

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי

ליום 30 ביוני 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 38ג

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה **לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 בנייתו הסתיימה במהלך המחצית השנייה של שנת 2018, המלון יופעל 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 ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
	2018	2017	
	אלפי ש"ח		
הכנסות	151,874	124,439	258,250
עלות ההכנסות	119,357	101,352	207,180
רווח גולמי	32,517	23,087	51,070

1.1.2 מכירות במהלך תקופת הדוח

במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 27 יחידות דיור וקרקעות בישראל בהיקף כספי של כ- 37 מיליון ש"ח, זאת לעומת 49 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ- 67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בטבלה להלן. עיקר השינוי נובע ממיצוי המלאי הקיים בפרויקט מודיעין בשנת 2017. יצוין כי החברה נערכת למכירות מואצות במהלך החציון השני של השנה בעקבות כניסה לפרויקטים חדשים.

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

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017		פרויקט
יחידות דיור וקרקעות	אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	אלפי ש"ח	
צור יצחק	-	2	3,496	
ארגמן	-	1	3,162	
חריש ב'	11	8	7,241	
כפר תבור	6	10	9,028	
מודיעין א'	1	19	30,487	
חריש ג' (המגף)	4	5	5,225	
חריש ד' (המגף)	1	-	-	
נתניה עיר ימים	4	4	8,853	
סה"כ	27	49	67,492	

1.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2018 המסווגים כמלאי בדוחות הכספיים:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר למכירה	יח"ד סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 30/6/18	מ"ר מסחר מכור עד 30/6/18	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט עד 30/6/18	שיעור השלמה (ביצוע) 30/6/18	יח"ד שנמכרו מיום 30/6/18 ועד בסמוך למועד הדוח
1. נתניה עיר ימים	-	130	הסתיים	121	93%	100%	-
2. חריש א'- מגורים ומסחר	1,282	149	ביצוע	148	99%	98%	-
3. חריש ב'- מגורים ומסחר	899	129	ביצוע	122	95%	92%	2
4. כפר תבור	-	101	ביצוע	63	62%	89%	2
5. מודיעין א'	*	92	ביצוע	90	98%	54%	-
6. חריש ג'- מגורים ומסחר	839	180	ביצוע	150	83%	62%	2
7. אריאל ג'	*	50	תכנון	-	-	-	-
8. חריש ד', ה', ו'	-	265	תכנון	1	-	-	-
9. מודיעין ב' (מורשת)	*, **	242	תכנון	-	-	-	-
10. ראשון לציון	*, **	254	תכנון	-	-	-	-
סה"כ בישראל	3,020	1,592		695			6

* 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 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 ⁽⁴⁾	בביצוע	4,753 ⁽⁵⁾
2	חריש MORE STREET	3,200	בביצוע	731
3	מודיעין MORE STREET	1,985	בביצוע	-
4	אריאל MORE STREET	1,325	תכנון	-
5	חריש MORE LIFE (420) (3)	7,500	תכנון	-
6	חריש MORE LIFE2 (421) (3)	8,160	תכנון	-
7	מודיעין מורשת	3,250	תכנון	-
8	ראשון לציון	2,100	תכנון	-
	סה"כ	36,371		5,484

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 וחנות 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 בגין תחנת הדלק וחנות הנוחות בתקופת ההסכם עומדת על כ-21 מיליון ש"ח, לא כולל תוספות שינבעו מהיקף מכירות הדלק ומכירות חנות הנוחות.

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

4. לא כולל שטח תחנת הדלק וחנות הנוחות.

5. נכון למועד פרסום הדוח חתמה החברה על מזכרי הבנות להתקשרות בהסכמי שכירות על שטחים נוספים בסך של 847 מ"ר.

2. מצב כספי

א. הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2018:

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2017
	2018	2017		
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	39,369	24,455	37,186	השינוי במזומנים נובע, בין היתר, משחרור עודפים מהפרויקטים ומנגד תשלום הוצאות שוטפות.
מזומנים ופקדונות משועבדים	66,201	59,854	55,391	מדובר בעיקר ביתרות בחשבוניות בליווי בנקאי סגור וכן בפיקדונות בחשבוניות בנק המשועבדים לבעלי אגרות חוב. השינוי נובע בעיקר משחרור עודפים ותקבולים מדיירים, ומנגד תשלום עבור ביצוע בפרויקט המשועבד למחזיקי אגרות חוב.
לקוחות והכנסות לקבל	136,277	70,601	100,043	יתרות לקבל מדיירים בגין מכירת דירות בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15.
חייבים ויתרות חובה	7,551	15,708	11,404	מהווה יתרות לקבל ממוסדות, הוצאות נדחות בגין עמלות שיווק והוצאות מראש.
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	346,604	330,887	378,106	שינוי בסעיף זה נובע מעלויות בניה לאור ההתקדמות הפרויקטים בקבוצה ומנגד קיטון בשל ההכרה בעלות המכר בתקופת הדוח.
סה"כ נכסים שוטפים	596,002	501,505	582,130	
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	16,599	12,192	14,583	היתרה כוללת את העלות בגין חלק המסחר בפרויקטים חריש א', ב', ג' (המגן) 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	2,678	2,832	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	15,529	15,083	15,198	קרקעות במזרח אירופה. השינוי במהלך תקופת הדוח נובע מהפרשי שער.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	208,965	139,966	173,309	עיקר הגידול נובע משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח ומגידול בסך של כ-14 מיליון ש"ח נובע מעלויות בניה נוספות שהתהוו במהלך תקופת הדוח בנכס MORE SHOP.
רכוש קבוע, נטו	70,303	39,842	53,156	עיקר היתרה בסעיף זה מהווה את המלון שבהקמה בפולין. נכון ליום המאזן עלות המלון בספרי החברה כ-66 מיליון ש"ח.
מסים נדחים	2,678	8,372	5,490	
סה"כ נכסים לא שוטפים	316,752	218,287	264,239	
סה"כ נכסים	912,754	719,792	846,369	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	379,685	174,058	311,184	עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מהתקדמות בפרויקטים בביצוע ומשחרור עודפים ומנגד קיזוז חלקי בשל פירעון אשראי באמצעות תקבולים מדיירים.
אגרות חוב	167,495	114,912	127,486	השינוי נובע ממיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.
ספקים ונותני שירותים	15,251	12,566	18,555	עיקר השינוי נובע מהמחאות לפירעון אשר נפרעו לאחר תאריך המאזן.
זכאים ויתרות זכות	28,013	41,051	27,451	היתרה מורכבת מסך של כ-6 מיליון ש"ח התחייבות להיטל השבחה בגין נכס MORE SHOP (ראה סעיף נדל"ן להשקעה לעיל) והוצאות לשלם.
מקדמות מרוכשי דירות	29,455	82,916	60,334	מקדמות מדיירים אשר הגביה בגין אותן דירות עולה על ההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS 15. עיקר השינוי נובע מפרויקטים מודיעין וחריש ג' (המגן).
סה"כ התחייבויות שוטפות	619,899	425,503	545,010	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	6,053	-	6,210	בעיקר הלוואה לזמן ארוך בפרויקט הקמת בית המלון בפולין.
התחייבות בגין חכירה	10,691	10,127	10,222	היתרה מהווה את היוון דמי החכירה המינימליים בנכס MORE SHOP אשר צפויים להיות משולמים בהתאם להסכם החכירה.
התחייבויות אחרות	400	-	-	
מסים נדחים	16,036	7,647	10,842	
אגרות חוב	101,559	153,669	141,440	השינוי נובע ממיון חלות שוטפת של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.
הטבות לעובדים	182	370	182	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	134,921	171,813	168,896	
סה"כ הון	157,934	122,476	132,463	הגידול נובע מרווח בתקופת הדוח בסך של כ-30 מיליון ש"ח. מנגד, חולק דיבידנד בסך של כ-2 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	912,754	719,792	846,369	

3. תוצאות הפעילות

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017		
	אלפי ש"ח			
הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר	146,818	116,240	241,212	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15 .
הכנסות ממכירת קרקעות	4,527	7,712	15,953	הכנסות ממכירת קרקעות בפרויקט כפר תבור.
הכנסות מדמי שכירות	529	487	1,085	
סך הכנסות	151,874	124,439	258,250	
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	116,995	97,286	197,386	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15 .
עלות קרקעות שנמכרו	2,362	4,066	9,794	עלות הקרקעות בפרויקט כפר תבור.
סך עלות ההכנסות	119,357	101,352	207,180	
רווח גולמי	32,517	23,087	51,070	
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	17,538	5,721	8,876	השערוך בתקופת הדוח מיוחס בעיקר לנכס MORE SHOP.
הוצאות אחרות	-	-	(533)	
הכנסות אחרות	1,563	-	-	
הוצאות מכירה ושיווק	(2,770)	(2,907)	(5,935)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(7,840)	(5,727)	(13,457)	
רווח מפעולות רגילות	41,008	20,174	40,021	
הכנסות מימון	36	718	2,150	השינוי בסעיף נובע מהפרשי שער בגין הלוואה במטבע חוץ לחברה בת בפולין אשר בתקופות קודמות היוו הכנסות מימון ובתקופה הנוכחית נכללים במסגרת סעיף הוצאות המימון.
הוצאות מימון	(5,812)	(4,551)	(9,935)	הסעיף כולל הוצאות מימון בניכוי מימון אשר הוון על המלאי ועל יתרות הנדל"ן להשקעה וכן הפרשי שער בגין הלוואה במטבע חוץ לחברה בת בפולין.
רווח לפני מסים על ההכנסה	35,232	16,341	32,236	
מיסים על ההכנסה	(8,003)	(4,446)	(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	27,229	11,895	22,543	

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2018 הינה בסך של כ- 39,369 אלפי ש"ח.

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2018	2017		
	אלפי ש"ח			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(18,431)	(22,474)	(117,420)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעים בעיקר מהשקעה נטו במלאי מקרקעין ומבנים בסך של כ- 28 מיליון ש"ח. עיקר ההשקעות במלאי מיוחסות להתקדמות בביצוע פרויקטים. מנגד ישנו שינוי ביתרת הלקוחות ובתקבולים מדיירים בסך של כ- 67 מיליון ₪.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(46,819)	(21,519)	(58,398)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-17 מיליון ש"ח ומתוספות לרכוש הקבוע בסך של כ-19 מיליון ש"ח. בנוסף קיים גידול של כ-11 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	67,438	52,145	196,640	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נובעים בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-70מיליון ש"ח.

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. במועד הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ- 158 מיליון ש"ח. לחברה קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ- 269 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ- 380 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 מלא 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 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתאריך הדוח וכן במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ("דוח סולו"), קיים לחברה גרעון בהון החוזר. בנוסף, בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מתקיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, אך בדוח הסולו של החברה לא מתקיים תזרים מזומנים שלילי כאמור.

לאור האמור, בחן דירקטוריון החברה האם אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, זאת באמצעות בחינה ודיון בתזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות ובשים לב להתחייבויות מהותיות אשר מועד קיומן הצפוי הינו לאחר חלוף השנתיים הקרובות. לאור תזרים המזומנים שהוצג בפני דירקטוריון החברה כאמור, אשר הראה כי לחברה קיימים מקורות המזומנים הנדרשים לה לשם המשך פעילותה ועמידה בהתחייבויותיה הצפויות בהגיע מועדן קיומן, סבור הדירקטוריון כי אין בקיומם של סימני האזהרה כמפורט לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, ואין 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 מידי מיום 29 במרס 2017 (מספר אסמכתא : 01-2017-032319).

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.

בתקופת הדוח רכשה החברה 15,738 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 292 אלפי ש"ח. לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה 14,226 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 243 אלפי ש"ח.

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 בדצמבר 2018. רכישות על-פי תכנית זו תיעשנה בסכום שלא יעלה על 5% ממחיר השוק במועד הרכישה בתוספת עמלות מקובלות. לפרטים נוספים ראה דוח מידי 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 בסך 1 מיליון ש"ח, אשר המועד הקובע ויום האקס לתשלומי נקבעו ליום 7 ביוני 2018, ומועד תשלומי נקבע ליום 20 ביוני 2018. הדיבידנד שולם במלואו בתאריך כאמור.

ביום 13 באוגוסט 2018, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו לתשלום הדיבידנד האמור הינו 23 באוגוסט 2018, ויום התשלום נקבע ליום 2 בספטמבר 2018.

כמו כן, בכוונת החברה להמשיך במדיניותה ולבצע חלוקת 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.

7.4. התקשרות עם שירה שגב מור

ביום 13 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ביום 9 באוגוסט 2018), כעסקה שאינה חריגה, התקשרות של החברה עם שני גופים בבעלות עוה"ד שירה שגב מור (רעייתו של חנן מור, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה) ושותפתה (ו/או באמצעות תאגיד בשליטתן המלאה; "נותנות השירותים"), לקבלת שירותי שיווק ושירותים משפטיים בקשר עם השכרת נכסים מסחריים בפרויקטים הנוכחיים של החברה.

תמורת שירותי השיווק הינה סך השווה לדמי שכירות בגין חודש שכירות אחד בגין כל הסכם שכירות שייחתם ותשולם בגין התקשרויות עד השלמת המרכז המסחרי ופתיחתו לקהל. בגין התקשרויות שתעשנה לאחר מכן, תשולם תמורת שירותי שיווק רק אם נותנות השירותים היו הגורם שחיבר וגרם להתקשרות החברה עם השוכר.

במהלך 3 השנים הראשונות של ההתקשרות החברה תשלם מקדמות חודשיות בגין עלות שירותי השיווק בסך 15 אלפי ש"ח, מוגבל ל-100 אלפי ש"ח במצטבר.

בנוסף, לגבי שירותים משפטיים שהעמידו נותנות השירותים לחברה בעבר עד למועד זה בוצע עדכון של תנאי התשלום והעמדת התשלומים, רטרואקטיבית על סך השווה ל-75% מדמי שכירות חודשית חלף 3 שבועות מדמי שכירות חודשית בגין כל הסכם שכירות חתום..

כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מראש בת 3 חודשים.

העסקה אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה בשל היותה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (אשר לשם ביסוסם הוצגו בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הצעות להעמדת שירותים דומים), ולאור היותה בסכומים שאינם צפויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

7.5. תשקיף מדף

ביום 28 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה פרסום תשקיף מדף ("תשקיף המדף") שפורסם ביום 30 במאי 2018 ונושא תאריך 31 במאי 2018. תשקיף המדף הינו בתוקף עד ליום 30 במאי 2020 עם אפשרות הארכה בשנה נוספת (כפוף להוראות הדין בעניין זה). החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי דין לפרסום תשקיף המדף.

7.6. הענקת אופציות

ביום 13 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לעובדות בחברה, ללא תמורה, של 4,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל-4,000 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("האופציות" ו"מניות המימוש", בהתאמה), זאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 27 באוגוסט 2017. בהנחה של מימוש כל האופציות למניות ביחס של מניה לכל אופציה ממומשת תהווה מניות המימוש, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה (כפי שהוא כיום), כ-0.03% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה, ובהנחה של דילול מלא (קרי מימוש כל ניירות הערך ההמירים של החברה למניות) כ-0.03% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה.

על מכירת מניות המימוש תחולנה המגבלות הקבועות בחוק ניירות ערך ובתקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

הקצאת האופציות כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של מניות המימוש, ותבוצע לאחר קבלת האישור כאמור.

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.

[illegible]

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 295%.
אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 136%.
אגרות החוב (סדרה ח') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 129%.
2. אגרות החוב (סדרה ז'):
 - 2.1 (1) נכון ליום 30 ביוני 2018, החברה השתמשה בכ- 42 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- 8 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.
- 3 נתון השווי ההוגן, המהווה מחיר מצוטט של אגרות החוב, הינו לאחר יום ה-EX. לפיכך, נתון הערך בספרים אינו כולל את תשלום הקרן והריבית בגין אגרות חוב ה' בסך של כ- 31,909 אלפי ש"ח, אשר שולם בפועל ביום 1 ביולי 2018.

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: 13 באוגוסט, 2018

נספח א' - הערכות שווי מהותיות מאוד

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

מגרש 433 ביעוד מסחרי ומשרדים בישוב חריש	זיהוי נושא ההערכה:
30/6/2018	עיתוי ההערכה:
51,117	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):
66,000	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
אברהם לוי – שמאי מקרקעין, B.A. בסטיסטיקה וגיאוגרפיה	שם המעריכים והשכלתם:
יונתן לוי - שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומנהל עסקים	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
בשנה האחרונה בוצעה הערכת שווי בהיקף דומה עבור תאגיד מדווח אחר	תלות במזמין ההערכה:
לא קיימת תלות	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
קיים הסכם שיפוי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
גישת היוון ההכנסות	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:
כמפורט בהערכת השווי, שימוש בגישת היוון הכנסות לפי שיעור היוון של 7.5%, 8%, 8.25%, 9%.	

2. מסחר רחוב בהקמה בישוב חריש (מגרש 41)

מגרש 41 ביעוד מגורים ומסחר בישוב חריש	זיהוי נושא ההערכה:
30/6/2018	עיתוי ההערכה:
606	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים (לרבות פחת והפחתות), לא היו מחייבים את השינוי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):
1,781	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
אברהם לוי – שמאי מקרקעין, B.A. בסטיסטיקה וגיאוגרפיה	שם המעריכים והשכלתם:
יונתן לוי - שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומנהל עסקים	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
בשנה האחרונה בוצעה הערכת שווי בהיקף דומה עבור תאגיד מדווח אחר	תלות במזמין ההערכה:
לא קיימת תלות	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
קיים הסכם שיפוי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:
כמפורט בהערכת השווי, שימוש בגישת היוון הכנסות לפי שיעור היוון של 7.5%.	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2018**

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2018

בלתי מבוקרים

ת ו כ ן

עמוד

2 **דוח סקירה של רואה החשבון**

3-4 הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בהצעת מדף
על פי תשקיף מדף מיום 31 במאי 2018

תמצית דוחות כספיים ביניים

5-6 תמצית מאזנים מאוחדים

7 תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

8 תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

9-13 תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

14-16 תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

17-30 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 : ב' באלול תשע"ח
13 באוגוסט 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 30 ביוני 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 10.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

**פאהן קנה ושות'
רואי חשבון**

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
הדירקטוריון של
קבוצת חנו מור - אחזקות בע"מ

מספר : 2412
תאריך : ב' באלול תשע"ח
13 באוגוסט 2018

ג.א.ג,

הנדון: תשקיף מדף של קבוצת חנו מור - אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") מיום 31 במאי 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף המדף שבנדון:

א. דוח סקירה מיום 13 באוגוסט, 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

ב. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 13 באוגוסט 2018 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

**פאהן קנה ושות'
רואי חשבון**

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
הדירקטוריון של
קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

מספר: 2412
תאריך: ב' באלול תשע"ח
13 באוגוסט 2018

הנדון: תשקיף מדף של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מיום 31 במאי 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף המדף שבנדון:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 במרס 2018 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 12 במרס 2018 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 במרס 2018 בדבר ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ליום 31 בדצמבר 2017 בהתאם לסעיף 9' (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
5. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2018 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2017	30 ביוני 2017	2018	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
37,186	24,455	39,369	מזומנים ושווי מזומנים
55,391	59,854	66,201	מזומנים ופקדונות משועבדים
100,043	70,601	136,277	לקוחות והכנסות לקבל
11,404	15,708	7,551	חייבים ויתרות חובה
378,106	330,887	346,604	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
582,130	501,505	596,002	
			נכסים בלתי שוטפים
14,583	12,192	16,599	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה
2,503	2,832	2,678	יתרות חובה לזמן ארוך
15,198	15,083	15,529	קרקעות
173,309	139,966	208,965	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
53,156	39,842	70,303	רכוש קבוע, נטו
5,490	8,372	2,678	מסים נדחים
264,239	218,287	316,752	
			סה"כ נכסים
846,369	719,792	912,754	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח (מבוקר)	30 ביוני 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
311,184	174,058	379,685	התחייבויות שוטפות
127,486	114,912	167,495	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
18,555	12,566	15,251	אגרות חוב
27,451	41,051	28,013	ספקים ונותני שירותים
60,334	82,916	29,455	זכאים ויתרות זכות
545,010	425,503	619,899	מקדמות מרוכשי דירות
6,210	-	6,053	התחייבויות שאינן שוטפות
10,222	10,127	10,691	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	400	התחייבויות בגין חכירה
10,842	7,647	16,036	התחייבויות אחרות
141,440	153,669	101,559	מסים נדחים
182	370	182	אגרות חוב
168,896	171,813	134,921	הטבות לעובדים, נטו
4,865	4,865	5,098	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
36,364	36,364	36,621	הון מניות
354	354	354	פרמיה על מניות
270	258	72	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן
1,019	1,019	1,019	מקנות שליטה
(5,921)	(7,248)	(5,678)	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס
96,308	87,660	121,537	מניות
(796)	(796)	(1,089)	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
132,463	122,476	157,934	הפרשי תרגום דוחות כספיים של
846,369	719,792	912,754	פעילויות חוץ
			יתרת רווח
			מניות באוצר
			סה"כ התחייבויות והון

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 באוגוסט 2018.

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 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017	2018	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017	2018	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
הכנסות					
241,212 (*)	52,499	67,215 (*)	116,240	146,818	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
15,953	4,276	946	7,712	4,527	הכנסות ממכירת קרקעות
1,085 (*)	332	260 (*)	487	529	הכנסות מדמי שכירות
258,250	57,107	68,421	124,439	151,874	סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות					
197,386	42,654	53,063	97,286	116,995	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
9,794	2,265	465	4,066	2,362	עלות קרקעות שנמכרו
207,180	44,919	53,528	101,352	119,357	סה"כ עלות ההכנסות
51,070	12,188	14,893	23,087	32,517	רווח גולמי
8,876	5,721	17,538	5,721	17,538	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(533)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
-	-	1,563	-	1,563	הכנסות אחרות
(5,935)	(1,014)	(1,211)	(2,907)	(2,770)	הוצאות מכירה ושיווק
(13,457)	(2,150)	(4,055)	(5,727)	(7,840)	הוצאות הנהלה וכלליות
40,021	14,745	28,728	20,174	41,008	רווח מפעולות רגילות
2,150	718	(874)	718	36	הכנסות מימון
(9,935)	(2,281)	(3,205)	(4,551)	(5,812)	הוצאות מימון
32,236	13,182	24,649	16,341	35,232	רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,693)	(3,870)	(5,050)	(4,446)	(8,003)	מס על ההכנסה
22,543	9,312	19,599	11,895	27,229	רווח נקי לתקופה
1.77	0.73	1.51	0.93	2.11	רווח בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

(*) סיווג מחדש - ראה ביאור 22 להלן.

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 2017 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017	2018	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017	2018
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
22,543	9,312	19,599	11,895	27,229
רווח נקי לתקופה				
מרכיבי רווח כולל אחר :				
פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד :				
1,502	723	(688)	175	243
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו				
24,045	10,035	18,911	12,070	27,472
סך הכל רווח כולל לתקופה				

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	זכויות שאינן עסקאות עם קרן הון בגין עסקאות	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	אלפי ש"ח
4,865	(796)	36,364	354	270	1,019	(5,921)	96,308	132,463
-	-	-	-	-	-	-	27,229	27,229
-	-	-	-	-	-	243	-	243
-	-	-	-	-	-	243	27,229	27,472
-	-	-	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)
-	(293)	-	-	-	-	-	-	(293)
-	-	-	-	59	-	-	-	59
233	-	257	-	(257)	-	-	-	233
5,098	(1,089)	36,621	354	72	1,019	(5,678)	121,537	157,934

יתרה ליום 1 בינואר 2018
(מבוקר)רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחרסך הכל רווח כולל לתקופה
תשלום דיבידנד (*)רכישת מניות באוצר (**)
תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציותיתרה ליום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)(*) ראה ביאור ג' להלן.
(**) ראה ביאור ו' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017

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

יתרה ליום 1 בינואר 2017
(מבוקר)רווח נקי לתקופה
הפסד כולל אחרסך הכל רווח כולל לתקופה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלום דיבידנדיתרה ליום 30 ביוני 2017
(בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	זכויות שאינן עסקאות עם קרן הון בגין עסקאות	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
5,053	(796)	36,571	354	77	1,019	(4,990)	102,938	140,226
-	-	-	-	-	-	-	19,599	19,599
-	-	-	-	-	-	(688)	-	(688)
-	-	-	-	-	-	(688)	19,599	18,911
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
-	(293)	-	-	-	-	-	-	(293)
-	-	-	-	45	-	-	-	45
45	-	50	-	(50)	-	-	-	45
5,098	(1,089)	36,621	354	72	1,019	(5,678)	121,537	157,934

יתרה ליום 1 באפריל 2018
(בלתי מבוקר)רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחרסך הכל רווח כולל לתקופה
תשלום דיבידנד (*)רכישת מניות באוצר (**)
תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציותיתרה ליום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)(*) ראה ביאור ג' להלן.
(**) ראה ביאור ו' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017

מיוחס לבעלי המניות של החברה

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

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

סך הכל רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2017
(בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח
4,865	(796)	36,364	-	258	1,019	(7,423)	76,765	111,052	(232)	110,820
יתרה ליום 1 בינואר 2017										
שינויים בשנת 2017:										
-	-	-	-	-	-	-	22,543	22,543	-	22,543
-	-	-	-	-	-	1,502	-	1,502	-	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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
22,543	9,312	19,599	11,895	27,229	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רוח נקי לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(139,963)	(49,291)	(12,999)	(34,369)	(45,660)	
(117,420)	(39,979)	6,600	(22,474)	(18,431)	
30	-	-	-	40	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה תמורה ממכירת 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
(24)	10	-	(14)	-	
(14,279)	(1,257)	(10,865)	(2,825)	(19,188)	
(53,886)	(20,321)	(8,613)	(23,978)	(16,861)	
9,839	17,138	(28,901)	5,376	(10,810)	
(78)	-	-	(78)	-	
(58,398)	(4,430)	(48,379)	(21,519)	(46,819)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(3,000)	-	(1,000)	(1,000)	(2,000)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון תשלום דיבידנד פרעון אגרות חוב הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(38,823)	(38,823)	-	(38,823)	-	
83,148	65,229	-	79,576	-	1' רכישת מניות באוצר מימוש כתבי אופציה למניות אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	(293)	-	(293)	
-	-	45	-	233	
149,134	25,221	43,607	12,392	69,528	
6,181	-	(16)	-	(30)	
196,640	51,627	42,343	52,145	67,438	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
62	1	(106)	1	(5)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ
20,884	7,219	458	8,153	2,183	עליה במזומנים ושווי מזומנים
16,302	17,236	38,911	16,302	37,186	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
37,186	24,455	39,369	24,455	39,369	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 2017 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
9	-	-	-	-
785	193	171	367	389
312	86	23	129	128
183	88	256	88	469
533	-	-	-	-
(2,309)	(666)	1,441	(656)	688
9,491	2,842	5,228	3,414	8,006
(207)	37	-	(19)	-
(8,876)	(5,721)	(17,538)	(5,721)	(17,538)
12	-	45	-	59
(67)	(3,141)	(10,374)	(2,398)	(7,799)
(39,814)	3,512	(8,894)	(10,352)	(36,274)
(409)	(1,351)	5,537	(1,199)	3,803
(121,747)	(95,596)	5,978	(72,754)	27,912
11,747	(1,627)	3,587	5,878	(3,333)
(12,886)	3,802	(441)	639	908
23,213	45,110	(8,392)	45,817	(30,877)
(139,896)	(46,150)	(2,625)	(31,971)	(37,861)
(139,963)	(49,291)	(12,999)	(34,369)	(45,660)

(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 מאוחדות המהוות
פעילות חוץ
מסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבות בשל הטבות
לעובדים, נטו
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה
תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש

והתחייבויות:

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

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 2017 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
--	---	--

(ב) מימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה

בעבר

נכסים והתחייבויות של החברה
המאוחדת ליום המכירה:

(217)	-	-	(217)	-	הון חוזר
(100)	10	-	(90)	-	חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת
179	-	-	179	-	רכוש קבוע
114	-	-	114	-	מסים נדחים
(24)	10	-	(14)	-	

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן

התחייבות בגין חכירה כנגד נדל"ן
להשקעה בהקמה

עליה (ירידה) בתחייבות בגין דמי
היתר והיטל השבחה כנגד נדל"ן
להשקעה בהקמה

הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים

10,039	10,039	-	10,039	-
8,020	8,020	-	8,020	(1,387)
-	3,572	-	3,572	-

(ד) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

19,565	4,441	1,719	11,891	8,128	ריבית
8,310	4,448	97	5,290	655	מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

39	-	29	-	36	ריבית
----	---	----	---	----	-------

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 נטריון 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 תקופת הדוח, מימשו נושאי משרה בחברה 257,212 כתבי אופציה לכמות של 233,554 ממניות החברה. תמורת הנפקת המניות התקבל סך של כ- 233 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.

ביום 28 במאי 2018, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מיליון ש"ח. אשר שולם ביום 20 ביוני 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 והעובדים בחברה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה 1 ש"ח ע.ג. של החברה. שוויים ההוגן 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 (המשך)

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 (*): 27.24% - 26.41%
 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 בקורות 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 הגולם בכתבי האופציה כאמור.

1. 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.

במהלך תקופת הדוח, רכשה החברה 15,738 ממניותיה בהיקף כספי של כ-293 אלפי ש"ח.

2. ביום 29 ביוני 2018 קיבלה חברה נכדה בפולין, את אישור הרשויות בעיר פוזנן לאכלוס המלון. המלון, אשר ינוהל ויופעל על ידי רשת רדיסון תחת המותג Radison Park Inn, הועמד על ידי החברה לרשות רשת רדיסון ביום 30 ביוני 2018 וצפוי להיפתח במהלך הרבעון השלישי לשנת 2018. נכון לתאריך הדוח המלון רשום בספרי החברה בעלות של כ-65.9 מיליוני ש"ח. כמו כן, רשומה בספרי החברה הלוואה שנלקחה לצורך מימון הקמת המלון בסך של כ-39.6 מיליוני ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

ח. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים בביאורים 33 ו-10ב' לדוחות הכספיים לשנת 2017. בבחינה שנעשתה בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018, קבעה החברה כי חלו שינויים בתזרימי המזומנים הצפויים וכן חל שינוי בשיעור ריבית ההיוון, בחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה. בעקבות הבחינה שנעשתה, עדכנה החברה את הערכות השווי של מספר נכסי הנדל"ן להשקעה ורשמה רווחי שערור בסך של כ- 17,538 אלפי ש"ח בתקופות של ששה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2018.

1. חריש (More Shop) B.O.T - בהמשך למובא בביאור 24ב'10 בדוחות הכספיים לשנת 2017, בחודש מאי 2018 נחתם מזכר הבנות מחייב בקשר עם שכירות לתחנת דלק במרכז הקניות More Shop בחריש עם חברת דור אלון. בהתאם לתנאי מזכר ההבנות, דור אלון תקים מרמת מעטפת ותפעיל לאורך תקופת הסכם השכירות את תחנת הדלק וחנות הנוחות בשטח הרלוונטי. תקופת הסכם השכירות, כולל תקופות אופציה, הינה 20 שנה ממועד סיום הקמת תחנת הדלק, וסך ההכנסה המינימאלית הצפויה מדמי השכירות והתפעול בגין תחנת הדלק וחנות הנוחות בתקופת ההסכם עומדת על כ- 21 מיליון ש"ח, לא כולל תוספות שינבעו מהיקף מכירות הדלק ומכירות חנות הנוחות. השווי ההוגן של הנכס כאמור נכון ליום 30 ביוני 2018 (ולרבות בהתחשב ברכיב ההתחייבות בגין החכירה ובהיטל השבחה כאמור גם בביאור 24ב'10) בדוחות הכספיים לשנת 2017) ובתוספת סך של 400 אלפי ש"ח שהתקבל מדור אלון עד לתום תקופת הדיווח, הסתכם בכ- 83.6 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי, המבוססת על תחזית תזרימי מזומנים עתידיים ונטרול העלויות הכרוכות בהשלמה (גישת ההכנסה). מדידת השווי ההוגן כמתואר לעיל סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. בעקבות האמור, הוכר רווח משערור נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 15.2 מיליון ש"ח בתקופות של שישה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2018. לאור העובדה שהערכת השווי שבוצעה בהתייחס לנכס המקרקעין הינה מהותית מאוד וכן הינה לגבי נכס משועבד להבטחת פרעון האג"ח סדרה ז' במחזור, בהתאם לתקנה 49 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים (התש"ל – 1970), צורפה הערכת השווי האמורה לדוח התקופתי.

2. החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 החברה אימצה באימוץ מוקדם את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה (IAS 40). בהתאם מידה החברה את כל אותם נכסי נדל"ן אשר קיימים בגינם הסכמי שכירות מחייבים ואשר לפיכך סווגו ממלאי נדל"ן להשקעה בשוויים ההוגן. במהלך התקופה הושכרו שטחים בשני פרויקטים, חריש א' וחריש ב'.

חריש א' - סה"כ שטח שהושכר הינו 77 מ"ר (בתוספת שטחים נלווים) אשר שווי ההוגן נכון ליום 30 ביוני 2018 הסתכם בכ- 1.78 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי, המבוססת על שילוב של 2 טכניקות הערכה: (א) גישת ההשוואה, בהתבסס על מטריצת השוואה בין מחירי ציטוט בשוק פעיל של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר), (ב) גישת ההכנסה בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס. מדידת השווי ההוגן כמתואר לעיל סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. בעקבות האמור, הוכר רווח משערור נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1.18 מיליון ש"ח בתקופות של שישה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2018.

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

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

ח. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים (המשך)

2. (המשך)

חריש ב' - סה"כ שטח שהושכר הינו 111 מ"ר אשר שוויו ההוגן נכון ליום 30 ביוני 2018 הסתכם בכ- 1.93 מליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי, המבוססת על שילוב של 2 טכניקות הערכה:

(א) גישת ההשוואה, בהתבסס על מטריצת השוואה בין מחירי ציטוט בשוק פעיל של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר), (ב) גישת ההכנסה בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס. מדידת השווי ההוגן כמתואר לעיל סווגה ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1.17 מליון ש"ח בתקופות של שישה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 ביוני 2018.

ט. ביום 28 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה פרסום תשקיף מדף (להלן - "תשקיף המדף") שפורסם ביום 30 במאי 2018 ונושא תאריך 31 במאי 2018. תשקיף המדף הינו בתוקף עד ליום 30 במאי 2020 עם אפשרות הארכה בשנה נוספת (כפוף להוראות הדין בעניין זה). החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי דין לפרסום תשקיף המדף.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן "דוחות הביניים") נערכו במתכונת מתומצתת, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ובהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. דוחות הביניים אינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 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 לשינוי בטיפול החשבונאי כמפורט בסעיף ה' להלן.

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 2017.

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)
לב בולגרי	זלוטי פולני	רון רומני	אירו	דולר	
ליום 30 ביוני:					
2.179	0.976	0.915	4.300	3.664	223.553
2.048	0.94	0.876	3.986	3.496	220.684
2.132	0.997	0.894	4.152	3.467	221.57
31 בדצמבר 2017					
שיעור השינוי במהלך התקופה:					
%	%	%	%	%	%
שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני:					
2.20	(2.1)	2.33	3.56	5.68	0.89
(0.77)	2.62	(1.68)	(1.33)	(9.07)	-
2018					
2017					
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני:					
(0.95)	(4.31)	(1.4)	(1.15)	4.09	1
2.57	1.95	2.34	2.67	(3.74)	(0.1)
2018					
2017					
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					
3.34	8.84	0.34	2.59	(9.74)	0.4

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, מאפייניו 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, מאפייניו 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.

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)

נכסים פיננסיים (המשך):

נכסי הון:

נכסי הון מטופלים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עם זאת, התקן מאפשר חלופת סיווג הניתנת 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.

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.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. להלן תמצית תקן דיווח כספי חדש שפורסם וטרם נכנס לתוקף, הרלוונטי לפעילות הקבוצה

IFRS 16, חכירות:

בחודש ינואר 2016 פרסם ה- IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16, להלן - "התקן"). התקן קובע את הטיפול החשבונאי (הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) בהסכמי חכירה בספרי החוכר ובספרי המחכיר. התקן קובע מודל חשבונאי אחיד בהתייחס לעסקאות חכירה, ללא הבחנה בין חכירה מימונית לחכירה תפעולית ומחייב לראשונה חוכרים להציג על פני הדוחות על המצב הכספי/המאזנים עסקאות חכירה תפעוליות באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומנגד להכיר בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability). עם זאת, התקן מקנה הקלה באשר לחכירות לטווח קצר (חכירות לתקופה קצרה מ-12 חודשים) וחכירות של פריטים בעל ערך כספי נמוך. דרישות התקן בהתייחס לטיפול החשבונאי בעסקאות חכירה בדוחות הכספיים של מחכיר הינן זהות בעיקרן לעקרונות תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות (IAS 17). עם כניסתו לתוקף התקן יחליף את IAS 17 וכן שלושה פרסומי פרשנות העוסקים בנושא חכירות.

התקן יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי בהתייחס לישויות אשר מיישמות את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) בד בבד עם יישום התקן או קודם ליישומו.

ישות חוכרת רשאית ליישם את התקן למפרע לכל תקופות הדיווח הקודמות המוצגות או למפרע תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה במועד הישום לראשונה (1 בינואר 2019) ליתרת הפתיחה של עודפים לאותו מועד וזאת ללא צורך בהצגה מחדש של מידע השוואתי לתקופות קודמות. ישות מחכירה תיישם את התקן, בדרך כלל, ממועד הישום לראשונה ואילך ללא תיאומים עבור חכירות קיימות.

בכוונת ההנהלה לאמץ את התקן במועד כניסתו לתוקף, באמצעות גישת ההשפעה המצטברת תוך התאמת יתרת העודפים למועד המעבר (1 בינואר 2019) וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות.

אף שהליך הבחינה טרם נשלם, להערכת ההנהלה, ההשפעה העיקרית של התקן הינה בהתייחס לעסקת חכירה בה החברה מהווה חוכרת (הסכם שכירות של מבנה הנהלת החברה) והמטופלת בהתאם לתקינה הנוכחית כחכירה תפעולית, הסתכם במועד היישום לראשונה בהכרה בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ- 1,226 אלפי ש"ח לפי הערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה העתידיים מהוונים לפי שיעור הריבית התוספתי של החוכר למועד זה ובמקביל תכיר בסכום הזהה להתחייבות בנכס זכות שימוש בחכירה. בחישוב ההתחייבות בגין חכירה כאמור יובאו בחשבון תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד. כתוצאה מכך, ליישום התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על יתרת העודפים למועד היישום לראשונה. בתקופות דיווח עוקבות, יוכרו הוצאות פחת בגין נכס זכות שימוש וכן ייבחן הצורך ברישום ירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 36 (IAS 36). בנוסף, יוכרו הוצאות מימון בגין ההתחייבות שהתהוותה.

כמו כן, בכוונת החברה לאמץ את ההקלה בקשר לחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך כספי נמוך.

ז. סיווג מחדש

בתקופת הדוח סיווגה החברה סכומים בגין הכנסות מדמי שכירות בנפרד מהתנועה שדווחה בעבר בגין הכנסות ממכירת דירות ודמי שכירות.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

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 30 ביוני 2017		ליום 30 ביוני 2018	
	שווי הוגן	ערך בספרים אלפי ש"ח (מבוקר)	שווי הוגן	ערך בספרים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	שווי הוגן	ערך בספרים

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב
(ברביית קבועה) (*)

1	286,413	274,130	283,771	272,015	251,731	242,255 (**)
---	---------	---------	---------	---------	---------	--------------

(*) כולל ריבית לשלם (בגין סדרות ד', ה', ו', ז', ח') ובניכוי הוצאות הנפקה.

(**) נתון השווי ההוגן, המהווה מחיר מצוטט של אגרות החוב, הינו לאחר יום ה-EX. לפיכך, נתון הערך בספרים אינו כולל את תשלום הקרן והריבית בגין אגרות חוב ה' בסך של כ- 31,909 אלפי ש"ח, אשר שולם בפועל ביום 1 ביולי 2018.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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 המדינות בהן מבוצעות המכירות וממוקמים הנכסים של הקבוצה. מגזרי הפעילות אשר זוהו ועולים על הספים הכמותיים כפי שנקבעו ב- IFRS8 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 מפעולות רגילות של המגזרים ברי הדיווח, כפי שנתון זה נכלל במסגרת הדיווחים להנהלה.

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)
				הכנסות:
				ישראל
142,272	-	-	142,272	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
9,073	-	-	9,073	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
-	529	-	529	הכנסות מדמי שכירות
151,874	529	-	151,345	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
				תוצאות המגזר:
				ישראל
23,313	18,067	-	41,380	מזרח אירופה
(372)	-	-	(372)	סה"כ תוצאות המגזר
22,941	18,067	-	41,008	
				נכסי המגזר:
				ישראל
590,686	220,609	-	811,295	מזרח אירופה
27,924	4,955	65,902	98,781	נכסים לא מיוחסים
2,678	-	-	2,678	סה"כ נכסי המגזר
621,288	225,564	65,902	912,754	

(*) תחום פעילות "אחרים" כולל בית מלון אשר הקמתו הסתיימה בסמוך לתום תקופת הדוח המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo).

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 4 - 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) (המשך)				
התחייבויות המגזר:				
634,925	60,675	-	695,600	ישראל
1,488	-	41,696	43,184	מזרח אירופה
16,036	-	-	16,036	התחייבויות לא מיוחסות
652,449	60,675	41,696	754,820	סה"כ התחייבויות המגזר
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)				
הכנסות:				
ישראל				
111,821	192	-	112,013	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
12,131	-	-	12,131	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
-	295 (*)	-	295	מזרח אירופה
123,952	487	-	124,439	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:				
ישראל				
15,146	5,913	-	21,059	ישראל
(1,180)	295	-	(885)	מזרח אירופה
13,966	6,208	-	20,174	סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:				
ישראל				
500,247	147,397	-	647,644	ישראל
23,527	4,761	35,488	63,776	מזרח אירופה
8,372	-	-	8,372	נכסים לא מיוחסים
532,146	152,158	35,488	719,792	סה"כ נכסי המגזר

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

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נזל"ן יזמי	נזל"ן להשקעה	אחרים (*)	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
64,302	-	-	64,302
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות			
3,859	-	-	3,859
הכנסות ממכירת שטחי מסחר			
-	260	-	260
הכנסות מדמי שכירות			
68,161	260	-	68,421
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד			
תוצאות המגזר:			
11,009	17,798	-	28,807
ישראל			
(79)	-	-	(79)
מזרח אירופה			
10,930	17,798	-	28,728
סה"כ תוצאות המגזר			

(*) תחום פעילות "אחרים" כולל בית מלון אשר הקמתו הסתיימה בסמוך לתום תקופת הדוח המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo).

נזל"ן יזמי	נזל"ן להשקעה	אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
50,665	192	-	50,857
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות			
6,110	-	-	6,110
הכנסות ממכירת שטחי מסחר			
-	140	-	140
מזרח אירופה			
56,775	332	-	57,107
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד			
תוצאות המגזר:			
9,691	5,913	-	15,604
ישראל			
(1,116)	257	-	(859)
מזרח אירופה			
8,575	6,170	-	14,745
סה"כ תוצאות המגזר			

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים (*)	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

הכנסות:

ישראל

235,740	-	-	235,740
21,425	-	-	21,425
704	-	704	-
381	-	381	-
258,250	-	1,085	257,165

הכנסות ממכירת דירות
וקרקעות
הכנסות ממכירת שטחי
מסחר
הכנסות מדמי שכירות
מזרח אירופה (**)
סה"כ הכנסות בדוח רווח
והפסד

תוצאות המגזר:

41,923	-	9,560	32,363
(1,902)	-	401	(2,303)
40,021	-	9,961	30,060

ישראל
מזרח אירופה
סה"כ תוצאות המגזר

נכסי המגזר:

757,755	-	182,831	574,924
83,124	48,799	5,061	29,264
5,490	-	-	5,490
846,369	48,799	187,892	609,678

ישראל
מזרח אירופה
נכסים לא מיוחסים
סה"כ נכסי המגזר

התחייבויות המגזר:

674,777	-	58,405	616,372
28,287	25,875	-	2,412
10,842	-	-	10,842
713,906	25,875	58,405	629,626

ישראל
מזרח אירופה
נכסים לא מיוחסים
סה"כ התחייבויות המגזר

(*) תחום פעילות "אחרים" כולל בית מלון אשר הקמתו הסתיימה בסמוך לתום תקופת הדוח המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo).
(**) הכנסות מדמי שכירות בגין חברה מאוחדת (Momo).

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2017	2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
40,021	14,745	28,728	20,174	41,008	תוצאות המגזר - רווח מפעולות רגילות
2,150	718	(874)	718	36	הכנסות מימון
(9,935)	(2,281)	(3,205)	(4,551)	(5,812)	הוצאות מימון
32,236	13,182	24,649	16,341	35,232	רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. חלוקת דיבידנד

ביום 13 באוגוסט 2018, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו לתשלום הדיבידנד האמור הינו 23 באוגוסט 2018, ויום התשלום נקבע ליום 2 בספטמבר 2018.

ב. רכישה עצמית

לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה 14,226 ממניותיה בהיקף כספי של כ-243 אלפי ש"ח.

ג. התקשרות עם שניצור - מור

ביום 13 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ביום 9 באוגוסט 2018), כעסקה שאינה חריגה, התקשרות של החברה עם שני גופים בבעלות עוה"ד שירה שגב מור (רעייתו של חנן מור, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה) ושותפתה (ו/או באמצעות תאגיד בשליטתן המלאה; "נותנות השירותים"), לקבלת שירותי שיווק ושירותים משפטיים בקשר עם השכרת נכסים מסחריים בפרויקטים הנוכחיים של החברה.

תמורת שירותי השיווק הינה סך השווה לדמי שכירות בגין חודש שכירות אחד בגין כל הסכם שכירות שייחתם ותשולם בגין התקשרויות עד השלמת המרכז המסחרי ופתיחתו לקהל. בגין התקשרויות שתעשה לאחר מכן, תשולם תמורת שירותי שיווק רק אם נותנות השירותים היו הגורם שחיבר וגרם להתקשרות החברה עם השוכר. במהלך 3 השנים הראשונות של ההתקשרות החברה תשלם מקדמות חודשיות בגין עלות שירותי השיווק בסך 15 אלפי ש"ח, מוגבל ל-100 אלפי ש"ח במצטבר. בנוסף, לגבי שירותים משפטיים שהעמידו נותנות השירותים לחברה בעבר עד למועד זה בוצע עדכון של תנאי התשלום והעמדת התשלומים, רטרואקטיבית על סך השווה ל- 75% מדמי שכירות חודשית חלף 3 שבועות מדמי שכירות חודשית בגין כל הסכם שכירות חתום.

כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מראש בת 3 חודשים.

העסקה אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה בשל היותה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (אשר לשם ביסוסם הוצגו בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הצעות להעמדת שירותים דומים), ולאור היותה בסכומים שאינם צפויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ד. ביום 13 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לעובדות בחברה, ללא תמורה, של 4,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל- 4,000 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("האופציות" ו"מניות המימוש", בהתאמה), זאת בהתאם לתוכנית האופציות של החברה שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 27 באוגוסט 2017.

בהנחה של מימוש כל האופציות למניות ביחס של מניה לכל אופציה ממומשת תהווה מניות המימוש, בהתחשב בהון המונפק והנפרע של החברה (כפי שהוא כיום), כ-0.03% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה, ובהנחה של דילול מלא (קרי מימוש כל ניירות הערך ההמירים של החברה למניות) כ-0.03% מהון מניות החברה ומזכויות ההצבעה בה.

על מכירת מניות המימוש תחולנה המגבלות הקבועות בחוק ניירות ערך ובתקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

הקצאת האופציות כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של מניות המימוש, ותבוצע לאחר קבלת האישור כאמור.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 30 ביוני 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.gtfr.co.il

מספר : 2412
תאריך : ב' באלול תשע"ח
13 באוגוסט 2018

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה 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 4,243 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2018 ואשר הרווח (ההפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (3) אלפי ש"ח ו-831 אלפי ש"ח לתקופות של שישה 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**פאהן קנה ושות'
רואי חשבון**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2018	
			נכסים שוטפים
22,498	14,714	25,509	מזומנים ושווי מזומנים
7,265	5,156	32,263	מזומנים ופקדונות משועבדים
-	781	-	לקוחות
970	-	30	המחאות לגביה
2,947	18,481	1,759	חייבים ויתרות חובה
33,680	39,132	59,561	
			נכסים בלתי שוטפים
825	187	1,266	מסים נדחים
372,615	357,568	405,067	השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים
1,779	1,528	2,020	רכוש קבוע, נטו
375,219	359,283	408,353	
408,899	398,415	467,914	סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
60	-	12,073	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
127,486	114,912	167,495	אגרות חוב
427	971	251	ספקים ונותני שירותים
6,649	6,148	28,257	זכאים ויתרות זכות
134,622	122,031	208,076	
			התחייבויות לזמן ארוך
226	-	197	הלוואות לזמן ארוך
141,440	153,669	101,559	אגרות חוב
148	239	148	הטבות לעובדים, נטו
141,814	153,908	101,904	
132,463	122,476	157,934	סך הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
408,899	398,415	467,914	סה"כ התחייבויות והון

אייל מוליאן
סמנכ"ל כספים

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 באוגוסט 2018.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
14,000	3,518	3,500	7,018	7,000	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,602)	(1,668)	(3,583)	(4,362)	(6,887)	הוצאות הנהלה וכלליות
(279)	(79)	(7)	(186)	(103)	הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
3,119	1,771	(90)	2,470	10	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
10,910	8,215	2,982	8,215	5,982	הכנסות מימון
(16,386)	(7,324)	(4,012)	(8,107)	(7,990)	הוצאות מימון
(2,357)	2,662	(1,120)	2,578	(1,998)	רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו
24,343	7,155	20,447	9,792	28,786	חלק בעלי המניות של החברה ברוחי חברות מוחזקות
21,986	9,817	19,327	12,370	26,788	רווח לפני מיסים על ההכנסה
557	(505)	272	(475)	441	מיסים על ההכנסה
22,543	9,312	19,599	11,895	27,229	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 2017 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
22,543	9,312	19,599	11,895	27,229
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה				
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה				
1,502	723	(688)	175	243
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
24,045	10,035	18,911	12,070	27,472
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 2017 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 20172018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 20172018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
22,543	9,312	19,599	11,895	27,229
(15,628)	(14,372)	823	(13,548)	(11,310)
רווח לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)				
6,915	(5,060)	20,422	(1,653)	15,919
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
(2,767)	10,591	(24,999)	(658)	(24,998)
30	10	-	10	40
(30,402)	(24,253)	(4,311)	(30,253)	2,559
(1,171)	(610)	(415)	(746)	(433)
תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת שהוחזקה בעבר פרעון (מתן) הלוואות שניתנו לחברת הבת, נטו רכישת רכוש קבוע				
(34,310)	(14,262)	(29,725)	(31,647)	(22,832)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
307	-	(16)	-	(30)
-	-	12,014	-	12,014
(3,000)	-	(1,000)	(1,000)	(2,000)
-	-	45	-	233
-	-	(293)	-	(293)
(38,823)	(38,823)	-	(38,823)	-
83,148	65,229	-	79,576	-
41,632	26,406	10,750	39,753	9,924
קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו תשלום דיבידנד מימוש כתבי אופציה למניות רכישת מניות באוצר פרעון אגרות חוב הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון				
14,237	7,084	1,447	6,453	3,011
עלייה במזומנים ושווי מזומנים				
8,261	7,630	24,062	8,261	22,498
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
22,498	14,714	25,509	14,714	25,509
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
--	---	--

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
(611)	57	(272)	27	(441)
				מסים נדחים
(24,343)	(7,155)	(20,447)	(9,792)	(28,786)
295	70	99	121	192
(116)	-	-	(25)	-
				חלק בעלי המניות של החברה ברוחי חברות מוחזקות פחת
312	86	23	129	128
(7,985)	(5,223)	(2,982)	(8,215)	(5,982)
(21)	-	-	-	-
12	-	45	-	59
(32,457)	(12,165)	(23,534)	(17,755)	(34,830)
				עלייה בהטבות לעובדים, נטו שערוך אגרות חוב והפחתת נכיון ופרמיה
				שערוך הלוואות לחברות בנות שערוך הלוואות לזמן ארוך תשלום מבוסס מניות
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
19,932	(1,596)	1,224	8,120	2,088
				ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
39	63	(420)	583	(176)
-	(691)	-	(691)	-
				עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(3,142)	17	23,553	(3,805)	21,608
16,829	(2,207)	24,357	4,207	23,520
				עליה בלקוחות עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(15,628)	(14,372)	823	(13,548)	(11,310)

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

-	3,572	-	3,572	-
				הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים
750	-	-	-	-
				פרעון הלוואות שניתנו לחברת הבת כנגד המחאות לגביה

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

407	3,556	1,350	10,365	6,127
15,148	135	-	135	-
				מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
				ריבית
				מיסים על הכנסה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף:

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן המידע הכספי הנפרד ביניים), המוצגים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970, נערכו במתכונת מתומצתת.
2. המידע הכספי הנפרד ביניים אינו כולל את כל המידע הנדרש בהתאם לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים").
3. בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 (עיקרי המדיניות החשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, פרט לאמור להלן באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות.
4. השקעת החברה בחברות מוחזקות מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים ביניים על דוחות הרווח הכולל נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות. יתרות בינחברתיות, לרבות הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות במסגרת הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.

1. אירועים במהלך תקופת הדיווח

ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2018.

2. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2018.

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

מצורף בזאת דוח רבעון שני של שנת 2018 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38(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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון והנהלה 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 והנהלה 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 השני 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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: 13 באוגוסט 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 הדוח הרבעוני של קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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: 13 באוגוסט 2018

אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים