.** מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה **אומדן שווי זכויות החכירה בהסכם B.O.T** בנכס שבנדון לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 30/06/2017. הבאתי בחשבון כי תקופת השכירות הינה עד ליום 30/11/2038, ושבתום המועד הנ"ל חוזרת הקרקע והבנוי עליה לבעליה.
- ב.** בעת הביקור בנכס נמצא כי המגרש נמצא בלשבי בניית שלד המבנה. ע"פ מידע שנתקבל מהחברה צפי פתיחת המתחם הינו מרץ 2019 והיא עומדת בלוחות הזמנים המתוכנן.
- ג.** הנכס הינו מגרש בכניסה לעיר חריש המיועד למסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק, וכולל זכויות בניה רבות. הבאתי בחשבון כי הנכס מיועד להיות אחד ממרכזי הקניות הגדולים בעיר אשר עתיד לשמש גם תושבים ביישובים סמוכים. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס. המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר, העתידה לכלול כ- 100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הבאות. התחשבתי בעובדה כי ענף הקניונים והמרכזים המסחריים בישראל ממשיך להצטמק מבחינת הרכב הבעלויות שלו ונהפך בהדרגה לרשתות של נכסים המצויות בבעלות חברות המתמחות בנדל"ן מסחרי (קבוצת עזריאלי, קבוצת מליסרון – בריטיש ישראל, קבוצת ביג' וכו'), ו/ או גופים מוסדיים שמעסיקים חברות ניהול. חלק מחברות אלו מחפש תשואה שנתית קבועה ובטוחה. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת ל- 100% כבר מספר שנים. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל- 0 בימים אלו, הרי שלא נותרו לחברות אלו הרבה אפיקי השקעה בטוחים.
- ד.** פאוור סנטר: מרכז מסחרי פתוח אשר בדרך כלל נמצא בשולי הערים ולצד צמתים חשובים בינעירוניים. המרכז מאופיין בחנויות ענק ומסעדות מזון מהיר. נכסים אלו בד"כ מאופיינים ע"י חנויות כלי בית ועבודה, ציוד משרדי, אלקטרוניקה, ביגוד והנעלה, רשתות מזון, סופרמרקט, סופר פארם ועוד. **בסקירת הנכסים המסחריים שסקרתי בסביבת הנכס הנישום נמצא כי שטחי הבניה העיקריים לפאוור סנטרים דומים נעים בין 10,000 ל- 13,000 מ"ר.** **להבדיל ממרבית ה"פאוור סנטר" הרגילים, כולל המתחם חניון תת קרקעי בקומת המרתף.**





- ה. העובדה שמגרשים 431 ו- 432 אוחדו למגרש אחד שמספרו 433. הבאתי בחשבון את שטח המגרש המאוחד כפי שנמצא בנסחי הרישום, צורתו, מצבו הפיזי והעובדה כי תחתיו עובר מובל מים המהווה מגבלה תכנונית.
- ו. המגרש בבעלות אנשים רבים, אשר חתמו על הסכם B.O.T כאמור לעיל.
- ז. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בגישת היוון ההכנסות. כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת. לא נמצאו עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבת הנכס הנישום. במהלך שנת 2016 נמכרו בעיר ארבע מגרשים מסחריים, הממוקמים במרכז העיר, בשטחים שבין 1,579 מ"ר ל- 2,633 מ"ר. קיבולת הבניה העיקרית של מגרשים אלו נעה בין 632 מ"ר ל- 1,052 מ"ר, ואלו מגלמים שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 12,000 ₪. במהלך שנת 2017 שוקו שלושה מגרשים מסחריים נוספים ע"י רשות מקרקעי ישראל, בשטחים שבין 1,135 מ"ר ל- 1,556 מ"ר. קיבולת הבניה העיקרית של מגרשים אלו נעה בין 452 מ"ר ל- 624 מ"ר. ערכי השווי הממוצעים במכרזים אלו נמוכים יותר ומגלמים שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 8,000 ₪. שימוש בנתונים אלו יחייב מקדמי התאמה רבים כמו מיקום וגודל.
- ח. הבאת בחשבון, מחד היוון התקבולים העתידיים לתקופת החוזה בלבד, דהיינו עד לתאריך 30/11/2038, מאידך, תשלום שכירות בגין הקרקע החל מיום 01/01/19 ועד 01/01/2038.
- ט. בעת הערכת שווי הנכס התבססתי על תכנית היתר הבניה שהוצגה בפניי לפיה עתיד להיבנות ה"פאוור סנטר", תחת מגבלת המובל. כמו כן הבאתי בחשבון כי הפרוייקט יבנה בשני שלבים שונים. הבאתי בחשבון, כי הכדאיות הכלכלית במימוש יתרת זכויות הבניה שאינם כלולים בשלב א' + ב' למשרדים ומרפאות, בתנאי השוק הנוכחיים ותחת מגבלת הזמן של חוזה השכירות מוטלת בספק.
- י. בחנתי את שווי זכויות החברה ע"י חישוב שווי הנכס כבנוי והפחתת יתרת עלויות הבניה הצפויה עד לגמר. עלויות הבניה הכוללות תומחרו לפי 130% מעלות הבניה הישירה. הבאתי בחשבון כי תנאי לקבלת היתר בניה הינו תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח ותשלום היטל השבחה. אדגיש כי בעניין החבות בהיטל השבחה יצאה דרישת תשלום מטעם הועדה המקומית בסך של כ- 10,000,000 ₪ עבור מלוא זכויות המסחר במגרש (הבניה במתחם מהווה מימוש חלקי של הזכויות). על שומה זו הוגש ערר הטוען כי אומדן החבות בהיטל השבחה זניח. טרם התקיים דיון ועדת ערר בנושא וטרם מונה שמאי מייצג. לא ניתן לקבוע בשלב זה מהו היטל השבחה שעתידי להיות משולם במתחם.





- יא'. הבאתי בחשבון את פרק יח' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי. רוב חוזי השכירות במרכזיים מסחריים קובעים דמי שכירות נוספים מהכנסות מפדיון, דמי ניהול, חשמל, דוכנים, שילוט וכיוצ"ב. הכנסות נוספות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב שווי הקרקע. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
- י"ב. הערכת שווי הזכויות בנכס, נערכה על פי גישת היוון ההכנסות, כפי שיפורט בפרק התחשיבים.
- י"ג. הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד.
- י"ד. נבחנו נכסים רלוונטיים, דומים ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.
- טו'. ערכי השווי המפורטים בחוות דעת זו, אינם כוללים מע"מ.





עסקאות השוואה ותחשיבים:

13.

אומדון שווי של הנכס הנישום בגישת היוון הכנסות:

א. קיבלתי במשרדי מס' חוזי שכירות / LOI חתומים / וכן טיוטות שהועברו לשוכרים איתם מתנהלים משאים ומתנים הנמצאים בשלבים שונים. רצ"ב סקירתם (ללא הצגת שמות השוכרים):

סטטוס העסקה	תיאור	יחידה	קומה	שטח כולל העמסה 15%, במ"ר	דמי שכירות מיני' למ"ר (תחילת החוזה)
חוזה חתום	חנות ספרים	23	ראשונה	88.55	120 ₪
LOI	בית קפה	1		165.26	160 ₪
טיוטת חוזה	בגדי ילדים		ראשונה	68.31	200 ₪
טיוטת חוזה	גלידריה		ראשונה	52.67	200 ₪
טיוטת חוזה	סושי	17	ראשונה	109.94	190 ₪
טיוטת חוזה	קוסמטיקה	17	ראשונה	91.20	200 ₪
טיוטת חוזה	אופטיקה	10	ראשונה	68.31	180 ₪
טיוטת חוזה	אופנה	24+25	ראשונה	452.07	120 ₪
טיוטת חוזה	אופנה	10	ראשונה	178.25	160 ₪
טיוטת חוזה	פארם	9 + 22	ראשונה	461.57	120 ₪
טיוטת חוזה	נעליים	7	ראשונה	178.25	160 ₪
טיוטת חוזה	בית קפה	17	ראשונה	96.76	190 ₪
טיוטת חוזה	ממתקים	15	ראשונה	31.63	270 ₪
חוזה חתום	רשת קמעונאות		מרתף	3173	65.0 ₪
טיוטת חוזה	תאורה	106	מרתף	438.15	90 ₪
סכום השטח ברוטו הנמצא בשלבים מסויימים של משא ומתן				5,653	
דמי שכירות מתואמים למ"ר במתחם (כולל התאמת מקדם למשא ומתן)				88 ₪	





עיינתי וסקרתי דוחות IFRS רבים שפורסמו לציבור, בהם נישמו מבנים מסחריים דומים ("פאוור סנטרים"), בסביבה הקרובה / דומה לנכס הנישום. רצ"ב סקירת הנתונים הרלוונטים, כולם מעודכנים לשנים 2015 - 2016, מתוך הנתונים שנדגמו **(דמי השכירות המפורטים כוללים הכנסות משכירות בלבד, ללא תוספות מפדיון, חשמל, שילוט וכיוצ"ב):**

הנכס	מקור	תאריך	שטח עיקרי	שטח לשיווק	יחס שטחים	תפוסה	דמ"ש ממוצע, למ"ר/חודש
ביג יוקנעם	דוח תקופתי	31/12/16	10,787	12,967	120%		87 ₪
ביג טבריה	דוח תקופתי	31/12/16	10,084	11,139	110%	100%	76 ₪
צ'ק פוסט חיפה	דוח תקופתי	2015	11,692	13,432	115%	98%	72 ₪
קרית גת	דוח תקופתי	31/12/16	8,083	9,891	122%		78 ₪
חדרה	דוח תקופתי	31/12/16		19,437			74 ₪
ביג אשדוד	דוח תקופתי	31/12/16	23,789	24,484	103%	100%	133 ₪
חדרה	דוח תקופתי	2015	18,505	19,437	105%		74 ₪
ביג פרדס חנה	דוח תקופתי	31/12/16	9,495	11,343	119%	100%	73 ₪
ביג קריית שמונה	דוח תקופתי	31/12/16	10,326	11,555	112%	100%	70 ₪
ביג עפולה	דוח תקופתי	31/12/15	3,576	4,502	126%	100%	85 ₪
	ממוצע משוקלל				115%		86 ₪

ניתן לראות כי דמי השכירות במתחם גבוהים יותר מממוצע המדגם בפאוור סנטרים בסביבה.

בהיבאי בחשבון את הנכס שבנידון, הבאתי בחשבון כדלקמן:

א. במרבית הנכסים שנסקרו בבקרה דלעיל נמצא כי עם תום תקופה השכירות וחידוש החוזים חלה עלייה בדמי השכירות המתקבלים לבעלים. ניתן להניח כי ממוצע המדגם מושפע גם מחוזים וותיקים של שוכרים הנהנים מדמי שכירות היסטוריים נמוכים יותר. בהיותו של הנכס כמבנה חדש בהקמה, כלל חוזי השכירות יחושבו בערכי היום וצפויים להיות גבוהים יותר מממוצע המדגם.

ב. פאוור סנטר סטנדרטי כולל חנייה פתוחה במרכז הרחבה. כלל הנכסים שנסקרו לעיל (חוץ מהנכס באשדוד) נבנו בתכנון חניה פתוחה דומה. הנכס הנישום כולל קומת חניות תת קרקעיות. אין במדגם מספיק עסקאות השוואה לפאוור סנטר הכוללים חניון תת קרקעי ע"מ לקבוע האם יש בכך בכדי להשפיע באופן משמעותי על דמי השכירות המתקבלים, אך אין לי ספק כי קיימת תרומה לנוחות המשתמש שתגולם בדמי שכירות גבוהים מהממוצע.





ג. ממוצע דמי השכירות המתקבל בניתוח פאוור סנטר מושפע מטה בגלל חנויות העוגן (סופרמרקטים) השוכרים שטחים גדולים במחירים זולים יותר. חלק מהמרכזים המסחריים שנדגמו הינם מרכזים וותיקים הפועלים שנים רבות וכוללים שוכרים וותיקים אשר נהנים מחוזי שכירות ישנים שכללו אופציות להערכה (ואלו בד"כ בדמ"ש נמוכים יותר).
היות וכלל החוזים הנחתמים במתחם הינם חוזים חדשים, כאמור לעיל, והיות ונחתם הסכם השכירות לסופרמקט במחיר ממוצע של כ – 65 ₪ למ"ר, קבעתי כי ממוצע דמי השכירות הכוללים במתחם, בשלב א', ינוע בגבולות של 88 ₪ למ"ר כאמור בראשיתו של פרק זה וע"פ סקירת החוזים, LOI חתומים וטיוטות המשא ומתן (מתואמות למחירי סגירה).

ד. שטח עיקרי מבוקש לשני השלבים (א' + ב') ע"פ תשריט בקשה להיתר הבניה הינו 12,027 מ"ר. שלב א' כולל כ – 7,960 מ"ר עיקרי בלבד. ניתן לראות בסקירה דלעיל כי שטחי השיווק המועמדים על השטח העיקרי נעים בגבולות של 15% נוספים על השטח העיקרי.
גם במשאים ומתנים המתנהלים לעיל הועמסו שטחים בגבולות של 15% (למעט בחוזה החתום עם רשת קמעונאית גדולה, שם הועמסו 5% שטחי שירות בלבד).
לאור האמור לעיל קבעתי את השטח לשיווק, כדלקמן:
קומת מרתף חוזה חתום: ביחס העמסה 105% על השטח העיקרי.
שאר השטחים במתחם: ביחס העמסה 115% ע"פ ממוצע המדגם וסקירת נכסים דומים.

לאור האמור לעיל בשלב א' ישווקו 8,851 מ"ר ובשלב ב' ישווקו 4,676 מ"ר נוספים (עיקרי + שירות).

ה. תפוסה צפויה במבנים מסחריים כדוגמת "פאוור סנטר" שואפת ל – 100% בכל המרכזים שנדגמו. לגבי קומת הקרקע התחתונה, שם נחתם חוזה עם שוכר משמעותי על מרבית שטחי הבניה, הנחתי תפוסה של 98%. למען הזהירות בכל שאר הקומות הנחתי תפוסה של 95%.

ו. **בשלב ב'** עתידה להיבנות קומת מסחר נוספת, מעל קומת הקרקע העליונה. נהוג לקבוע כי ערכי השכירות בקומה זו יהיו נמוכים מערכי השכירות בקומת הקרקע. בהתחשב במאפייניו של הנכס שבנדון יש להביא בחשבון כדלקמן:

1. הטופוגרפיה בנכס שבנדון מאפשרת גישה ממפלס הקרקע גם לקומת הקרקע העליונה. הנכס מתוכנן כבר בשלב זה עבור הקמת שתי הקומות וניתן דגש גדול בתכנון שהוצגו בפניי לנגישות לקומה השניה, הן רגלית (ע"י שימוש בדרגנועים) והן מבחינת חניות וגישת רכבים.





2. דמי השכירות הממוצעים בקומה זו לא "יפגעו" מדמי השכירות הנמוכים של שוכר העוגן, (רשת הקמעונאות המוזכרת עמה נחתם חוזה), שהועמסו כולם על ממוצע דמי השכירות בשלב א'.

3. אין ספק כי קצב איכלוס העיר עתיד לגדול וצפי האילוס ל – 100,000 תושבים צפוי להיות בתוך 5 עד 10 שנים. ככל שכמות התושבים תגדל, כך גם יגדלו הביקושים למסחר במרכזים מסחריים. למען הזהירות קבעתי גם את דמי השכירות הממוצעים בשלב ב' לפי 80% מדמי השכירות הצפויים בקומת הקרקע העליונה, אך אלו יהוונו בריבית גבוהה יותר בשל הסיכון הרב יותר במימוש, כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת.

ז. בסקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים שערך אגף שומות מקרקעין למחצית השניה של שנת 2016,

נקבע כי שיעורי התשואה הממוצעים הארציים בנכסים מסחריים הינם 7.60%.

רצ"ב סקירת אחוזי ההיוון שנמצאה בנכסים מסחריים שנמכרו / הוערכו בשומות IFRS בתקופה האחרונה :

תאריך	הנכס	מקור הנתון	ריבית להיוון
31/12/16	ביג יוקנעם	דוח IFRS	7.50%
31/12/16	קרית גת	דוח IFRS	7.25%
31/12/16	חדרה	דוח IFRS	8.50%
31/12/16	ביג אשדוד	דוח IFRS	7.50%
31/12/16	ביג פרדס חנה	דוח IFRS	7.25%
31/12/16	ביג קריית שמונה	דוח IFRS	7.85%
20/12/15	מרכז מסחרי שכונתי - רמת הנשיא חיפה	עסקה במקרקעין	7.00%
08/11/15	קניון שדרות ממליא בירושלים (30%)	עסקה במקרקעין	7.30%
16/08/15	קניון רמלוד (50%)	עסקה במקרקעין	8.10%
07/01/15	מרכז מסחרי G בעמק - עפולה	עסקה במקרקעין	7.13%
01/04/14	יחידות מסחריות בדיזנגוף סנטר	עסקה במקרקעין	7.50%
2015	צ'ק פוסט חיפה	דוח IFRS	7.60%
	אחוזי היוון ממוצע		7.50%

שיעור התשואה מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד). מנסיוני, מעריכת וסקירת עשרות שומות לנכסים מניבים כנ"ל, התפוסות בנכסים אלו שואפת ל – 100%. הוודאות בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. זו הסיבה שבסקירתנו מצאנו הרבה נכסים מסחריים דומים שנמכרו בריביות שבין 7% ל – 8%.





קיימת אי וודאות לעניין קצב איכלוס העיר, לו תהיה השפעה משמעותית על שטחי המסחר.

לאור האמור לעיל נקבעו הריביות להיוון כדלקמן:

א. קומת מרתף תחתונה: בהינתן חוזה חתום לטווח ארוך עם שוכר משמעותי קבעתי כי הריבית להיוון בקומה זו תהיה כממוצע המדגם בסך 7.5%.

ב. קומת קרקע עליונה: בהעדר וודאות לקצת איכלוס העיר קבעתי את שיעור הריבית להיוון בקומה זו על הצד הזהיר, לפי 8%.

ג. קומת א' (שלב ב'): בשל הסיכון בשלב זה, הנשען כולו על קצב אכלוס העיר, קבעתי את שיעור הריבית להיוון, לפי 9% שנתי.

ח. בנוסף לשטח המסחרי האמור לעיל, מתוכננת במתחם גם הקמת תחנת תדלוק. קיימת שונות גבוהה בשווי תחנות תדלוק בהתאם למיקום אשר קובע את רמת הנגישות, רמת החשיפה המסחרית ורמת התחרות עם תחנות סמוכות. חלק מעסקאות ההשוואה מגלים שיקולים נוספים שאינם קשורים לרווחיות התחנה, כגון שיקולי שיווק ופריסה של חברות הדלק הגדולות. תחנת הדלק המתוכננת במתחם הינה תחנת הפועלת באזור קניות ובילוי, וכזאת עתידה לפעול בכל השבוע ובכל שעות היממה (כמובן שתלוי בצבינה הסופי של העיר חריש ובהתחשב בשיעור האוכלוסיה החרדית שתתגורר בעיר).

שטח מגרש שכיח לתחנת תדלוק נע בין דונם לבין 2 דונם. בדרך כלל בשטח נבנה בנוסף לתחנה חנות נוחות. הבאתי בחשבון כי רמת החשיפה של התחנה, בכניסה לעיר חריש ובסמוך לכביש 6 תהיה גבוהה, וכי לא צפויה תחרות משמעותית עם תחנות דלק סמוכות בסביבה. ע"מ לסקור את שוויה של הקרקע לתחנת התדלוק, סקרתי נתוני שכירות רבים הנמצאים במשרדי (אשר מרביתם לא ניתנים לפרסום), שומות מכרעיות ועסקאות מס שבח.

א. בשומתו של משה נדס מגו"ח 8147/25 נקבע שווי של 8,000,000 ₪ לקרקע לתחנת תדלוק בכפר יונה.

ב. בשומתו של יעקב פז מגו"ח 8901/10 נקבע שווי של 3,265,000 ₪ לקרקע לתחנת תדלוק בצור יצחק.

ג. בשומתה של נאוה סירקיס מגו"ח 6802/10 נקבע שווי של 3,600,000 ₪ לקרקע לתחנת תדלוק בחולון.

בסקירת עסקאות ההשוואה לקרקעות לתחנות תדלוק, הדומות ככל הניתן לנדס שבנדון, שנערכו בין שנת 2013 למועד הקובע נמצאו ערכי קרקעות שבין 3,000,000 ₪ ל – 7,000,000 ₪.

לאור כל האמור לעיל, קבעתי את שווי הקרקע לתחנת דלק בסך של 3,000,000 ₪ (ערך נוכחי ל – 19.5 שנה)

ט. בנדס הנישום קיימים ע"פ תכנית שטחים עיקריים אשר ניתנים למימוש כמשרדים, תעסוקה ומרפאות.

בבדיקתי נמצא כי בתקופת חוזה ה – B.O.T קיים ספק בדבר הכדאיות הכלכלית לממשם.

לז"ב אלו קיים שווי, היות וניתן לנצלם גם במגרשים מסחריים אחרים בעיר, אך שווי זה מיוחס לבעלים ולא לחברה. בכל מקרה שטחים אלו לא הובאו בחשבון חוות הדעת.





י. תקבולי הפרוייקט כולו הוונו ע"פ הסכם ה - B.O.T לתקופת פעילות של 19.5 שנים, החל מתאריך הפתיחה המשוער בחודש מרץ 2019 ועד לתום תקופת החכירה בחודש נובמבר 2038.
 היות ומועד הפתיחה המשוער (שלב א' בלבד) הינו כשנה וחצי מהמועד הקובע לחו"ד זו, הוונו הערכים שנתקבלו בשנה וחצי נוספות לערך נוכחי ($I=5\%$, $N=1.5$).
 הערכים המיוחסים לשלב ב' הוונו לתקופה ארוכה יותר ולתקופת פעילות קצרה יותר.

יא. כאמור בהסכם B.O.T המפורט לעיל, החל מתאריך 01/01/2019 תשלם החברה 900,000 ₪ לשנה, עד סוף שנת 2037. בשנת 2038 לא ישולמו דמי שכירות לבעלי הקרקע.

לאור כל האמור לעיל קבעתי את שווי הזכויות המוערכות בנכס (הסכם B.O.T, כדלקמן:

אומדן שווי זכויות החברה בנכס **כבנוי**, כאשר הנכס מוכן להפעלה, עד תום תקופת ההסכם,

תוך הפחתת תשלומי השכירות לבעלי הקרקע ולתום תקופת הסכם B.O.T בסוף שנת 2038:

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שטח לשיווק (115%)	דמי שכירות למ"ר לשיווק	דמי שכירות שנתיים	ריבית להיוון	תפוסה	שווי מהוון	שווי הזכויות בערך נוכחי
שלב א' קומת מרתף	3,690	3,942	68 ₪	3,216,623 ₪	7.50%	98.0%	31,771,666 ₪	29,529,496 ₪
שלב א' קומת קרקע	4,269	4,910	104 ₪	6,127,113 ₪	8.00%	95.0%	56,536,648 ₪	52,546,780 ₪
שלב ב'	4,066	4,676	83 ₪	4,668,419 ₪	9.00%	95.0%	36,319,686 ₪	27,771,603 ₪
קרקע לתחנת תדלוק								
								3,000,000 ₪
שווי הזכויות בנכס הנישום								112,847,878 ₪
שכירות לבעלי הקרקע				900,000 ₪-	5.00%		10,841,950 ₪-	10,076,818 ₪-





אומדן עלויות הבניה של הפרוייקט:

באומדן גובה עלויות הבניה הבאתי בחשבון, בין היתר, כדלקמן:

- עלות הבניה הישירה למעטפת בפאזר סנטר נקבעה בגבולות של 3,500 ₪ למ"ר + מע"מ.
- הבאתי בחשבון כי חלק מהחניות עתידות להיבנות בקומת הקרקע התחתונה וחלק עתידות להיבנות בקומת הגלרייה. ממוצע עלות הבניה הישירה למ"ר נקבע בסך של 2,000 ₪.
- עלות הבניה הכוללת במתחם הוערכה תוך העמסת 30% נוספים מעלות הבניה הישירה. הבאתי בחשבון כי חלק מעלויות הבניה הכוללות כבר שולמו (תכנון, אגרות והיטלי פיתוח, חלק מפעולות השיווק, חלק מהתשלום ליועצים המשפטיים, חלק מניהול הפרוייקט וכיוצ"ב).
- יתרת עלויות הבניה הוערכה בהתאם למצב הקיים בפועל ובקיזוז העלויות המושקעות עד לשלב זה.

לאור האמור לעיל ניתן לקבוע כדלקמן:

תיאור השלב	סה"כ שטח עיקרי + שטחי שירות	עלות בניה ישירה למ"ר (במרתף וקומת הגלרייה)	עלות בניה ישירה למ"ר מרתף	סה"כ עלות בניה	יתרת עלות בניה
סה"כ שלב א'	11,868	9,102	2,000	59,742,880	52,742,880
סה"כ שלב ב'	4,585	3,500		16,047,500	16,047,500
סה"כ עלות הבניה הישירות למתחם / סה"כ יתרת עלות בניה ישירה להשלמת הפרוייקט					
סה"כ עלות הבניה העקיפה למתחם / סה"כ יתרת עלות בניה עקיפה להשלמת הפרוייקט				75,790,380	68,790,380
סה"כ עלות הבניה הכוללת למתחם / סה"כ יתרת עלות בניה הכוללת להשלמת הפרוייקט				21,970,000	14,970,000
				97,760,380	83,760,380
סה"כ יתרת עלות הבניה הכוללת עד להשלמתו של הפרוייקט				83,760,380	

אומדן שווי זכויות הבעלות של החברה בנכס שבנדון:

אומדן שווי זכויות הבעלות של החברה בנכס שבנדון	
אומדן שווי הפרוייקט כגמור בערך נוכחי (כמפורט לעיל)	112,850,000 ₪
קיצוז דמי שכריות נדרשים לבעלי הקרקע (ע"פ הסכם B.O.T)	10,077,000 ₪-
קיצוז יתרת עלויות הבניה הכוללות עד להשלמתו של הפרוייקט	83,760,000 ₪-
סה"כ שווי זכויות החכירה של החברה בנכס שבנדון	19,013,000 ₪
שווי זכויות החכירה של החברה בנכס שבנדון (במעוגל)	19,000,000 ₪



13. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

- א. הנכס הינו מגרש לבניית מרכז מסחרי עירוני ראשי, במרכז עיר בהקמה. בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שווי, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.
- ב. נמסר לי ע"י החברה כי בימים אלו מתנהל הליך בו הם דורשים פיצוי בגין מובל המים העובר תחת המתחם. אחת מטענות התביעה, בין היתר, הינה התחייבות משרד הבינוי והשיכון כי בעלי הקרקע לא יישאו בתשלומים בגין היטלים ואגרות על המתחם. התשלומים הנ"ל עתידים להיות משולמים ע"י החברה (ולא בעלי הקרקע).
- ג. כמפורט לעיל בגין הבקשה להיתר ניתנה שומת ועדה הדורשת תשלום היטל השבחה בסך של כ – 10,000,000 ₪. בגין שומה זו ערר היזם וטען בכתב ההגנה ובשומה מטעמו כי היטל ההשבחה לדעתו זניח. בשלב זה טרם התקיים דיון בועדת הערר וטרם מונה שמאי מייצג.

14. חוות דעת

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא. נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו, בשווי של:

סה"כ שווי הפרוייקט כגמור בערך נוכחי: 113,000,000 ₪ (מאה ושלושה עשר מליון ₪).

סה"כ שווי זכויות החכירה תחת הסכם B.O.T: 19,000,000 ₪ (תשעה עשר מיליון ₪).

א. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו: כאמור לעיל בחווה"ד הקודמת שערכנו נקבע שווי הפרוייקט כגמור בסך 100,000,000 ₪. הסיבה להבדלי השווי טמונה בחוזי השכירות שנחתמו במתחם והתקדמות הבניה.

ב. הערכות שמאיות שנערכו על ידי שמאים אחרים: לא שידוע.

ג. השווי לא כולל מע"מ.

ד. השווי שהוערך הינו ברוטו. כלומר, סה"כ שווי זכויות החכירה תחת הסכם B.O.T מגלם את מלוא החבות בהיטל ההשבחה כפי שדרשה הועדה המקומית בגין שטחי המסחר בקומות הנמוכות. קיימים במגרש זכויות נוספות למשרדים, אשר לא הובאו בחשבון שווי הנכס ולכן גם לא הופחתו בגינם היטלי השבחה.



15. בדיקת רגישות בפרמטרים של שיעור ההיוון, שינוי בדמי השכירות והתפוסה בנכס:

בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון בתוספות/הפחתות של 0.25%				
0.005	0.25	8%	-0.25%	-0.50%
15,300,000	17,100,000	19,000,000	21,000,000	23,000,000
בדיקת רגישות בפרמטר של שני שכ"ד בתוספות/הפחתות של 5%				
97 ₪	92 ₪	88 ₪	84 ₪	79 ₪
30,000,000	24,500,000	19,000,000	13,500,000	8,000,000
בדיקת רגישות בפרמטר של שני בתפוסה בתוספות/הפחתות של 2.5%				
5%	2.5%	95%	-2.5%	-5%
23,800,000	21,700,000	19,000,000	16,100,000	13,300,000

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

ולראיה באנו על החתום,

יונתן לוי,
 כלכלן ושמאי מקרקעין

אברהם לוי,
 סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

