

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי

ליום 31 במרס 2018

תוכן עניינים:

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה **לשנה שהסתיימה ביום 31 במרס 2018**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018 (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 2017 שפורסם ביום 14 במרס 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-024217, 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:

החברה הינה חברה יזמית בנדל"ן שמרכז פעילותה ישראל.

בתחום הנדל"ן היזמי, נכון למועד הדוח החברה, באמצעות חברות בנות, יוזמת 1,592 יחידות דיור וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר למכירה.

בתחום הנדל"ן להשקעה, החברה באמצעות חברות בנות, פועלת לייזום הקמה וניהול מרכזים מסחריים שכונתיים וכן לבניית שטחי מסחר מלווה רחוב בפרויקטים בעירוב שימושים של מגורים ומסחר.

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

בשנת 2017 החברה החלה בפעילות של ייזום קרקעות, במסגרתה פועלת החברה להתקשרות חוזית עם בעלי קרקעות ו/או חברות המאגדות מתחמי מקרקעין שייעודם חקלאי ושקיימת בגינם הסתברות תכנונית לשינוי ייעוד והשבחה, לשם ביצוע יזום שינוי ייעוד למקרקעין בהיקפים של מאות יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה. לחברה שתי עסקאות בתחום ייזום המקרקעין אשר נחתמו במהלך שנת 2017 בהיקף כולל של כ-513 דונם אשר בכוונת החברה להשביחן, כך שניתן יהיה לבנות עליהן אלפי יחידות דיור ושטחי מסחר ותעסוקה.

החברה, באמצעות חברה בת, יוזמת ומקימה מלון בעיר פוזנן בפולין אשר צפוי להיפתח בתחילת המחצית השנייה של שנת 2018, שיופעל וינוהל עבור החברה על ידי רשת רדיסון.

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד ושל הסביבה העסקית בה פועל התאגיד, ראה חלק א' בדוח התקופתי.

1.1.1. 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
	2018	2017	
	אלפי ש"ח		
הכנסות	83,453	67,332	258,250
עלות ההכנסות	65,829	56,433	207,180
רווח גולמי	17,624	10,899	51,070

1.1.2 מכירות במהלך תקופת הדוח

במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 18 יחידות דיור וקרקעות בישראל בהיקף כספי של כ- 24 מיליון ש"ח, זאת לעומת 28 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ- 41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בטבלה להלן. עיקר השינוי נובע ממיצוי המלאי הקיים בפרויקט מודיעין בשנת 2017, ומנגד גידול במכירת מלאי ביתר הפרויקטים של החברה. יצוין כי החברה נערכת לגל מכירות מואץ בשנת 2018 בעקבות כניסה לפרויקטים חדשים.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017		פרויקט
אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	
-	-	-	2	צור יצחק
-	-	-	1	ארגמן
7	6,961	6	5,491	חריש ב'
5	5,082	4	3,306	כפר תבור
1	3,077	12	18,965	מודיעין א'
3	2,855	-	-	חריש ג' (המגף)
2	6,115	3	6,635	נתניה עיר ימים
18	24,090	28	41,055	סה"כ

1.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2018 (להלן: "הדוח הכספיים").

1.3 אירועים לאחר תקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים שאירעו לאחר תקופת הדוח, ראה ביאור 5 לדוח הכספיים.

1.4. להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 31 מרס 2018 המסווגים כמלאי בדוחות הכספיים:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר למכירה	יח"ד סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 31/3/18	מ"ר מסחר מכור עד 31/3/18	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט עד 31/3/18	שיעור השלמה (ביצוע) 31/3/18	יח"ד שנמכרו מיום 31/3/18 ועד בסמוך למועד הדוח
1. נתניה עיר ימים	-	130	הסתיים	119	-	92%	100%
2. חריש א'- מגורים ומסחר	1,282	149	ביצוע	148	1,282	99%	98%
3. חריש ב'- מגורים ומסחר	899	129	ביצוע	119	899	92%	85%
4. כפר תבור	-	101	ביצוע	62	-	61%	86%
5. מודיעין א'	*	92	ביצוע	90	-	98%	40%
6. חריש ג'- מגורים ומסחר	839	180	ביצוע	149	839	83%	45%
7. אריאל ג'	*	50	תכנון	-	-	-	-
8. חריש ד', ה', ו'	-	265	תכנון	-	-	-	-
9. מודיעין ב' (מורשת)	*, **	242	תכנון	-	-	-	-
10. ראשון לציון	*, **	254	תכנון	-	-	-	-
סה"כ בישראל	3,020	1,592		687	3,020	-	2

* בכוונת החברה לייצע 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 נרשמו להגרלה 9,769 זכאים (בשני המתחמים יש 169 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) במסגרת ההגרלות שנערכו. יצוין כי טרם נחתמו חוזים מחייבים מול הדיירים שזכו ביחידות הדיור. פרויקט בראשון לציון כולל שני מגרשים (503 ו-508), במגרש 508 נרשמו להגרלה 7,556 זכאים (ישנן 57 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) ובמגרש 503 נרשמו 7,858 זכאים (ישנן 124 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן) במסגרת ההגרלות 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) (2) (3)	8,851	בביצוע	3,992
2	חריש MORE STREET	3,200	בביצוע	592
3	מודיעין MORE STREET	1,985	בביצוע	-
4	אריאל MORE STREET	1,325	תכנון	-
5	חריש MORE LIFE (420) (4)	7,500	תכנון	-
6	חריש MORE LIFE2 (421) (4)	8,160	תכנון	-
7	מודיעין מורשת	3,250	תכנון	-
8	ראשון לציון	2,100	תכנון	-
	סה"כ	36,371		4,584

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 15 במאי 2018 דיווחה החברה על חתימת מזכר הבנות להתקשרות בהסכם שכירות ביחס לשטח של כ-1,100 מ"ר ב-More Shop להקמה מרמת מעטפת והפעלה של תחנת דלק וחנויות נוחות עם חברת דור אלון. תקופת הסכם השכירות, כולל תקופות אופציה, הינה 20 שנה ממועד סיום הקמת תחנת הדלק, וסך ההכנסה המינימאלית הצפויה מדמי השכירות והתפעול גיין תחנת הדלק וחנויות הנוחות בתקופת ההסכם עומדת על כ-21 מיליון ש"ח, לא כולל תוספות שינבעו מהיקף מכירות הדלק ומכירות חנות הנוחות. בכוונת החברה לפעול לשינוי תב"ע בשיתוף עם המועצה המקומית ולהגדיל את שטחי המסחר והמשרדים על גבי המגרש.

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

2. מצב כספי

א. הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2018:

סעיף	יתרה ליום 31 במרס		יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017		
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	38,911	17,236	37,186	השינוי במזומנים נובע משחרור עודפים מהפרויקטים ומנגד תשלום הוצאות שוטפות.
מזומנים ופקדונות משועבדים	37,300	76,992	55,391	מדובר בעיקר ביתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן בפקידונות בחשבונות בנק המשועבדים לבעלי אגרות חוב. השינוי נובע בעיקר מפירעון אשראי בחשבונות בליווי בנקאי, ומתשלום עבור ביצוע בפרויקט המשועבד למחזיקי אגרות חוב.
לקוחות והכנסות לקבל	127,383	74,023	100,043	יתרות לקבל מדיירים בגין מכירת דירות בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15.
חייבים ויתרות חובה	13,207	10,699	11,404	מהווה יתרות לקבל ממוסדות, הוצאות נדחות בגין עמלות שיווק והוצאות מראש.
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	354,575	237,226	378,106	עיקר השינוי נובע מהכרה בעלות המכר של כ- 65 מיליון ש"ח ומנגד עלויות בנייה נוספות שהתהוו במהלך תקופת הדוח בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים שוטפים	571,376	416,176	582,130	
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	16,570	10,551	14,583	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. השינוי במהלך התקופה נובע מעלויות ביצוע נוספות שהושקעו במהלך תקופת הדוח.
יתרות חובה לזמן ארוך	2,368	2,547	2,503	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 תקופת חוזה השכירות.
קרקעות	15,735	14,706	15,198	קרקעות במזרח אירופה. השינוי במהלך תקופת הדוח נובע מהפרשי שער.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	180,315	95,765	173,309	עיקר הגידול בסך של כ-7 מיליון ש"ח נובע מעלויות בנייה נוספות שהתהוו במהלך תקופת הדוח בנכס MORE SHOP.
רכוש קבוע, נטו	62,717	38,040	53,156	עיקר היתרה בסעיף זה מהווה את המלון שבהקמה בפולין. נכון ליום המאזן עלות המלון בספרי החברה כ-58 מיליון ש"ח.
מסים נדחים	3,547	8,537	5,490	
סה"כ נכסים לא שוטפים	281,252	170,146	264,239	
סה"כ נכסים	852,628	586,322	846,369	
אשראי מתאגידים בנקאיים	337,625	148,913	311,184	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מהתקדמות בפרויקטים בביצוע.
אגרות חוב	150,024	148,563	127,486	השינוי נובע ממיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.
ספקים ונותני שירותים	11,742	14,172	18,555	עיקר השינוי נובע מהמחאות לפירעון אשר נפרעו לאחר תאריך המאזן.
זכאים ויתרות זכות	27,494	29,010	27,451	היתרה מורכבת מסך של כ-6 מיליון ש"ח התחייבות להטיל השבחה בגין נכס MORE SHOP (ראה סעיף נדל"ן להשקעה לעיל) והוצאות לשלם.
מקדמות מרוכשי דירות	37,851	37,804	60,334	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	564,736	378,462	545,010	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	6,367	-	6,210	בעיקר הלוואה לזמן ארוך בפרויקט הקמת בית המלון בפולין.
התחייבות בגין חכירה	10,435	-	10,222	היתרה מהווה את היוון דמי החכירה המינימליים בנכס MORE SHOP אשר צפויים להיות משולמים בהתאם להסכם החכירה.
מסים נדחים	11,675	4,970	10,842	-
אגרות חוב	119,007	90,116	141,440	השינוי נובע ממיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.
הטבות לעובדים	182	333	182	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	147,666	95,419	168,896	
סה"כ הון	140,226	112,441	132,463	הגידול נובע מרווח בתקופת הדוח בסך של כ-7 מיליון ש"ח ורווח מהפרשי תרגום בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. מנגד, חולק דיבידנד בסך של כ-1 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	852,628	586,322	846,369	

3. תוצאות הפעילות

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017		
	אלפי ש"ח			
הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר	79,603	63,896	241,212	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15 .
הכנסות ממכירת קרקעות	3,581	3,436	15,953	הכנסות ממכירת קרקעות בפרויקט כפר תבור.
הכנסות מדמי שכירות	269	-	1,085	
סך הכנסות	83,453	67,332	258,250	
עלות מכירת דירות	63,932	54,632	197,386	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15 .
עלות קרקעות שנמכרו	1,897	1,801	9,794	עלות הקרקעות בפרויקט כפר תבור.
סך עלות ההכנסות	65,829	56,433	207,180	
רווח גולמי	17,624	10,899	51,070	
שערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	8,876	
הוצאות אחרות	-	-	(533)	
הוצאות מכירה ושיווק	(1,559)	(1,893)	(5,935)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,785)	(3,577)	(13,457)	
רווח מפעולות רגילות	12,280	5,429	40,021	
הכנסות מימון	910	-	2,150	הגידול בסעיף הינו הפרשי שער בגין הלוואה במטבע חוץ לחברה בת בפולין.
הוצאות מימון	(2,607)	(2,270)	(9,935)	הוצאות מימון בניכוי מימון אשר הוון על המלאי ועל יתרות הנדל"ן להשקעה.
רווח לפני מסים על ההכנסה	10,583	3,159	32,236	
מיסים על ההכנסה	(2,953)	(576)	(9,693)	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.
רווח נקי לתקופה	7,630	2,583	22,543	

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 31 במרס 2018 הינה בסך של כ- 38,911 אלפי ש"ח.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2018	2017		
	אלפי ש"ח			
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(25,031)	17,505	(117,420)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעים בעיקר מהשקעה נטו במלאי מקרקעין ומבנים בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. עיקר ההשקעות במלאי מיוחסות להתקדמות בביצוע פרויקטים. מנגד ישנו שינוי ביתרת הלוקוחות ובתקבולים מדיירים בסך של כ- 48 מיליון ₪.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	1,560	(17,089)	(58,398)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-8.2 מיליון ש"ח ומתוספות לרכוש הקבוע בסך 8.3 מיליון ש"ח. מנגד קיימת ירידה של כ-18 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	25,095	518	196,640	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נובעים בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-27 מיליון ש"ח.

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. במועד הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ- 140 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- 338 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 ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"), ומצא כי במידע הכספי הנפרד (דוחות סולו) בהתאם לתקנה 9' לתקנות, קיים לחברה גרעון בהון החוזר. עם זאת, דירקטוריון החברה אינו סבור כי קיימת בעיית נזילות בחברה, זאת בשל כך שסימן האזהרה האמור קיים לאור אופייה של החברה כחברת אחזקות במסגרתה מוצגת ההשקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים כנכס לזמן ארוך בעוד שאגרות החוב של החברה שזמן פירעונם הינו שלוש שנים מוצגים בהתחייבויות לזמן קצר עקב המחזור העסקי הממוצע של שלוש שנים ולכן נוצר גירעון בהון החוזר. לאור האמור, ובפרט לאור העובדה כי סימן האזהרה האמור אינו מתקיים גם בדוח המאוחד של החברה, 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: 01-2017-032319). בשנת 2017 ובתקופת הדוח לא ביצעה החברה רכישות של מניותיה בהתאם לתוכנית האמורה.

לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה 7,936 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 142 אלפי ש"ח. ביום 28 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה עדכון לתכנית הרכישה העצמית של מניות החברה, לפיה הנהלת החברה תהא רשאית, מעת לעת, לבצע רכישה עצמית של מניות החברה במחיר, במועדים ובהיקף, כפי שייקבע על-ידי הנהלת החברה. במסגרת תנאי התכנית נקבע כי סכום הרכישה הכולל והמצטבר ביום מסחר יוגבל עד לסך של 100 אלפי ש"ח, כל רכישה תהא בסכום שלא יעלה על מעל ל-10% ממחיר השוק של המניה במועד הרכישה ולא יותר מ-21 ש"ח למניה, בתוספת עמלות סבירות שישולמו בפועל. תוכנית הרכישה המעודכנת הינה בתוקף עד יום 26 במרס 2020.

ביום 27 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית (באמצעות חברה בת) לאגרות חוב (סדרות ה', ז', ו'-ח') של החברה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח במצטבר, לתקופה שסיומה ביום 31 בדצמבר 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. בתקופת הדוח לא ביצעה החברה רכישות של אגרות חוב בהתאם לתכנית האמורה.

7.2. דיבידנד

ביום 28 במאי 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בסך 1 מיליון ש"ח, אשר המועד הקובע ויום האקס לתשלומי נקבעו ליום 7 ביוני 2018, ומועד תשלומי נקבע ליום 20 ביוני 2018. כמו כן, בכוונת החברה להמשיך במדיניותה ולחלק דיבידנד בשנת 2018 בסכום כולל של כ- 4 מיליון ש"ח. מובהר כי האמור לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות בלבד, והוצאתה אל הפועל מותנה בהחלטה ספציפית של דירקטוריון החברה ביחס לכל חלוקה בפועל של דיבידנד.

7.3. מינויים ומדיניות תגמול

ביום 10 במאי 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה, מינוי מחדש של משרד רואי החשבון פאהן, קנה ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופה שעד לתום האסיפה השנתית הבאה של החברה, וכן מינוי מחדש של ה"חנן מור, אבי מאור וטל כרמלי לכהונת דירקטורים בחברה לתקופה שעד לתום האסיפה השנתית הבאה של החברה.

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 מיידי לאף אחת מהסדרות הבאות.

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב (באלפי ש"ח)			סכום הריבית שנצברה ליום 31/03/18 (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית	הצמדה			נאמן	האם אגרות החוב ניתנות להמרה	דירוג	סדרה מהותית
		במועד ההנפקה	למועד הדוח	משוערך למועד הדוח לפי תנאי ההצמדה למועד הדוח				קרן	ריבית	בסיס				
ה	אוגוסט 2013 ; יולי 2014 ; אוגוסט 2014 (2)	75,503	45,302	45,302	840	47,340	7.6%	(1)	(1)	(1)	לא	לא	לא	כן
ו	מרס 2015 ; ספטמבר 2015 ; יוני 2016 ; אפריל 2017 (2)(3)	90,000	90,000	90,000	460	97,146	6.6%	(1)	(1)	(1)	לא	לא	לא	כן
ז	ספטמבר 2016 ; פברואר 2017	75,000	75,000	75,000	141	77,715	4.8%	(1)	(1)	(1)	לא	לא	לא	כן
ח	מאי 2017, יולי 2017	60,000	60,000	60,000	1,110	62,394	4.5%	(1)	(1)	(1)	לא	לא	לא	כן
סה"כ	-	300,503	270,302	270,302	2,551	284,595	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

*

1. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח') ראה סעיף 9 בדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי המובאים כאן על דרך ההפניה. להלן יחס הבטוחות לאגרות החוב (סדרה ה'), לאגרות החוב (סדרה ו') ולאגרות החוב (סדרה ח'), בהתאמה, על-פי דוחות אפס עדכניים:
אגרות החוב (סדרה ה') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 133%.
אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 130%.
אגרות החוב (סדרה ח') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 128%.
2. אגרות החוב (סדרה ז'):
 - 2.1 (1) נכון ליום 31 במרס 2018, החברה השתמשה בכ- 34 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 כ- 16 מיליון ש"ח¹;
(3) במהלך תקופת הדוח מלוא הכספים 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.
 - 2.2 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 כ- 50 מיליון ש"ח.

¹ מתוך סכום זה 8 מיליון ש"ח מופקדים בביקדון משועבד אשר בגינו הופקה ערבות בנקאית לטובת היטל 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.

הדירקטוריון מודה למנהלי החברה ולצוות העובדים על תרומתם לפעילות החברה.

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 28 במאי, 2018

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2018**

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2018**

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
7-9	תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-21	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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"ד בסיון תשע"ח

28 במאי 2018

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 31 במרס 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 10.97% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2018. המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'

רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2017	31 במרס 2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
37,186	17,236	38,911
55,391	76,992	37,300
100,043	74,023	127,383
11,404	10,699	13,207
378,106	237,226	354,575
582,130	416,176	571,376

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופקדונות משועבדים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות

14,583	10,551	16,570
2,503	2,547	2,368
15,198	14,706	15,735
173,309	95,765	180,315
53,156	38,040	62,717
5,490	8,537	3,547
264,239	170,146	281,252
846,369	586,322	852,628

נכסים בלתי שוטפים

מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה
יתרות חובה לזמן ארוך
קרקעות
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע, נטו
מסים נדחים

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2017	31 במרס 2017	2018	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
			התחייבויות שוטפות
311,184	148,913	337,625	אשראי מתאגידים בנקאיים
127,486	148,563	150,024	אגרות חוב
18,555	14,172	11,742	ספקים ונותני שירותים
27,451	29,010	27,494	זכאים ויתרות זכות
60,334	37,804	37,851	מקדמות מרוכשי דירות
545,010	378,462	564,736	
			התחייבויות שאינן שוטפות
6,210	-	6,367	הלוואות מתאגידים בנקאיים
10,222	-	10,435	התחייבות בגין חכירה
10,842	4,970	11,675	מסים נדחים
141,440	90,116	119,007	אגרות חוב
182	333	182	הטבות לעובדים, נטו
168,896	95,419	147,666	
			הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
4,865	4,865	5,053	הון מניות
36,364	36,364	36,571	פרמיה על מניות
			קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
354	354	354	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
270	258	77	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
1,019	1,019	1,019	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(5,921)	(7,971)	(4,990)	יתרת רווח
96,308	78,348	102,938	מניות באוצר
(796)	(796)	(796)	
132,463	112,441	140,226	
			סה"כ התחייבויות והון
846,369	586,322	852,628	

אייל מוליאן סמנכ"ל כספים	אבי מאור דירקטור ומנכ"ל	חנן מור יו"ר הדירקטוריון
-----------------------------	----------------------------	-----------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 28 במאי 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017	2018	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
			הכנסות
241,212	63,896	79,603	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
15,953	3,436	3,581	הכנסות ממכירת קרקעות
1,085	-	269	הכנסות מדמי שכירות
258,250	67,332	83,453	סה"כ הכנסות
			עלות ההכנסות
197,386	54,632	63,932	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
9,794	1,801	1,897	עלות קרקעות שנמכרו
207,180	56,433	65,829	סה"כ עלות ההכנסות
51,070	10,899	17,624	רווח גולמי
8,876	-	-	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(533)	-	-	בהקמה
(5,935)	(1,893)	(1,559)	הוצאות אחרות
(13,457)	(3,577)	(3,785)	הוצאות מכירה ושיווק
			הוצאות הנהלה וכלליות
40,021	5,429	12,280	רווח מפעולות רגילות
2,150	-	910	הכנסות מימון
(9,935)	(2,270)	(2,607)	הוצאות מימון
32,236	3,159	10,583	רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,693)	(576)	(2,953)	מסים על ההכנסה
22,543	2,583	7,630	רווח נקי לתקופה
1.77	0.20	0.59	רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017	2018	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
22,543	2,583	7,630	רווח נקי לתקופה
			מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד:
1,502	(548)	931	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
24,045	2,035	8,561	סך הכל רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	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 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
4,865	(796)	36,364	354	270	1,019	(5,921)	96,308	132,463
-	-	-	-	-	-	-	7,630	7,630
-	-	-	-	-	-	931	-	931
-	-	-	-	-	-	931	7,630	8,561
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
-	-	-	-	14	-	-	-	14
188	-	207	-	(207)	-	-	-	188
5,053	(796)	36,571	354	77	1,019	(4,990)	102,938	140,226

יתרה ליום 1 בינואר 2018
(מבוקר)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום דיבידנד (*)

תשלום מבוסס מניות

מימוש אופציות

יתרה ליום 31 במרס 2018
(בלתי מבוקר)

(*) ראה ביאור ג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 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
-	-	-	-	-	-	-	2,583	2,583	-	2,583
-	-	-	-	-	-	(548)	-	(548)	-	(548)
-	-	-	-	-	-	(548)	2,583	2,035	-	2,035
-	-	-	354	-	-	-	-	354	232	586
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)	-	(1,000)
4,865	(796)	36,364	354	258	1,019	(7,971)	78,348	112,441	-	112,441

יתרה ליום 1 בינואר 2017
(מבוקר)רווח נקי לתקופה
הפסד כולל אחרסך הכל רווח כולל לתקופה
רכישת זכויות שאינן מקנות
שליטה
תשלום דיבידנדיתרה ליום 31 במרס 2017
(בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

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
יתרה ליום 1 בינואר 2017										
שינויים בשנת 2017:										
-	-	-	-	-	-	-	22,543	22,543	-	22,543
-	-	-	-	-	-	-	-	1,502	-	1,502
-	-	-	-	-	-	-	22,543	24,045	-	24,045
-	-	-	354	-	-	-	-	354	232	586
-	-	-	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)	-	(3,000)
-	-	-	-	12	-	-	-	12	-	12
4,865	(796)	36,364	354	270	1,019	(5,921)	96,308	132,463	-	132,463
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017										

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
22,543	2,583	7,630
(139,963)	14,922	(32,661)
(117,420)	17,505	(25,031)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
30	-	40
(24)	(24)	-
(14,279)	(1,568)	(8,323)
(53,886)	(3,657)	(8,248)
9,839	(11,762)	18,091
(78)	(78)	-
(58,398)	(17,089)	1,560
תזרימי מזומנים מפעילות מימון		
(3,000)	(1,000)	(1,000)
(38,823)	-	-
83,148	14,347	-
-	-	188
149,134	(12,829)	25,921
6,181	-	(14)
196,640	518	25,095
62	-	101
עליה במזומנים ושווי מזומנים		
20,884	934	1,725
16,302	16,302	37,186
37,186	17,236	38,911

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת (א)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת

תמורה ממימוש השקעה
מימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר
(נספח ב')
רכישות ותוספות לרכוש קבוע
תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
רכישת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות (שנבעו מפעילות)
השקעה

תשלום דיבידנד
פרעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
מימוש כתבי אופציה למניות
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות
חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
9	-	-
785	174	218
312	43	105
183	-	213
533	-	-
(2,309)	10	(753)
9,491	572	2,778
(207)	(56)	-
(8,876)	-	-
12	-	14
(67)	743	2,575
(39,814)	(13,864)	(27,380)
(409)	152	(1,734)
(121,747)	22,842	21,934
11,747	7,505	(6,920)
(12,886)	(3,163)	1,349
23,213	707	(22,485)
(139,896)	14,179	(35,236)
(139,963)	14,922	(32,661)

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:

שערוך הלוואות
פחת
הפחתת ניכיון, פרמיה ושערוך אגרות חוב
הוצאות מימון בגין חכירה
ירידת ערך קרקעות
התאמות הנובעות מהלוואות לחברות
מאוחזדות המהוות פעילות חוץ
מסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה
בהקמה
תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח

(ב) מימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה:

			הון חוזר
(217)	(217)	-	חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת
(100)	(100)	-	רכוש קבוע
179	179	-	מסים נדחים
114	114	-	
(24)	(24)	-	

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן

התחייבות בגין חכירה כנגד נדל"ן להשקעה בהקמה

עלייה (ירידה) בהתחייבות בגין דמי היתר והיטל השבחה כנגד נדל"ן להשקעה בהקמה

10,039	-	-
8,020	-	(1,387)

(ד) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

19,565	7,450	6,372
8,310	842	558

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

39	-	7
----	---	---

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. מכירת קרקעות ברומניה

ביום 4 בפברואר 2018 התקשרה החברה, באמצעות חברות בנות שלה ברומניה בהסכם למכירת הקרקעות שבבעלותן. תמורת הקרקעות ישולם לחברות ברומניה סך של 851 אלפי אירו. תשלום בסך של 476 אלפי אירו ישולם תוך שבעה ימים ממועד החתימה והיתרה בסוף חודש נובמבר 2018. ההסכמים כפופים להערות ואישור נוטריון רומני.

בעקבות עסקת המכירה הכירה החברה בדוח רווח והפסד לשנת 2017 בירידת ערך קרקעות בסך של כ- 533 אלפי ש"ח, כאשר סך של 484 אלפי ש"ח הינו בגין קרקעות וסך של 49 אלפי ש"ח יוחס לסכומי קרקעות הכלולים במסגרת היתרה בגין מלאי מבנים בהקמה וקרקעות.

ב. מימוש אופציות על-ידי נושאי משרה בחברה

במהלך החודשים פברואר ומרס 2018, מימשו נושאי משרה בחברה 207,451 כתבי אופציה לכמות של 188,000 ממניות החברה. תמורת הנפקת המניות התקבל סך של 188 אלפי ש"ח.

ג. חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה

ביום 12 במרס 2018, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 29 במרס 2018.

ד. מינוי נושאי משרה בחברה

ביום 1 בפברואר 2018 החליטה החברה על מינויו של מר שלומי בן זכרי כסמנכ"ל הנדסה בחברה.

ביום 6 במרס 2018 החליטה החברה על מינויו של מר אייל מוליאן כסמנכ"ל כספים בחברה, אשר נכנס לתפקידו ביום 15 באפריל 2018.

ה. הקצאת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה

ביום 12 במרס 2018 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) הענקה של 100,000 כתבי אופציה לנושאי משרה ועובדים בחברה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה 1 ש"ח ע.ג. של החברה. שוויים ההון הכולל של כתבי האופציה סמוך לאותו המועד הסתכם בכ- 452 אלפי ש"ח בהתבסס על מודל בלק אנד שולס. ההצעה הינה בהתאם לתוכנית אופציות של החברה אשר אושרה על-ידי דירקטוריון החברה בחודש אוגוסט 2017. כלל כתבי האופציה האמורים אינם סחירים. כתבי האופציה הוקצו בפועל ביום 11 באפריל 2018.

- תקופת הבשלה

1. כ-20% מכתבי האופציות (20,000 כתבי אופציות) תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה (מנת האופציות הראשונה).

2. כ-20% מכתבי האופציות (20,000 כתבי אופציות) תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף 3 שנים ממועד ההקצאה (מנת האופציות השנייה).

3. כ-60% מכתבי האופציות (60,000 כתבי אופציות) תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף 4 שנים ממועד ההקצאה (מנת האופציות השלישית).

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

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

ה. הקצאת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה (המשך)

- 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. תנודתיות צפויה (*): 26.41% - 27.24%
 2. מחיר המניה: 19.78 ש"ח
 3. מחיר מימוש: 19.78 ש"ח
 4. שיעור ריבית חסרת סיכון: 0.9% - 0.61%
 5. שיעור דיבידנד צפוי: 0
 6. משך חיי כתב אופציה (בשנים): 5.
- (*) לצורך גיבוש הנתון החברה עשתה שימוש בסטיית תקן של חברות ציבוריות הדומות ככל שניתן במאפייניהן לחברה.

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 בקרות שינוי מבני בחברה.

במועד המימוש לא יידרשו נושאי המשרה והעובדים לשלם את מחיר המימוש אלא בפועל תוקצה לניצעים מניות בכמות אשר תשקף את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה כאמור.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן דוחות הביניים) נערכו במתכונת מתומצתת, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ובהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. הדוחות אינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 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 2017. פרט לשוני בטיפול החשבונאי כמפורט בסעיף ה' להלן.

באשר להשפעת תקן דיווח כספי בינלאומי שפורסם וטרם נכנס לתוקף ראה ביאור 2 כט' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

ג. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

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

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 2017.

ד. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין של 1:					מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)
לב בולגרי	זלוטי פולני	רוון רומני	אירו	דולר	
ליום 31 במרס:					
2.20	1.02	0.928	4.35	3.52	221.35
1.98	0.92	0.852	3.88	3.63	220.91
ליום 31 בדצמבר:					
2.132	0.997	0.894	4.152	3.467	221.57
%	%	%	%	%	%
שיעור השינוי במהלך התקופה:					
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס:					
9.55	2.88	3.84	4.76	1.53	(0.1)
(4.069)	0.44	(4.38)	(3.96)	(2.08)	0.1
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					
3.34	8.84	0.34	2.59	(9.74)	0.4

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש שנכנס לתוקף במהלך התקופה ואשר הינו רלוונטי לפעילות הקבוצה

IFRS 9, מכשירים פיננסיים

החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 (IFRS 9 (2014)) (להלן - **IFRS 9** או "**התקן**"). להלן עיקרי קביעות התקן:

נכסים פיננסיים:

בהתאם לתקן, ישנן שלוש קטגוריות למדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח והפסד ושווי הוגן דרך רווח כולל אחר. סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי.

נכסי חוב:

נכסי חוב מטופלים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים במצטבר שני התנאים הבאים: המודל העסקי של החברה הינו להחזיק בנכס הפיננסי לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו וכן, מאפייני החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה.

נכסי חוב המוחזקים במודל עסקי שמטרתו היא הן גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו והן מכירה וכן, מאפייני החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה יימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

כל יתר נכסי החוב אשר לא משתייכים למודל עסקי כאמור לעיל או אשר יועדו על ידי ההנהלה כאשר ייעוד כאמור אפשרי כמפורט בתקן, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסי הון:

נכסי הון מטופלים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עם זאת, התקן מאפשר חלופת סיווג ניתנת לבחירה במועד ההכרה לראשונה, לפיה רווחים והפסדים בגין השקעה במכשירי הון שאינם מוחזקים למסחר ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI). בחירה כאמור הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי בתקופות עוקבות.

נגזרים המשובצים בחוזה מארח שהינו נכס פיננסי בתחולת התקן אינם מופרדים אלא, החוזה המעורב בכללותו יימדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתבסס על הקריטריונים לסיווג נכסים פיננסיים כאמור לעיל.

התחייבויות פיננסיות:

התקן אימץ את מרבית הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין סיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות למעט בנושאים המפורטים להלן: (א) שינויים בשווי הוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם סיכון אשראי עצמי ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI) והיתרה תיזקף לרווח או הפסד, למעט כאשר טיפול כאמור יגרום לאי התאמה חשבונאית (mismatch) ברווח או הפסד כי אז יוכרו כל השינויים בשווי ההוגן ברווח או הפסד. (ב) נגזרים המהווים התחייבויות פיננסיות, יימדדו בשווי ההוגן גם כאשר ההתחייבות קשורה למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

גריעה:

התקן אימץ את הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין גריעה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. להלן תמצית תקן דיווח כספי בינלאומי חדש שנכנס לתוקף במהלך התקופה ואשר הינו רלוונטי לפעילות הקבוצה (המשך)

IFRS 9, מכשירים פיננסיים (המשך)

חשבונאות גידור - כללי:

פרק חשבונאות הגידור בתקן מחיל שינוי מהותי באשר לתפיסה של חשבונאות גידור במטרה לספק למשתמשי הדוחות הכספיים מידע באיכות טובה יותר להבנת ניהול הסיכונים של חברות ולשקף פעילויות אלה באופן טוב יותר ואת השפעתן על הדיווח הכספי תוך הרחבת מכלול המכשירים המגדרים והפריטים המגודרים הכשירים לצורך יישום חשבונאות גידור וכן החלה של גישת מבוססת עקרונות לבחינת אפקטיביות של יחסי הגידור בדרך של מתן משקל לבחינה איכותנית.

ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

התקן כולל מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. התקן מבחין בין שני מצבים של הכרה בהפרשה לירידת ערך: (1) מכשירים פיננסיים אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או; (2) מכשירים פיננסיים אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי הצפויים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרים המזומנים של הקבוצה.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות המוצגות בדוחות הכספיים שלא על פי שוויין ההוגן (או קירוב לשוויין ההוגן):

מדרג שווי הוגן רמה	ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 במרס 2017		ליום 31 במרס 2018	
	שווי הוגן (**) (אלפי ש"ח מבוקר)	ערך בספרים (אלפי ש"ח מבוקר)	שווי הוגן (**) (בלתי מבוקר)	ערך בספרים (אלפי ש"ח מבוקר)	שווי הוגן (**) (אלפי ש"ח מבוקר)	ערך בספרים (אלפי ש"ח מבוקר)
1	286,413	274,130	255,739	241,402	284,595	271,581

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (בריבית
קבועה) (*)

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 4 - 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 המדיניות 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 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 הונת).
- הנתון בדבר תוצאות המגזר מייצג את הרווח מפעולות רגילות של המגזרים ברי הדיווח, כפי שנתון זה נכלל במסגרת הדיווחים להנהלה.

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 שלושה חודשים			
שהסתיימה ביום 31 במרס 2018			
(בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
77,970	-	-	77,970
5,214	-	-	5,214
-	269	-	269
83,184	269	-	83,453
תוצאות המגזר:			
12,304	269	-	12,573
(293)	-	-	(293)
12,011	269	-	12,280

(*) תחום פעילות "אחרים" כולל נכס מלון בהקמה המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נכסי המגזר:	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים (*) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
ישראל	563,899	191,679	-	755,578
מזרח אירופה	29,736	5,206	58,561	93,503
נכסים לא מיוחסים	3,547	-	-	3,547
סה"כ נכסי המגזר	597,182	196,885	58,561	852,628
התחייבויות המגזר:	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים (*) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
ישראל	602,982	60,533	-	663,515
מזרח אירופה	3,060	-	34,152	37,212
התחייבויות לא מיוחסות	11,675	-	-	11,675
סה"כ	617,717	60,533	34,152	712,402
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקר)	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים (*) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
הכנסות:	נכסי המגזר:	נכסי המגזר:	נכסי המגזר:	נכסי המגזר:
ישראל	414,652	101,655	-	516,307
הכנסות ממכירת דירות	22,642	4,661	34,175	61,478
הכנסות ממכירת שטחי מסחר	8,537	-	-	8,537
מזרח אירופה (**))	445,831	106,316	34,175	586,322
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד	440,951	24,760	-	465,711
תוצאות המגזר:	התחייבויות המגזר:	התחייבויות המגזר:	התחייבויות המגזר:	התחייבויות המגזר:
ישראל	440,951	24,760	-	465,711
מזרח אירופה	3,200	-	-	3,200
סה"כ תוצאות המגזר	4,970	-	-	4,970
סה"כ	449,121	24,760	-	473,881

(*) תחום פעילות "אחרים" כולל נכס מלון בהקמה המוחזק בידי חברה מאוחדת

(Momo).

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נזילי יזמי	נזילי להשקעה	אחרים (*)	סה"כ
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)							
הכנסות:							
ישראל							
235,740	-	-	235,740	הכנסות ממכירת דירות			
21,425	-	-	21,425	וקרקעות			
704	-	704	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר			
381	-	381	-	הכנסות מדמי שכירות			
258,250	-	1,085	257,165	מזרח אירופה (**)			
				סה"כ הכנסות בדוח רווח			
				והפסד			
תוצאות המגזר:							
41,923	-	9,560	32,363	ישראל			
(1,902)	-	401	(2,303)	מזרח אירופה			
40,021	-	9,961	30,060	סה"כ תוצאות המגזר			
נכסי המגזר:							
757,755	-	182,831	574,924	ישראל			
83,124	48,799	5,061	29,264	מזרח אירופה			
5,490	-	-	5,490	נכסים לא מיוחסים			
846,369	48,799	187,892	609,678	סה"כ נכסי המגזר			
התחייבויות המגזר:							
674,777	-	58,405	616,372	ישראל			
28,287	25,875	-	2,412	מזרח אירופה			
10,842	-	-	10,842	נכסים לא מיוחסים			
713,906	25,875	58,405	629,626	סה"כ התחייבויות המגזר			

(*) תחום פעילות "אחרים" כולל נכס מלון בהקמה המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo).

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

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017	2018	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
40,021	5,429	12,280	תוצאות המגזר - רווח מפעולות רגילות
2,150	-	910	הכנסות מימון
(9,935)	(2,270)	(2,607)	הוצאות מימון
32,236	3,159	10,583	רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן

1. ביום 28 במאי 2018, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו לתשלום הדיבידנד האמור הינו 7 ביוני 2018, ויום התשלום נקבע ליום 20 ביוני 2018.

2. ביום 28 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה עדכון לתכנית הרכישה העצמית של מניות החברה, לפיה הנהלת החברה תהא רשאית, מעת לעת, לבצע רכישה עצמית של מניות החברה במחיר, במועדים ובהיקף, כפי שייקבע על-ידי הנהלת החברה, ובלבד שלא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח בסך הכל. במסגרת תנאי התכנית נקבע כי סכום הרכישה הכולל והמצטבר ביום מסחר יוגבל עד לסך של 100 אלפי ש"ח, כל רכישה תהא בסכום שלא יעלה על מעל ל-10% ממחיר השוק של המניה במועד הרכישה ולא יותר ממחיר של 21 ש"ח למניה, בתוספת עמלות סבירות שישולמו בפועל. תוכנית הרכישה המעודכנת הינה בתוקף עד יום 26 במרס 2020.

לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה 7,936 ממניותיה בהיקף כספי של כ-142 אלפי ש"ח.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 31 במרס 2018

**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

לכבוד

בעלי המניות של

קבוצת חנו מור אחזקות בע"מ

מספר: 2412

תאריך: י"ד בסיון תשע"ח

28 במאי 2018

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנו מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2018, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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 4,898 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2018 ואשר הפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 834 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 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	ליום 31 במרס	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
22,498	7,630	24,062
7,265	15,747	7,264
970	-	30
2,947	13,413	2,083
33,680	36,790	33,439
825	244	994
372,615	320,214	378,915
1,779	988	1,704
375,219	321,446	381,613
408,899	358,236	415,052
60	-	60
127,486	148,563	150,024
427	908	671
6,649	5,969	4,704
134,622	155,440	155,459
226	-	212
141,440	90,116	119,007
148	239	148
141,814	90,355	119,367
132,463	112,441	140,226
408,899	358,236	415,052

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופקדונות משועבדים
המחאות לגביה
חייבים ויתרות חובה

נכסים בלתי שוטפים

מסים נדחים
השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים
רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
אגרות חוב
הטבות לעובדים, נטו

סך הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ התחייבויות והון עצמי

אייל מוליאן סמנכ"ל כספים	אבי מאור דירקטור ומנכ"ל	חנן מור יו"ר הדירקטוריון
-----------------------------	----------------------------	-----------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 28 במאי 2018

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2017	2017	2018	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
14,000	3,500	3,500	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,602)	(2,694)	(3,304)	הוצאות הנהלה וכלליות
(279)	(107)	(96)	הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
3,119	699	100	רווח מפעולות רגילות
10,910	(*) 2,990	3,000	הכנסות מימון
(16,386)	(*) (3,773)	(3,978)	הוצאות מימון
(2,357)	(84)	(878)	הפסד לאחר מימון
24,343	2,637	8,339	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
21,986	2,553	7,461	רווח לפני מיסים על ההכנסה
557	30	169	מיסים על ההכנסה
22,543	2,583	7,630	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) סווג מחדש.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	
22,543	2,583	7,630
	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה	
1,502	(548)	931
	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
24,045	2,035	8,561
	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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
22,543	2,583	7,630
(15,628)	824	(12,133)
6,915	3,407	(4,503)
(2,767)	(11,249)	1
30	-	40
(30,402)	(6,000)	6,870
(1,171)	(136)	(18)
(34,310)	(17,385)	6,893
307	-	(14)
(3,000)	(1,000)	(1,000)
-	-	188
(38,823)	-	-
83,148	14,347	-
41,632	13,347	(826)
14,237	(631)	1,564
8,261	8,261	22,498
22,498	7,630	24,062

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת
שהוחזקה בעבר
פרעון (מתן) הלוואות שניתנו לחברות הבת, נטו
רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך
תשלום דיבידנד
מימוש כתבי אופציה למניות
פרעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	

**(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת**

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
(611)	(30)	(169)
		מסים נדחים
(24,343)	(2,637)	(8,339)
295	51	93
(116)	(25)	-
312	43	105
(7,985)	(2,992)	(3,000)
(21)	-	-
12	-	14
(32,457)	(5,590)	(11,296)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
19,932	9,716	864
39	520	244
(3,142)	(3,822)	(1,945)
16,829	6,414	(837)
(15,628)	824	(12,133)

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

750	-	-
		פרעון הלוואות שניתנו לחברת הבת כנגד המחאות לגביה

**(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים של החברה
האם**

407	6,809	4,777
15,148	-	-
-	-	-
		מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור: ריבית מסים על הכנסה
		מזומנים שנתקבלו במהלך התקופה עבור: ריבית

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 2017 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 2017 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות.
4. השקעת החברה בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות) 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 ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2018.

2. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2018.

חלק ד' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצורף בזאת דוח רבעון ראשון של שנת 2018 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי מאור, מנהל כללי;

2. אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות הדוחות:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אבי מאור, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן - הדוחות);
 2. לפי ידיעתי, הדוחות 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2017) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 28 במאי 2018

אבי מאור, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אייל מוליאן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 דוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2017) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 28 במאי 2018

אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים