



קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי

ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 קוראיו מצוי העתק של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 שפורסם ביום 30 במרץ 2017 (מס' אסמכתא 01-034236-2017, 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 באמצעות חברות בנות, 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 המבקשים 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 בכוונתה ליזום ולבנות בתקופת המחזור התפעולי השוטף שלה.

החברה נכנסה לתחום פעילות חדש של ייזום קרקעות - במסגרתו פועלת החברה להתקשרות חוזית עם בעלי קרקעות ו/או חברות המאגדות מתחמי מקרקעין שייעודם 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 בראש בתיאור 5 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017.

1.2. הסביבה העסקית:

במהלך 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 זמינים לשיווק וכן ירידה בהתחלות הבניה, עם זאת קיים גידול בביקושים ובנרשמים בתוכנית מחיר למשתכן.

הסביבה העסקית מושפעת מפעולות הממשלה.

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.

להלן נתוני רווחיות התאגיד המפרטת את הרווח הגולמי של החברה:

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
	2016	2017	2016	2017	
	אלפי ש"ח				
הכנסות	177,358	126,523	52,919	39,929	179,144
עלות ההכנסות	142,117	104,176	40,765	31,254	149,829
רווח גולמי	35,241	22,347	12,154	8,675	29,315

1.3.2 מכירות במהלך תקופת הדוח

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 מכרה החברה 67 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ- 85 מיליון ש"ח, זאת לעומת 184 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ- 215 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד כמפורט בטבלה להלן. עיקר השינוי נובע מכך שבתקופה המקבילה אשתקד ביצעה החברה קמפיין שיווקי נרחב בעיר חריש ובמודיעין. הסבר נוסף לשינוי נובע ממכירת המלאי הקיים בהיקפים גבוהים עד כדי מיצוי מלאי יחידות הדיור הקיימות לחברה. יצוין כי החברה נערכת לגל מכירות שצפוי להאיץ בשנה הבאה בעקבות כניסה לפרויקטים חדשים.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017		
אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	פרויקט
4,863	2	3,162	1	ארגמן – נס ציונה
21,487	15	3,496	2	צור יצחק
8,693	4	8,853	4	נתניה עיר ימים
9,336	8	-	-	אריאל א' ב'
1,448	2	-	-	חריש א'
50,611	56	10,558	11	חריש ב'
5,321	4	11,627	13	כפר תבור
68,445	40	32,049	20	מודיעין א'
44,885	53	15,764	16	חריש ג' (המגף)
215,089	184	85,509	67	סה"כ

1.4. לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2017. לפרטים אודות אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2017.



קבוצת חנן מור

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

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר למכירה	יח"ד סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 30/09/17	מ"ר מסחר מכור עד 30/09/17	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט עד 30/9/17	שיעור השלמה (ביצוע) 30/09/17	יח"ד שנמכרו מיום 30/09/17 ועד בסמוך למועד הדוח
1. ארגמן – נס ציונה שלב ו'	-	8	הסתיים	8	-	100%	-
2. צור יצחק	-	106	הסתיים	106	-	100%	-
3. נתניה עיר ימים	-	130	הסתיים	112	-	86%	98%
4. אריאל א'-ב'	-	136	הסתיים	136	-	100%	-
5. חריש א'- מגורים ומסחר	1,282	149	ביצוע	148	1,282	99%	91%
6. חריש ב'- מגורים ומסחר	899	129	ביצוע	102	899	79%	61%
7. כפר תבור	-	101	ביצוע	52	-	51%	80%
8. מודיעין א'	*	92	ביצוע	87	-	95%	15%
9. חריש ג'- מגורים ומסחר	839	180	ביצוע	138	839	71%	20%
10. אריאל ג'	*	50	תכנון	-	-	-	-
11. חריש ד', ה', ו'	-	265	תכנון	-	-	-	-
12. מודיעין ב' (מורשת)	**, *	242	תכנון	-	-	-	-
13. ראשון לציון	**, *	254	תכנון	-	-	-	-
סה"כ בישראל	3,020	1,842		889	3,020	-	16

* בכוונת החברה לייעד את החלק המתייחס לשטחי המסחר בפרויקט זה כנדל"ן להשקעה.
** פרויקטים של תכנית הדיור "מחיר למשתכן". פרויקט מודיעין כולל שני מתחמים (29 ו- 11) שבו זכו 169 דיירים (סה"כ לשני המתחמים). הפרויקט בראשון לציון כולל שני מגרשים (503 ו- 508), במגרש 508 זכו 57 דיירים ובמגרש 503 זכו 124 דיירים במסגרת ההגדרות שנערכו. יצוין כי טרם נחתמו חוזים מחייבים מול הדיירים שזכו ביחידות הדיור.

מרכזים מסחריים בהקמה:

#	מיקום + שם	שטח להשכרה צפוי	סטטוס	שטח מושכר (מ"ר)
1	חריש MORE SHOP ⁽¹⁾	8,851	בביצוע	3,671 ⁽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 ⁽³⁾	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		4,214

1. 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.

2. 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 דמי שכירות 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- 321 מ"ר במרכז המסחרי.

3. בכוונת החברה לפעול לשינוי תב"ע בשיתוף עם המועצה המקומית ולהגדיל את שטחי המסחר והמשרדים על גבי המגרש.

2. מצב כספי

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

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2017	2016		
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	48,511	11,541	16,302	השינוי במזומנים נובע בעיקר מהנפקות אג"ח במהלך התקופה וכן שחרור עודפים מהפרויקטים ומנגד תשלום עבור רכישת קרקעות חדשות.
מזומנים ופקדונות משועבדים	56,621	23,949	65,230	מדובר בעיקר ביתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן בפקידונות בחשבונות בנק המשועבדים לבעלי אגרות חוב.
לקוחות והכנסות לקבל	75,926	42,019	60,159	יתרות לקבל מדיירים בגין מכירת דירות בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15.
חייבים ויתרות חובה	16,104	106,259	11,164	מהווה יתרות לקבל ממוסדות, הוצאות נדחות בגין עמלות שיווק והוצאות מראש. ליום 30 בספטמבר 2016 עיקר הסכום מהווה יתרה שהתקבלה בגין הנפקת אגרות חוב אשר למועד האמור טרם הועברה לידי החברה והופקדה בפיקדון בנאמנות. עיקר הגידול נובע מזכיות החברה בשני פרויקטים חדשים בראשון לציון ובמודיעין בגינם שילמה החברה במהלך התקופה סך של 131 מיליון ש"ח. בנוסף השינויים מיוחסים להכרה בעלות המכר בסך של כ - 142 מיליון ש"ח ותוספות במהלך השנה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח.
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	351,690	299,042	262,194	
סה"כ נכסים שוטפים	548,852	482,810	415,049	
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	12,006	-	9,146	היתרה כוללת את העלות בגין חלק המסחר בפרויקטים חריש א', ב' ו' - ג' (המגף) אשר סווגו תחילה כמלאי מבנים בהקמה אך במועד מאוחר יותר החליטה החברה לשנות את ייעודם לנדל"ן להשקעה. השינוי במהלך התקופה נובע מעלויות נוספות שהושקעו במהלך תקופת הדוח.
יתרות חובה לזמן ארוך	2,696	-	2,375	היתרה מהווה את העלויות שהושקעו בהתאמת מושכר עבור קופות החולים המושכרות בחריש. החל מיום 1 באפריל 2017 עם תחילת חוזה השכירות בפועל הכנס מופחת בהתאם למשך תקופת חוזה השכירות.
קרקעות	15,744	16,063	15,315	קרקעות במזרח אירופה. השינוי במהלך תקופת הדוח נובע מהפרשי שער.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	157,871	66,461	92,090	גידול בסך 42 מיליון ש"ח בסעיף הנדל"ן להשקעה נובע מהנכס MORE SHOP. הגידול נובע מעלויות בגין דמי חכירה מינימליים מהוונים, היטל השבחה, שיעור הנכס לשווי הוגן וכן עלויות שהושקעו במהלך התקופה. גידול נוסף בסך של כ- 18 מיליון ש"ח נובע מזכיות החברה בשני מכרזי מחיר למשתכן במודיעין ובראשון לציון וסיווג חלק המסחר כנדל"ן להשקעה בהקמה. גידול בסך של כ- 5 מיליון ש"ח נובע מהשקעות במהלך התקופה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.
רכוש קבוע, נטו	43,104	38,527	36,699	עיקר היתרה בסעיף זה מהווה את המלון בהקמה בפולין. נכון ליום המאזן עלות המלון בספרי החברה 39 מיליון ש"ח.
מסים נדחים	8,339	11,450	8,197	
סה"כ נכסים לא שוטפים	239,760	132,501	163,822	
סה"כ נכסים	788,612	615,311	578,871	
אשראי מתאידיים בנקאיים	244,296	195,385	161,666	עיקר השינוי ביתרות האשראי בתקופת הדוח נובע מנטילת הלוואות לצורך תשלום על הקרקעות אותם רכשה החברה בשני הפרויקטים בהם זכתה החברה בראשון לציון ובמודיעין בסך כולל של כ- 107 מיליון ש"ח.
אגרות חוב	127,379	99,808	119,397	השינוי נובע מפירעון סופי של אגרות החוב (סדרה ד') בסך של כ- 21 מיליון ש"ח וכן פירעון חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') בסך של כ- 17 מיליון ש"ח, מנגד מוינה חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ- 46 מיליון ש"ח.
ספקים ונותני שירותים	14,677	8,164	6,913	עיקר הגידול נובע מהמחאות לפירעון אשר נפרעו לאחר תאריך המאזן.
זכאים ויתרות זכות	30,690	33,913	33,753	סך של 8 מיליון ש"ח נרשם בגין התחייבות להיטל השבחה בגין נכס MORE SHOP (ראה סעיף נדל"ן להשקעה לעיל) בשנת 2017. מנגד, קיים קיטון בהפרשה למוסדות בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.
מקדמות מורכשי דירות	78,127	47,356	37,097	מקדמות מדיירים אשר הגביה בגין אותן דירות עולה על ההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS15. עיקר הגידול נובע מפרויקטים מודיעין וחריש ג' (המגף).
סה"כ התחייבויות שוטפות	495,169	384,626	358,826	
הלוואות מתאידיים בנקאיים	6,047	-	-	בעיקר הלוואה לזמן ארוך בפרויקט החברה בפולין.
התחייבות בגין חכירה	10,212	-	-	היתרה מהווה את היוון דמי השכירות המינימליים בנכס MORE SHOP אשר צפויים להיות משולמים.
מסים נדחים	9,572	5,300	3,944	-
אגרות חוב	141,450	124,179	104,892	השינוי נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ- 60 מיליון ש"ח וכן הרחבת אגרות חוב סדרות ו' ו-ז' בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ו-14 מיליון ש"ח בהתאמה. מנגד בוצע מיון בין זמן ארוך לזמן קצר בסך של כ- 46 מיליון ש"ח.
הטבות לעובדים	150	470	389	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	167,431	129,949	109,225	
סה"כ הון	126,012	100,736	110,820	הגידול נובע מרווח בתקופת הדוח בסך של כ- 15 מיליון ש"ח ורווח מהפרשי תרגום בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח. מנגד, חולק דיבידנד בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	788,612	615,311	578,871	

3. תוצאות הפעילות

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2017	2016	2017	2016		
	אלפי ש"ח					
הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות	165,987	126,523	49,260	39,929	176,736	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי 15.
הכנסות ממכירת קרקעות	11,371	-	3,659	-	2,408	הכנסות ממכירת קרקעות בפרויקט כפר תבור.
סך הכנסות	177,358	126,523	52,919	39,929	179,144	
עלות מכירת דירות	136,073	104,176	38,787	31,254	147,950	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי 15.
עלות קרקעות שנמכרו	6,044	-	1,978	-	1,879	עלות הקרקעות בפרויקט כפר תבור.
סך עלות ההכנסות	142,117	104,176	40,765	31,254	149,829	
רווח גולמי	35,241	22,347	12,154	8,675	29,315	
שערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה	5,721	3,560	-	-	23,591	בתקופת הדוח רווחי השערך מיוחסים לנכס MORE SHOP. בשנת 2016 עיקר רווחי השערך מיוחסים לנכסים MORE STREET במודיעין ובחריש.
הוצאות אחרות	-	-	-	-	(270)	-
הכנסות אחרות	-	9,387	-	-	9,387	נובע מרווח שנבע מרכישת חוב על ידי חברה בקבוצה שפועלת בפולין. נרכש חוב בנקאי בפולין במחיר הנמוך משווי החוב ליום עסקת רכישת החוב.
הוצאות מכירה ושיווק	(3,566)	(6,051)	(659)	(2,264)	(8,549)	הקטיון נובע מכך שבשנת 2016 החברה השקיעה עלויות ומשאבים לטובת שיווק הפרויקטים במודיעין וחריש. היקף המכירות בפרויקטים היה גבוה בשנת 2016 כמפורט בסעיף 1.3.2 לעיל.
הוצאות הנהלה וכלליות	(9,461)	(9,415)	(3,734)	(2,972)	(12,883)	-
רווח מפעולות רגילות	27,935	19,828	7,761	3,439	40,591	
הכנסות מימון	1,569	234	851	-	234	הגידול בסעיף הינו הפרשי שער בגין הלוואה בזלוטי לחברה בת בפולין.
הוצאות מימון	(8,558)	(7,262)	(4,007)	(1,656)	(11,623)	הוצאות מימון בניכוי מימון אשר הוון על המלאי ועל יתרות הנדל"ן להשקעה.
חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	-	(352)	-	-	(352)	
רווח לפני מסים על ההכנסה	20,946	12,448	4,605	1,783	28,850	
מיסים על ההכנסה	(5,581)	1,427	(1,135)	2,637	(3,307)	הכנסות והוצאות המסים נובעות בעיקר מיצירת (מימוש) מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס, ובגין הפרשי עיתוי שמיומשם צפוי עם ההכרה ברווחים בגין הפרויקטים בביצוע של החברה.
רווח נקי לתקופה	15,365	13,875	3,470	4,420	25,543	

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 הינה בסך של כ- 48,511 אלפי ש"ח.

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2017	2016	2017	2016		
	אלפי ש"ח					
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות שוטפת	(60,485)	6,304	(38,011)	11,099	31,605	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעים בעיקר מהשקעה נטו במלאי מקרקעין ומבנים בסך של כ- 93 מיליון ש"ח. עיקר ההשקעות במלאי מיוחסות לרכישת קרקעות במודיעין ובראשון לציון. מנגד ישנו גידול בתקבולים מדיירים בסך של כ- 41 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות השקעה	(38,554)	21,268	(17,035)	(1,070)	(26,032)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-42 מיליון ש"ח ומתוספות לרכוש הקבוע בסך 5 מיליון ש"ח. מנגד קיימת ירידה של כ-9 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות מימון	131,293	(41,362)	79,148	(39,681)	(14,596)	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נובעים בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-83 מיליון ש"ח וכן הנפקת אג"ח בסך של כ-83 מיליון ש"ח. מנגד נפרעו אגרות חוב בסך של 39 מיליון ש"ח וחולק דיבידנד בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ- 126 מיליון ש"ח. לחברה קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ- 269 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ- 250 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. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה בחברה, כמפורט בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"), ומצא כי במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות, קיים לחברה גרעון בהון החוזר. מובהר, כי סימני האזהרה האמורים קיימים לאור אופייה של החברה כחברת אחזקות במסגרתה מוצגת ההשקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים כנכס לזמן ארוך בעוד שאגרות החוב של החברה שזמן פירעונם הינו שלוש שנים מוצגים בהתחייבויות לזמן קצר עקב המחזור העסקי הממוצע של שלוש שנים ולכן נוצר גירעון בהון החוזר. לאור האמור מצא דירקטוריון החברה כי אין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

7. היבטי ממשל תאגידי

7.1. 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 (סדרות ה', ו', ז' ו-ח') 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.

7.2. דיבידנד

בחודשים מרס וספטמבר 2017 חילקה החברה דיבידנדים בסך 1 מיליון ש"ח כל אחד. ביום 28 בנובמבר 2017 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בסך 1 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 20 בדצמבר 2017.

כמו כן, 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.



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 139%.
 - אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 130%.
 - 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 בספטמבר 2017, החברה השתמשה בכ-14 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 28,191 אלפי 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.
 - 4.3 במהלך חודש נובמבר 2017 שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), את זכותה לדמי שכירות או תשלום אחר שישולם על-ידי השוכרים בפרויקט הממוקם במגרש 433 בחריש, זאת בהתאם להתחייבותה לפי השטר. יצוין כי לבקשת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), נעשו התאמות מסוימות באגרת החוב באמצעותה נרשם השעבוד כאמור.

¹ מתוך סכום זה 8 מיליון ש"ח מופקדים בפקידון משועבד אשר בגינו הופקה ערבות בנקאית לסובת 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 הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2017 (שפורסם ביום 27.8.2017, אסמכתא מספר 2017-01-074344) צורפה הערכת שווי של מגרש 433 (מרכז מסחרי בהקמה ביישוב חריש – MORE SHOP). הערכות השווי הינה בגדר הערכת שווי מהותיות מאוד כהגדרת מונח זה בתקנות (המצורפת בזאת על דרך ההפניה).

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם לפעילות החברה.

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 28 בנובמבר 2017.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

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

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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
7-10	תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-26	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 : י' בכסלו תשע"ח
28 בנובמבר 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 בספטמבר 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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 ומידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 9.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2017. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2016	30 בספטמבר 2016	2017	ביאור	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח		
				נכסים שוטפים
16,302	11,541	48,511		מזומנים ושווי מזומנים
65,230	23,949	56,621		מזומנים ופקדונות משועבדים
60,159	42,019	75,926		לקוחות והכנסות לקבל
11,164	106,259	16,104		חייבים ויתרות חובה
262,194	299,042	351,690	1, ט', יא'	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
415,049	482,810	548,852		
				נכסים בלתי שוטפים
9,146	-	12,006		מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה
2,375	-	2,696		יתרות חובה לזמן ארוך
15,315	16,063	15,744		קרקעות
92,090	66,461	157,871	1ג'	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
36,699	38,527	43,104		רכוש קבוע, נטו
8,197	11,450	8,339		מסים נדחים
163,822	132,501	239,760		
				סה"כ נכסים
578,871	615,311	788,612		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2016	30 בספטמבר 2016	2017	ביאור	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח		
161,666	195,385	244,296	1ב', ט', יא'	התחייבויות שוטפות
119,397	99,808	127,379	1ג', י', יד', טו', טז'	אשראי מתאגידים בנקאיים
6,913	8,164	14,677		אגרות חוב
33,753	33,913	30,690		ספקים ונותני שירותים
37,097	47,356	78,127		זכאים ויתרות זכות
358,826	384,626	495,169		מקדמות מרוכשי דירות
-	-	6,047		התחייבויות שאינן שוטפות
-	-	10,212	1ג'	הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,944	5,300	9,572		התחייבויות בגין חכירה
104,892	124,179	141,450	1ג', י', יב', טו'	מסים נדחים
389	470	150		אגרות חוב
109,225	129,949	167,431		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	254	258		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן
1,019	1,019	1,019		מקנות שליטה
(7,423)	(6,001)	(6,182)		קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס
76,765	65,072	90,130		מניות
(796)	(616)	(796)		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(232)	(221)	-		הפרשי תרגום דוחות כספיים של
110,820	100,736	126,012		פעילויות חוץ
				יתרת רווח
				מניות באוצר
				זכויות שאינן מקנות שליטה
578,871	615,311	788,612		סה"כ התחייבויות והון

עמי בשירי, רו"ח (MBA)
סמנכ"ל כספים

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 בנובמבר 2017.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	2017	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	2017	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
הכנסות					
176,736	39,929	49,260	126,523	165,987	הכנסות ממכירת דירות, שטחי
2,408	-	3,659	-	11,371	מסחר ודמי שכירות
179,144	39,929	52,919	126,523	177,358	הכנסות ממכירת קרקעות
					סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות					
147,950	31,254	38,787	104,176	136,073	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
1,879	-	1,978	-	6,044	עלות קרקעות שנמכרו
149,829	31,254	40,765	104,176	142,117	סה"כ עלות ההכנסות
רווח גולמי					
29,315	8,675	12,154	22,347	35,241	
23,591	-	-	3,560	5,721	1 יג' שערך נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה
(270)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
9,387	-	-	9,387	-	הכנסות אחרות
(8,549)	(2,264)	(659)	(6,051)	(3,566)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,883)	(2,972)	(3,734)	(9,415)	(9,461)	הוצאות הנהלה וכלליות
40,591	3,439	7,761	19,828	27,935	רווח מפעולות רגילות
234	-	851	234	1,569	הכנסות מימון
(11,623)	(1,656)	(4,007)	(7,262)	(8,558)	הוצאות מימון
(352)	-	-	(352)	-	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת
					המטופלת לפי שיטת השווי המאזני,
					נטו
28,850	1,783	4,605	12,448	20,946	רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,307)	2,637	(1,135)	1,427	(5,581)	מסים על ההכנסה
25,543	4,420	3,470	13,875	15,365	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
25,559	4,415	3,470	13,866	15,365	בעלי המניות של החברה
(16)	5	-	9	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
25,543	4,420	3,470	13,875	15,365	
2	0.35	0.26	1.08	1.19	רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס
					לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
25,543	4,420	3,470	13,875	15,365	רווח נקי לתקופה
מרכיבי רווח כולל אחר :					
פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד :					
(1,500)	(537)	1,066	(92)	1,241	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	3,883	4,536	12,715	16,606	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל :					
23,105	3,879	4,536	12,834	16,606	בעלי המניות של החברה
(130)	4	-	(119)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
22,975	3,883	4,536	12,715	16,606	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	-	258	1,019	(7,423)	76,765	111,052	(232)	110,820
-	-	-	-	-	-	-	15,365	15,365	-	15,365
-	-	-	-	-	-	1,241	-	1,241	-	1,241
-	-	-	-	-	-	1,241	15,365	16,606	-	16,606
-	-	-	354	-	-	-	-	354	232	586
-	-	-	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)	-	(2,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,865	(796)	36,364	354	258	1,019	(6,182)	90,130	126,012	-	126,012
יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)										
רווח נקי לתקופה										
רווח כולל אחר										
סך הכל רווח כולל לתקופה										
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (*)										
תשלום דיבידנד (**)										
תשלום מבוסס מניות (***)										
יתרה ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)										
(*) ראה ביאור 1ז'.										
(**) ראה ביאורים 1ו', 1יח'.										
(***) נמוך מ-1 אלפי ש"ח, ראה ביאור 1כ'.										

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(490)	36,364	241	1,019	(4,969)	27,704	64,734	(1,096)	63,638
-	-	-	-	-	-	23,502	23,502	-	23,502
4,865	(490)	36,364	241	1,019	(4,969)	51,206	88,236	(1,096)	87,140
-	-	-	-	-	-	13,866	13,866	9	13,875
-	-	-	-	-	(1,032)	-	(1,032)	(128)	(1,160)
-	-	-	-	-	(1,032)	13,866	12,834	(119)	12,715
-	-	-	-	-	-	-	-	994	994
-	-	-	13	-	-	-	13	-	13
-	(126)	-	-	-	-	-	(126)	-	(126)
4,865	(616)	36,364	254	1,019	(6,001)	65,072	100,957	(221)	100,736

יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)

השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15

יתרה ליום 1 בינואר 2016 לאחר אימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (ראה ביאור 2כט'1 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2016)

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 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	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	(7,248)	87,660	122,476	-	122,476
-	-	-	-	-	-	-	3,470	3,470	-	3,470
-	-	-	-	-	-	1,066	-	1,066	-	1,066
-	-	-	-	-	-	1,066	3,470	4,536	-	4,536
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)	-	(1,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,865	(796)	36,364	354	258	1,019	(6,182)	90,130	126,012	-	126,012

יתרה ליום 1 ביולי 2017

(בלתי מבוקר)

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום דיבידנד (*)

תשלום מבוסס מניות (**)

יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקר)

(*) ראה ביאור 1'יח'.

(**) נמוך מ-1 אלפי ש"ח, ראה ביאור 1'כ'.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(616)	36,364	249	1,019	(5,465)	60,657	97,073	(225)	96,848
-	-	-	-	-	-	4,415	4,415	5	4,420
-	-	-	-	-	(536)	-	(536)	(1)	(537)
-	-	-	-	-	(536)	4,415	3,879	4	3,883
-	-	-	5	-	-	-	5	-	5
4,865	(616)	36,364	254	1,019	(6,001)	65,072	100,957	(221)	100,736

יתרה ליום 1 ביולי 2016 (בלתי מבוקר)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 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	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(490)	36,364	241	1,019	(4,969)	27,704	64,734	(1,096)	63,638
-	-	-	-	-	-	23,502	23,502	-	23,502
4,865	(490)	36,364	241	1,019	(4,969)	51,206	88,236	(1,096)	87,140
-	-	-	-	-	-	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

השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15

יתרה ליום 1 בינואר 2016 לאחר אימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (ראה ביאור 2כט'1 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2016)

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 בספטמבר 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
25,543	4,420	3,470	13,875	15,365
6,062	6,679	(41,481)	(7,571)	(75,850)
31,605	11,099	(38,011)	6,304	(60,485)
-	-	20	-	30
-	-	-	-	(24)
31	-	-	-	-
(1,565)	(525)	(2,515)	(1,033)	(5,340)
(12,423)	(4,750)	(17,773)	(6,905)	(41,751)
(381)	-	-	(381)	-
(11,312)	4,205	3,233	29,969	8,609
(252)	-	-	(252)	-
(130)	-	-	(130)	(78)
(26,032)	(1,070)	(17,035)	21,268	(38,554)
-	-	(1,000)	-	(2,000)
(43,660)	(12,835)	-	(43,660)	(38,823)
81,043	-	3,572	21,485	83,148
(306)	-	-	(126)	-
(51,673)	(26,846)	70,395	(19,061)	82,787
-	-	6,181	-	6,181
(14,596)	(39,681)	79,148	(41,362)	131,293
(6)	-	(46)	-	(45)
(9,029)	(29,652)	24,056	(13,790)	32,209
25,331	41,193	24,455	25,331	16,302
16,302	11,541	48,511	11,541	48,511

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תמורה מממשות השקעה
מימוש השקעה בחברה מאוחדת
שאוחדה בעבר (נספח ג')
תמורה מממשות 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

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
אשראי לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) מימון

**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

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 בספטמבר 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
-	-	21	-	21
737	182	202	558	569
587	113	86	285	215
-	-	85	-	173
87	-	-	-	-
1,636	(543)	(1,056)	724	(1,712)
(530)	-	-	(530)	-
1,267	(6,030)	1,958	(2,272)	5,372
183	-	-	-	-
45	56	(220)	126	(239)
(23,591)	-	-	(3,560)	(5,721)
17	5	(*)	13	(*)
(9,387)	-	-	(9,387)	-
352	-	-	352	-
(28,597)	(6,217)	1,076	(13,691)	(1,322)
(10,565)	10,446	(5,345)	7,575	(15,697)
(733)	(19,582)	(3,949)	(33,088)	(5,148)
59,633	6,435	(20,246)	32,074	(93,000)
(460)	3,041	2,085	745	7,963
(10,908)	2,920	(10,294)	(9,126)	(9,655)
(2,308)	9,636	(4,808)	7,940	41,009
34,659	12,896	(42,557)	6,120	(74,528)
6,062	6,679	(41,481)	(7,571)	(75,850)

(א) התאמות הדרושות להצגת
תזרימי מזומנים מפעילות
שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים:

שערוך הלוואות
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:

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

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

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 בספטמבר 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
(ב) חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה			
1,257	-	-	הון חוזר
(5,447)	-	-	מלאי דירות
(4,583)	-	-	נדל"ן להשקעה
(34,532)	-	-	רכוש קבוע
21,686	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	-	זכאים בגין רכישת חברה מאוחדת
13,048	-	-	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת
			לפי שיטת השווי המאזני
			רווח ממדידה מחדש לשווי הוגן של
			הזכויות בחברה הנרכשת שהוחזקו
			טרם השגת השליטה
8,319	-	-	
(252)	-	-	
(ג) מימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר			
			נכסים והתחייבויות של החברה
			המאוחדת ליום המכירה :
-	-	-	הון חוזר
-	-	-	חייבים בגין מימוש השקעה
-	-	-	בחברה מאוחדת
-	-	-	רכוש קבוע
-	-	-	מסים נדחים
-	-	-	
(217)			
(100)			
179			
114			
(24)			
(ד) פעילות מהותית שלא במזומן			
-	-	-	התחייבות בגין חכירה
10,039			
900	-	-	התחייבות בגין דמי היתר והיטל
			השבחה כנגד נדל"ן להשקעה
			בהקמה
-	59,558	-	הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים
(ה) מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
17,096	6,756	6,014	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור :
			ריבית
3,107	1,038	2,697	מסים על ההכנסה
			מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור :
5	-	39	ריבית
5			
39			

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 ומיידיים), 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 5(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 חברת הבת קרן פז 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 מתוכה נוצל ליום 30 בספטמבר 2017 סך של כ-20 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.נ. תמורת סך של כ-14,634 אלפי ש"ח. לגילוי בדבר תנאי אגרות החוב המקוריים, ראה ביאור 4'ג' לדוחות הכספיים 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 (ראה ביאור 24'ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016). 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, מתוכה סך של כ-13.7 מיליון זלוטי (כ-13.3 מיליון ש"ח) הועבר עד ליום 30 בספטמבר 2017.

סך של כ-11 מיליון זלוטי (כ-10.3 מיליון ש"ח) מסך מסגרת המימון המיועדים להחזר הלוואת בעלים לחברת הבת בישראל אשר מתוכה התקבל סך של כ-8 מיליון זלוטי (כ-7.5 מיליון ש"ח) נכון למועד הדוח.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח התקשרה MOMO עם קבלן מבצע לסיום עבודות הבניה במלון בסך כולל של כ-22 מיליון זלוטי (כ-21.3 מיליון ש"ח). מועד סיום העבודות ופתיחת המלון צפויים 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 שנקבעה בהסכם תשולם 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 הלוואות 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 ש"ח 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-82 מיליון ש"ח הועבר עד ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2017 ומלוא היתרה הועברה לאחר תאריך המאזן). 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.
- יג. בהמשך למובא בביאור 24ב'13א 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 (פרויקט MORE SHOP) (להלן - "העסקה") בו התקשרה בחודש אוגוסט 2016 (מועד ההתקשרות בעסקה) חברה נכדה של החברה (קחס 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.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

יג. (המשך)

היות שנשוא 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 מליון 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-5.05% אשר היווה את מחיר החוב של החברה בגין התחייבות כאמור). כמו כן, בסמוך לאותו מועד הכירה החברה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה בסך של כ-8 מליון ש"ח כנגד נכס המקרקעין.

השווי ההוגן של הנכס לאחר השלמת העסקה (לרבות בהתחשב ברכיב ההתחייבות בגין החכירה ובהיטל ההשבחה כאמור), הסתכם בכ-37 מליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי, אשר התבססה 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 משערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-5,721 אלפי ש"ח בתקופה של תשעה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 ומידיים (התש"ל 1970), צורפה הערכת השווי האמורה לדוח התקופתי ליום 30 ביוני 2017.

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 היתה 3,561,000 ע.ג. תמורת סך של כ-3,584 אלפי ₪ (סך של כ-3,572 אלפי ₪ נטו מהוצאות הנפקה). לגילוי בדבר תנאי אגרות החוב המקוריים ראה סעיף יב' לעיל.

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

יז. ביום 6 באוגוסט 2017 דיווחה החברה כי התקשרה בהסכם שכירות ארוך טווח עם חברת שופרסל בקשר לנכס ה-MORE SHOP B.O.T (ראה ביאור יג' לעיל). בהתאם לתנאי ההסכם יושכר לשוכר כ-3,350 מ"ר המהווים כ-40% מכלל השטח המיועד להשכרה בנכס בעבור דמי שכירות בסך 3.1 מיליון ש"ח לשנה לתקופה של 8 שנים (בנוסף הוקנתה לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות עד שנת 2038). החברה צופה כי במחצית הראשונה של שנת 2019 תסתיים הקמת הפרויקט.

יח. 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. במועד זה בוצע התשלום כאמור.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

יט. ביום 18 בספטמבר 2017, התקשרה החברה, באמצעות חברה בת, במסגרת כניסתה לפעילות חדשה של השבחת מקרקעין ושינויי ייעוד בהסכם עם צד ג' בלתי קשור ("בעל המקרקעין") לגבי מקרקעין באזור ביקוש בשפלה בשטח של כ-180 דונם ("המקרקעין"), לפיו תעניק החברה לבעל המקרקעין שירותים לקידום ולאישור תכנית בניין עיר חדשה על המקרקעין, אשר תשנה את ייעוד המקרקעין למגורים, מסחר, משרדים ותעסוקה ("התכנית החדשה"). ככל שתאושר התכנית החדשה, ישלם בעל המקרקעין לחברה 7% מסכום משווי הזכויות במקרקעין שיוקצו בהתאם לתוכנית החדשה, בניכוי הוצאות.

על-פי ההסכם, עד תום 3 שנים ממועד החתימה תתקבל המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה לאישור התכנית החדשה ועד תום 7 שנים ממועד החתימה תופקד התכנית החדשה בוועדה המחוזית. אם לא תעמוד החברה בלוח הזמנים האמור יהיה בעל המקרקעין רשאי לבטל את ההסכם.

בנוסף, במסגרת ההסכם הוענקה לחברה זכות סירוב ראשון, בתנאים המיטיבים עם החברה ביחס ליזמים בסדר גודל של החברה, לביצוע הפרויקט שייבנה על המקרקעין.

כ. ביום 27 באוגוסט 2017 אושרה הענקה של 29,221 כתבי אופציה לסמנכ"ל בחברה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה 1 ש"ח ע.נ. של החברה, אשר שוויים ההוגן הכולל של כתבי האופציה סמוך לאותו המועד הסתכם בכ-100 אלפי ש"ח בהתבסס על מודל בלק אנד שולס. ההצעה הינה בהתאם לתוכנית אופציות של החברה אשר אושרה ע"י דירקטוריון החברה באותו מועד. כתבי האופציה הוקצו בפועל ביום 2 בנובמבר 2017. כלל כתבי האופציה אינם סחירים.

- תקופת הבשלה

1. כ-20% מכתבי האופציות (5,844 כתבי אופציות) תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה (מנת האופציות הראשונה).

2. כ-20% מכתבי האופציות (5,844 כתבי אופציות) תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף 3 שנים ממועד ההקצאה (מנת האופציות השנייה).

3. כ-60% מכתבי האופציות (17,533 כתבי אופציות) תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף 4 שנים ממועד ההקצאה (מנת האופציות השלישית).

ההענקה הנ"ל מותנית במתן שירות ע"י הסמנכ"ל בחברה לאורך תקופת ההבשלה (בגין כל מנה כמובא לעיל).

- תקופת המימוש

כתבי האופציות שחלפה תקופת ההבשלה שלהן תהיינה ניתנות למימוש למניות עד תום חמש שנים ממועד הקצאתן ותפקענה מייד לאחר מכן (להלן - "מועד פקיעת האופציות"). במועד פקיעת האופציות, כל הזכויות של הניצע ו/או יורשיו בקשר עם האופציות, לרבות הזכות לרכישת מניות המימוש, תפקענה.

- הפרמטרים ששימשו ביישום המודל הינם:

1. תנודיות צפויה (*): 26.92%-26.58%.
 2. מחיר המניה: 15.11 ש"ח (הנמוך מבין מחיר המניה נכון למועד ההענקה לבין ממוצע מחיר המניה ב-30 ימי המסחר האחרונים שקדמו להענקה).
 3. מחיר מימוש: 15.11 ש"ח (אינו צמוד למדד המחירים לצרכן או למדד כשלהו).
 4. שיעור ריבית חסרת סיכון: 0.39%-0.69%.
 5. שיעור דיבידנד צפוי: -
 6. משך חיי כתב אופציה (בשנים): 5.
- (*) לצורך גיבוש הנתון החברה עשתה שימוש בסטיית תקן של חברות ציבוריות הדומות ככל שניתן במאפייניהן לחברה.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

כ. (המשך)

כמו כן, נקבע כי כתבי האופציה יהיו כפופים להתאמות שונות, בין היתר, במקרה של חלוקת מניות הטבה, הצעת זכויות על ידי החברה לבעלי מניותיה (לרבות באמצעות הצעת ניירות ערך המירים), במידה ותחלק החברה דיבידנד (במזומן או בעין) של כל בעלי מניותיה וכן בקורות שינוי מבני בחברה.

במועד המימוש לא יידרש הניצע לשלם את מחיר המימוש אלא בפועל תוקצה לניצע מניות בכמות אשר תשקף את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה כאמור.

כא. ביום 27 באוגוסט 2017 הודיעה החברה על אישור תכנית רכישה עצמית של חלק מאגרות החוב של החברה (סדרה ה' עד סדרה ח'). התקופה שנקבעה לביצוע התכנית הינה החל מיום 27 באוגוסט 2017 ועד 31 בדצמבר 2018. היקף תכנית הרכישה הינו עד סך של 10 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח לא בוצעו רכישות מתוקף תכנית זו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין של 1:					מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)	
דולר	אירו	רומני	זלוטי פולני	לב בולגרי		
ליום 30 בספטמבר:						
3.529	4.1569	0.908	0.968	2.139	221.35	2017
3.7580	4.2030	0.947	0.980	2.166	221.13	2016
3.84	4.04	0.891	0.916	2.064	220.68	31 בדצמבר 2016
שיעור השינוי במהלך התקופה:						
%	%	%	%	%	%	
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:						
(8.10)	2.89	1.91	5.68	3.63	0.3	2017
(3.69)	(1.03)	0.53	(2.58)	(1.18)	-	2016
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:						
(0.94)	4.28	3.65	2.98	4.44	0.3	2017
(2.29)	(1.89)	-	1.13	(0.17)	-	2016
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016						
(1.59)	(4.87)	(5.41)	(8.95)	(5.84)	(0.20)	

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 3 - חברה מוחזקת אשר טופלה לפי שיטת השווי המאזני

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברה אשר היוותה עסקה משותפת מהותית לקבוצה (החזקה 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			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (*) אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (*) אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (*) אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
158	-	158	הכנסות
73	-	73	רווח גולמי
61	-	61	רווח תפעולי
(927)	-	(927)	הוצאות ריבית
162	-	162	מסים על ההכנסה
(704)	-	(704)	הפסד מפעולות רגילות
(704)	-	(704)	הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה (100%)
(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'ג' 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 הוגן (או קירוב לשוויים הוגן):

ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 30 בספטמבר 2016		ליום 30 בספטמבר 2017	
שווי	ערך	שווי	ערך	שווי	ערך
הוגן (**)	בספרים	הוגן (**)	בספרים	הוגן (**)	בספרים
אלפי ש"ח (מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
240,218	229,950	237,204	226,759	286,753	271,420

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (*)

- (*) כלל אגרות החוב שהנפיקה החברה נושאות ריבית קבועה. הסכומים הינם לרבות ריבית לשלם ובניכוי הוצאות הנפקה (בגין סדרות ד', ה', ו', ז', ו-ח').
- (**) השווי ההוגן של אגרות החוב (סדרות ד', ה', ו', ז', 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 זוהו ועולים על הספים הכמותיים כפי שנקבעו ב- IFRS-8 מהווים מגזרים בני דיווח.

בהתאם לכך, הקבוצה מדווחת על שני מגזרים בני דיווח.

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 בני הדיווח, לרבות חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת אשר טופלה לפי שיטת השווי המאזני, כפי שנתון זה נכלל במסגרת הדיווחים להנהלה. לפיכך, 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 כט'1 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, הקבוצה יישמה באימוץ מוקדם החל מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2016 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.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח

נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
159,547	479	-	160,026
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות			
16,956	-	-	16,956
הכנסות ממכירת שטחי מסחר			
-	376 (*)	-	376
מזרח אירופה			
176,503	855	-	177,358
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד			
תוצאות המגזר:			
ישראל			
22,867	6,200	-	29,067
(1,508)	376	-	(1,132)
מזרח אירופה			
21,359	6,576	-	27,935
סה"כ תוצאות המגזר			
נכסי המגזר:			
ישראל			
543,766	164,983	-	708,749
27,866	4,894	38,764	71,524
8,339	-	-	8,339
מזרח אירופה			
נכסים לא מיוחסים			
579,971	169,877	38,764	788,612
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 אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)				
הכנסות:				
ישראל				
126,201	-	-	126,201	הכנסות ממכירת דירות
-	-	-	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
322	-	322	-	מזרח אירופה
126,523	-	322	126,201	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:				
ישראל				
12,875	-	3,560	9,315	
6,601	-	(3)	(*) 6,604	מזרח אירופה (*)
19,476	-	3,557	15,919	סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:				
ישראל				
519,144	-	109,105	410,039	
84,717	55,621	7,356	21,740	מזרח אירופה
11,450	-	-	11,450	נכסים לא מיוחסים
615,311	55,621	116,461	443,229	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).

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 אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)				
הכנסות:				
ישראל				
47,726	287	-	48,013	הכנסות ממכירת דירות
4,825	-	-	4,825	וקרקעות
-	81	-	81	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
מזרח אירופה				
52,551	368	-	52,919	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:				
ישראל				
7,721	287	-	8,008	
(328)	81	-	(247)	
7,393	368	-	7,761	סה"כ תוצאות המגזר
הכנסות:				
ישראל				
39,765	-	-	39,765	הכנסות ממכירת דירות
-	-	-	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
-	164	-	164	מזרח אירופה
39,765	164	-	39,929	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:				
ישראל				
4,232	-	-	4,232	
(725)	(68)	-	(793)	
3,507	(68)	-	3,439	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	אחרים 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	-	-	160,426	וקרקעות
17,958	-	-	17,958	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
760	-	483 (**)	277	מזרח אירופה
179,144	-	483	178,661	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:				
ישראל				
33,538	-	23,039	10,499	מזרח אירופה (*)
6,701	-	552	6,149	סה"כ תוצאות המגזר
40,239	-	23,591	16,648	
נכסי המגזר:				
ישראל				
510,292	-	96,593	413,699	מזרח אירופה
60,382	32,615	4,643	23,124	נכסים לא מיוחסים
8,197	-	-	8,197	סה"כ נכסי המגזר
578,871	32,615	101,236	445,020	

(*) 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 4 ג' 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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	3,439	7,761	19,476	27,935	תוצאות המגזר
					התאמות בגין חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
352	-	-	352	-	
40,591	3,439	7,761	19,828	27,935	רווח מפעולות רגילות
234	-	851	234	1,569	הכנסות מימון
(11,623)	(1,656)	(4,007)	(7,262)	(8,558)	הוצאות מימון
					חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(352)	-	-	(352)	-	
28,850	1,783	4,605	12,448	20,946	רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 6 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 26 בנובמבר 2017 אושרה על-ידי ועדת הביקורת וביום 28 בנובמבר 2017 אישר דירקטוריון החברה עסקה במסגרתה בעלת השליטה בחברה, קבוצת חנן מור השקעות בע"מ, המחיתה והעבירה לחברה ללא תמורה, זכות סירוב ראשון לרכישה של זכויות במקרקעין בשטח של כ-333 אלפי מ"ר בנס ציונה המצויות בבעלות מספר רב של בעלי מקרקעין, לפיה עד לתום שנה ממועד אישור תב"ע חדשה על המקרקעין, בכל מקרה בו יחליט מי מבעלי המקרקעין למכור או להעביר כל או חלק מזכויותיו במקרקעין ליזם מקרקעין, אזי תהא לחברה זכות סירוב ראשון לרכישת הזכויות כאמור, באותם תנאי המכירה כפי שסוכמו בין בעל המקרקעין הרלוונטי ויזם המקרקעין. בנוסף, עד למועד אישור התב"ע החדשה, יוכל מי מבין בעלי המקרקעין ("המציע"), לפנות לחברה בהצעה בכתב למכירת זכויותיו במקרקעין ("הזכויות המוצעות"), במקרה בו לא הצליח לקבל הצעות ממשיות לרכישת המקרקעין בשל זכות הסירוב של החברה. במקרה זה, תהא רשאית החברה לפנות לשמאי לשם קביעת מחיר השוק של הזכויות המוצעות, למסור הודעת קיבול למציע ולרכוש את הזכויות המוצעות במחיר השוק שקבע השמאי. לא מסרה החברה הודעת קיבול כאמור, יהא רשאי המציע למכור את זכויותיו במקרקעין לכל צד ג', במחיר השוק שקבע השמאי או במחיר גבוה יותר.

היות ובמידה ותמומש זכות הסירוב כאמור, תידרש החברה לרכוש את המקרקעין או חלק ממנו במחיר אשר יהווה שווי הוגן, נקבע כי המחאת הזכויות אינה מהווה הטבה לחברה מבעלת השליטה בה או לבעלת השליטה מהחברה.

ב. ביום 28 בנובמבר 2017, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו 10 בדצמבר 2017 ויום החלוקה נקבע ליום 20 בדצמבר 2017.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 30 בספטמבר 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 : י' בכסלו תשע"ח
28 בנובמבר 2017

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההתחייבויות בניכוי סך הנכסים המיוחסים להן, נטו הסתכם לסך של 2,794 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2017 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 3,094 אלפי ש"ח ו- 804 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, 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 ומיידיים), 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 בספטמבר 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2017	
8,261	3,107	30,604	נכסים שוטפים
4,498	6,158	10,137	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	70	מזומנים ופקדונות משועבדים
23,029	77,288	2,129	המחאות לגביה
35,788	86,553	42,940	חייבים ויתרות חובה
214	-	759	נכסים בלתי שוטפים
308,645	244,056	355,395	מסים נדחים
903	944	1,637	השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים
309,762	245,000	357,791	רכוש קבוע, נטו
345,550	331,553	400,731	סה"כ נכסים
-	-	60	התחייבויות שוטפות
119,397	99,808	127,379	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
388	398	1,695	אגרות חוב
9,557	5,877	3,778	ספקים ונותני שירותים
129,342	106,083	132,912	זכאים ויתרות זכות
-	-	241	התחייבויות לזמן ארוך
104,892	124,179	141,450	הלוואות לזמן ארוך
264	334	116	אגרות חוב
105,156	124,513	141,807	הטבות לעובדים, נטו
111,052	100,957	126,012	סך הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
345,550	331,553	400,731	סה"כ התחייבויות והון

עמי בשירי, רו"ח (MBA)
סמנכ"ל כספים

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 בנובמבר 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 בספטמבר 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
14,341	3,602	3,482	10,602	10,500
(10,186)	(2,242)	(3,177)	(7,142)	(7,539)
(367)	(26)	(27)	(82)	(213)
3,788	1,334	278	3,378	2,748
10,131	3,013	(230)	7,626	7,985
(13,226)	(3,131)	(4,202)	(9,480)	(12,309)
693	1,216	(4,154)	1,524	(1,576)
25,065	3,522	6,659	12,751	16,451
25,758	4,738	2,505	14,275	14,875
(199)	(323)	965	(409)	490
25,559	4,415	3,470	13,866	15,365

הכנסות מדמי ניהול והחזר
הוצאות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מכירה, שיווק ואחרות

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו

חלק בעלי המניות של החברה
ברוחי חברות מוחזקות

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

**רווח נקי לתקופה המיוחס
לבעלי המניות של החברה**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
25,559	4,415	3,470	13,866	15,365
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה				
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה				
(2,454)	(536)	1,066	(1,032)	1,241
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
23,105	3,879	4,536	12,834	16,606
סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה				

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
25,559	4,415	3,470	13,866	15,365
(41,484)	3,537	5,674	(22,711)	(7,874)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
(15,925)	7,952	9,144	(8,845)	7,491
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
16,689	-	(4,981)	15,030	(5,639)
-	-	20	-	30
(*) (50,356)	(*) (16,000)	9,018	(*) (1,256)	(21,235)
(173)	(7)	(190)	(164)	(936)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה				
(33,840)	(16,007)	3,867	13,610	(27,780)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
-	-	307	-	307
-	-	(1,000)	-	(2,000)
(43,660)	(12,835)	-	(43,660)	(38,823)
-	-	-	(126)	-
81,043	-	3,572	21,485	83,148
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון				
37,383	(12,835)	2,879	(22,301)	42,632
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים				
(12,382)	(20,890)	15,890	(17,536)	22,343
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
20,643	23,997	14,714	20,643	8,261
8,261	3,107	30,604	3,107	30,604

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 בספטמבר 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
(א) <u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>				
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
(214)	-	(572)	-	(545)
מסים נדחים				
(25,065)	(3,522)	(6,659)	(12,751)	(16,451)
חלק בעלי המניות של החברה				
219	52	81	169	202
ברוחי חברות מוחזקות				
פחת				
ירידה (עלייה) בהטבות לעובדים, נטו				
55	54	(123)	125	(148)
שערוך אגרות חוב והפחתת נכיון				
587	113	86	285	215
(12,401)	(3,151)	230	(7,625)	(7,985)
שערוך הלוואות לחברות בנות				
1	-	-	-	-
שערוך פקדונות משועבדים				
-	-	(6)	-	(6)
שערוך הלוואות לזמן ארוך				
17	5	-	13	-
(36,801)	(6,449)	(6,963)	(19,784)	(24,718)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה				
(4,406)	12,662	13,430	1,684	21,550
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים				
(106)	(183)	724	(96)	1,307
-	-	691	-	-
ירידה בלקוחות				
(171)	(2,493)	(2,208)	(4,515)	(6,013)
(4,683)	9,986	12,637	(2,927)	16,844
(41,484)	3,537	5,674	(22,711)	(7,874)
(ב) <u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>				
-	59,558	-	59,558	-
הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים				
-	-	-	-	650
פרעון הלוואות שניתנו לחברות הבנות כנגד חייבים				
(ג) <u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים של החברה האם</u>				
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:				
13,064	5,361	4,781	13,064	15,146
6	6	193	6	328
ריבית				
מיסים על הכנסה				
מזומנים שנתקבלו במהלך התקופה עבור:				
(1)	-	-	1	-
ריבית				

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף:

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן המידע הכספי הנפרד ביניים), המוצגים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970, נערכו במתכונת מתומצתת.
2. המידע הכספי הנפרד ביניים אינו כולל את כל המידע הנדרש בהתאם לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים").
3. בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 (עיקרי המדיניות החשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 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.

ו. אירועים במהלך תקופת הדיווח

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

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

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

28 בנובמבר 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 חנן מור אחזקות בע"מ (להלן- התאגיד) לרבעון השלישי 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.

28 בנובמבר 2017

עמי בשירי, סמנכ"ל כספים