

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2018**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 2,275 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 9 מרכזים מסחריים אשר היקף שטחם הכולל הינו כ-43.7 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 מופעל ומנוהל 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. רוחניות במהלך תקופת הדוח

החברה אימצה באימוץ מוקדם את תקן IFRS 15 "הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות" (להלן: "התקן") החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016 ובתוקף החל מיום 1 בינואר 2016. על פי התקן מכירה החברה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן, וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות IAS 18 ו-IFRIC 15, לפיה הכירה החברה בהכנסה רק במועד מסירת הדירה לידי רוכש הדירה.

להלן נתוני רווחיות התאגיד המפרטת את הרווח הגולמי של החברה:

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
	2018	2017	2018	2017	
	אלפי ש"ח				
הכנסות	204,196	177,358	52,322	52,919	258,250
עלות ההכנסות	162,006	142,117	42,649	40,765	207,180
רווח גולמי	42,190	35,241	9,673	12,154	51,070

1.1.2. מכירות במהלך תקופת הדוח

במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 37 יחידות דיור וקרקעות בישראל בהיקף כספי של כ- 49 מיליון ש"ח, זאת לעומת 67 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ- 85 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 הרבעון הראשון של שנת 2019 בעקבות כניסה לפרויקטים חדשים.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018		פרויקט
אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	
3,496	2	-	-	צור יצחק
3,162	1	-	-	ארגמן
10,558	11	14,238	14	חריש ב'
11,627	13	7,808	8	כפר תבור
32,049	20	3,077	1	מודיעין א'
15,764	16	6,660	6	חריש ג' (המגף)
-	-	2,712	3	חריש ד' (המגף)
8,853	4	14,527	5	נתניה עיר ימים
85,509	67	49,022	37	סה"כ

בהמשך לדיווח החברה מיום 13 בפברואר 2018 (אסמכתא 014503-01-2018) בקשר עם תחזית המכירות של החברה לשנת 2018, מעדכנת החברה כי בשל עיכובים שנבעו מסיבות שאינן בשליטת החברה בקבלת אישורים מרשויות לפרויקטים של החברה במודיעין ובראשון לציון, מעריכה החברה כי תשלים את יתרת מכירות יחידות הדיור

הנכללות בדיווח האמור ושלא נמכרו במהלך 2018, במהלך המחצית הראשונה של שנת 2019. הערכת החברה באשר לתחזית המכירות כאמור לעיל הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 על בסיס הנתונים הקיימים בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה. תחזית זו עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הינם קבלת אישורי רשויות ו/או גופים ממשלתיים ו/או שינוי בתנאי השוק, השפעות רגולטוריות ו/או התממשות של חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לחלק א' לדוח התקופתי.

1.2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

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

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר למכירה	יח"ד סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 30/9/18	מ"ר מסחר מכור עד 30/9/18	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט עד 30/9/18	שיעור השלמה (ביצוע) 30/9/18	יח"ד שנמכרו מיום 30/9/18 ועד בסמוך למועד הדוח
1. נתניה עיר ימים	-	130	122	-	94%	100%	-
2. חריש א' - מגורים ומסחר	1,282	149	148	1,282	99%	100%	-
3. חריש ב' - מגורים ומסחר	899	129	125	899	97%	96%	1
4. כפר תבור	-	101	65	-	64%	89%	-
5. מודיעין א'	*	92	90	-	98%	66%	-
6. חריש ג' - מגורים ומסחר	839	180	152	839	84%	72%	3
7. אריאל ג' **	*	50	-	-	-	-	9
8. חריש ד'	-	109	3	-	3%	-	2
9. חריש ה', ו'	-	156	-	-	-	-	-
10. מודיעין ב' (מורשת) ***	*	242	-	-	-	-	-
11. ראשון לציון ***	*	254	-	-	-	-	-
12. אור ים-אור עקיבא ***	*	683	-	-	-	-	-
סה"כ בישראל	3,020	2,275	705	3,020	-	-	15

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

** תחילת ביצוע ברבעון הרביעי לשנת 2018.

*** פרויקטים של תכנית הדיוור "מחיר למשתכן".

פרויקט במודיעין 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 הדיוור. 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 הדיוור. פרויקט באור ים-אור עקיבא כולל שני מתחמים בהם זכתה החברה במהלך ספטמבר 2018. מתחם א' - 355 יחידות דיוור וכ-1,200 מ"ר מסחר, מתחם ב' - 328 יחידות דיוור (בכפוף להגדלת מס' יחידות הדיוור ב-10% בהתאם להקלת "שבס", ככל שתינתן).

מרכזים מסחריים בהקמה :

#	מיקום + שם	שטח להשכרה צפוי	סטטוס	שטח מושכר (מ"ר)
1	חריש MORE SHOP (1) (2) (3)	8,850 (4)	בביצוע	4,576 (4) (5)
2	חריש MORE STREET	3,200	בביצוע	919
3	מודיעין MORE STREET	1,917	בביצוע	- (6)
4	אריאל MORE STREET	1,325	תכנון	-
5	חריש MORE LIFE (420) (3)	13,664	תכנון	-
6	חריש MORE LIFE2 (421)	8,160	תכנון	-
7	מודיעין מורשת	3,250	תכנון	-
8	ראשון לציון	2,100	תכנון	-
9	אור ים	1,200	תכנון	-
	סה"כ	43,666		5,495

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. בחודש במאי 2018 חתמה החברה (באמצעות חברה נכדה בשליטה מלאה) 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. בחודש בנובמבר 2018 נתנה הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה חריש אישור למתן תוקף לתכנית במסגרתה אושרה הגדלת זכויות הבניה בפרויקט המסחר ותעסוקה של החברה חריש 420 מ-10,393 מ"ר ל-23,128 מ"ר, המהווים תוספת של 6,164 מ"ר עיקרי ושירות למסחר ומשרדים ו-6,571 מ"ר שטחי שירות לאחסנה וחניה מתחת לפני הקרקע.
4. לא כולל שטח תחנת הדלק וחנות הנוחות.
5. נכון למועד פרסום הדוח חתמה החברה על הסכמי שכירות ומזכרי הבנות להתקשרות בהסכמי שכירות על שטחים נוספים בסך של 1,483 מ"ר.
6. נכון למועד פרסום הדוח חתמה החברה על הסכמי שכירות ומזכרי הבנות להתקשרות בהסכמי שכירות על שטחים בסך של 1,098 מ"ר.

2. מצב כספי

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

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
	2018	2017	
	אלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים	27,040	48,511	37,186
מזומנים ופקדונות משועבדים	22,282	56,621	55,391
לקוחות והכנסות לקבל	135,721	75,926	100,043
חייבים ויתרות חובה	5,715	16,104	11,404
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	374,700	351,690	378,106
סה"כ נכסים שוטפים	565,458	548,852	582,130
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	17,468	12,006	14,583
יתרות חובה לזמן ארוך	2,598	2,696	2,503
קרקעות	15,366	15,744	15,198
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	242,681	157,871	173,309
רכוש קבוע, נטו	76,319	43,104	53,156
מסים נדחים	2,478	8,339	5,490
סה"כ נכסים לא שוטפים	356,910	239,760	264,239
סה"כ נכסים	922,368	788,612	846,369
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	390,136	244,296	311,184
אגרות חוב	142,294	127,379	127,486
ספקים ונותני שירותים	12,514	14,677	18,555
זכאים ויתרות זכות	63,355	30,690	27,451
מקדמות מרוכשי דירות	17,757	78,127	60,334
סה"כ התחייבויות שוטפות	626,056	495,169	545,010
הלוואות מתאגידים בנקאיים	6,088	6,047	6,210
התחייבות בגין חכירה	10,845	10,212	10,222
התחייבויות אחרות	400	-	-
מסים נדחים	15,179	9,572	10,842
אגרות חוב	89,216	141,450	141,440
הטבות לעובדים	215	150	182
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	121,943	167,431	168,896
סה"כ הון	174,369	126,012	132,463
סה"כ התחייבויות והון	922,368	788,612	846,369

3. תוצאות הפעילות

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017	2018	2017		
	אלפי ש"ח					
הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר	197,929	165,132	51,111	48,892	241,212	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15.
הכנסות ממכירת קרקעות	5,405	11,371	878	3,659	15,953	הכנסות ממכירת קרקעות בפרויקט כפר תבור.
הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול	862	855	333	368	1,085	
סך הכנסות	204,196	177,358	52,322	52,919	258,250	
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	159,187	136,073	42,192	38,787	197,386	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15.
עלות קרקעות שנמכרו	2,819	6,044	457	1,978	9,794	עלות הקרקעות בפרויקט כפר תבור.
סך עלות ההכנסות	162,006	142,117	42,649	40,765	207,180	
רווח גולמי	42,190	35,241	9,673	12,154	51,070	
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	41,893	5,721	24,355	-	8,876	השערוך בתקופת הדוח מיוחס בעיקר לנכסים MORE SHOP ומודיעין MORE STREET.
הוצאות אחרות	-	-	-	-	(533)	
הכנסות אחרות	1,563	-	-	-	-	
הוצאות מכירה ושיווק	(4,285)	(3,566)	(1,515)	(659)	(5,935)	
הוצאות נהלה וכלליות	(12,284)	(9,461)	(4,444)	(3,734)	(13,457)	הגידול נובע בעיקר מהגידול בעלויות השכר, בין היתר כתוצאה משינויים במצבת העובדים והגדלתה.
רווח מפעולות רגילות	69,077	27,935	28,069	7,761	40,021	
הכנסות מימון	43	1,569	7	851	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	(9,514)	(8,558)	(3,702)	(4,007)	(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	59,606	20,946	24,374	4,605	32,236	
מיסים על ההכנסה	(14,004)	(5,581)	(6,001)	(1,135)	(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	45,602	15,365	18,373	3,470	22,543	

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 הינה בסך של כ- 27,040 אלפי ש"ח.

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2018	2017	2018	2017		
	אלפי ש"ח					
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(31,009)	(60,485)	(12,578)	(38,011)	(117,420)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעים בעיקר מהשקעה נטו במלאי מקרקעין ומבנים . עיקר ההשקעות במלאי מיוחסות להתקדמות בביצוע פרויקטים . מנגד ישנו שינוי ביתרת הלקוחות ובתקבולים מדיירים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(17,029)	(38,554)	29,790	(17,035)	(58,398)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-25 מיליון ש"ח ומתוספות לרכוש הקבוע בסך של כ-25 מיליון ש"ח . ומנגד קיים קיטון של כ-33 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים .
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	37,894	131,293	(29,544)	79,148	196,640	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נובעים בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומנגד פירעון חלקי של אגרות חוב .

5. מקורות מימון

החברה נשענת על מספר מקורות מימון. במועד הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ- 174 מיליון ש"ח. במועד הדוח לחברה קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ- 231.5 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ- 390 מיליון ש"ח.

החברה אינה נשענת על אשראי ספקים באופן אשר מממן את פעילותה. החברה אינה מעניקה אשראי ללקוחותיה, שכן הנכס הנמכר אינו נמסר ללקוח עד אשר הלקוח מסיים את מלוא תמורת הרכישה.

6. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה בחברה, כמפורט בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים, התש"ל – 1970 ("התקנות")), ומצא כי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתאריך הדוח וכן במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9'ג' 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 מיידי מיום 29 במרס 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-032319).

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 77,906 ממניותיה בהיקף כספי של כ-1,283 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 מיידי מיום 27 באוגוסט 2017. בתקופת הדוח לא ביצעה החברה רכישות של אגרות חוב בהתאם לתכנית האמורה.

ביום 28 בנובמבר 2018 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 שתחילתה ביום 1 בינואר 2019 (עם סיומה של תכנית הרכישה העצמית לאגרות חוב של החברה המפורטת לעיל) וסיומה ביום 1 בינואר 2021. רכישות על-פי תכנית זו תיעשנה בסכום שלא יעלה על 5% ממחיר השוק במועד הרכישה בתוספת עמלות מקובלות.

7.2. דיבידנד

ביום 12 במרס 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך 1 מיליון ש"ח, אשר המועד הקובע ויום האקס לתשלום נקבעו ליום 21 במרס 2018, ומועד תשלום נקבע ליום 29 במרס 2018. הדיבידנד שולם במלואו בתאריך כאמור.

ביום 28 במאי 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך 1 מיליון ש"ח, אשר המועד הקובע ויום האקס לתשלום נקבעו ליום 7 ביוני 2018, ומועד תשלום נקבע ליום 20 ביוני 2018. הדיבידנד שולם במלואו בתאריך כאמור.

ביום 13 באוגוסט 2018, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מיליון ש"ח. אשר המועד הקובע ויום האקס לתשלום נקבעו ליום 23 באוגוסט 2018, ומועד תשלום נקבע ליום 2 בספטמבר 2018. הדיבידנד שולם במלואו בתאריך כאמור.

ביום 28 נובמבר 2018, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו לתשלום הדיבידנד האמור הינו 10 בדצמבר 2018, ויום התשלום נקבע ליום 20 בדצמבר 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 2018 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. 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.

7.5. הרחבת אג"ח סדרה ח'

ביום 18 בנובמבר 2018 הנפיקה החברה 43,100 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') במסגרת של הרחבת סדרה, תמורת סכום ברוטו של כ- 41,592 אלפי ש"ח זאת לפי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2018 שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 30 במאי 2018 (הנושא תאריך 31 במאי 2018). עם הרחבת אגרות החוב (סדרה ח') כאמור, שעבדה החברה להבטחת התחייבויותיה על-פי אגרות החוב (סדרה ח') את העודפים מפרויקט מודיעין ג' של החברה, זאת בנוסף לשעבודים הקיימים שניתנו להבטחת ההתחייבויות על-פי אגרות החוב (סדרה ח') על עודפי פרויקט חריש ג'.

7.6. הענקת כתבי אופציות

ביום 28 בנובמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לעובדת בחברה, ללא תמורה, של 3,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל- 3,000 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.

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

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

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב (באלפי ש"ח)			סכום הריבית שנצברה ליום 30/09/18 (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי למועד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית	מועדי תשלום (ראה הערה)		הצמדה			נאמן	האם אגרות החוב ניתנות להמרה	דירוג	סדרה מהותית
		במועד ההנפקה	למועד הדוח	משוערך למועד הדוח לפי תנאי ההצמדה למועד הדוח				קרן	ריבית	קרן	ריבית	בסיס				
ה	אוגוסט 2013 ; יולי 2014 ; אוגוסט 2014 (2)	75,503	15,101	15,101	286	15,892	7.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ו	מרס 2015 ; ספטמבר 2015 ; יוני 2016 ; אפריל 2017 (2)(3)	90,000	90,000	90,000	472	94,338	6.6%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ז	ספטמבר 2016 ; פברואר 2017	75,000	67,500	67,500	133	68,513	4.8%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ח	מאי 2017, יולי 2017 ¹	60,000	60,000	60,000	1,113	60,714	4.5%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
סה"כ	-	300,503	232,601	232,601	2,004	239,457	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

¹ בחודש נובמבר 2018 בוצעה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים ראה סעיף 7.5 לעיל.

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 265%.

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 130%².

2. אגרות החוב (סדרה ז'):

2.1 (1) נכון ליום 30 בספטמבר 2018, החברה השתמשה בכ- 48.3 מיליון ש"ח מתוך הלוואות 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- 6.9 מיליון ש"ח³;

(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 הלוואות הבעלים במהלך תקופת הדוח. במהלך תקופת הדוח לא נפרעו כספים בגין הלוואות הבעלים לחברה, וגובה יתרת הלוואות הבעלים נכון למועד הדוח הינו כ- 50 מיליון ש"ח.

2 לאחר הרחבת סדרה ח', עומד יחס הביטחונות על 135%.

3 סכום זה מופקד בפקדון 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 בנובמבר, 2018

נספח א' - הערכות שווי מהותיות מאוד

1. מסחר רחוב בהקמה בישוב מודיעין

מגרש 11 ביעוד מגורים ומסחר בעיר מודיעין	זיהוי נושא ההערכה:
30/9/2018	עיתוי ההערכה:
24,813	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):
48,000	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 וגישת ההשוואה.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:
כמפורט בהערכת השווי, שימוש בגישת היוון הכנסות לפי שיעור היוון של 7.75%.	

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

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

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

בלתי מבוקרים

ת ו כ ן

עמוד

2 **דוח סקירה של רואה החשבון**

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

תמצית דוחות כספיים ביניים

4-5 תמצית מאזנים מאוחדים

6 תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

7 תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

8-12 תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

13-15 תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

16-29 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.gtfc.co.il

מספר : 2412
תאריך : כ' בכסלו תשע"ט
28 בנובמבר 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 בספטמבר 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 11% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 : כ' בכסלו תשע"ט
28 בנובמבר 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 28 בנובמבר 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

ב. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2018 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

**פאהן קנה ושות'
רואי חשבון**

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2017	30 בספטמבר 2017	2018	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
37,186	48,511	27,040	נכסים שוטפים
55,391	56,621	22,282	מזומנים ושווי מזומנים
100,043	75,926	135,721	מזומנים ופקדונות משועבדים
11,404	16,104	5,715	לקוחות והכנסות לקבל
378,106	351,690	374,700	חייבים ויתרות חובה
582,130	548,852	565,458	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
14,583	12,006	17,468	נכסים בלתי שוטפים
2,503	2,696	2,598	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה
15,198	15,744	15,366	יתרות חובה לזמן ארוך
173,309	157,871	242,681	קרקעות
53,156	43,104	76,319	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
5,490	8,339	2,478	רכוש קבוע, נטו
264,239	239,760	356,910	מסים נדחים
846,369	788,612	922,368	סה"כ נכסים

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 בספטמבר 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
311,184	244,296	390,136	התחייבויות שוטפות
127,486	127,379	142,294	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
18,555	14,677	12,514	אגרות חוב
27,451	30,690	63,355	ספקים ונותני שירותים
60,334	78,127	17,757	זכאים ויתרות זכות
545,010	495,169	626,056	מקדמות מרוכשי דירות
6,210	6,047	6,088	התחייבויות שאינן שוטפות
10,222	10,212	10,845	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	400	התחייבות בגין חכירה
10,842	9,572	15,179	התחייבויות אחרות
141,440	141,450	89,216	מסים נדחים
182	150	215	אגרות חוב
168,896	167,431	121,943	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	116	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן
1,019	1,019	1,019	מקנות שליטה
(5,921)	(6,182)	(5,670)	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס
96,308	90,130	138,910	מניות
(796)	(796)	(2,079)	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
132,463	126,012	174,369	הפרשי תרגום דוחות כספיים של
846,369	788,612	922,368	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: 28 בנובמבר 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 בספטמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
הכנסות					
241,212	48,892 (*)	51,111	165,132 (*)	197,929	הכנסות ממכירת דירות
15,953	3,659	878	11,371	5,405	ושטחי מסחר
					הכנסות ממכירת קרקעות
1,085	368 (*)	333	855 (*)	862	הכנסות מדמי שכירות
					ומדמי ניהול
258,250	52,919	52,322	177,358	204,196	סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות					
197,386	38,787	42,192	136,073	159,187	עלות מכירת דירות ושטחי
9,794	1,978	457	6,044	2,819	מסחר
					עלות קרקעות שנמכרו
207,180	40,765	42,649	142,117	162,006	סה"כ עלות ההכנסות
51,070	12,154	9,673	35,241	42,190	רווח גולמי
8,876	-	24,355	5,721	41,893	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
(533)	-	-	-	-	ונדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	1,563	הוצאות אחרות
(5,935)	(659)	(1,515)	(3,566)	(4,285)	הכנסות אחרות
(13,457)	(3,734)	(4,444)	(9,461)	(12,284)	הוצאות מכירה ושיווק
					הוצאות הנהלה וכלליות
40,021	7,761	28,069	27,935	69,077	רווח מפעולות רגילות
2,150	851	7	1,569	43	הכנסות מימון
(9,935)	(4,007)	(3,702)	(8,558)	(9,514)	הוצאות מימון
32,236	4,605	24,374	20,946	59,606	רווח לפני מסים על
(9,693)	(1,135)	(6,001)	(5,581)	(14,004)	ההכנסה
					מיסים על ההכנסה
22,543	3,470	18,373	15,365	45,602	רווח נקי לתקופה
1.77	0.26	1.42	1.19	3.53	רווח בסיסי ומדולל למניה
					מיוחס לבעלי המניות של
					החברה (בש"ח)

(*) סווג מחדש.

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 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
22,543	3,470	18,373	15,365	45,602	רווח נקי לתקופה
מרכיבי רווח כולל אחר:					
פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד:					
1,502	1,066	8	1,241	251	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
24,045	4,536	18,381	16,606	45,853	סך הכל רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

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 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
-	-	-	-	-	-	-	45,602	45,602
-	-	-	-	-	-	251	-	251
-	-	-	-	-	-	251	45,602	45,853
-	-	-	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)
-	(1,283)	-	-	-	-	-	-	(1,283)
-	-	-	-	103	-	-	-	103
233	-	257	-	(257)	-	-	-	233
5,098	(2,079)	36,621	354	116	1,019	(5,670)	138,910	174,369

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 בספטמבר
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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

מיוחס לבעלי המניות של החברה										
הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	זכויות שאינן עסקאות עם קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(796)	36,364	-	258	1,019	(7,423)	76,765	111,052	(232)	110,820
-	-	-	-	-	-	-	15,365	15,365	-	15,365
-	-	-	-	-	-	1,241	-	1,241	-	1,241
-	-	-	-	-	-	1,241	15,365	16,606	-	16,606
-	-	-	354	-	-	-	-	354	232	586
-	-	-	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)	-	(2,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,865	(796)	36,364	354	258	1,019	(6,182)	90,130	126,012	-	126,012

יתרה ליום 1 בינואר 2017
(מבוקר)רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

תשלום דיבידנד

תשלום מבוסס מניות (*)

יתרה ליום 30 בספטמבר 2017
(בלתי מבוקר)

(*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	זכויות שאינן עסקאות עם קרן הון בגין עסקאות 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	אלפי ש"ח
5,098	(1,089)	36,621	354	72	1,019	(5,678)	121,537	157,934
-	-	-	-	-	-	-	18,373	18,373
-	-	-	-	-	-	8	-	8
-	-	-	-	-	-	8	18,373	18,381
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
-	(990)	-	-	-	-	-	-	(990)
-	-	-	-	44	-	-	-	44
5,098	(2,079)	36,621	354	116	1,019	(5,670)	138,910	174,369

יתרה ליום 1 ביולי 2018
(בלתי מבוקר)רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחרסך הכל רווח כולל לתקופה
תשלום דיבידנד (*)רכישת מניות באוצר (**)
תשלום מבוסס מניותיתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2017

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(796)	36,364	354	258	1,019	(7,248)	87,660	122,476
-	-	-	-	-	-	-	3,470	3,470
-	-	-	-	-	-	1,066	-	1,066
-	-	-	-	-	-	1,066	3,470	4,536
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,865	(796)	36,364	354	258	1,019	(6,182)	90,130	126,012

יתרה ליום 1 ביולי 2017
(בלתי מבוקר)רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחרסך הכל רווח כולל לתקופה
תשלום דיבידנד
תשלום מבוסס מניות (*)יתרה ליום 30 בספטמבר 2017
(בלתי מבוקר)

(*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

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	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	-	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 בספטמבר 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
22,543	3,470	18,373	15,365	45,602	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רוח נקי לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א) מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(139,963)	(41,481)	(30,951)	(75,850)	(76,611)	
(117,420)	(38,011)	(12,578)	(60,485)	(31,009)	
30	20	-	30	40	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה 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, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(24)	-	-	(24)	-	
(14,279)	(2,515)	(5,713)	(5,340)	(24,901)	
(53,886)	(17,773)	(8,416)	(41,751)	(25,277)	
9,839	3,233	43,919	8,609	33,109	
(78)	-	-	(78)	-	
(58,398)	(17,035)	29,790	(38,554)	(17,029)	
(3,000)	(1,000)	(1,000)	(2,000)	(3,000)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון תשלום דיבידנד פרעון אגרות חוב הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) רכישת מניות באוצר מימוש כתבי אופציה למניות אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(38,823)	-	(37,701)	(38,823)	(37,701)	
83,148	3,572	-	83,148	-	ג'1 יב'1
-	-	(990)	-	(1,283)	
-	-	-	-	233	י'1
149,134	70,395	10,163	82,787	79,691	
6,181	6,181	(16)	6,181	(46)	
196,640	79,148	(29,544)	131,293	37,894	
62	(46)	3	(45)	(2)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ
20,884	24,056	(12,329)	32,209	(10,146)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
16,302	24,455	39,369	16,302	37,186	
37,186	48,511	27,040	48,511	27,040	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
9	21	-	21	-
785	202	258	569	647
312	86	157	215	285
183	85	154	173	623
533	-	-	-	-
(2,309)	(1,056)	(109)	(1,712)	579
9,491	1,958	(657)	5,372	7,349
(207)	(220)	33	(239)	33
(8,876)	-	(24,355)	(5,721)	(41,893)
12	(*)	44	(*)	103
(67)	1,076	(24,475)	(1,322)	(32,274)
(39,814)	(5,345)	556	(15,697)	(35,718)
(409)	(3,949)	2,262	(5,148)	6,065
(121,747)	(20,246)	(14,562)	(93,000)	13,350
11,747	2,085	(2,754)	7,963	(6,087)
(12,886)	(10,294)	19,720	(9,655)	20,628
23,213	(4,808)	(11,698)	41,009	(42,575)
(139,896)	(42,557)	(6,476)	(74,528)	(44,337)
(139,963)	(41,481)	(30,951)	(75,850)	(76,611)

(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

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 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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)	-	-	(100)	-	חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת
179	-	-	179	-	רכוש קבוע
114	-	-	114	-	מסים נדחים
(24)	-	-	(24)	-	

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן

התחייבות בגין חכירה כנגד נדל"ן
להשקעה בהקמה

10,039	-	-	10,039	-
--------	---	---	--------	---

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

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

(ד) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

19,565	6,014	7,570	17,905	15,698	ריבית
8,310	2,697	487	7,987	1,142	מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

39	39	7	39	43	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 שבעלותן. תמורת הקרקעות ישולם לחברות ברומניה סך של 851 אלפי אירו. ההסכמים כפופים להערות ואישור נוטריון רומני.

לאור האינדיקציה שהתקבלה למחיר המכירה של הקרקעות בעסקה המתגבשת, 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.

ביום 13 באוגוסט 2018, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 29 באוגוסט 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.נ. של החברה. שוויים ההונג 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).

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

ה. הקצאת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה (המשך)

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

תקופת המימוש

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

הפרמטרים ששימשו ביישום המודל הינם:

1. 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 הגלום 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 77,906 ממניותיה בהיקף כספי של כ-1,283 אלפי ש"ח. במהלך שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018, רכשה החברה 62,168 ממניותיה בהיקף כספי של כ-990 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 לצורך התאמות והכנת המלון לשם הפעלתו.

ביום 1 בנובמבר 2018 המלון היה זמין לשימוש והחל את פעילותו. נכון לתאריך הדוח המלון רשום בספרי החברה בעלות של כ-72.1 מיליוני ש"ח. כמו כן, רשומה בספרי החברה הלוואה שנלקחה לצורך מימון הקמת המלון בסך של כ-43 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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- 41,893 אלפי ש"ח וכ- 24,356 אלפי ש"ח במהלך התקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018, בהתאמה.

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 בתקופה של תשעה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 ליום 30 ביוני 2018.

2. החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 החברה אימצה באימוץ מוקדם את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה (IAS 40). בהתאם מדדה החברה את כל אותם נכסי נדל"ן אשר קיימים בגינם הסכמי שכירות מחייבים ואשר לפיכך סווגו ממלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. במהלך התקופה של התשעה והשלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 הושכרו שטחים בשני פרויקטים, חריש א' וחריש ב'.

חריש א' - סה"כ שטח שהושכר הינו 188.1 מ"ר (בתוספת שטחים נלווים) אשר שווי ההוגן נכון ליום 30 בספטמבר 2018 הסתכם בכ- 3.85 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי, המבוססת על שילוב של שתי 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- 2.34 וכ- 1.2 מיליון ש"ח בתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018, בהתאמה.

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 ליום 30 ביוני 2018.

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 שתי 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 משערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1.17 מליון ש"ח בתקופה של תשעה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018.

3. מודיעין- בהמשך למובא בביאור 6'ב24 בדוחות הכספיים לשנת 2017, השווי ההוגן של הנכס נכון ליום 30 בספטמבר 2018, הסתכם בכ- 48 מליוני ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי, המבוססת על שילוב של שתי 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.

הגידול ביחס להערכת השווי הקודמת (כפי שקיבלה ביטוי בדוחות הכספיים לשנת 2017) נובע בעיקרו מהתקדמות בבניה (הנמצאת בשלביה האחרונים), מפתחת שיווק הפרויקט להשכרה, ממזכרי הבנות חתומים עם מספר שוכרים וכן מעליית מחירים בשוק הנדל"ן.

בעקבות האמור, הוכר רווח משערוך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 23.2 מליון ש"ח בתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018.

לאור העובדה שהערכת השווי שבוצעה בהתייחס לנכס המקרקעין הינה מהותית מאוד, בהתאם לתקנה 49 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים (התש"ל – 1970), מצורפת הערכת השווי האמורה לדוח התקופתי ליום 30 בספטמבר 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.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

י. ביום 13 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לעובדות בחברה, ללא תמורה, הענקה של 4,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל- 4,000 מניות רגילות בנות 1 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.

יא. זכייה במכרז אור ים- אור עקיבא

ביום 17 בספטמבר 2018 הודיעה החברה כי זכתה באמצעות חברת הבת קחס חברה להשקעות בע"מ במכרז "מחיר למשתכן" מעורב "שוק חופשי" לבניית 620 יחידות דיור באור עקיבא. כמו כן, בהתאם למצב התכנוני החל על הקרקע בכוונת החברה לבנות על המגרש כ- 683 יחידות דיור (לאחר תוספת תקנות שב"ס- תוספת יחידות דיור מבלי להגדיל את השטח המותר על פי התב"ע) (מתוכם 451 יחידות דיור "מחיר למשתכן" ו- 232 יחידות דיור "שוק חופשי") וכ- 1,200 מ"ר שטחי מסחר בשכונת אור ים באור עקיבא, בשני מתחמים בחלוקה כדלקמן: מתחם א' - 355 יחידות דיור וכ- 1,200 מ"ר מסחר, מתחם ב' - 328 יחידות דיור ("הפרויקט").

במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור כ-70% מיחידות הדיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 7,775 ש"ח למ"ר (במתחם א') ו- 7,994 ש"ח למ"ר (במתחם ב'), בתוספת מע"מ. יצוין, כי בהתאם לתנאי המכרז החברה רשאית למכור את שטחי המסחר וכן יחידת דיור בפרויקט שאינן נכללות במסלול "מחיר למשתכן" בתנאי ומחירי שוק חופשי.

על-פי תנאי המכרז תרכוש החברה את זכויות הפיתוח במקרקעין ותחתום על חוזה חכירה למשך 98 שנים עם אופציה לחכירתם ל-98 שנים נוספות, בתמורה לתשלום כולל של כ-159 מיליון ש"ח, בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ-45 מיליון ש"ח והוצאות מיסים המוערכות בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

יב. ביום 1 ביולי 2018 פרעה החברה בפירעון חלקי אג"ח סדרה ה' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ-31,927 אלפי ש"ח. כמו כן, ביום 15 בספטמבר 2018 פרעה החברה בפירעון חלקי אג"ח סדרה ז' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ-9,304 אלפי ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן "דוחות הביניים") נערכו במתכונת מתומצתת, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ובהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. דוחות הביניים אינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 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 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)
דולר	אירו	רומני	זלוטי פולני	לב בולגרי	
ליום 30 בספטמבר:					
3.627	4.2156	0.912	0.991	2.162	223.99
3.529	4.1569	0.908	0.968	2.139	221.35
3.467	4.152	0.894	0.997	2.132	221.57
31 בדצמבר 2017					
שיעור השינוי במהלך התקופה:					
%	%	%	%	%	%
תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:					
4.61	1.53	2.1	(0.57)	1.39	1.09
(8.10)	2.89	1.91	5.68	3.63	0.3
2018					
2017					
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:					
(1)	(1.96)	(0.24)	1.56	(0.79)	0.2
(0.94)	4.28	3.65	2.98	4.44	0.3
2018					
2017					
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					
(9.74)	2.59	0.34	8.84	3.34	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, 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.

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.

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)

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.

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.

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 (המשך)

IFRS 16, חכירות (המשך)

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- 1,232 אלפי ש"ח המחושבת 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.

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

התחייבויות פיננסיות

1	286,413		274,130		286,753		271,420		239,457		233,516	

אגרות חוב
(ברibית קבועה) (*)

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

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 המדיניות בהן מבוצעות המכירות וממוקמים הנכסים של הקבוצה. מגזרי הפעילות אשר זוהו ועולים על הספים הכמותיים כפי שנקבעו ב- IFRS 8 מהווים מגזרים בני דיווח.

בהתאם לכך, הקבוצה מדווחת על שני מגזרים בני דיווח.

נתוני המגזרים מוצגים בפילוח לשני תחומי פעילות כדלקמן:

- נדל"ן יזמי (ככלל, ייזום, הקמה ושיווק פרויקטים למגורים ושטחי מסחר למכירה).
 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (הקמת שטחי מסחר ומשרדים להשכרה וקרקע שנרכשה לצורך עליית ערך הונית).
- הנתון בדבר תוצאות המגזר מייצג את הרווח 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)				
הכנסות:				
ישראל				
191,494	-	-	191,494	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
11,840	-	-	11,840	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
-	862	-	862	הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול
203,334	862	-	204,196	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:				
27,391	42,755	-	70,146	ישראל
(560)	-	(509)	(1,069)	מזרח אירופה
26,831	42,755	(509)	69,077	סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:				
555,404	262,632	-	818,036	ישראל
23,772	4,996	73,086	101,854	מזרח אירופה
2,478	-	-	2,478	נכסים לא מיוחסים
581,654	267,628	73,086	922,368	סה"כ נכסי המגזר

(*) תחום פעילות "אחרים" הינו בית מלון המוחזק בידי חברה מאוחדת (MOMO) אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018. ראה ביאור 1 לעיל.

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	
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר) (המשך)				
התחייבויות המגזר:				
526,086	160,300	-	686,386	ישראל
1,148	-	45,286	46,434	מזרח אירופה
15,179	-	-	15,179	התחייבויות לא מיוחסות
542,413	160,300	45,286	747,999	סה"כ התחייבויות המגזר
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)				
הכנסות:				
ישראל				
159,547	479	-	160,026	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
16,956	-	-	16,956	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
-	376 (*)	-	376	מזרח אירופה
176,503	855	-	177,358	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:				
ישראל				
22,867	6,200	-	29,067	ישראל
(1,508)	376	-	(1,132)	מזרח אירופה
21,359	6,576	-	27,935	סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:				
ישראל				
543,766	164,983	-	708,749	ישראל
27,866	4,894	38,764	71,524	מזרח אירופה
8,339	-	-	8,339	נכסים לא מיוחסים
579,971	169,877	38,764	788,612	סה"כ נכסי המגזר
התחייבויות המגזר:				
ישראל				
489,800	146,124	-	635,924	ישראל
2,281	-	14,823	17,104	מזרח אירופה
9,572	-	-	9,572	התחייבויות לא מיוחסות
501,653	146,124	14,823	662,600	סה"כ התחייבויות 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)

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים (*)	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
49,222	-	-	49,222
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות			
2,767	-	-	2,767
הכנסות ממכירת שטחי מסחר			
-	333	-	333
הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול			
51,989	333	-	52,322
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד			
תוצאות המגזר:			
ישראל			
4,078	24,688	-	28,766
(188)	-	(509)	(697)
3,890	24,688	(509)	28,069
סה"כ תוצאות המגזר			

(*) תחום פעילות "אחרים" הינו בית מלון המוחזק בידי חברה מאוחדת (MOMO) אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018. ראה ביאור 11 לעיל.

נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
47,726	287	-	48,013
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות			
4,825	-	-	4,825
הכנסות ממכירת שטחי מסחר			
-	81 (*)	-	81
מזרח אירופה			
52,551	368	-	52,919
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד			
תוצאות המגזר:			
ישראל			
7,721	287	-	8,008
(328)	81	-	(247)
7,393	368	-	7,761
סה"כ תוצאות המגזר			

(*) הכנסות 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)

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
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות			
21,425	-	-	21,425
הכנסות ממכירת שטחי מסחר			
-	704	-	704
הכנסות מדמי שכירות			
-	381	-	381
מזרח אירופה (**)			
257,165	1,085	-	258,250
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד			
תוצאות המגזר:			
32,363	9,560	-	41,923
ישראל			
(2,303)	401	-	(1,902)
מזרח אירופה			
30,060	9,961	-	40,021
סה"כ תוצאות המגזר			
נכסי המגזר:			
574,924	182,831	-	757,755
ישראל			
29,264	5,061	48,799	83,124
מזרח אירופה			
5,490	-	-	5,490
נכסים לא מיוחסים			
609,678	187,892	48,799	846,369
סה"כ נכסי המגזר			
התחייבויות המגזר:			
(***)522,566	152,211 (***)	-	674,777
ישראל			
2,412	-	25,875	28,287
מזרח אירופה			
10,842	-	-	10,842
נכסים לא מיוחסים			
535,820	152,211	25,875	713,906
סה"כ התחייבויות המגזר			

(*) תחום פעילות "אחרים" הינו בית מלון המוחזק בידי חברה מאוחדת (MOMO) אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018. ראה ביאור 1 לעיל.

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

(***) סווג מחדש.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
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	7,761	28,069	27,935	69,077
2,150	851	7	1,569	43
(9,935)	(4,007)	(3,702)	(8,558)	(9,514)
32,236	4,605	24,374	20,946	59,606

תוצאות המגזר - רווח מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
רווח לפני מסים על ההכנסה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. חלוקת דיבידנד

ביום 28 בנובמבר 2018, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו לתשלום הדיבידנד האמור הינו 10 בדצמבר 2018, ויום התשלום נקבע ליום 20 בדצמבר 2018.

ב. הרחבת אג"ח סדרה ח

ביום 18 בנובמבר 2018 הנפיקה החברה 43,100 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') במסגרת של הרחבת סדרה תמורת סך של כ- 41,592 אלפי ש"ח (לפני הוצאות הנפקה), לפי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2018 שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 30 במאי 2018 (הנושא תאריך 31 במאי 2018). עם הרחבת אגרות החוב (סדרה ח') כאמור, שעבדה החברה להבטחת התחייבויותיה על-פי אגרות החוב (סדרה ח') את העודפים מפרויקט מודיעין ג' של החברה, זאת בנוסף לשעבודים הקיימים שניתנו להבטחת ההתחייבויות על-פי אגרות החוב (סדרה ח') על עודפי פרויקט חריש ג'.

ג. הגדלת זכויות הבניה בפרויקט חריש מסחרי (מגרש 420)

בהמשך למובא בביאור 9'ב24 בדוחות הכספיים לשנת 2017, בחודש נובמבר 2018 נתנה הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה חריש אישור למתן תוקף לתכנית במסגרתה אושרה הגדלת זכויות הבניה בפרויקט המסחר ותעסוקה של החברה בחריש במגרש 420 מ- 10,393 מ"ר ל-23,128 מ"ר, המהווים תוספת של 6,164 מ"ר עיקרי ושירות למסחר ומשרדים ו- 6,571 מ"ר שטחי שירות לאחסנה וחניה מתחת לפני הקרקע. מטרת התוכנית הינה לקדם ולפתח את המתחם עבור האוכלוסייה הגדלה בעיר חריש, תוך הגדלת זכויות הבניה למסחר ותעסוקה.

ד. הענקת כתבי אופציות

ביום 28 בנובמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לעובדת בחברה, ללא תמורה, של 3,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל- 3,000 מניות רגילות בנות 1 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.

ה. תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב

ביום 28 בנובמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית (באמצעות חברה בת) לאגרות חוב (סדרות ה', ו' ו-ח') של החברה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח במצטבר, לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019 וסיומה ביום 1 בינואר 2021. רכישות על-פי תכנית זו תיעשנה בסכום שלא יעלה על 5% ממחיר השוק במועד הרכישה בתוספת עמלות מקובלות.

=====

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 30 בספטמבר 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.gtfc.co.il

מספר : 2412

תאריך : כ' בכסלו תשע"ט

28 בנובמבר 2018

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההתחייבויות בניכוי סך הנכסים המיוחסים להן, נטו הסתכם לסך של 5,227 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2018 ואשר הרווח (ההפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של (1,156) אלפי ש"ח ו- (1,153) אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פאהן קנה ושות'

רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר 2017 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2017 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2018
22,498	30,604	12,646
7,265	10,137	9,151
970	70	30
2,947	2,129	4,389
33,680	42,940	26,216
825	759	1,370
372,615	355,395	429,869
1,779	1,637	1,943
375,219	357,791	433,182
408,899	400,731	459,398
60	60	20,175
127,486	127,379	142,294
427	1,695	545
6,649	3,778	32,436
134,622	132,912	195,450
226	241	182
141,440	141,450	89,216
148	116	181
141,814	141,807	89,579
132,463	126,012	174,369
408,899	400,731	459,398

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

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות לזמן ארוך
אגרות חוב
הטבות לעובדים, נטו

סך הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ התחייבויות והון

אייל מוליאן
סמנכ"ל כספים

אבי מאור
דירקטור ומנכ"ל

חנן מור
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 בנובמבר 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 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
14,000	3,482	3,500	10,500	10,500	הכנסות מדמי ניהול והחזר הוצאות
(10,602)	(3,177)	(3,701)	(7,539)	(10,588)	הוצאות הנהלה וכלליות
(279)	(27)	(39)	(213)	(142)	הוצאות מכירה, שיווק ואחרות
3,119	278	(240)	2,748	(230)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
10,910	(230)	3,110	7,985	9,092	הכנסות מימון
(16,386)	(4,202)	(3,758)	(12,309)	(11,748)	הוצאות מימון
(2,357)	(4,154)	(888)	(1,576)	(2,886)	הפסד לאחר מימון, נטו
24,343	6,659	19,157	16,451	47,943	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
21,986	2,505	18,269	14,875	45,057	רווח לפני מיסים על ההכנסה
557	965	104	490	545	מיסים על ההכנסה
22,543	3,470	18,373	15,365	45,602	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 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
22,543	3,470	18,373	15,365	45,602	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
					רווח כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,502	1,066	8	1,241	251	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
24,045	4,536	18,381	16,606	45,853	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 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
22,543	3,470	18,373	15,365	45,602
(15,628)	5,674	(20,208)	(7,874)	(31,518)
רווח לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)				
6,915	9,144	(1,835)	7,491	14,084
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
(2,767)	(4,981)	23,112	(5,639)	(1,886)
30	20	-	30	40
(30,402)	9,018	(2,527)	(21,235)	32
(1,171)	(190)	(9)	(936)	(442)
תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת שהוחזקה בעבר פרעון (מתן) הלוואות שניתנו לחברת הבת, נטו רכישת רכוש קבוע				
(34,310)	3,867	20,576	(27,780)	(2,256)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
307	307	(14)	307	(44)
-	-	8,101	-	20,115
(3,000)	(1,000)	(1,000)	(2,000)	(3,000)
-	-	-	-	233
-	-	(990)	-	(1,283)
(38,823)	-	(37,701)	(38,823)	(37,701)
83,148	3,572	-	83,148	-
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)				
41,632	2,879	(31,604)	42,632	(21,680)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון				
14,237	15,890	(12,863)	22,343	(9,852)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים				
8,261	14,714	25,509	8,261	22,498
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
22,498	30,604	12,646	30,604	12,646
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 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
--	---	--

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
(611)	(572)	(104)	(545)	(545)
				מסים נדחים
(24,343)	(6,659)	(19,157)	(16,451)	(47,943)
295	81	86	202	278
(116)	(123)	33	(148)	33
				חלק בעלי המניות של החברה ברוחי חברות מוחזקות פחת
312	86	157	215	285
(7,985)	230	(3,110)	(7,985)	(9,092)
(21)	(6)	-	(6)	-
12	-	44	-	103
(32,457)	(6,963)	(22,051)	(24,718)	(56,881)
				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	13,430	(2,630)	21,550	(542)
39	724	294	1,307	118
-	691	-	-	-
(3,142)	(2,208)	4,179	(6,013)	25,787
16,829	12,637	1,843	16,844	25,363
(15,628)	5,674	(20,208)	(7,874)	(31,518)
				ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
				עליה בספקים ונותני שירותים ירידה בלקוחות עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

750	-	-	650	-
				פרעון הלוואות שניתנו לחברת הבת כנגד המחאות לגביה

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

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
407	4,781	6,629	15,146	12,756
15,148	193	-	328	-
				ריבית
				מיסים על הכנסה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף:

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן המידע הכספי הנפרד ביניים), המוצגים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970, נערכו במתכונת מתומצתת.
2. המידע הכספי הנפרד ביניים אינו כולל את כל המידע הנדרש בהתאם לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים").
3. בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 (עיקרי המדיניות החשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 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.

ו. אירועים במהלך תקופת הדיווח

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

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

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

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

מצורף בזאת דוח רבעון שלישי 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 שנסתיימה 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 השלישי 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: 28 בנובמבר 2018

אבי מאור, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ג)(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 השלישי 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: 28 בנובמבר 2018

אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים