

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוח תקופתי

ליום 30 בספטמבר 2019

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 2019

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (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. 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-3,127 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.

לחברה פעילות ייזום קרקעות, במסגרתה פועלת החברה להתקשרות חוזית עם בעלי קרקעות ו/או חברות המאגדות מתחמי מקרקעין שיעודם 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.

הפעלת מלון בפולין, לחברה, באמצעות חברה בת, מלון בעיר פוזנן בפולין. בניית המלון הסתיימה במהלך המחצית השנייה של שנת 2018, והוא החל לפעול בחודש נובמבר 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 של החברה לשנת 2018, אשר פורסם ביום 13 במרץ 2019 ("הדוח השנתי").

מובהר, כי הערכת החברה בדבר היקף הבניה הצפוי בקרקעות בהן היא פועלת לשינוי ייזום כאמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד הדוח וכולל הערכות והנחות של החברה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוכניות החברה ויעדיה של החברה, לרבות כתוצאה מהערכות שאינן נכונות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לחלק א' לדוח השנתי.

1.1.1 רווחיות במהלך תקופת הדוח

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
	2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח					
247,805	52,322	25,970	204,196	88,916	הכנסות
(*) 189,784	(*) 41,221	16,303	(*) 155,511	68,963	עלות ההכנסות
(*) 58,021	11,101	9,667	(*) 48,645	19,953	רווח גולמי

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

השינוי ברבעון בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובע ממיצוי הדרגתי של ההכרה בהכנסה בפרויקטים בביצוע לאורך שנת 2018. בשנת 2019 החלה החברה במכירות של פרויקטים חדשים, בעיקר בפרויקטים של "מחיר למשתכן" בשילוב דירות למכירה ב"שוק חופשי" בראשון לציון ומודיעין, והיא החלה בביצוע הפרויקטים הנ"ל במהלך הרבעון הרביעי.

1.1.2 מכירות במהלך תקופת הדוח

במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 236 יחידות דיור וקרקעות בישראל בהיקף כספי של כ-297 מיליון ש"ח, זאת לעומת 37 יחידות דיור בישראל בהיקף כספי של כ-49 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בטבלה להלן. כאמור לעיל בסעיף 1.1.1, מרבית הגידול במכירות נובע מפרויקט "נרקיסים" בראשון לציון בו נמכרו 174 יח"ד, נכון ל-30.9.19. עד למועד פרסום הדוח נמכרו בפרויקט 4 יח"ד נוספות.

לאחר תאריך המאזן במסגרת הליך קבלת היתרי הבנייה בפרויקט מודיעין ב' מורשת, התקבלו החלטות הועדה המקומית לתכנון ובנייה מודיעין בקשר עם שני המתחמים בהם זכתה החברה. החלטות הועדה יאפשרו לחברה לשווק את דירות "מחיר למשתכן" לזוכים והחברה נערכת למכירת כלל הדירות המוגרלות עד תום השנה.

הערכת החברה בדבר האצת המכירות הצפויה, ותחילת פרויקטים בשנת 2019 הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח וכולל הערכות והנחות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוכניות החברה ויעדיה המוערכים או המשתמעים ממידע זה, כתוצאה מהערכות שאינן נכונות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לחלק א' לדוח השנתי.

טבלת השוואה של הפרויקטים והמכירות של יחידות דיור :

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019		
אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	אלפי ש"ח	יחידות דיור וקרקעות	פרויקט
14,527	5	6,508	2	נתניה עיר ימים
14,238	14	2,786	3	חריש ב'
7,808	8	10,471	10	כפר תבור
3,077	1	3,325	1	מודיעין א'
6,660	6	10,147	12	חריש ג' (המגף)*
2,712	3	3,308	3	חריש ד' (המגף)
-	-	22,939	19	אריאל ג'
-	-	204,579	174	ראשון לציון (נרקיסים)
-	-	32,827	12	מודיעין ב' (מורשת)
49,022	37	296,890	236	סה"כ

* חריש ג' - כולל מכירה של 4 יחידות מסחר.

1.1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019 (להלן: "הדוח הכספי").

1.2. אירועים לאחר תקופת הדוח

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

1.3. להלן מצבת הפרויקטים של החברה בישראל ליום 30 בספטמבר 2019 המסווגים כמלאי בדוחות הכספיים:

פרויקט + שלב	מ"ר מסחר למכירה	יח"ד	סטטוס שלב	מספר יח"ד מכורות עד 30/9/19	מ"ר מסחר מכור עד 30/9/19	שיעור מכירות יח"ד מסך הפרויקט עד 30/9/19	שיעור השלמה (ביצוע) 30/9/19	יח"ד שנמכרו מיום 30/9/19 ועד בסמוך למועד הדוח
1. נתניה עיר ימים	-	130	הסתיים	124	-	95%	100%	1
2. חריש א'- מגורים ומסחר	1,282	149	הסתיים	147	1,249	98%	100%	-
3. חריש ב'- מגורים ומסחר	899	129	הסתיים	126	899	97%	100%	1
4. כפר תבור	-	101	ביצוע	74	-	73%	98%	2
5. מודיעין א'	(1)	92	ביצוע	91	-	99%	89%	-
6. חריש ג'- מגורים ומסחר	946	180	ביצוע	163	946	91%	98%	-
7. אריאל ג' (2)	(1)	50	ביצוע	33	-	66%	-	1
8. חריש ד'		109	ביצוע	8	-	7%	36%	2
9. חריש ה', ו'	-	156	תכנון	-	-	-	-	-
10. מודיעין ב' (מורשת) (3) (2)	(1)	242	ביצוע	12	-	5%	-	4
11. ראשון לציון (נרקיסים) (3) (2)	(1)	254	ביצוע	174	-	69%	-	4
12. אור עקיבא (אור ים) (3)	(1)	683	תכנון	-	-	-	-	-
סה"כ בישראל	3,127	2,275		952	3,094	-	-	15

(1) החברה ייעדה את החלק המתייחס לשטחי המסחר בפרויקט זה כנדל"ן להשקעה.

(2) תחילת ביצוע ברבעון הרביעי לשנת 2019.

(3) פרויקטים של תכנית הדיוור "מחיר למשתכן" מעורב "שוק חופשי".

הפרויקט 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. לפרטים נוספים אודות פרויקט זה ראו סעיפים 7.4.3.7 ו-7.4.3.8 לחלק א' לדוח השנתי.

הפרויקט 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. לפרטים נוספים אודות פרויקט זה ראו סעיפים 7.4.3.9 ו-7.4.3.10 לחלק א' לדוח השנתי.

הפרויקט 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 מסי יחידות הדיוור ב-10% בהתאם להקלת "שבס", ככל שתינתן). לפרטים נוספים אודות פרויקט זה ראו סעיפים 7.4.3.11 ו-7.4.3.12 לחלק א' לדוח השנתי.

1.4. מרכזים מסחריים בהקמה:

שטח מושכר (מ"ר)	סטטוס	שטח להשכרה צפוי	מיקום + שם	
6,690 (4) (5)	בביצוע	8,850 (4)	קניון MORE חריש (1) (2)	1
1,930	בביצוע	3,200	MORE STREET חריש	2
1304	בביצוע	1,979	MORE STREET מודיעין	3
-	תכנון	1,325	MORE STREET אריאל	4
-	בביצוע	13,664	חריש (מגרש 420) MORE 1 (3)	5
-	תכנון	8,160	חריש (מגרש 421) MORE 2	6
-	תכנון	3,250	מודיעין- מורשת	7
-	תכנון	2,100	ראשון לציון- נרקיסים	8
-	תכנון	1,200	אור עקיבא- אור ים	9
9,924		43,728	סה"כ	

(1) השטח המיועד להשכרה המוצג בטבלה הינו עבור קומת מסחר תת קרקעית וקומת מסחר אחת. בבקשה להיתר שהגישה החברה שנה קומת מסחר נוספת, כך שהשטח להשכרה צפוי לגדול בעוד כ-4,650 מ"ר וזאת בהתאם לביקושים לשטחי מסחר הצפויים באזור הפעילות.

(2) בחודש במאי 2018 חתמה החברה (באמצעות חברה נכדה בשליטה מלאה) על מזכר הבנות להתקשרות בהסכם שכירות ביחס לשטח של כ-1,100 מ"ר בקניון MORE חריש, 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 נוספים בשטח של כ-175 מ"ר.

2. מצב כספי

א. הסבר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019:

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		יתרה ליום	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	31 בדצמבר 2018	
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	66,578	27,040	42,918	השינוי נובע בעיקר מגיוס אג"ח סדרה ט' ומנגד פירעון מלא של אג"ח סדרה ה' ופירעונות חלקיים של סדרות אג"ח ו' ו-ז'. בנוסף במהלך התקופה הושקע הון עצמי בפרויקטים קניון MORE חריש, אור ים, ראשלי"צ נרקיסים ומודיעין מורשת.
מזומנים ופיקדונות משועבדים	81,864	22,282	27,856	מדובר בעיקר ביתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן בפיקדונות בחשבונות בנק המשועבדים לבעלי אגרות חוב. השינוי נובע בעיקר מתקבולים מלקוחות בפרויקטים ומנגד פירעון אשראי בחשבונות בליווי בנקאי, ומתשלום עבור ביצוע בפרויקט המשועבד למחזיקי אגרות חוב.
לקוחות והכנסות לקבל	70,653	135,721	128,594	יתרות לקבל מדיירים בגין מכירת דירות בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15.
חייבים ויתרות חובה	12,456	5,715	6,378	מהווה יתרות לקבל ממוסדות, הוצאות נדחות בגין עמלות שיווק והוצאות מראש.
מלאי מלונאי-מזון ומשקאות	43	-	37	יתרות מלאי שוטף של המלון בפולין
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות	570,455	367,810 (*)	358,245 (*)	שינוי בסעיף זה נובע מעלויות בנייה לאור ההתקדמות הפרויקטים בקבוצה ומנגד קיטון בשל ההכרה בעלות המכר בתקופת הדוח. הגידול בתקופה נובע בעיקר מפרויקט אור ים.
סה"כ נכסים שוטפים	802,049	558,568	564,028	
מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה	12,404	17,468	17,706	היתרה כוללת את העלות בגין חלק המסחר בפרויקטים חריש א', ב' ו-ג' (המגף) אשר סווגו תחילה כמלאי מבנים בהקמה אך במועד מאוחר יותר החליטה החברה לשנות את ייעודם לנדל"ן להשקעה. השינוי במהלך התקופה נובע מעלויות ביצוע נוספות שהושקעו במהלך תקופת הדוח ומנגד הפחתת שווי נכסים שהושכרו ומוינע לנדל"ן להשקעה
יתרות חובה לזמן ארוך	3,665	2,598	2,402	היתרה מהווה את העלויות שהושקעו בהתאמות במושכר עבור שוכרים בחריש, הנכס מופחת בהתאם למשך תקופות חוזי השכירות.
נכס זכות שימוש	977	-	-	שווי זכויות החברה בגין הסכמי חכירה בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 16.
קרקעות	13,895	15,366	15,731	קרקעות במזרח אירופה. השינוי במהלך תקופת הדוח נובע משינוי ביחס שער החליפין.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	330,048	242,681	271,456	עיקר הגידול נובע מעלויות בנייה נוספות שהתהוו במהלך תקופת הדוח בנכס קניון MORE חריש ומשערוך נכסי הנדל"ן להשקעה.
רכוש קבוע, נטו	66,683	76,319	77,676	עיקר היתרה בסעיף זה מהווה את המלון שהחל פעילותו בנובמבר 2018 בפולין. נכון ליום המאזן עלות המלון בספרי החברה עומדת על כ- 63 מיליון ש"ח. עלות המלון בספרים מושפעת משינוי ביחס שער החליפין אל מול המטבע הפולני וכן מזקיפת פחת החל ממועד הפעלתו בנובמבר 2018.
מסים נדחים	2,647	3,287 (*)	1,858	
סה"כ נכסים לא שוטפים	430,349	357,719	386,829	
סה"כ נכסים	1,232,398	916,287	950,857	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	548,907	390,136	403,348	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מתקבולים מדיירים ומנגד צריכת אשראי לצורך התקדמות בפרויקטים בביצוע ורכישת קרקע פרויקט אור ים.
התחייבויות בגין חכירות	1,916	900	900	חלויות שוטפות בגין התחייבויות בגין חכירה.
אגרות חוב	182,513	142,294	153,612	השינוי נובע ממיון חלויות שוטפות של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר ומנגד פירעונות אג"ח בסך של כ- 50.5 מיליון ש"ח.
ספקים ונותני שירותים	6,407	12,514	12,239	השינוי נובע מקיטון בנפח הפרויקטים בביצוע כתוצאה מסיום הקמה של הפרויקטים.
זכאים ויתרות זכות	34,127	63,355	32,637	עיקר היתרה מורכבת מהוצאות לשלם בגין התקדמויות בבנייה.
מקדמות מרוכשי דירות	69,230	17,757	14,258	מקדמות מדיירים אשר הגבייה בגין אותן דירות עולה על ההכנסה שהוכרה בהתאם לתקן IFRS15.
סה"כ התחייבויות שוטפות	843,100	626,956	616,994	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	40,988	6,088	6,163	הגידול נובע בעיקר מהלוואות זמן ארוך בגין בית המלון בפולין.

סעיף	יתרה ליום 30 בספטמבר		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	
	אלפי ש"ח		
התחייבות בגין חכירות	10,565	9,945	עיקר היתרה מהווה את היוון דמי החכירה המינימליים בנכס קניון MORE חריש אשר צפויים להיות משולמים בהתאם להסכם החכירה.
התחייבויות אחרות	400	400	
מסים נדחים	20,236	14,403 (*)	הגידול נובע בעיקר מיצירת נכס מס בגין הפרשי עיתוי בשל שערך נכסי נדל"ן להשקעה.
אגרות חוב	116,547	89,216	השינוי נובע מהנפקת אג"ח סדרה ט' ומנגד מיון חלויות שוטפות של אג"ח מזמן ארוך לזמן קצר.
הטבות לעובדים, נטו	158	215	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	188,894	120,267	
סה"כ הון (*)	200,404	169,064	במהלך הרבעון השלישי בוצעה הנפקת הון בסך של כ-15 מיליון ש"ח. בנוסף, הון בתקופה הושפע, בין היתר, מהוצאות מהפרשי תרגום בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח, חלוקת דיבידנד בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח
סה"כ התחייבויות והון	1,232,398	916,287	השפעת היישום למפרע של IAS 23 הביא לקטון של כ-4.9 מיליון ש"ח.
		950,857	

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 22' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתיר להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

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 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	2019	2018		
	אלפי ש"ח					
הכנסות ממכירת יירות ושטחי מסחר	69,875	197,929	18,477	51,111	239,124	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15, ראה סעיף 1.1.1 לעיל.
הכנסות ממכירת קרקעות	7,929	5,405	2,586	878	6,276	הכנסות ממכירת קרקעות בפרויקט כפר תבור.
הכנסות מהפעלת בית מלון	8,270	-	2,983	-	1,299	
הכנסות מדמי שכירות וניהול	2,842	862	1,924	333	1,106	
סך הכנסות	88,916	204,196	25,970	52,322	247,805	
עלות מכירת יירות ושטחי מסחר	55,971	153,066 (*)	10,948	40,820 (*)	183,503 (*)	החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 15.
עלות קרקעות שנמכרו	4,188	2,485 (*)	1,625	401 (*)	2,902 (*)	עלות הקרקעות בפרויקט כפר תבור.
עלות הפעלת בית מלון	7,890	-	2,816	-	3,379	עלות הפעלת המלון כוללת פחת בסך של כ- 2 מיליון ש"ח לתקופה של תשעה חודשים.
עלות הפעלה וניהול שטחי מסחר	914	-	914	-		
סך עלות ההכנסות	68,963	155,551	16,303	41,221	189,784	
רווח גולמי	19,953	48,645	9,667	11,101	58,021	
שערך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בחקמה	29,008	41,893	2,505	24,355	57,175	השערך בתקופת הדוח מיוחס בעיקר לנכסים קניון MORE חריש ומודיעין MORE STREET. במהלך הרבעון השלישי השערך נבע מהשכרת חנויות בחריש STREET ומיון מסעיף מלאי

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	2019	2018	2018	
	אלפי ש"ח					
						מבנים בהקמה המיועד להשכרה לסעיף נדל"ן להשקעה.
הוצאות אחרות	-	-	-	-	(880)	
הכנסות אחרות	-	1,563	-	-	1,828	
הוצאות מכירה ושיווק	(4,807)	(4,285)	(1,595)	(1,515)	(5,784)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(11,150)	(12,284)	(3,979)	(4,444)	(14,933)	
רווח מפעולות רגילות	33,004	75,532	6,598	29,497	95,427	
הכנסות מימון	14	43	-	7	43	השינוי בסעיף נובע בעיקר מהפרשי שער בגין הלוואה במטבע חוץ לחברה בת בפולין.
הוצאות מימון	(17,626)	(13,358) (*)	(8,161)	(4,732) (*)	(16,721) (*)	הסעיף כולל הוצאות מימון על המלאי ועל יתרות הנדל"ן להשקעה וכן הפרשי שער בגין הלוואה במטבע חוץ לחברה בת בפולין. במהלך התקופה בעקבות ירידה בשער החליפין של הזלוטי, נרשמו הוצאות בגין הפרשי שער בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח.
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	15,392	62,217	(1,563)	24,772	78,749	
מיסים על ההכנסה	(4,731)	(14,604) (*)	(657)	(6,092) (*)	(19,361) (*)	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 (הפסד) נקי לתקופה	10,661	47,613	(2,220)	18,680	59,388	

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2' לדוח הכספי בקשר ליישום תקן חשבונאי IAS 23 המתייחס להפסקת היוון עלויות אשראי לפרויקטים בביצוע.

4. נזילות השקעות

יתרת המזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 הינה בסך של כ-66,578 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 2018	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2019	2018	2019	2018	אלפי ש"ח	
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(121,098)	(31,009)	(136,677)	(12,578)	(46,940)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתקבולים מדיירים. מנגד השקעה נטו במלאי מקרקעין ומבנים. עיקר ההשקעות במלאי מיוחסות לתשלום קרקע אור ים ולהתקדמות בביצוע פרויקטים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(79,125)	(17,029)	(54,417)	29,790	(37,736)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מתוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-24 מיליון ש"ח וגידול של כ-54 מיליון ש"ח במזומנים ופיקדונות משועבדים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	224,058	37,894	235,852	(29,544)	90,389	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. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ-200.4 מיליון ש"ח. לחברה קיימות אגרות חוב בסכום כולל של כ-299 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר משמש את החברה למימון הפרויקטים בסך של כ-549 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 ("הדוח המאוחד") וכן במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 99' לתקנות ("דוח סולו"), קיים לחברה גרעון בהון החוזר. כמו כן, דוח המאוחד קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת אולם דוח סולו לא מתקיים התנאי של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. 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

רכישה עצמית של מניות

במהלך תקופת הדוח רכשה החברה 2,882 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 57 אלפי ש"ח. במהלך הרבעון השני והרבעון השלישי של השנה ולאחר תקופת הדוח לא רכשה החברה ממניותיה.

רכישה עצמית של אגרות חוב

ביום 14 באפריל 2019 אישר דירקטוריון החברה עדכון תכנית הרכישה העצמית לאגרות חוב מסדרות ה', ו', ז' ו-ח' של החברה באופן שיהיה ניתן לבצע רכישות עצמיות גם באמצעות החברה עצמה בהיקף של עד 10 מליון ש"ח במצטבר וכן כי סכום הרכישה הכולל המצטבר ביום מסחר יהיה בהיקף של 2 מליון ש"ח, לתקופה שסיומה ביום 1 בינואר 2021.

- (1) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה 11,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך של כ- 11 אלפי ש"ח.
- (2) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 75,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך של כ- 78 אלפי ש"ח.
- (3) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת בת, 22,000 ע.ג. אג"ח ח' בסך של כ- 20 אלפי ש"ח.

7.2. הנפקת אגרות חוב סדרה ט

ביום 15 בספטמבר 2019 הודיעה החברה על הנפקת אג"ח סדרה ט'. כמות אג"ח סדרה ט' שהונפקה הייתה 77,500,000 ע.ג. תמורת סך של 77,500 אלפי ש"ח ברוטו. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית קבועה של 2.35% צמודות למדד המחירים לצרכן. אגרות החוב ייפרעו ב-14 תשלומים חצי שנתיים לא שווים החל מיום 15 בינואר 2020. ריבית אגרות החוב בגין יתרת אגרות החוב שבמחזור תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 15 בינואר 2020.

7.3. דיבידנד

ביום 25 בנובמבר 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בסך 1.25 מיליון ש"ח, אשר המועד הקובע ויום האקס לתשלומם נקבעו ליום 4 בדצמבר 2019, ומועד תשלומם נקבע ליום 23 בדצמבר 2019.

7.4. דח"צים

ביום 29 באוגוסט 2019 האסיפת המיוחדת של בעלי המניות של החברה אישרה את חידוש כהונתם של שני הדח"צים המכהנים בחברה, גב' קרן אצלון ומר ישראל יעקבי.

7.5. הנפקה פרטית של מניות

ביום 1 באוגוסט 2019 הקצתה החברה לחמישה משקיעים מסווגים סה"כ 791,036 מניות של החברה, בתמורה כוללת בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. המניות הוצעו במחיר של 19 ש"ח למניה כך שלאחר ההקצאה הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 13,889,096 ע.ג.

עם השלמת ההקצאה הפרטית והקצאת המניות על פיה לניצעים, הפכו ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ וילין לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ, להיות בעל עניין.

7.6. מינוי סמנכ"ל

ביום 16 בספטמבר 2019 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה את מינויו של מר אורן פביאן כסמנכ"ל נכסים מניבים של החברה.

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

- למועד הדוח החברה עומדת בכל התנאים מכוח שטרי הנאמנות.

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב (באלפי ש"ח)			סכום הריבית שנצברה ליום 30/09/19 (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				
ו	מרס ; 2015 ספטמבר ; 2015 יוני ; 2016 אפריל 2017 (2)(3)	90,000	72,000	72,000	378	75,355	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	49,992	49,992	99	52,606	4.8%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	לא	לא מדורג	כן
ח	מאי ; 2017 יולי ; 2017	103,100	103,049	103,049	1,932	107,160	4.5%	(1)	(1)	לא צמוד	לא צמוד	-	ש.א. נאמנויות	לא	לא מדורג	כן

			נובמבר 2018														
ט	ספטמבר 2019	77,500	77,500	77,500	77,654	75	77,384	2.35%	(3)	(3)	צמוד	צמוד	מדד המחירים לצרכן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	לא	לא מדורג	כן
סה"כ	-	345,600	302,504	302,658	2,483	312,506	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

• כמו-כן לא התקיימו תנאים לפירעון מיידי לאף אחת מהסדרות הבאות.

הערות:

*

1. 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 ו') ולאגרות החוב (סדרה ח'), בהתאמה, על-פי דוחות אפס עדכניים :
אגרות החוב (סדרה ו') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 146%.
אגרות החוב (סדרה ח') - יחס הביטחונות נכון לתאריך הדוח, הינו בשיעור של 133%.

2. אגרות החוב (סדרה ז') :

2.1 (1) נכון ליום 30 בספטמבר 2019, החברה השתמשה בכ-50 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-492 אלפי ש"ח;¹
(3) במהלך תקופת הדוח מלוא הכספים בחשבון הייעודי (כהגדרתו בשטר) שימוש להקמת הפרויקט בחריש בלבד ;
(4) במהלך תקופת הדוח לא הוקצו בחשבון הייעודי אשראים ו/או מסגרות אשראי מכל סוג שהוא ו/או הועמדו מהחשבון הייעודי ערבויות לחברה ו/או לצדדי ג' כלשהם (למעט ערבויות ככל הנדרש לצורך ביצוע והשלמה של הפרויקט בחריש), וכן לא ניתנו למאן דהוא זכויות בקשר עם החשבון הייעודי לרבות בדרך של הוספת בעלים לחשבון הייעודי.

2.2 לא בוצע כל שינוי בתנאי הלוואת הבעלים במהלך תקופת הדוח. במהלך תקופת הדוח לא נפרעו כספים בגין הלוואת הבעלים לחברה, וגובה יתרת הלוואת הבעלים נכון למועד הדוח הינו כ-50 מיליון ש"ח.

¹ במהלך תקופת הדוח שולם היטל השבחה בגין הפרויקט המסחרי בחריש בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח.



3. אגרות חוב (סדרה ט'): פרטי הנאמן: הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ
שם האחראי על הסדרה: דנה ליפקיס
דרכי התקשרות:
א. טלפון - 03-5544553
ב. פקס - 03-5271451
ג. דוא"ל - dana@hermetic.co.il
ד. כתובת למשלוח דואר – ששת הימים 30, בני ברק

- 3.1 אגרות החוב (סדרה ט') תעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה עשר (14) תשלומים חצי שנתיים שאינם שווים אשר ישולמו בימים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל), כדלקמן: תשלומי קרן אגרות החוב אשר ישולמו בימים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 וביום 15 בינואר 2023 יהיו בשיעור של 3% מהע.נ. של קרן אגרות החוב (סדרה ט'); תשלומי קרן אגרות החוב אשר ישולמו ביום 15 ביולי 2023 ובמים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025 וביום 15 בינואר 2026 יהיו בשיעור של 3.5% מהע.נ. של קרן אגרות החוב (סדרה ט'); התשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ט') יהיה ביום 15 ביולי 2026 בשיעור של 58% מהע.נ. של קרן אגרות החוב (סדרה ט').
- 3.2 הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם פעמיים בשנה (סך הכל 14 תשלומים), בימים 15 בינואר ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 ביולי 2026 ביחד עם תשלום הקרן האחרון.
- 3.3 בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') ("שטר הנאמנות") אגרות החוב (סדרה ט') מובטחות בבטוחות כדלקמן: (1) משכנתא יחידה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכות השכירות של קחס במקרקעין בחריש מכוח הסכם ה-B.O.T; (2) שעבוד יחיד קבוע מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום שיירשם ברשם החברות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות קחס מכוח הסכם ההמחאה והסכם ה-B.O.T; (3) שעבוד צף יחיד שני בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחס לקבלת מלוא הפירות לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שישולם על-ידי השוכרים בקניון MORE חריש מכוח הסכמי שכירות שייחתמו מול שוכרים של קניון MORE חריש וכן על הסכמי השכירות אשר יחליפו את הסכמי השכירות האמורים, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, שיירשם ברשם החברות על שם הנאמן לטובת מחזיקי



אגרות החוב. החברה תבחן פעמיים בשנה האם נחתמו הסכמי שכירות חדשים בקניון MORE חריש, ותעביר לנאמן את תוצאות בדיקתה כאמור בתוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים לימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה. ככל שנחתמו הסכמי שכירות חדשים כאמור, יתוקן השעבוד הצף שיירשם כאמור, ואם הדבר יידרש, באופן שיכלול גם הסכמים חדשים אלו; (4) שעבוד יחיד שני בדרגה, ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קחס לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הקניון MORE חריש והכל כמפורט בסעיף 5.2.15.

3.4 התחייבות לעמידה ביחס הלוואה לבטוחה – החברה התחייבה לכלול במסגרת דוחותיה העתיים (ליום 30 ביוני ו-31 בדצמבר) את תוצאות החישוב של היחס, נכון לאותו מועד, בין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') "במועד הבדיקה" בצירוף היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') במועד הבדיקה בניכוי שווי בטוחה פיננסית אשר הועמדה עובר למועד הבדיקה כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לרבות מזומן ופיקדונות כספיים המופקדים בחשבון הנאמנות; לבין שווי הנכסים המשועבדים ("יחס הלוואה לבטוחה"). במידה ובמועד הבדיקה יחס הלוואה לבטוחה עלה על 80% תשלים החברה בטוחות באופן שלאחר השלמת הבטוחות כאמור, תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה שיהא קטן מ- 75% או שווה לו וזאת בתוך 45 ימי עסקים ממועד הבדיקה הרלוונטי ("תקופת הריפוי").

3.5 התחייבויות פיננסיות – החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט'), ובנוסף למילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') על-פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב (סדרה ט'), תעמוד החברה בכל עת בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן: (1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-130 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ההון העצמי של החברה עמד על כ- 200.4 מיליון ש"ח; (2) היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת מ-12% ("יחס הון עצמי למאזן"). נכון ליום 30 בספטמבר 2019 יחס הון עצמי למאזן עמד על כ- 17.2%.

3.6 הוספת נכסים משועבדים החברה תהיה זכאית (אך לא חייבת), ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ט') הקיימים באותה עת, לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב גם נכס מניב כהגדרתו בסעיף 4.2.2 בשטר הנאמנות, ו/או בטוחה פיננסית, אחת או יותר. במקרה של הוספת נכס מניב, החברה תפרסם דיווח מיידי לפחות 30 ימים מראש אליו תצורף הערכת שווי עדכנית על הנכס המניב.

3.7 מגבלות על הרחבת סדרה – בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'), החברה תהיה רשאית, בכל עת ומעת לעת, להנפיק אגרות חוב (סדרה ט') נוספות בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 2.2 לשטר הנאמנות. כמו כן, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות.

3.8 במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'), נכללו התחייבויות נוספות, כגון התחייבויות הנוגעות לחלוקת דיבידנד, הוראות בנוגע להעברת שליטה ומנגנוני התאמה בשיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ט') בגין אי-עמידה בהון עצמי מינימאלי וביחס מינימאלי של הון עצמי



למאזן. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט'), ראה שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'), שפורסם במסגרת דוח הצעת המדף אג"ח ט'.



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: 25 בנובמבר, 2019

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2019**

בלתי מבוקרים

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2019

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 (ההפסד) הכולל

8-12 תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

13-15 תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

16-34 ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

מספר : 2412
תאריך : כ"ז בחשוון תש"ף
25 בנובמבר 2019

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 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח (ההפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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- 7.22% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 9.29% וכ- 11.48% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. 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 מבידורים, 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, את הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

לכבוד
הדירקטוריון של
קבוצת חנו מור - אחזקות בע"מ

מספר : 2412
תאריך : כ"ז בחשוון תש"ף
25 בנובמבר 2019

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 25 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

ב. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2019 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2018	30 בספטמבר 2018	2019	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
42,918	27,040	66,578	מזומנים ושווי מזומנים
27,856	22,282	81,864	מזומנים ופקדונות משועבדים
128,594	135,721	70,653	לקוחות והכנסות לקבל
6,378	5,715	12,456	חייבים ויתרות חובה
37	-	43	מלאי מלונאי - מזון ומשקאות
(*) 358,245	(*) 367,810	570,455	מלאי מבנים בהקמה וקרקעות
564,028	558,568	802,049	
			נכסים בלתי שוטפים
17,706	17,468	12,404	מלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה
2,402	2,598	3,665	יתרות חובה לזמן ארוך
-	-	977	נכס זכות שימוש
15,731	15,366	13,895	קרקעות
271,456	242,681	330,078	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
77,676	76,319	66,683	רכוש קבוע, נטו
1,858	(*) 3,287	2,647	מסים נדחים
386,829	357,719	430,349	
950,857	916,287	1,232,398	סה"כ נכסים

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית מאזנים מאוחדים

31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	30 בספטמבר 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2019 אלפי ש"ח	
403,348	390,136	548,907	התחייבויות שוטפות
(**) 900	(**) 900	1,916	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
153,612	142,294	182,513	התחייבות בגין חכירות
12,239	12,514	6,407	אגרות חוב
32,637	63,355	34,127	ספקים ונותני שירותים
14,258	17,757	69,230	זכאים ויתרות זכות
616,994	626,956	843,100	מקדמות מרוכשי דירות
6,163	6,088	40,988	התחייבויות שאינן שוטפות
(**) 10,091	(**) 9,945	10,565	הלוואות מתאגידים בנקאיים
400	400	400	התחייבות בגין חכירות
(*) 17,976	(*) 14,403	20,236	התחייבויות אחרות
118,979	89,216	116,547	מסים נדחים
224	215	158	אגרות חוב
153,833	120,267	188,894	הטבות לעובדים, נטו
5,098	5,098	5,889	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
36,621	36,621	50,800	הון מניות
354	354	354	פרמיה על מניות
119	116	222	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
1,019	1,019	1,019	קרנות הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(5,370)	(5,670)	(7,173)	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
(*) 144,380	(*) 133,605	151,541	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(2,191)	(2,079)	(2,248)	יתרת רווח
180,030	169,064	200,404	מניות באוצר
950,857	916,287	1,232,398	סה"כ התחייבויות והון

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.
 (**) סווג מחדש.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 בנובמבר 2019.

תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	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					
239,124	51,111	18,477	197,929	69,875	הכנסות ממכירת דירות
6,276	878	2,586	5,405	7,929	ושטחי מסחר
1,299	-	2,983	-	8,270	הכנסות ממכירת קרקעות
1,106	333	1,924	862	2,842	הכנסות מהפעלת בית מלון
247,805	52,322	25,970	204,196	88,916	הכנסות מדמי שכירות וניחול
					סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות					
(*) 183,503	(*) 40,820	10,948	(*) 153,066	55,971	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
-	-	914	-	914	עלות הפעלה וניחול שטחי מסחר
(*) 2,902	(*) 401	1,625	(*) 2,485	4,188	עלות קרקעות שנמכרו
3,379	-	2,816	-	7,890	עלות הפעלת בית מלון
189,784	41,221	16,303	155,551	68,963	סה"כ עלות ההכנסות
58,021	11,101	9,667	48,645	19,953	רווח גולמי
57,175	24,355	2,505	41,893	29,008	שערוך נכסי נדל"ן להשקעה
(880)	-	-	-	-	ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,828	-	-	1,563	-	הוצאות אחרות
(5,784)	(1,515)	(1,595)	(4,285)	(4,807)	הכנסות אחרות
(14,933)	(4,444)	(3,979)	(12,284)	(11,150)	הוצאות מכירה ושיווק
95,427	29,497	6,598	75,532	33,004	הוצאות הנחלה וכלליות
43	7	-	43	14	רווח מפעולות רגילות
(*) (16,721)	(*) (4,732)	(8,161)	(*) (13,358)	(17,626)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
78,749	24,772	(1,563)	62,217	15,392	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(*) (19,361)	(*) (6,092)	(657)	(*) (14,604)	(4,731)	מיסים על ההכנסה
59,388	18,680	(2,220)	47,613	10,661	רווח (הפסד) לתקופה
4.6	1.44	(0.17)	3.67	0.82	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח (ההפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(*) 59,388	(*) 18,680	(2,220)	(*) 47,613	10,661	רווח (הפסד) לתקופה
מרכיבי רווח כולל אחר:					
פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים מחדש/יסווגו בעתיד לרווח והפסד:					
551	8	(751)	251	(1,803)	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ, נטו
59,939	18,688	(2,971)	47,864	8,858	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	קצוות 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 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
5,098	(2,191)	36,621	354	119	1,019	(5,370)	144,380 (*)	180,030 (*)
-	-	-	-	-	-	-	10,661	10,661
-	-	-	-	-	-	(1,803)	-	(1,803)
-	-	-	-	-	-	(1,803)	10,661	8,858
-	-	-	-	-	-	-	(3,500)	(3,500)
791	-	14,179	-	-	-	-	-	14,970
-	(57)	-	-	-	-	-	-	(57)
-	-	-	-	103	-	-	-	103
5,889	(2,248)	50,800	354	222	1,019	(7,173)	151,541	200,404

יתרה ליום 1 בינואר 2019
(מבוקר)רווח נקי לתקופה
הפסד כולל אחרסך הכל רווח כולל לתקופה
תשלום דיבידנד (**)הנפקת מניות (***)
רכישת מניות באוצר
תשלום מבוסס מניותיתרה ליום 30 בספטמבר
2019 (בלתי מבוקר)(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.
(**) ראה ביאור 1' להלן.
(***) ראה ביאור 1' להלן.

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 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 הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(796)	36,364	354	270	1,019	(5,921)	88,992 (*)	125,147 (*)
-	-	-	-	-	-	-	47,613 (*)	47,613 (*)
-	-	-	-	-	-	251	-	251
-	-	-	-	-	-	251	47,613	47,864
-	-	-	-	-	-	-	(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)	133,605 (*)	169,064 (*)

יתרה ליום 1 בינואר 2018
(מבוקר)רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום דיבידנד

רכישת מניות באוצר
תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציותיתרה ליום 30 בספטמבר
2018 (בלתי מבוקר)

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

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
5,098	(2,243)	36,621	354	184	1,019	(6,422)	155,011	189,622
-	-	-	-	-	-	-	(2,220)	(2,220)
-	-	-	-	-	-	(751)	-	(751)
-	-	-	-	-	-	(751)	(2,220)	(2,971)
-	-	-	-	-	-	-	(1,250)	(1,250)
791	-	14,179	-	-	-	-	-	14,970
-	(5)	-	-	-	-	-	-	(5)
-	-	-	-	38	-	-	-	38
5,889	(2,248)	50,800	354	222	1,019	(7,173)	151,541	200,404

יתרה ליום 1 ביולי 2019
(בלתי מבוקר)הפסד לתקופה
הפסד כולל אחרסך הכל רווח כולל לתקופה
תשלום דיבידנד (*)הנפקת מניות (**)
רכישת מניות באוצר (***)
תשלום מבוסס מניותיתרה ליום 30 בספטמבר
2019 (בלתי מבוקר)(*) ראה ביאור 1ד' להלן.
(**) ראה ביאור 1ה' להלן.
(***) ראה ביאור 1ג' להלן.

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	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
5,098	(1,089)	36,621	354	72	1,019	(5,678)	115,925 (*)	152,322 (*)
-	-	-	-	-	-	-	18,680 (*)	18,680 (*)
-	-	-	-	-	-	8	-	8
-	-	-	-	-	-	8	18,680	18,688
-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)
-	(990)	-	-	-	-	-	-	(990)
-	-	-	-	44	-	-	-	44
5,098	(2,079)	36,621	354	116	1,019	(5,670)	133,605 (*)	169,064 (*)

יתרה ליום 1 ביולי 2018
(בלתי מבוקר)רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

תשלום דיבידנד

רכישת מניות באוצר
תשלום מבוסס מניותיתרה ליום 30 בספטמבר 2018
(בלתי מבוקר)

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,865	(796)	36,364	354	270	1,019	(5,921)	88,992 (*)	125,147 (*)
יתרה ליום 1 בינואר 2018								
שינויים בשנת 2018:								
-	-	-	-	-	-	-	59,388 (*)	59,388 (*)
-	-	-	-	-	-	551	-	551
-	-	-	-	-	-	551	59,388	59,939
-	-	-	-	-	-	-	(4,000)	(4,000)
-	(1,395)	-	-	-	-	-	-	(1,395)
-	-	-	-	106	-	-	-	106
233	-	257	-	(257)	-	-	-	233
5,098	(2,191)	36,621	354	119	1,019	(5,370)	144,380 (*)	180,030 (*)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018								

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

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 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 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 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
(*) 59,388	(*) 18,680	(2,220)	(*) 47,613	10,661	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(*) (106,328)	(*) (31,258)	(134,457)	(*) (78,622)	(131,759)	רווח (הפסד) לתקופה
(46,940)	(12,578)	(136,677)	(31,009)	(121,098)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
40	-	-	40	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(26,603)	(5,713)	(371)	(24,901)	(1,013)	תמורה ממימוש השקעה
(38,708)	(8,416)	(10,847)	(25,277)	(24,104)	רכישות ותוספות לרכוש קבוע
27,535	43,919	(43,199)	33,109	(54,008)	תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
					תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים
(37,736)	29,790	(54,417)	(17,029)	(79,125)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(4,000)	(1,000)	(1,250)	(3,000)	(3,500)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(37,701)	(37,701)	(32,605)	(37,701)	(50,605)	תשלום דיבידנד
-	-	(57)	-	(109)	פרעון אגרות חוב
40,997	-	76,955	-	76,955	רכישת אגרות חוב של החברה בידי החברה/חברה מאוחדת
-	-	(115)	-	(266)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(1,395)	(990)	(5)	(1,283)	(57)	פירעון תשלומי קרן בגין חכירה
-	-	14,970	-	14,970	רכישת מניות באוצר
233	-	-	233	-	הנפקת מניות
92,315	10,163	178,689	79,691	177,793	מימוש כתבי אופציה למניות אשראי לזמן קצר מתאגידים
(60)	(16)	(730)	(46)	8,877	בנקאיים, נטו
90,389	(29,544)	235,852	37,894	224,058	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
19	3	(183)	(2)	(175)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ
5,732	(12,329)	44,575	(10,146)	23,660	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
37,186	39,369	22,003	37,186	42,918	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
42,918	27,040	66,578	27,040	66,578	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 22 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
-	-	531	-	634
1,360	258	734	647	3,046
369	157	357	285	821
769	154	100	623	551
769	-	-	-	-
11	(109)	3,677	579	4,003
(*) 12,958	(*) (565)	(2,695)	(*) 7,949	1,410
42	33	-	33	(66)
(57,175)	(24,355)	(2,505)	(41,893)	(29,008)
106	44	38	103	103
(*) (40,791)	(*) (24,383)	237	(*) (31,674)	(18,506)
(28,591)	556	19,630	(35,718)	57,941
5,669	2,262	(10,334)	6,065	(7,430)
(*) 4,313	(*) (14,961)	(200,159)	(*) 10,739	(214,020)
(6,377)	(2,754)	(541)	(6,087)	(5,727)
5,523	19,720	1,535	20,628	1,008
(46,074)	(11,698)	55,175	(42,575)	54,975
(*) (65,537)	(*) (6,875)	(134,694)	(*) (46,948)	(113,253)
(*) (106,328)	(*) (31,258)	(134,457)	(*) (78,622)	(131,759)

(א) התאמות הדרושות להצגת
תזרימי מזומנים מפעילות
שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים:

שערוך הלוואות לזמן ארוך
פחת והפחתות
הפחתת ניכיון, פרמיה ושערוך
אגרות חוב
הוצאות מימון בגין חכירות
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 ומלאי
מלונאי - מזון ומשקאות
ירידה בספקים ונותני שירותים
עליה בזכאים ויתרות זכות
והתחייבויות אחרות
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי
דירות

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' להלן.

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 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
--	---	--

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

-	-	-	-	1,206
(1,387)	-	-	(1,387)	-

התחייבות בגין חכירה כנגד נכס
זכות שימוש

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

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור :

19,593	7,570	6,260	15,698	15,112
1,336	487	-	1,142	297

ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור :

43	7	-	43	14
----	---	---	----	----

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. הנפקת אגרות חוב סדרה ט

ביום 15 בספטמבר 2019 הודיעה החברה על הנפקת אג"ח סדרה ט'. כמות אג"ח סדרה ט' שהונפקה הייתה 77,500,000 ע.ג. תמורת סך של 77,500 אלפי ש"ח ברוטו. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.14 מליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית קבועה של 2.35% צמודות למדד המחירים לצרכן. אגרות החוב ייפרעו ב-14 תשלומים חצי שנתיים לא שווים החל מיום 15 בינואר 2020. ריבית אגרות החוב בגין יתרת אגרות החוב שבמחזור תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 15 בינואר 2020.

אגרות החוב מובטחות בבטוחות שונות כפי שהוגדר בהוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב.

ב. רכישה עצמית של אגרות חוב

ביום 14 באפריל 2019 אישר דירקטוריון החברה עדכון תכנית הרכישה העצמית לאגרות חוב מסדרות ה', ז', ו-ח' של החברה באופן שיהיה ניתן לבצע רכישות עצמיות גם באמצעות החברה עצמה בהיקף של עד 10 מליון ש"ח במצטבר וכן כי סכום הרכישה הכולל המצטבר ביום מסחר יהיה בהיקף של 2 מליון ש"ח, לתקופה שסיומה ביום 1 בינואר 2021.

(1) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה (לרבות באמצעות חברת הבת) 86,000 ע.ג. אג"ח ז' בסך כולל של כ- 89 אלפי ש"ח.

(2) במהלך תקופת הדוח רכשה החברה (באמצעות חברת בת) 22,000 ע.ג. אג"ח ח' בסך של כ- 20 אלפי ש"ח.

ג. רכישה עצמית של מניות

במהלך תקופת הדוח רכשה החברה 2,882 ממניותיה בהיקף כספי של כ- 57 אלפי ש"ח.

ד. חלוקת דיבידנד

ביום 10 במרס 2019, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1 מליון ש"ח. היום הקובע לתשלום הדיבידנד האמור היה ביום 20 במרס 2019, הדיבידנד שולם ביום 1 באפריל 2019.

ביום 22 במאי 2019, אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1.25 מליון ש"ח. היום הקובע לתשלום הדיבידנד האמור היה ביום 2 ביוני 2019, הדיבידנד שולם ביום 19 ביוני 2019.

ביום 11 באוגוסט 2019 אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1.25 מליון ש"ח. היום הקובע לתשלום הדיבידנד האמור היה ביום 21 באוגוסט 2019, הדיבידנד שולם ביום 29 באוגוסט 2019.

ה. הנפקה פרטית של מניות

ביום 1 באוגוסט 2019 הקצתה החברה לחמישה משקיעים מסווגים (ראה להלן) סה"כ 791,036 מניות של החברה, בתמורה כוללת בסך של כ- 15 מליון ש"ח. המניות הוצעו במחיר של כ- 19 ש"ח למניה כך שלאחר ההקצאה הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 13,889,096 ע.ג. עם השלמת ההקצאה הפרטית והקצאת המניות על פיה לניצעים, מבין המשקיעים הפכו ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ וילין לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ, להיות בעל עניין בחברה.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

1. פרעון אגרות חוב

ביום 1 במרס 2019 פרעה החברה בפרעון חלקי אג"ח סדרה ו' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ-20,946 אלפי ש"ח.

ביום 1 ביולי 2019 פרעה החברה, פרעון סופי של אג"ח סדרה ה' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ-15,670 אלפי ש"ח.

ביום 15 בספטמבר 2019 פרעה החברה בפרעון חלקי אג"ח סדרה ז' בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ-19,121 אלפי ש"ח.

2. הסכם מימון קרקע - פרויקט אור ים - אור עקיבא

בחודש ינואר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברת בת, בהסכמי מימון עם חברת ביטוח ותאגיד בנקאי, לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין ומימון הבנייה בפרויקט "אור ים" באור עקיבא (מתחם א ו-ב). בהתאם להסכמים האמורים, העמידו התאגידים המממנים לחברה במתחמים א ו-ב ("הפרויקטים") מסגרת אשראי בסכום של כ-99.4 ו-91.5 מליון ש"ח, בהתאמה, לצורך מימון שלב רכישת הקרקע, מימון עלויות הפיתוח וכן למימון חלקי של תשלום מס הרכישה בגין רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות להוצאת ערבות בנקאית בהתאם להוראות המכרז. ההסכמים האמורים עתידים להפוך להסכמי ליווי בקשר לפרויקטים, שהיקף הכנסותיהם צפוי לעמוד על כ-396 ו-350 מליון ש"ח, בהתאמה. לתאריך הדוח מסגרות האשראי בגין הקרקעות נוצלו במלואן.

3. הלוואה שהתקבלה בפולין

בהמשך למובא בביאור 24ב' (14) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, בחודש פברואר 2019 הומרה ההלוואה ששימשה לבניית המלון אשר בבעלות Momo, מהלוואת זמן קצר להלוואת זמן ארוך, ללא שינוי בתנאי ההלוואה, וזאת לאחר ש-Momo השלימה את התנאים המוקדמים על-פי הסכם המימון מיום 2 בפברואר 2017 עם הבנק. כתוצאה מהמרת ההלוואה יתרת הסכומים הפנויים בסך של כ-10 מליון ש"ח שימשו כתזרים פנוי של החברה.

4. מינוי נושא משרה בחברה

ביום 10 במרס 2019 החליטה החברה על מינויו של מר יוסי קורן כסמנכ"ל שיווק מכירות ולקוחות. מר יוסי קורן נכנס לתפקידו ביום 1 באפריל 2019.

ביום 19 במאי 2019 החליטה החברה על מינויו של מר איתן שור כיועץ המשפטי. מר איתן שור נכנס לתפקידו ביום 1 ביוני 2019.

ביום 16 בספטמבר 2019 החליטה החברה על מינויו של מר אורן פביאן כסמנכ"ל הנכסים המניבים של החברה. מר אורן פביאן נכנס לתפקידו ביום 16 בספטמבר 2019.

5. זכויות מקרקעין בנס ציונה

בהמשך למובא בביאור 23ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, ביום 4 למרס 2019 הסתיימה תקופת הפקדת התכנית להתנגדויות. עם סיום הדיון בהתנגדויות התכנית אמורה לקבל תוקף, כאשר על פי הערכת החברה אישור התכנית וקבלת תוקף צפויים ברבעון האחרון של 2019.

6. חילוט ערבות חריש המגף

בהמשך למובא בביאור 24ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, במהלך חודש אפריל 2019 חולטה הערבות בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח עבור יתרת התמורה בגין הקרקע.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

יב. הסכם ניהול

בהמשך למובא בביאור 23 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, ביום 14 באפריל 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את חידוש הסכם הניהול עם יו"ר הדירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה, בעלי השליטה בה, באמצעות קבוצת חנן מור השקעות 2006 בע"מ (להלן: "חברת הניהול"). הסכם הניהול אושר באסיפה הכללית ביום 28 במאי 2019.

במסגרת הסכם הניהול החדש, תהא חברת הניהול זכאית לדמי ניהול ומענק, כמפורט להלן: דמי ניהול חודשיים בסך של 137.5 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) לכל אחד משני המנהלים. בנוסף, בגין כל אחד משני המנהלים ובגין כל שנת כספים החל משנת 2019 תהא חברת הניהול זכאית למענק, אשר ייגזר מחישוב התשואה על ההון, קרי על-פי היחס של הרווח הנקי השנתי של החברה על-פי דוחותיה המבוקרים השנתיים במאוחד בחלוקה להון עצמי לתחילת השנה כפי שיפורט בדוח הכספי האמור, באופן הבא: בגין תשואה על ההון העולה על שיעור של 8% - ישולם מענק בסך של 350 אלפי ש"ח לכל אחד מהמנהלים, בגין תשואה על ההון העולה על שיעור של 12.5% - ישולם מענק בסך של 350 אלפי ש"ח נוספים לכל אחד מהמנהלים, בגין תשואה על ההון בשיעור העולה על 18.5% - ישולם מענק בסך של 350 אלפי ש"ח נוספים לכל אחד מהמנהלים ובגין תשואה על ההון בשיעור העולה על 22.5% - ישולם מענק בסך של 300 אלפי ש"ח נוספים לכל אחד מהמנהלים.

דמי הניהול הכוללים בגין כל אחד מהמנהלים לא יעלו על סך של 3 מיליון ש"ח לשנה בכפוף לעליית המדד.

תוקפו של הסכם הניהול החל מיום 1 ביולי, 2019.

יג. הענקת כתבי אופציות

ביום 14 באפריל 2019 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לארבעה עובדי חברה ושני יועצים, ללא תמורה, של 41,800 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל- 41,800 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. במהלך חודש יוני 2019 עזב אחד מעובדי החברה כאמור, אשר לו הוקצו במקור 15,000 כתבי אופציה (כתבי אופציה אלה חולטו). ההקצאה כאמור הינה בהתאם לתוכנית האופציות של החברה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש אוגוסט 2017.

יד. 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 3ב' ו-10ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2018.

בבחינה שנעשתה לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019, קבעה החברה כי חלו שינויים בתזרימי המזומנים הצפויים וכן חל שינוי בשיעור ריבית ההיוון, בחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה (כמפורט להלן).

בעקבות הבחינה שנעשתה, עדכנה החברה את הערכות השווי של מספר נכסי הנדל"ן להשקעה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי והכירה ברווחי שערך בסך של כ- 29,008 אלפי ש"ח ו- 2,505 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 בהתאמה.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

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

בהמשך למובא בביאור 10(ב)1 בדוחות המאוחדים של החברה לשנת 2018, הערכות השווי בתקופת הדוח מתבססות על גישת היוון תזרימי המזומנים, גישת ההשוואה או שילוב בין הגישות הנ"ל, וזאת בכפוף לנסיבות ולמאפייני הנכסים הרלוונטיים. במסגרת קביעת השווי ההוגן, הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם בעיקר מחיר למ"ר של נכסים דומים בעלי מאפיינים דומים, מועד אכלוס ושיעור ההיוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה על הנכס המשוערכים. כלל מדידות השווי ההוגן כאמור סווגו ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

בגין אותן הערכות שווי אשר בוצעו לנכסי המקרקעין השונים והינן מהותיות מאוד ו/או שהינן בהתייחס לנכס המשועבד להבטחת פרעון סדרות אגרות חוב החברה (אג"ח סדרה ה' ו-ז), בהתאם לתקנה 49 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים (התש"ל - 1970), צורפו הערכות שווי אלה לדוח התקופתי.

להלן הנכסים בהם חלו שינויים בנסיבות אשר העידו על שינוי מהותי בשווי ההוגן:

1. חריש (More Shop) B.O.T - בהמשך למובא בביאור 24ב'10 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, השווי ההוגן של הנכס כאמור נכון ליום 30 ביוני 2019 (ולרבות בהתחשב ברכיב ההתחייבות בגין החכירה ובהיטל השבחה כאמור גם בביאור 24ב'10 בדוחות הכספיים לשנת 2018), הסתכם בכ- 122 מליוני ש"ח.

בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 10.6 מליון ש"ח לתקופה של תשעה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019.

2. חריש א' - השטח הכולל שהושכר בפרויקט הינו בהיקף של כ- 965 מ"ר (בתוספת שטחים נלווים). במהלך תקופת הדוח סווגו שטחים בהיקף של כ- 232 מ"ר ממלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה ולפיכך אלה נמדדו לראשונה בשווי הוגן. שווי ההוגן של הנכס (לרבות השטחים כאמור) נכון ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכם בכ- 16.9 מליון ש"ח.

בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה כאמור בסך של כ- 1 מליון ש"ח וכ- 603 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים אשר הסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 בהתאמה.

חריש ב' - השטח הכולל שהושכר בפרויקט הינו בהיקף של כ- 678 מ"ר. במהלך תקופת הדוח סווגו שטחים בהיקף של כ- 460 מ"ר ממלאי מבנים בהקמה המיועד להשכרה לנדל"ן להשקעה ולפיכך אלה נמדדו לראשונה בשווי הוגן. שווי ההוגן של הנכס (לרבות השטחים כאמור) נכון ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכם בכ- 13 מליון ש"ח.

בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 7 מליון ש"ח וכ- 1.9 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים, אשר הסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 בהתאמה.

3. מודיעין - בהמשך למובא בביאור 24ב'6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, השווי ההוגן של הנכס נכון ליום 30 ביוני 2019, הסתכם בכ- 60 מליוני ש"ח.

הגידול ביחס להערכות השווי הקודמות (כפי שקיבלו ביטוי בדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2019 ובדוחות הכספיים לשנת 2018) נובע בעיקרו מהתקדמות בבניה (הנמצאת בשלביה האחרונים), מפתחת שיווק הפרויקט להשכרה, מהסכמים ומזכרי הבנות חתומים עם מספר שוכרים וכן מירידת שיעור ההיוון ומעליית מחירים בשוק הנדל"ן.

בעקבות האמור, הוכר רווח משערך נכס נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 10 מליון ש"ח לתקופה של תשעה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 1 - אירועים במהלך תקופת הדוח (המשך)

טו. התקשרות בהסכם מימון אריאל ג'

ביום 25 ביוני 2019, התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי וחברת ביטוח לצורך ליווי, מימון ההקמה והשיווק של פרויקט אריאל ג', על פיו הועמדה מסגרת אשראי בסך כולל של כ-27 מיליוני ש"ח לחברה. נכון לתאריך הדוח נוצלה יתרה של כ-7 מיליוני ש"ח.

טז. מענק "קול קורא" בנושא בניה ירוקה מהמשרד להגנת הסביבה

בהמשך למובא בביאור 24א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, במהלך חודש אוגוסט אישר המשרד להגנת הסביבה קבלת מענק ממשלתי בסך כולל של כ-1,615 אלפי ש"ח לפרויקטים הבאים -

פרויקט אריאל כ-220 אלפי ש"ח, פרויקט צור יצחק כ-624 אלפי ש"ח, פרויקט יבנה כ-242 אלפי ש"ח ופרויקט נתניה כ-529 אלפי ש"ח.

יז. ירידת ערך דירות בפולין

ביום 9 בספטמבר 2019 התקשרה החברה באמצעות חברה נכדה בפולין בהסכם למכירת מלאי הדירות בפולין בתמורה לסך של כ-5.4 מיליון זלוטי. ההסכם כפוף לתנאים מתלים טכניים אשר תלויים בחברה וצפויים להתקיים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020. בעקבות ההסכם נרשמה ירידת ערך בגין המלאי בדוח רווח והפסד בסך של כ-490 אלפי ש"ח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן "דוחות הביניים") נערכו במתכונת מתומצנת, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34) 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 2018 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 2018, פרט לשינוי בטיפול החשבונאי כמפורט בסעיפים ה'ז' 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 2018.

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	רונן רומני	אירו	דולר		
1.937	0.867	0.799	3.8050	3.482	225.120	ליום 30 בספטמבר:
2.162	0.991	0.912	4.2156	3.627	223.99	2019
2.192	0.999	0.921	4.291	3.748	223.995	2018
						31 בדצמבר 2018
%	%	%	%	%	%	שיעור השינוי במהלך התקופה:
						תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:
(11.63)	(13.21)	(13.24)	(11.32)	(7.09)	0.5	2019
1.39	(0.57)	2.1	1.53	4.61	1.09	2018
						שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר:
(6.47)	(9.31)	(6.77)	(6.30)	(2.35)	0.69	2019
(0.79)	1.56	(0.24)	(1.96)	(1)	0.2	2018
						שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
2.79	0.23	2.99	3.36	8.1	0.8	

ה. להלן תיאור השינויים העיקריים במסגרת המדיניות החשבונאית כתוצאה מיישום תקן דיווח כספי בינלאומי חדש:

מדיניות חשבונאית עד ליום 31 בדצמבר 2018

במועד הכניסה להתקשרות או בעת בחינה מחודשת, בוחנת החברה האם התקשרות כוללת במסגרתה הסכם החכירה. המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות העסקה והם נבחנים במועד ההתקשרות.

(א) חכירה תפעולית

הקבוצה מסווגת הסכמי חכירה שבמסגרתם עיקר הסיכונים והתשואות הנובעים מהבעלות על הנכס החכור נשמרים בידי המחכיר, כהסכמי חכירה תפעולית. תשלומים בגין הסכמי חכירה שסווגו כחכירה תפעולית נזקפים לרווח או הפסד על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה.

(ב) חכירה מימונית

הקבוצה מסווגת הסכמי חכירה במסגרתם עיקר הסיכונים והתשואות הנובעים מהבעלות על הנכס החכור עוברים לידי החברה, כהסכמי חכירה מימונית וזאת, לרבות בהתייחס לחכירה של מקרקעין לדורות ממינהל מקרקעי ישראל. במועד ההכרה הראשונית בהסכם חכירה שסווג כחכירה מימונית, הקבוצה מכירה בנכס החכור ובהתחייבות לפי השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של דמי החכירה המינימליים אם הוא נמוך יותר. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מינהל מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס ובהתחייבות מאחר ותשלומים אלו מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועד המימוש העתידי של האופציה.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. להלן תיאור השינויים העיקריים במסגרת המדיניות החשבונאית כתוצאה מיישום תקן דיווח כספי בינלאומי חדש (המשך):

מדיניות חשבונאית החל מיום 1 בינואר 2019 ואילך

החל מיום 1 בינואר 2019 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16, להלן - "התקן") החברה בחרה בגישת ההשפעה המצטברת תוך התאמת יתרת העודפים למועד היישום לראשונה. למידע אודות השפעת היישום לראשונה ראה סעיף ו' להלן.

במועד ההתקשרות בהסכם, החברה מעריכה אם ההסכם הוא חכירה או האם הוא כולל חכירה. הסכם כולל חכירה אם הוא מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה.

על מנת להעריך אם הסכם מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה החברה מעריכה האם לאורך תקופת השימוש ללקוח יש את הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה, וכן את הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

החברה קובעת את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופת אופציה להאריך אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו וכן יחד עם תקופה לגביה מוקנית לחוכר אופציית ביטול אם ודאי באופן סביר שהאופציה לא תמומש.

להלן עיקרי הטיפול החשבונאי בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר:

בהתייחס לעסקאות חכירה, החברה מציגה על פני הדוחות על המצב הכספי עסקאות חכירה באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומנגד בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability).

ההתחייבות בגין חכירה נמדדת לראשונה בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים המהוונים בשיעור ריבית הגלום בחכירה. במסגרת תשלומי החכירה העתידיים נכללים תשלומים קבועים וכן תשלומים משתנים התלויים במדד או שער, כאשר לצורך החישוב נעשה שימוש בשיעור המדד הקיים נכון למועד תחילת החכירה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות בגין חכירה נמדדת בערך נוכחי של תשלומי החכירה העתידיים המהוונים בשיעור ריבית הגלום בחכירה. יתרת ההתחייבות בגין חכירה נמדדת מחדש באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינויים במדד.

נכסי זכות שימוש נמדדים לראשונה לפי העלות הכוללת את סכום המדידה לראשונה של ההתחייבות, תשלומי חכירה ששולמו מראש ועלויות ישירות שהתהוו בחכירה במידה ורלוונטי.

בתקופות עוקבות, נכסי זכות שימוש נמדדים במודל העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ומותאמים בכדי לשקף מדידות מחדש כלשהן של ההתחייבות בגין חכירה. נכסי זכות השימוש מופחתים בשיטת הקו הישר לאורך תקופת הסכם החכירה או לאורך החיים השימושיים של הנכס כנמוך שבהם.

שיעור הפחת השנתי של נכס זכות שימוש בחברה הינו:

%

25

מבנה

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. להלן תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות הקבוצה

1) תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16)

החל מיום 1 בינואר 2019 מיישמת החברה בדרך של השפעה מצטברת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16), להלן - "התקן", וללא הצגה מחדש של מספרי ההשוואה לתקופות קודמות. 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 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).

התקן מחליף את IAS 17 וכן שלושה פרסומי פרשנות העוסקים בנושא חכירות.

ההשפעה בגין יישום התקן בהתייחס לעסקת חכירה בה החברה מהווה חוכרת (חוזה שכירות בגין מבנה המשמש את הנהלת ומטה החברה) ואשר טופלה בהתאם לתקינה הקודמת כחכירה תפעולית הסתכמה במועד יישום התקן לראשונה בהכרה בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ-1,206 אלפי ש"ח אשר חושבה לפי הערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה העתידיים מהוונים לפי שיעור הריבית התוספתי של החוכר למועד זה (1 בינואר 2019) ובמקביל בהכרה בסכום הזהה להתחייבות בנכס זכות שימוש בחכירה. בחישוב ההתחייבות בגין חכירה כאמור הובא בחשבון תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד.

בנוסף, צפוי כי בשנת 2019 בכללותה יחול קיטון בהיקף הוצאות השכירות ומנגד יחול גידול בהוצאות הפחת ובהוצאות המימון בסכומים שאינם מהותיים. כמו כן, חל שינוי בסיווג של פריטים בדוח על תזרימי המזומנים כך שתשלומי הקרן בגין התחייבויות החכירה מוצגים במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות מימון ותשלומי הריבית בגין התחייבויות החכירה מוצגים במסגרת ריבית ששולמה בפעילות שוטפת.

2) תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23)

החל מיום 1 בינואר 2019 מיישמת החברה בדרך של מכאן ולהבא את התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23) אשר קובע הנחיות בהקשר לעלויות אשראי הכשירות להיוון כדלקמן:

- במידה וישות לווה כספים במיוחד לצורך השגת נכס כשיר (להלן - "אשראי ספציפי"), הישות תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון לפי עלויות האשראי בפועל אשר התהוו לה בגין אשראי זה.
- במידה וישות לווה כספים באופן כללי ומשתמשת בהם להשגת נכס כשיר (להלן - "אשראי כללי"), הישות תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון על ידי ייחוס שיעור היוון המבוסס על ממוצע משוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי הקיים בישות (Outstanding) לתקופה המתאימה, למעט אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר כאמור לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. להלן תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות הקבוצה (המשך)

2) תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23) (המשך)

התיקון מבהיר כי כאשר חברה מפסיקה להוון עלויות אשראי ספציפי אשר נלקחו בעבר במיוחד לצורך השגת נכס כשיר כיוון שנשלמו באופן מהותי (Substantially all) כל הפעילויות הדרושות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו, החל מאותו מועד, אשראי זה יובא בחשבון במסגרת חישוב שיעור היוון המשוקלל של עלויות אשראי שהישות לוותה באופן כללי.

יישום התיקון מתבצע בהתייחס לעלויות אשראי שהתהוו במועד תחילת תקופת הדיווח השנתית בה יתבצע היישום לראשונה של התיקון או לאחריו (דהיינו, עלויות אשראי שיתהוו החל מיום 1 בינואר 2019 לישויות קלנדריות אשר יישמו את התיקון במועד התחילה המנדטורי).

ליישום לראשונה של התיקון לא הייתה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

ז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי

בחודש מרס 2019 פרסמה הוועדה הבינלאומית לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי ("IFRIC") החלטה בדבר הטיפול החשבונאי בנוגע להיוון עלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה לאורך זמן (להלן - "החלטת ה-IFRIC" או - "ההחלטה"). בהתאם להחלטת ה-IFRIC לא ניתן להוון עלויות אשראי לפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה לאורך זמן החל מהמועד שבו הנכס נשוא העסקה "מוכן למכירה". בהתאם להחלטה, יישומה מהווה שינוי במדיניות החשבונאית ויבוצע למפרע. בחודש יולי 2019 פרסם סגל הרשות לניירות ערך (להלן - "הרשות") את עמדת סגל חשבונאית מספר 22-1 בדבר היוון עלויות אשראי לדירות למגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן (להלן - "עמדת הסגל"). עמדת הסגל מבוססת על החלטת ה-IFRIC וכן מתייחסת למספר היבטים רלוונטיים נוספים.

בהתאם להחלטת ה-IFRIC, הנכסים המתהווים בדוחות הכספיים של חברה הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי (נכס חייבים, נכס חוזה ונכס מלאי בתהליך) אינם מהווים נכס כשיר, כהגדרת מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (IAS 23), ועל כן חברה אינה רשאית להוון עלויות אשראי כחלק מעלות נכסים אלה כאמור. לאור האמור, בגין חברה הפועלת בתחום הבנייה למגורים ומוכרת דירות ליחידים, הן הדירות המכורות והן הדירות שטרם נמכרו (לרבות רכיב הקרקע המיוחס להן) אינן מהוות נכס כשיר ולא ניתן להוון, כחלק מעלותן, עלויות אשראי. עם זאת, לעמדת סגל הרשות, קרקע אשר החלו פעולות הפיתוח לגביה עשויה להוות נכס כשיר וניתן להוון עלויות אשראי בגינה בכפוף לכך שטרם ניתן למכור את הדירות המתוכננות להיבנות על הקרקע האמורה (כגון בנסיבות בהן טרם התקבל היתר בניה). בהתאם לעמדת הסגל, נדרש ליישם את השינוי בטיפול החשבונאי בעניין היוון עלויות אשראי וזאת לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2019.

החברה בחרה ליישם את עקרונות עמדת הסגל החל מהדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2019 וטיפול בשינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי כאמור למפרע, בדרך של הכרה בעלויות האשראי שאינן כשירות להיוון כהוצאה ברווח או הפסד במועד התהוותן (בסעיף הוצאות מימון) וזאת חלק היוון עלויות אלה למלאי מבנים בהקמה וקרקעות והכרה בהן במסגרת סעיף עלות המכירות במועד שבו מוכרות העלויות בגין פרויקט ברווח או הפסד בהתאם ל-IFRS 15 (כפי שיושם במסגרת המדיניות החשבונאית הקודמת של החברה).

לשינוי במדיניות החשבונאית כאמור לא הייתה השפעה על עמידה באמות מידה פיננסיות, ולגבי תגמולים לנושאי משרה וכדומה השפעת השינוי אינה מהותית.

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי במדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות דיווח קודמות:

1. מאזנים מאוחדים:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
ליום 1 בינואר 2018		
(96,308)	7,316	(88,992)
יתרת רווח (מבוקר)		
ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)		
364,602	(6,357)	358,245
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות		
(17,580)	1,462	(16,118)
מסים נדחים, נטו		
(149,275)	4,895	(144,380)
יתרת רווח		
ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)		
374,700	(6,890)	367,810
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות		
(12,701)	1,585	(11,116)
מסים נדחים, נטו		
(138,910)	5,305	(133,605)
יתרת רווח		

2. דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד/רווח כולל:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)		
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)		
(159,187)	6,121	(153,066)
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר		
(2,819)	334	(2,485)
עלות קרקעות שנמכרו		
42,190	6,455	48,645
רווח גולמי		
(9,514)	(3,844)	(13,358)
הוצאות מימון		
59,606	2,611	62,217
רווח לפני מסים על ההכנסה		
(14,004)	(600)	(14,604)
מסים על ההכנסה		
45,602	2,011	47,613
רווח לתקופה		
3.53	0.14	3.67
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)		

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי במדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות דיווח קודמות (המשך):

2. דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד/רווח כולל (המשך):

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	(למעט נתוני רווח למניה)	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)		
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	(42,192)	1,372
עלות קרקעות שנמכרו	(457)	56
רווח גולמי	9,673	11,101
הוצאות מימון	(3,702)	(1,030)
רווח לפני מסים על ההכנסה	24,374	398
מסים על ההכנסה	(6,001)	(91)
רווח לתקופה	18,373	18,680
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	1.42	0.02
1.44		
כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	(למעט נתוני רווח למניה)	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	(190,637)	7,134	(183,503)
עלות קרקעות שנמכרו	(3,291)	389	(2,902)
רווח גולמי	50,498	7,523	58,021
הוצאות מימון	(12,342)	(4,379)	(16,721)
רווח לפני מסים על ההכנסה	75,605	3,144	78,749
מסים על ההכנסה	(18,638)	(723)	(19,361)
רווח לתקופה	56,967	2,421	59,388
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	4.42	0.18	4.6

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופה הנוכחית:

1. תמצית מאזנים מאוחדים:

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת
ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)		
570,455	(6,266)	576,721
(17,589)	1,411	(19,000)
(151,541)	4,855	(156,396)
מלאי מבנים בהקמה וקרקעות		
מסים נדחים, נטו		
יתרת רווח		

2. דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד / על הרווח הכולל:

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)		
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)		
(55,971)	1,910	(57,881)
(4,188)	556	(4,744)
19,953	2,466	17,487
(17,626)	(2,366)	(15,260)
15,392	100	15,292
(4,731)	(60)	(4,671)
10,661	40	10,621
0.82	0.01	0.81
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר		
עלות קרקעות שנמכרו		
רווח גולמי		
הוצאות מימון		
רווח לפני מסים על ההכנסה		
מסים על ההכנסה		
רווח לתקופה		
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)		

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופה הנוכחית (המשך):

2. דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד/ על הרווח הכולל (המשך):

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)			
(10,948)	174	(11,122)	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
(1,625)	222	(1,847)	עלות קרקעות שנמכרו
9,667	396	9,271	רווח גולמי
(8,161)	(328)	(7,833)	הוצאות מימון
(1,563)	68	(1,631)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(657)	(49)	(608)	מסים על ההכנסה
(2,220)	19	(2,239)	הפסד לתקופה
(0.17)	-	(0.17)	הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

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	יום 31 בדצמבר 2018		יום 30 בספטמבר 2018		יום 30 בספטמבר 2019	
	שווי	ערך בספרים	שווי	ערך בספרים	שווי	ערך בספרים
	הוגן (**)	אלפי ש"ח (מבוקר)	הוגן (**)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	הוגן (**)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

התחייבויות פיננסיות

	1	264,088	276,845	239,457	233,516	312,506	301,643
אגרות חוב בריבית קבועה (*)							

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

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- 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.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים (המשך)

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח

נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים (1) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)				
הכנסות:				
ישראל				
74,026	-	-	74,026	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
3,778	-	-	3,778	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
-	2,842	-	-	הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול
-	-	8,270	8,270	מזרח אירופה
77,804	2,842	8,270	88,916	סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד
תוצאות המגזר:				
3,854	30,936	-	34,790	ישראל
(697)	-	(1,089)	(1,786)	מזרח אירופה
3,157	30,936	(1,089)	33,004	סה"כ תוצאות המגזר
נכסי המגזר:				
795,901	344,816	-	1,140,717	ישראל
20,289	3,693	65,052	89,034	מזרח אירופה
2,647	-	-	2,647	נכסים לא מיוחסים
818,837	348,509	65,052	1,232,398	סה"כ נכסי המגזר
התחייבויות המגזר:				
784,175	177,370	-	961,545	ישראל
1,016	-	49,197	50,213	מזרח אירופה
20,236	-	-	20,236	התחייבויות לא מיוחסות
805,427	177,370	49,197	1,031,994	סה"כ התחייבויות המגזר

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

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 (1) 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
11,840	-	-	11,840
-	862	-	862
203,334	862	-	204,196
תוצאות המגזר:			
ישראל			
(2) 33,846	(2) 42,755	-	(2) 76,601
(560)	-	(509)	(1,069)
33,286	(2) 42,755	(509)	(2) 75,532
נכסי המגזר:			
ישראל			
(3)(2) 545,916	(3) 265,230	-	(2) 811,146
23,772	4,996	73,086	101,854
(2) 3,287	-	-	(2) 3,287
(3)(2) 572,975	(3) 270,226	73,086	(2) 916,287
התחייבויות המגזר:			
ישראל			
523,650	(3) 162,736	-	686,386
1,148	-	45,286	46,434
(2) 14,403	-	-	(2) 14,403
(3)(2) 539,201	(3) 162,736	45,286	(2) 747,223

- (1) תחום פעילות "אחרים" הינו בית מלון המוחזק בידי חברה מאוחדת (MOMO) אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018.
- (2) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' לעיל.
- (3) סווג מחדש.

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 (1) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
20,502	-	-	20,502
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות			
561	-	-	561
הכנסות ממכירת שטחי מסחר			
-	1,924	-	1,924
הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול			
-	-	2,983	2,983
מזרח אירופה			
21,063	1,924	2,983	25,970
סה"כ הכנסות בדוח רווח והפסד			
תוצאות המגזר:			
3,950	3,515	-	7,465
ישראל			
(547)	-	(320)	(867)
מזרח אירופה			
3,403	3,515	(320)	6,598
סה"כ תוצאות המגזר			

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

נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים (1) אלפי ש"ח	סה"כ 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:			
(2) 5,506	24,688	-	(2) 30,194
ישראל			
(188)	-	(509)	(697)
מזרח אירופה			
(2) 5,318	24,688	(509)	(2) 29,497
סה"כ תוצאות המגזר			

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

(2) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 22 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 אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים (1) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)			
הכנסות:			
ישראל			
230,923	-	-	230,923
14,477	-	-	14,477
-	1,106	-	1,106
-	-	1,299	1,299
245,400	1,106	1,299	247,805
מזרח אירופה			
39,370	59,082	-	98,452
347	(801)	(2,571)	(3,025)
39,717	58,281	(2,571)	95,427
נכסי המגזר:			
ישראל			
549,276	295,366	-	844,642
24,566	4,257	75,534	104,357
1,858	-	-	1,858
575,700	299,623	75,534	950,857
מזרח אירופה			
522,284	182,249	-	704,533
706	-	47,612	48,318
17,976	-	-	17,976
540,966	182,249	47,612	770,827

- (1) תחום פעילות "אחרים" הינו בית מלון המוחזק בידי חברה מאוחדת (Momo) אשר הקמתו הסתיימה בתום חודש אוקטובר 2018 והפעלתו החלה ביום 1 בנובמבר 2018.
- (2) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2' לעיל.
- (3) סווג מחדש.

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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(1) 95,427	(1) 29,497	6,598	(1) 75,532	33,004	תוצאות המגזר - רווח מפעולות רגילות	
43	7	-	43	14	הכנסות מימון	
(1) (16,721)	(1) (4,732)	(8,161)	(1) (13,358)	(17,626)	הוצאות מימון	
(1) 78,749	(1) 24,772	(1,563)	(1) 62,217	15,392	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	

(1) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור 22 לעיל.

ביאור 5 - אירועים לאחר תאריך המאזן

חלוקת דיבידנד

ביום 25 בנובמבר 2019 אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1.25 מליון ש"ח. היום הקובע לתשלום הדיבידנד האמור הינו ביום 4 בדצמבר 2019, ויום התשלום נקבע ליום 22 בדצמבר 2019.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים
מידע כספי נפרד**

ליום 30 בספטמבר 2019

**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 (הפסד) הכולל

7-8 נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

9-12 מידע מהותי נוסף

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel

משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

מספר : 2412
תאריך : כז' בחשוון תש"ף
25 בנובמבר 2019

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההתחייבויות בניכוי סך הנכסים המיוחסים להן, נטו הסתכם לסך של 14,633 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019 ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 6,121 אלפי ש"ח ו- 2,818 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

א. נתונים כספיים על המאזנים

ליום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2018 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2019	
			נכסים שוטפים
5,568	12,646	50,388	מזומנים ושווי מזומנים
8,788	9,151	2,420	מזומנים ופקדונות משועבדים
30	30	30	המחאות לגביה
2,559	4,389	6,235	חייבים ויתרות חובה
16,945	26,216	59,073	
			נכסים בלתי שוטפים
1,601	1,370	1,626	מסים נדחים
(*) 459,197	(*) 424,564	505,155	השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים
-	-	977	זכות שימוש בנכס
1,856	1,943	1,808	רכוש קבוע, נטו
462,654	427,877	509,566	
479,599	454,093	568,639	סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
20,060	20,175	20,320	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
153,612	142,294	182,611	אגרות חוב
271	545	201	ספקים ונותני שירותים
-	-	341	התחייבות בגין חכירה
6,299	32,436	47,314	זכאים ויתרות זכות
180,242	195,450	250,787	
167	182	122	התחייבויות לזמן ארוך
118,979	89,216	116,547	הלוואות לזמן ארוך
-	-	664	אגרות חוב
181	181	115	התחייבות בגין חכירה
119,327	89,579	117,448	הטבות לעובדים, נטו
(*) 180,030	(*) 169,064	200,404	סך הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
479,599	454,093	568,639	סה"כ התחייבויות והון

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ה'5 להלן.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 25 בנובמבר 2019.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ב. נתונים כספיים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
14,000	3,500	3,500	10,500	10,500
(14,103)	(3,701)	(2,364)	(10,588)	(9,557)
(176)	(39)	(37)	(142)	(106)
(279)	(240)	1,099	(230)	837
12,300	3,110	3,600	9,092	10,577
(15,603)	(3,758)	(3,764)	(11,748)	(11,766)
(3,582)	(888)	935	(2,886)	(352)
(*) 62,195	(*) 19,464	(2,931)	(*) 49,954	10,988
58,613	18,576	(1,996)	47,068	10,636
775	104	(224)	545	25
59,388	18,680	(2,220)	47,613	10,661

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ה'5 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ג. נתונים כספיים על הרווח (הפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
59,388	18,680	(2,220)	47,613	10,661
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה				
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה				
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
551	8	(751)	251	(1,803)
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה				
59,939	18,688	(2,971)	47,864	8,858

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
10,661	47,613 (*)	(2,220)	18,680 (*)	59,388 (*)
רווח (הפסד) לתקופה				
16,596	(33,529) (*)	4,432	(20,515) (*)	(73,568) (*)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)				
27,257	14,084	2,212	(1,835)	(14,180)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
6,368	(1,886)	15,691	23,112	(1,523)
תנועה במזומנים ופקדונות משועבדים				
-	40	-	-	40
תמורה מממוש השקעה בחברה				
(26,197)	32	(30,509)	(2,527)	(18,852)
מוחזקת שהוחזקה בעבר				
(309)	(442)	(260)	(9)	(490)
פרעון (מתן) הלוואות שניתנו לחברת				
הבת, נטו				
רכישת רכוש קבוע				
(20,138)	(2,256)	(15,078)	20,576	(20,825)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
(45)	(44)	(15)	(14)	(59)
פרעון הלוואות לזמן ארוך				
260	20,115	260	8,101	20,000
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים				
(266)	-	(115)	-	-
ואחרים, נטו				
(11)	-	-	-	-
פירעון תשלומי קרן בגין חכירה				
(3,500)	(3,000)	(1,250)	(1,000)	(4,000)
רכישת אגרות חוב של החברה בידי				
14,970	-	14,970	-	-
החברה				
-	233	-	-	233
תשלום דיבידנד				
(57)	(1,283)	(5)	(990)	(1,395)
הנפקת מניות				
(50,605)	(37,701)	(32,605)	(37,701)	(37,701)
מימוש כתבי אופציה למניות				
76,955	-	76,955	-	40,997
רכישת מניות באוצר				
פרעון אגרות חוב				
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)				
37,701	(21,680)	58,195	(31,604)	18,075
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון				
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים				
44,820	(9,852)	45,329	(12,863)	(16,930)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
5,568	22,498	5,059	25,509	22,498
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				
50,388	12,646	50,388	12,646	5,568

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ה'5 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ד. נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
--	---	--

(א) התאמות הדרושות להצגת
תזרימי מזומנים מפעילות
שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
(776)	(104)	224	(545)	(25)
				מסים נדחים
(*) (62,195)	(*) (19,464)	2,931	(*) (49,954)	(10,988)
413	86	258	278	586
-	-	37	-	65
33	33	-	33	(66)
369	157	389	285	821
(12,300)	(3,110)	(3,599)	(9,092)	(10,576)
106	44	38	103	103
(*) (74,350)	(*) (22,358)	278	(*) (58,892)	(20,080)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
1,288	(2,630)	(2,277)	(542)	(3,585)
(156)	294	123	118	(70)
(350)	4,179	6,308	25,787	40,331
782	1,843	4,154	25,363	36,676
(*) (73,568)	(*) (20,515)	4,432	(*) (33,529)	16,596

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

-	-	-	-	1,206
---	---	---	---	-------

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים
של החברה האם

מזומנים ששולמו במהלך
התקופה עבור:

14,943	6,629	4,829	12,756	12,223
--------	-------	-------	--------	--------

ריבית

(*) יישום למפרע בשל שינוי במדיניות חשבונאית - ראה ביאור ה'5 להלן.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף:

כללי

1. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 30 בספטמבר 2019 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 2018 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ועם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2019 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 2018 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.

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

5. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי

א. החברה תיאמה בדרך של יישום למפרע, את דוחותיה הכספיים לימים 30 בספטמבר, 2018 ו- 31 בדצמבר 2018 ולתקופות של שלושה חודשים ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת השינוי בטיפול החשבונאי באמצעות יישום מאז ומעולם. למידע נוסף ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019.

ב. להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופות הקודמות

(1) נתונים כספיים על המאזנים:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	

ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	(132,463)	7,316	(125,147)
---------------------------------------	-----------	-------	-----------

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים	464,092	(4,895)	459,197
---	---------	---------	---------

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

	(184,925)	4,895	(180,030)
--	-----------	-------	-----------

ליום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקר)

השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואות בעלים	429,869	(5,305)	424,564
---	---------	---------	---------

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

	(174,369)	5,305	(169,064)
--	-----------	-------	-----------

(2) נתונים כספיים על הרווח והפסד:

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע	כמוצג בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות	19,157	307	19,464
---	--------	-----	--------

רווח לפני מיסים על ההכנסה	18,269	307	18,576
---------------------------	--------	-----	--------

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	18,373	307	18,680
--	--------	-----	--------

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

5. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

ב. להלן השפעות יישום שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופות הקודמות (המשך)

(2) נתונים כספיים על הרווח והפסד (המשך):

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
----------------	-----------------------------	-------------------------

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

47,943	2,011	49,954	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
45,057	2,011	47,068	רווח לפני מיסים על ההכנסה
45,602	2,011	47,613	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
----------------	-----------------------------	-------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

59,774	2,421	62,195	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
56,192	2,421	58,613	רווח לפני מיסים על ההכנסה
56,967	2,421	59,388	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

ג. להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופה הנוכחית

(1) נתונים כספיים על המאזנים:

בהתאם למדיניות הקודמת	השינוי אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
-----------------------	-----------------	-------------------------

ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

510,010	(4,855)	505,155	השקעה בחברות מאוחדות בתוספת הלוואת בעלים
(205,259)	4,855	(200,404)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

קבוצת חנן מור - אחזקות בע"מ

ה. מידע מהותי נוסף (המשך):

5. יישום למפרע בעקבות שינוי במדיניות החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי (המשך)

ג. להלן השפעות ההתאמה למפרע בגין השינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה לתקופה הנוכחית (המשך)

(2) נתונים כספיים על הרווח והפסד:

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)			
10,988	40	10,948	חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות
10,636	40	10,596	רווח לפני מיסים על ההכנסה
10,661	40	10,621	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)			
(2,931)	19	(2,950)	חלק בעלי המניות של החברה בהפסדי חברות מוחזקות
(1,996)	19	(2,015)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
(2,220)	19	(2,239)	הפסד לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

ו. אירועים במהלך תקופת הדיווח

ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019.

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019.

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

מצורף בזאת דוח רבעון שלישי של שנת 2019 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 2018 (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 2018 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 2019 (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 2018) 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: 25 בנובמבר 2019

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 2019 (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 2018) 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: 25 בנובמבר 2019

אייל מוליאן, סמנכ"ל כספים