

נץ מלונות בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

- א. דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ועדכון בדבר תיאור עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2018
- ב. דוחות כספיים ליום 31 במרס 2018
- ג. הצהרות מנהלים

בהתאם לתיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות") אשר פורסם ברשומות ביום 10 במרץ 2014, החברה מתכבדת להודיע על היותה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות.

ביום 24 במרץ 2014 אישר דירקטוריון החברה כי החברה תדווח בהתאם למתכונת הגילוי בתקנה 45 לתקנות ותאמץ את ארבעת ההקלות המנויות בתקנה 45(ב)(1) - 45(ב)(4) לתקנות.

לאור החלטת הדירקטוריון דלעיל, החברה החלה לדווח בהתאם למתכונת הגילוי האמורה בתקנה 45 לתקנות, החל מהדוח התקופתי של החברה לשנת 2013.

נץ מלונות בע"מ

(“החברה”)

טיוטה

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2018

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 (“תקופת הדוח”). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש”ל-1970 (“תקנות הדיווח”).

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, הכולל את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 (“הדוח התקופתי” ו-“הדוחות הכספיים השנתיים”, בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים ביניים הבלתי מבוקרים של החברה ליום 31 במרס 2018, אלא אם צוין אחרת (“הדוחות הכספיים”). הדוחות הכספיים ערוכים על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראה באור 2 לדוחות הכספיים.

חלק א' – עדכון תיאור עסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש”ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, מאז תקופת הדוח (1 בינואר 2018) או מאז פרסום הדוח התקופתי (לפי העניין) ואשר אינם כלולים בחלק א' לדוח התקופתי, בכל עניין שיש לתארו בחלק א' לדוח התקופתי.

1. כללי

החברה הינה חברה ציבורית אשר מנייתה רשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החל מיום 6 בדצמבר 2017 החברה הינה בשליטת קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע”מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב (“קבוצת לוזון”). נכון למועד הדוח מחזיקה קבוצת לוזון כ- 70% מהון המניות המונפק של החברה.

למועד הדוח עוסקת החברה בפעילות של שותף מממן בפרויקט יזמות נדל”ן. לפרטים בדבר אסטרטגיית פעילותה של החברה ראה סעיף 3.5 לפרק א' לדוח התקופתי.

2. התפתחויות עיקריות בעסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה

א. השלמת עסקת לוגאנו

בהמשך לאמור בבאור 6 ס”ק 2. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרותה של החברה בחודש דצמבר 2017 בהסכמים לשם רכישה (באמצעות רכישה מלוא ההחזקות בחברה פרטית (“שיראור”)) של מחצית מהזכויות במקרקעין ביהוד יחד עם שותף, ולשם הקמה יחד עם השותף של פרויקט נדל”ן יזמי למגורים במקרקעין האמורים, לרבות מימון ההון העצמי הנדרש לפרויקט על-ידי החברה, יעודכן כי ביום 9 באפריל 2018, הושלמו העסקאות נשוא ההסכמים האמורים, והחל מן המועד האמור שיראור הינה חברה בת פרטית בבעלותה המלאה של החברה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט האמור ראה סעיף 3 להלן.

ב. בהמשך לאמור בסעיף 3.4 לפרק א' לדוח התקופתי בדבר הסמכת דירקטוריון החברה את הנהלת החברה בחודש ינואר 2018 לנהל משא ומתן לשם התקשרות בהסכם להעמדת מימון

ולרכישת זכויות במקרקעין לצורך ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי למגורים נוסף במרכז הארץ, יעודכן כי המשא ומתן בין הצדדים לא הבשיל לכדי התקשרות בעסקה.

ג. בהמשך לאמור בסעיף 3.5 לפרק א' לדוח התקופתי בדבר אסטרטגיית פעילותה של החברה, יעודכן כי ביום 28 במרס 2018 אישר דירקטוריון קבוצת לוזון כי כל עוד קבוצת לוזון הינה בעלת השליטה בחברה, לא תפעל קבוצת לוזון בתחומי הפעילות של החברה כמתואר בסעיף האמור.

ד. ביום 14 במרס 2018, הודיע לחברה מנכ"ל החברה מר ארז תיק על סיום כהונתו בחברה. בהודעה נמסר כי מר תיק יסכם עם מר עמוס לוזון, יו"ר הדירקטוריון של החברה, את הפסקת כהונתו בהתאם לתנאי ההתקשרות שבין מר תיק לבין קבוצת לוזון, וזאת החל ממועד שיתואם סופית בין הצדדים, בין היתר, לאור צורכי הקבוצה ובשים לב להוראות הסכם ההתקשרות שלו עם קבוצת לוזון. סיום כהונתו של מר תיק כמנכ"ל אינה כרוכה בנסיבות שיש להביאן לידיעת המחזיקים במניות החברה והוא נעשה בכל מקרה ברוח טובה, בידדות ועל דעת ולפי רצון שני הצדדים. ביום 23 באפריל 2018, תואם בין הצדדים כאמור כי כהונתו של מר תיק כמנכ"ל החברה תסתיים ביום 15 במאי 2018, וזאת עם סיום כהונתו כמנכ"ל קבוצת לוזון.

ה. ביום 9 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה לשם מינויו של מר עמוס לוזון, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, לכהונה כמנכ"ל החברה בנוסף לכהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, וזאת לתקופה שעד למועד אישור ופרסום הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018. כן אישר דירקטוריון החברה כי במועד סיום כהונתו של מר תיק כמנכ"ל החברה ועד וכפוף לאישור האסיפה הכללית כאמור, ימונה מר עופר כדורי, דירקטור בחברה, כמ"מ מנכ"ל החברה.

ו. זימון אסיפה כללית מיוחדת

ביום 12 באפריל 2018, זימנה החברה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניותיה ליום 23 במאי 2018, אשר על סדר יומה הנושאים שלהלן:

(1) אישור מינויו של ה"ה אורית סתו ועו"ד ברוריה לקנר כדירקטוריות חיצוניות בחברה לתקופת כהונה של שלוש שנים בתוקף ממועד אישור האסיפה, לרבות אישור תנאי כהונתן בחברה. יצוין כי עם סיום כהונתו של מר משה טל כדירקטור חיצוני בחברה ביום 2 במרס 2018, במועד הדוח מכהנת בחברה דירקטורית חיצונית אחת.

(2) אישור תיקון סעיף 10 למדיניות התגמול של החברה בנושא ביטוח אחריות נושאי משרה באופן שיאפשר את התקשרות החברה בפוליסה/ות לביטוח אחריות נושאי משרה כדלקמן: (א) הכללת החברה ונושאי המשרה בה במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של בעלת השליטה בחברה, קבוצת לוזון, כפי שתהיה בתקופה הרלוונטית, וזאת לתקופת מעבר של עד שנה ממועד רכישת השליטה בחברה על-ידי קבוצת לוזון בחודש דצמבר 2017¹; וכן (ב) רכישת פוליסה/ות לביטוח אחריות נושאי משרה עצמאית לחברה בתנאים כמפורט בדוח זימון האסיפה.

יוסף כי לפי סעיף 10 למדיניות התגמול הנוכחית של החברה, אשר אומצה ביום 28 בדצמבר 2016, נושאי המשרה בחברה זכאים לביטוח אחריותם בתנאים הקבועים במדיניות התגמול הנוכחית וזאת על דרך הכללתם בפוליסה/ות לביטוח אחריות נושאי משרה של קבוצת נץ בע"מ, עת היתה בעלת השליטה בחברה. בהתאם, למיטב ידיעת החברה, חילופי השליטה בחברה בחודש דצמבר 2017 הביאו לסיום הכללתם של נושאי המשרה של החברה בפוליסה/ות לביטוח אחריות נושאי משרה של בעלת השליטה הקודמת בחברה. כדי להבטיח את המשך קיומו הרציף של כיסוי ביטוחי לנושאי

¹ יצוין כי במועד הדוח פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של קבוצת לוזון כוללת כיסוי ביטוח אחריות נושאי משרה גם לנושאי המשרה של החברה.

המשרה והדירקטורים בחברה, כמקובל, על סדר יומה של האסיפה האמורה מובא תיקון מדיניות התגמול של החברה כאמור לעיל.

(3) שינוי שמה הנוכחי של החברה לאחד מן השמות שלהלן: "על נדלי" ופיננסים בע"מ", "ע.ל. נדלי" ופיננסים בע"מ", "על נדלי" ומימון בע"מ", "ע.ל. נדלי" ומימון בע"מ", או לכל שם דומה, אשר יכלול את אחד הביטויים האמורים, כפי שיאושר על-ידי רשם החברות, ותיקון תקנון החברה ותזכיר החברה באופן שישקפו את שם החברה החדש כאמור.

לפרטים נוספים ראה דוח זימון האסיפה אשר דווח על-ידי החברה ביום 12 באפריל 2018 (אסמכתא מס' 2018-01-030357).

ז. לפרטים בדבר מחלוקת בעניין התחשבות בעסקה במסגרתה נמכרו מלוא החזקותיהן של החברה ושל אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ("אפריקה השקעות") במלונות אפריקה ישראל בע"מ ("מאפי"), אשר הושלמה בחודש אוקטובר 2017, ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים.

ח. במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה פרסום של תשקיף מדף לחברה, אשר יאפשר לחברה, במשך תקופה של שנתיים ממועד פרסומו עם אפשרות להארכה לתקופה בת שנה נוספת בכפוף לעמידת החברה בתנאים שנקבעו, להנפיק ניירות ערך מסוגים שונים בדרך של פרסום דוח הצעת מדף לשם גיוס הון או חוב.

3. נתונים לעניין פרויקט "לוגאנו" - יהוד

זכויות בניה				שטח מ"ר (פלדלת)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (לפי שימושים)		מצב תכנוני נוכחי (לפי שימושים)				עלות נוכחית בספרים ליום 31.03.2018	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהוננו לקרקע	עלות מקורית	עלות		
סטטוס	מ"ר	יח"ד/ ייעוד	מ"ר	יח"ד/ ייעוד	(א)+(ב)+(ג)- (ד)	(ד)	(ג)	(ב)	(א)			
הליך תכנוני	ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	20,543	50%	-	-	-	-	2018	יהוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	111	185							

* השלמת העסקה בוצעה לאחר תאריך המאזן, לפיכך ליום 31 במרס 2018 אין יתרת עלויות בספרי החברה לעניין זה.

במסגרת השלמת העסקה האמורה לרכישת הזכויות בפרויקט, העמידה החברה הלוואה לשותפים בפרויקט (שיראור ואורן השקעות (א.א.א.) בע"מ) ("השותפים בפרויקט"), בחלקים שווים, בסך כולל של כ-79 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות העסקה ראה באור 6 ס"ק 2 לדוחות הכספיים השנתיים.

בחודש אפריל 2018 התקשרו השותפים בפרויקט עם בנק לשם מימון חלק מעלות רכישת הקרקע במסגרת עסקת רכישת המקרקעין, כמתואר בסעיף 10.1 לפרק א' לדוח התקופתי, ולשם מימון המע"מ בגין העסקה האמורה. סך ההלוואות שהתקבלו מהבנק לעניין זה הינו כ-35 מיליון ש"ח (כנגד פיקדון של 20 מיליון ש"ח שהפקידה החברה לטובת הבנק; יצוין כי החברה הינה ערבה להתחייבויות השותפים בפרויקט לבנק). ההלוואות הינן לזמן קצר, בריבית של 5.6%. סך של כ-12 מיליון ש"ח מתוך ההלוואות האמורות משמש כהלוואת גישור למימון תשלום המע"מ. כן העמיד הבנק ערבויות שונות לפרויקט בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, הוגשה בקשה לקבלת תיק מידע לצורך הגשת בקשות להיתר בפרויקט האמור. לאחר קבלת תיק המידע, יפעלו השותפים בפרויקט להגשת בקשה להיתרי הריסה ולאחר קבלתם יפעלו להגשת בקשות לקבלת היתר חפירה ודיפון והיתרי בניה.

חלק ב' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

להלן ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה ליום 31 במרס 2018 (באלפי ש"ח):

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	יתרה ליום 31 במרס		סעיף
		2017	2018	
עיקר הירידה במזומנים בשל מתן הלוואה כחלק מעסקת לוגאנו.	70,486	2,428	57,776	מזומנים ושווי מזומנים
הלוואה בקשר לעסקת לוגאנו.	12,350	--	24,938	הלוואות לאחרים
בעיקר מוסדות - מע"מ.	--	89	21	חייבים ויתרות חובה
יתרת כספים הצפויים להתקבל כחלק ממכירת מאפ"י (לעניין זה ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים).	2,583	--	2,583	חייבים בגין עסקת מכירת מאפ"י
היתרות ליום 31 במרס 2018 וליום 31 בדצמבר 2017 מורכבות בעיקר ממזומנים שנבעו ממכירת החזקותיה של החברה במאפ"י וכן מיתרת הלוואה שהועמדה במסגרת עסקת לוגאנו. היתרה ליום 31 במרס 2017 הייתה מורכבת בעיקר מיתרות מזומנים.	85,419	2,517	85,318	נכסים שוטפים
				נכסים בלתי שוטפים:
מזומן מוגבל בחשבון משותף עם אפריקה השקעות בקשר למכירת מאפ"י.	1,500	--	1,500	מזומן מוגבל בחשבון משותף
היתרה ליום 31 במרס 2017 הורכבה מהשקעה במאפ"י (חברה שהיתה בשליטה משותפת של החברה), אשר החזקות החברה בה נמכרו בחודש אוקטובר 2017.	--	142,190	--	השקעה בחברה בשליטה משותפת
היתרה ליום 31 במרס 2017 היוותה תמורה במסגרת צירוף עסקים בגין שיפוי שניתן על ידי אפריקה השקעות.	--	3,796	--	תמורה מותנית בצירוף עסקים
	1,500	145,986	1,500	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
	86,919	148,503	86,818	סה"כ נכסים התחייבויות שוטפות:
היתרה ליום 31 במרס 2017 הורכבה מהלוואות שהועמדו לחברה על ידי קבוצת נץ בע"מ (בעלת השליטה לשעבר של החברה). במהלך שנת 2017 פרעה החברה את מלוא יתרת הלוואות האמורות.	--	25,423	--	הלוואות מבעלת השליטה לשעבר
היתרה ליום 31 במרס 2017 הורכבה מהלוואות שהועמדו לחברה על ידי רוק גלן בע"מ (בעלת עניין לשעבר בחברה) וצדדים קשורים לשעבר נוספים. במהלך שנת 2017 פרעה החברה את מלוא יתרת הלוואות האמורות.	--	27,804	--	הלוואות מבעל עניין וצדדים קשורים לשעבר
היתרות ליום 31 במרס 2018 וליום 31 בדצמבר 2017 נובעות מהוצאות לשלם בגין שירותים משפטיים, ביקורת דוחות כספיים שנתיים ושכר דירקטורים.	112	241	88	הוצאות לשלם וזכאים אחרים
	112	53,468	88	סה"כ התחייבויות שוטפות:
	86,807	95,035	86,730	הון:
	86,919	148,503	86,818	סה"כ הון והתחייבויות

ניתוח עיקרי השינויים שחלו בתוצאות הפעילות של החברה (באלפי ש"ח):

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	1-12/2017	1-3/2017	1-3/2018	סעיף
בתקופת הדוח החברה לא החזיקה בחברות בשליטה משותפת.	(16,461)	(11,767)	-	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
	78	600	-	הכנסות אחרות, נטו
לתקופת הדוח - בעיקר הוצאות משפטיות, ביקורת ושכר דירקטורים. בשנת 2017 נובע בעיקר מהוצאות ייעוץ וכן מתשלום מע"מ בגין הסכם שומה.	(1,733)	(375)	(248)	הוצאות הנהלה וכלליות
בשנת 2017 נובע בעיקר מגריעת קרן הון מהפרשי תרגום לרווח והפסד כחלק ממימוש ההחזקות במאפי"י.	2,236	96	172	הכנסות מימון
הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגריעת החוב לבעלי שליטה וצדדים קשורים כחלק מעסקת מכירת מאפי"י.	(3,945)	(2,484)	(1)	הוצאות מימון
	(19,825)	(13,930)	(77)	הפסד נקי
ההפסד הכולל האחר בשנת 2017 נובע מגריעת קרן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ המיוחס למכירת מאפי"י.	(1,968)	365	-	רווח (הפסד) כולל אחר
	(21,793)	(13,565)	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
בשנת 2017 המזומנים ששימשו לפעילות השוטפת כללו את פעילותה השוטפת של החברה ולרבות (בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה) את תשלומי הריבית בגין ההלוואה הבנקאית והתשלום החד פעמי ששולם לאפריקה השקעות מכוח ההסכם לרכישת חלקה של אפריקה השקעות בהלוואות שהועמדו על ידה למאפי"י.	(2,636)	(1,739)	(295)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
המזומנים ששימשו לפעילות ההשקעה נבעו ממתן הלוואה לאחרים בקשר לעסקת לוגאנו.	158,016	35,208	(12,415)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה
בשנת 2017 המזומנים ששימשו לפעילות המימון נבעו מפירעון ההלוואות של החברה לבנקים, לצדדים קשורים ולבעלי עניין בקשר לעסקת מכירת מאפי"י.	(86,529)	(32,676)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

תאריך: 10 במאי 2018

ארז תיק
מנכ"ל

עמוס לוזון
יו"ר הדירקטוריון

נץ מלונות בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

נץ מלונות בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרס 2018

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
4	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים
5-6	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים
7-8	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
9-10	באורים לתמצית דוחות הכספיים ביניים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של נץ מלונות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת נץ מלונות בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ביניים ליום 31 במרס 2018 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת הביניים בהתבסס על סקירתנו.

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 היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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 בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים, 10 במאי, 2018

נץ מלונות בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2017	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
70,486	2,428	57,776	נכסים שוטפים
12,350	-	24,938	מזומנים ושווי מזומנים
-	89	21	הלוואות לאחרים
2,583	-	2,583	חייבים ויתרות חובה
85,419	2,517	85,318	חייבים בגין עסקת מכירת מאפ"י
1,500	-	1,500	נכסים בלתי שוטפים
-	142,190	-	מזומן מוגבל בחשבון משותף
-	3,796	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
1,500	145,986	1,500	תמורה מותנית במסגרת צירוף עסקים
86,919	148,503	86,818	
-	25,423	-	התחייבויות שוטפות
-	27,804	-	הלוואות מבעלת השליטה לשעבר
112	241	88	הלוואות מבעל עניין וצדדים קשורים לשעבר
112	53,468	88	הוצאות לשלם
139,749	139,749	139,749	הון
17,223	17,223	17,223	הון מניות ופרמיה על מניות
-	2,333	-	קרנות הון אחרות
(70,165)	(64,270)	(70,242)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
86,807	95,035	86,730	פעילויות חוץ
86,919	148,503	86,818	יתרת הפסדים

אלון חבר
סמנכ"ל הכספים

ארז תיק
מנכ"ל

עמוס לוזון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 10 במאי, 2018.

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נץ מלונות בע"מ

תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2017 2018		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
(16,461)	(11,767)	-	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת (כולל הפסד ממימוש ההשקעה)
78	600	-	הכנסות אחרות, נטו
(1,733)	(375)	(248)	הוצאות הנהלה וכלליות
(18,116)	(11,542)	(248)	הפסד לפני מימון
2,236	96	172	הכנסות מימון
(3,945)	(2,484)	(1)	הוצאות מימון
(19,825)	(13,930)	(77)	הפסד לתקופה
			<u>רווח (הפסד) כולל אחר :</u>
			<u>סעיפים אשר עשויים להיות מסווגים בעתיד</u>
			<u>לרווח או הפסד, נטו ממש :</u>
(2,128)	-	-	סיווג לרווח או הפסד של התאמות מתרגום דוחות כספיים של חברה בשליטה משותפת שנמכרה
160	365	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ של חברה בשליטה משותפת
(1,968)	365	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
(21,793)	(13,565)	(77)	סה"כ הפסד כולל לתקופה
			<u>הפסד למניה (בש"ח)</u>
(0.12)	(0.09)	(0.001)	הפסד בסיסי ומדולל למניה

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נץ מלונות בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

	קרנות הון אחרות	יתרת הפסדים	הון מניות ופרמיה על מניות	
סה"כ				
<u>אלפי ש"ח</u>				
86,807	17,223	(70,165)	139,749	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u> (מבוקר)
(77)	-	(77)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>86,730</u>	<u>17,223</u>	<u>(70,242)</u>	<u>139,749</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס 2018</u> (בלתי מבוקר)
	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	הון מניות ופרמיה על מניות	
<u>אלפי ש"ח</u>				
108,598	1,968	17,221	139,749	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2017</u> (מבוקר)
(13,930)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל : הפסד לתקופה
365	365	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
(13,565)	365	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
2	-	2	-	קרן הון בגין הלוואות שהתקבלו מבעלי שליטה ובעל עניין
<u>95,035</u>	<u>2,333</u>	<u>17,223</u>	<u>139,749</u>	<u>יתרה ליום 31 במרס 2017</u> (בלתי מבוקר)

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נץ מלונות בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	יתרת הפסדים	הון מניות ופרמיה על מניות
<u>אלפי ש"ח</u>				
108,598	1,968	17,221	(50,340)	139,749
<u>יתרה ליום 1 בינואר 2017</u> (מבוקר)				
(19,825)	-	-	(19,825)	-
(1,968)	(1,968)	-	-	-
(21,793)	(1,968)	-	(19,825)	-
רווח (הפסד) כולל : הפסד נקי לשנה הפסד כולל אחר לשנה סה"כ הפסד כולל לשנה				
2	-	2	-	-
קרן הון בגין הלוואות שהתקבלו מבעלי שליטה ובעל עניין				
86,807	-	17,223	(70,165)	139,749
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</u> (מבוקר)				

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נץ מלונות בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה	
ביום	חודשים שהסתיימה	
31 בדצמבר	ביום 31 במרס	
2017	2017	2018
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>	
	<u>אלפי ש"ח</u>	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
(19,825)	(13,930)	(77)
		הפסד לתקופה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
		<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</u>
946	362	(172)
		הוצאות (הכנסות) מימון שלא במזומן, נטו
16,461	11,767	-
		חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת (כולל הפסד ממימוש ההשקעה)
		<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
43	200	(22)
(261)	(138)	(24)
<u>(2,636)</u>	<u>(1,739)</u>	<u>(295)</u>
		ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
		ירידה בהוצאות לשלם
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
		<u>תזרים מזומנים לפעילות השקעה:</u>
-	35,208	-
		קבלת הלוואה על חשבון חלוקות דיבידנד מחברה בשליטה משותפת
169,830	-	-
(1,500)	-	-
(12,314)	-	(12,415)
2,000	-	-
<u>158,016</u>	<u>35,208</u>	<u>(12,415)</u>
		דיבידנד ותמורת מכירת חברה בשליטה משותפת
		הפקדת מזומן מוגבל בחשבון משותף
		מתן הלוואה לאחרים
		פירעון נכס שיפוי, נטו
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון:</u>
(24,832)	-	-
(20,900)	(20,900)	-
(40,797)	(14,776)	-
-	3,000	-
<u>(86,529)</u>	<u>(32,676)</u>	<u>-</u>
		פירעון הלוואות לבעל עניין וצדדים קשורים לשעבר
		פירעון הלוואה מבנק
		פירעון הלוואות לבעלת השליטה בחברה לשעבר
		הלוואות שהתקבלו מבעלת שליטה וצדדים קשורים לשעבר
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
68,851	793	(12,710)
1,635	1,635	70,486
<u>70,486</u>	<u>2,428</u>	<u>57,776</u>
		<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים בתקופה</u>
		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה</u>
		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</u>

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נץ מלוונות בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים

נספח א' - מידע נוסף לגבי תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

<u>לשנה שהסתיימה</u>	<u>לתקופה של שלושה</u>		
<u>ביום</u>	<u>חודשים שהסתיימה</u>		
<u>31 בדצמבר</u>	<u>ביום 31 במרס</u>		
<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>		
	<u>אלפי ש"ח</u>		
<u>7,588</u>	<u>2,865</u>	<u>-</u>	ריבית ששולמה
<u>246</u>	<u>246</u>	<u>-</u>	ריבית שהתקבלה

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נץ מלונות בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים

באור 1 - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך ("דוחות כספיים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, כפי שפורסמו ביום 1 במרס 2018 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" כולל דרישות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הביניים זהים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים.

כמוסבר בבאור 2 יג' לדוחות השנתיים, החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי, IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים ואת תקן דיווח כספי בינלאומי, IFRS 15, "הכנסה מחוזים עם לקוחות", ליישום התקנים האמורים לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

א. השלמת עסקת "לוגאנו"

בהמשך לאמור בבאור 6 ס"ק 2. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרותה של החברה בחודש דצמבר 2017 בהסכמים לשם רכישה (באמצעות רכישת מלוא ההחזקות בחברה פרטית ("שיראור")) של מחצית מהזכויות במקרקעין ביהוד יחד עם שותף, ולשם הקמה יחד עם השותף של פרויקט נדל"ן יזמי למגורים במקרקעין האמורים, לרבות מימון ההון העצמי הנדרש לפרויקט על-ידי החברה, יעודכן כי ביום 9 באפריל 2018, הושלמו העסקאות נשוא ההסכמים האמורים, והחל מן המועד האמור שיראור הינה חברה בת פרטית בבעלותה המלאה של החברה.

במסגרת השלמת העסקה, העמידה החברה הלוואה לשותפים בפרויקט (שיראור ואורן השקעות (א.א.א.)) בע"מ ("השותפים בפרויקט"), בחלקים שווים, בסך כולל של כ-79 מיליון ש"ח.

בחודש אפריל 2018 התקשרו השותפים בפרויקט עם בנק לשם מימון חלק מעלות רכישת הקרקע במסגרת עסקת רכישת המקרקעין ולשם מימון המע"מ בגין העסקה האמורה. סך ההלוואות שהתקבלו מהבנק לעניין זה הינו כ- 35 מיליון ש"ח (כנגד פיקדון של 20 מיליון ש"ח שהפקידה החברה לטובת הבנק; יצוין כי החברה הינה ערבה להתחייבויות השותפים בפרויקט לבנק). ההלוואות הינן לזמן קצר, בריבית של 5.6%. סך של כ- 12 מיליון ש"ח מתוך ההלוואות האמורות משמש כהלוואת גישור למימון תשלום המע"מ. כן העמיד הבנק ערבויות שונות לפרויקט בסך של כ- 11 מיליון ש"ח.

ב. דרישת התחשבנות סופית ביחס להון החוזר של מלונות אפריקה ישראל בע"מ

בהמשך לאמור בבאור 4.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין העסקה במסגרתה נמכרו מלוא החזקותיהן של החברה ושל אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ("המוכרות") במלונות אפריקה ישראל בע"מ ("עסקת מאפ"י"), אשר הושלמה בחודש אוקטובר 2017, יעודכן כי ביום 12 באפריל 2018 התקבל תחשיב מהרוכשת בעסקת מאפ"י בקשר להתחשבנות סופית ביחס להון חוזר בעסקה. על פי התחשיב האמור, נטען כי על המוכרות להשיב לרוכשת סך של 14 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%, ובניכוי סכום הפיקדון המופקד בנאמנות בסך 1.5 מיליון ש"ח, כמתואר להלן, חלקה של החברה נטו מסתכם לסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח) על בסיס התחשבנות ההון החוזר לפי הוראות ההסכם בין הצדדים.

נץ מלונות בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים

באור 3 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח (המשך)

יצוין כי בספרי החברה נרשם נכס לקבל בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח בקשר להתחשבנויות ביחס לעסקת מאפ"י כאמור (אשר מתוכו, סך של כ-1.5 מיליון ש"ח מיוחס להתחשבנות בגין ההון החוזר לפי ההסכם ומופקד בפקדון בנאמנות). המוכרות דוחות מכל וכל את התחשיב האמור בשל כך שאין הוא עומד בקנה אחד עם הוראות ההסכם שבין הצדדים המתייחסות להתחשבנות האמורה, ולעמדת החברה, הנכס לקבל הרשום בספריה כאמור הינו לפחות הסכום המגיע לחברה בגין ההתחשבנות האמורה.

ג. תשקיף מדף של החברה

במועד אישור הדוחות הכספיים אישר דירקטוריון החברה פרסום של תשקיף מדף לחברה, אשר יאפשר לחברה, במשך תקופה של שנתיים ממועד פרסומו עם אפשרות להארכה לתקופה בת שנה נוספת בכפוף לעמידת החברה בתנאים שנקבעו, להנפיק ניירות ערך מסוגים שונים בדרך של פרסום דוח הצעת מדף לשם גיוס הון או חוב.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)1

אני, ארז תיק, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של נץ מלונות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

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

תאריך:

ארז תיק
מנהל כללי

10 במאי 2018

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

אני, אלון חבר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של נץ מלונות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן 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, כל תרמית בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי, בגילוי ובבקרה עליהם;

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

תאריך:

אלון חבר
סמנכ"ל כספים

10 במאי 2018