

נתנאל גרופ בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 31 במרץ 2018

חלק א'

**תיאור עסקי התאגיד
עדכון
ליום 31 במרץ 2018**

נתנאל גרופ בע"מ
(“החברה”)
עדכון פרק ראשון (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה
ליום 31 בדצמבר 2017

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים ולשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מהותי בהכרח. העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 1 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-027750) (“הדוח התקופתי”).

1. עדכון לסעיף 15 בפרק תיאור עסקי התאגיד- שעניינו “מימון”

ביום 3 במאי 2018 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי (“המלווה”) על הסכם הלוואה לפיו יעמיד המלווה לטובת החברה, הלוואה לזמן קצר, בסך קרן של 60 מיליון ש”ח שתועמד לשימוש החברה באמצעות חשבון ייעודי, המשועבד לטובת המלווה, אשר בו יופקדו דמי השכירויות החדשיים בגין המרכז המסחרי הממוקם במגרש 111 בחולון (“המרכז המסחרי”). על פי תנאי ההסכם, ההלוואה תפרע בתשלום אחד בחלוף 12 חודשים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, כאשר קרן ההלוואה תישא ריבית פריים + 1.35% לשנה (ריבית אפקטיבית בסך של 3.03% לשנה) אשר תיפרע אחת לרבעון החל ממועד העמדת הלוואה ועד למועד פירעונה.

במסגרת הסכם הלוואה, התחייבה החברה כלפי המלווה להעמיד בטוחות שונות הכוללות, בין היתר, את שעבוד זכויות החברה במרכז המסחרי, לרבות זכויות החברה לקבלת דמי שכירות מכוח הסכמי שכירות במרכז המסחרי. בנוסף התחייבה החברה כי שיעור התפוסה במרכז המסחרי בכל עת לא יפחת מ- 60%, כי ממוצע דמי השכירות במרכז המסחרי לא יהיה נמוך בכל עת ביותר מ- 7.5% מדמי השכירות הנקובים בהערכת השמאי האחרונה של שווי המרכז המסחרי שהומצאה לתאגיד הבנקאי וכן כי לא יחול שינוי במבנה החברה ו/או בשליטה בחברה ללא קבלת הסכמת התאגיד מראש ובכתב. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 6 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-035886).

2. עדכון לסעיף 7.19 לפרק תיאור עסקי התאגיד- שעניינו “מתחם שגיא בלוד”

ביום 7 במאי 2018 התקשרה החברה בחוזה אופציה עם צדדי ג', שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (“חוזה האופציה” ו-“מקבלי האופציה”, בהתאמה) לפיו החברה העניקה למקבלי האופציה אופציה בלתי חוזרת (הניתנת להסבה) לרכוש ממנה את מלוא זכויות החברה הכוללות זכויות חכירה במגרשים 2, 3, 4 ו- 5 לפי תכנית מפורטת מס' לד/385 ולד/1004 בשטח של כ- 11.4 דונם מ”ר בלוד, המהווים חלקים מחלקות 12, 13, 15, 19, 26, 36 ו- 39 בגוש 3960 וחלק מחלקות 458, 635, 643 בגוש 4024 (“המקרקעין”).

בהתאם לחוזה האופציה, זכאים מקבלי האופציה (או נעברים שונים אליהם יסבו מקבלי האופציה את האופציה) לממש את האופציה ולרכוש את המקרקעין כאמור עד ליום 4.9.2018. בגין מתן האופציה, שולם, במעמד חתימת הסכם האופציה, סך של 7,875,000 ש”ח בתוספת מע”מ כדין המהווה 5% מהתמורה בגין המקרקעין (“תמורת האופציה”).

תמורת האופציה שולמה לחשבון המשועבד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') וזאת בהתאם להוראות שטר הנאמנות שנחתם בין החברה לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שנחתם ביום 18 בינואר 2016 (פורסם במסגרת דוח הצעת מדף שפורסם ביום 21 בינואר 2016, מס' אסמכתא : 2016-01-015238). יובהר כי בהתאם להוראות שטר הנאמנות זכויות החברה במקרקעין משועבדות לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') וככל שתמומש האופציה תפעל החברה בהתאם להוראות סעיף 6.7 לשטר הנאמנות, היינו העברת סך מהתמורה עד לערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ו').

ככל שתמומש האופציה, התמורה בגין רכישת מלוא זכויות החברה במקרקעין תעמוד על 157,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (סך נוסף של 149,625,000 ש"ח לאחר ניכוי תמורת האופציה) בכפוף להתאמות ובמועדים הקבועים בהסכם האופציה.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 במאי 2018 (מס' אסמכתא : 2018-01-045661).

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

תוכן העניינים

6	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	1
14	היבטי ממשל תאגידי	2
14	הוראות גילוי בדבר הדיווח הפיננסי של התאגיד	3

נתנאל גרופ בע"מ

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018

הרינו מתכבדים להגיש בזה את דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה במאוחד לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה).

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1.1. כללי

למועד פרסום הדוח, לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים:

▪ **תחום הייזום** - כולל את ליבת פעילות החברה שהינה יזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים בישראל. למועד הדוח, מעורבת החברה ביזום, תכנון ובניה של כ- 840 יחידות דיור בפרויקטים שונים ברחבי ישראל.

▪ **תחום נדל"ן להשקעה** - למועד הדוח, לחברה זכויות בשש קרקעות בישראל: ארבע בחולון, אחת ב"פארק תמר" ברחובות ואחת בתל אביב, המסווגות כנדל"ן להשקעה.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 מרץ 2018, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). ההכרה בהכנסה ממכירת זירות מדווחת לראשונה לפי IFRS15 (המחליף את IAS18) לעניין ההכרה בהכנסות.

החברה מיישמת תקן זה למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. בהתאם להנחיות התקן, החברה יישמה אותו בדרך של יישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיהן התקן מיושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא נדרשת הצגה מחדש של מספרי השוואה.

ההשפעה של התקן הביאה להקדמת עיתוי ההכרה בהכנסה ממכירת זירות למגורים שבנייתן טרם הסתיימה ו/או טרם נמסרו לרוכשים למועד אימוץ התקן לראשונה ולרישום השפעה מצטברת בגינו לאותו תאריך.

יישום התקן כמור לעיל משפיע על מדידת ההכנסות של פרויקטים מסויימים שמקימה החברה ובפרוייקטים נוספים בהם מעורבת החברה אין השפעה מיישום לראשונה של התקן.

לפרטים נוספים ראה ביאור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2018 המצורפים לדוח זה להלן.

כמבואר בטבלה שלהלן יישום התקן גרם לרישום רווח בסך של כ- 6,511 אלפי ש"ח שנזקף ישירות לעודפים ובתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות בסך של כ- 7,582 אלפי ש"ח שגם הן נובעות רק מיישום התקן.

1.2. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח

▪ בתחום הייזום, שהינו כאמור תחום פעילותה העיקרי של החברה, החברה בשלבי ביצוע של חמישה פרויקטים: האחד - פרויקט "מור", בכפר שלם בתל אביב, השני - פרויקט רפידים, בשכונת תל ברוך בתל אביב, השלישי ברחוב דגניה בחולון (חלק החברה 50% והבניה מתבצעת ע"י חברה בבעלות השותף בפרוייקט), הרביעי בחולון במתחם ח-370 מגרש 212 והחמישי נמצא אף הוא בחולון, במתחם ח-370 מגרש 2018, וקיבל היתר ברבעון זה.

▪ ביום 15 במרץ 2018 קבלה החברה היתר בניה לפרוייקט במגרש 208 במתחם ח-370 בחולון, הכולל הקמת 24 יח"ד. הפרוייקט סווג בתקופת הדוח למלאי בניינים בהקמה. שיווק הדירות החל מהרבעון הראשון של שנת

2018 ונכון לתאריך פרסום הדוחות הכספיים נמכרה יח"ד בהיקף כספי של כ- 2,121 אלפי ש"ח.

- בתקופת הדוח רכשה החברה זכויות במקרקעין ליחידות דיור נוספות במגרשים קיימים לצורך השלמת האחיזה בקרקעות וזכויותיה במקרקעין.
- להתפתחויות נוספות בתקופת הדוח, ראו בחלק א' לעיל - עדכון פרק תיאור עסקי החברה.

נדל"ן למגורים בישראל - הסביבה העסקית

.1.3

בתקופת הדוח נמשכו פעולות הממשלה ומשרד האוצר בעניין הקטנת הביקושים ובלימת מגמת העלייה במחירי הנדל"ן בישראל. לתאריך הדוח, אין בידי החברה להעריך את השפעת המצב הכלכלי והלך הרוח בשוק הנדל"ן בישראל על תוצאות החברה בתקופות הבאות. בשוק המגורים להשכרה באזורים בהן פועלת החברה נמשכו הביקושים ונרשמה יציבות במהלך תקופת הדוח.

לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראו סעיף 6 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2017.

להלן פירוט בדבר מכירות והכרה ברווח גולמי בפרויקטים נכון ליום 31.3.2018:

הכרה ברווח גולמי בתקופת הדוח מיחידות מכורות ולפי שיעורי הביצוע נכון ליום 31.3.2018	השפעה מצטברת על יתרת העודפים ליום 1.1.2018		הכרה ברווח גולמי בגין יחידות דיור שנמסרו עד ליום 31.12.17		סה"כ יח"ד שנמכרו עד ליום 31.3.18	מס' יחידות שנמכרו מיום 1.1.18 ועד ליום 31.3.18	מס' יח"ד בפרויקט	ביצוע בנייה	ייזום	שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	
	מספר יחידות דיור מכורות ושיעור הביצוע לפיו נרשם הרווח הגולמי בתקופת הדוח	הכנסות בתקופת הדוח (באלפי ש"ח)	מספר יחידות דיור מכורות ושיעור הביצוע לפיו נרשמה ההשפעה המצטברת	רווח (באלפי ש"ח) שנוקף ישירות לעודפים							מספר יחידות דיור שנמסרו
מאחר והפרויקט הושלם כבר בדצמבר 2017, כל הרווח הגולמי שטרם נרשם ב- 2017 נרשם ישירות להון העצמי כהשפעה מצטברת של שינוי שיטה.	---	50 יח"ד מכורות ו – 100% ביצוע	3,313	14	2,388	50	---	¹ 50	נ. נתנאל בניה בע"מ	החברה	מגרש 1001 בפנחס אילון בחולון (חלק החברה 86%)
36 יח"ד מכורות ו 67% ביצוע	1,512	36 יח"ד מכורות ו – 58% ביצוע	1,110	טרם נמסרו	לא נמסרו	³ 36	5	80 ²	קבות מזרחי	החברה והשותף – קבוצת מזרחי	מגרש 113 במתחם ח – 501 בחולון – חלק החברה 50%
16 יח"ד ו- 72% ביצוע	6,070	16 יח"ד מכורות ו – 60% ביצוע	2,088	טרם נמסרו	טרם נמסרו	⁴ 16	---	38	נ. נתנאל בניה בע"מ	החברה	פרויקט מור בכפר שלם בתל אביב (חלק החברה כ – 68%)
--	[7,582]	---	[6,511]	[14]	[2,388]	[102]	[5]	[168]			סה"כ

1 כולל 7 יח"ד בקומבינציה ושרותי בניה.
 2 כולל 19 יח"ד בקומבינציה ושרותי בניה.
 3 מתוך 61 יח"ד המוצעות למכירה בפרויקט.
 4 מתוך 26 יח"ד המוצעות למכירה בפרויקט.

לתאריך הדוח, החברה מתכננת, בונה ומשווקת כ-840 יחידות דיור כמפורט להלן:

א. פרויקטים בבניה ושיווק

מועד סיום צפוי	שווי חוזי של מכירות באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ליום 31.3.2018	מס' יח"ד בביצוע ליום 31.3.2018	שם הפרויקט
רבעון שלישי 2019	81,415 (*)	36 ⁶	80 ⁵	מגרש 113 בחולון (**)
רבעון רביעי 2017	84,377 (***)	43 ⁸	50 ⁷	פנחס אילון, חולון מתחם ח-300
רבעון ראשון 2020	---	-	26	רפידים
רבעון רביעי 2019	10,393	5	33	חולון מתחם ח-370 מגרש 212
רבעון ראשון 2019	28,928	16 ¹⁰	38 ⁹	מור – כפר שלם, תל אביב
רבעון ראשון 2020	-	-	24 ¹¹	חולון מתחם ח-370 מגרש 208
	205,113	100	251	סה"כ

(*) לא כולל תשלומי איזון של בעלי קרקע והכנסות משרותי בניה.
 (**) חלק החברה בפרויקט 50%. חברה בבעלות השותף בפרויקט בונה את הפרויקט.
 (***) לא כולל תשלומי איזון של בעלי הקרקע והכנסות משרותי בניה.

ב. פרויקטים בתכנון

כמות יחידות הדיור בפרויקט	כמות יחידות הדיור במסגרת הליך פירוק שיתוף ובהתאם השלימה	שם הפרויקט
88	56.17 (*)	חולון מתחם ח-501 7173/290 מגרש 102
124	9.29	הגוש הגדול
180	180	לוד מתחם שגיא
36	18	תל אביב התרסי
54 (**)	54	עתלית
64	52.9	יבנה הירוקה
42	42	יבנה מגרשים 202 ו-264
588	412.36	סה"כ

(*) לאחר תאריך המאזן, אישר בית המשפט את מכירת הנכס לחברה ולצדדי ג' נוספים במסגרת הליך פירוק שיתוף ובהתאם השלימה החברה את אחיזתה בפרויקט זה.
 (***) החברה הגישה בקשה לאשר תכנית במסגרת ועדה מקומית לדירות גגן שבמסגרתה ייבנו 88 יחידות.

5 מתוכן 19 יח"ד בקומיניציה ובהסכמים למתן שירותי בניה.
 6 מתוך 61 יח"ד המוצעות למכירה בפרויקט.
 7 מתוכן 7 יח"ד בקומיניציה ובהסכמים למתן שירותי בניה.
 8 מתוך 43 יח"ד המוצעות למכירה בפרויקט.
 9 מהם 12 דירות בקומיניציה ודירה אחת משותפת לחברה ולבעלי הקרקע.
 10 לא כולל דירות בקומיניציה ושרותי בניה.
 11 מתוכן 8 יח"ד בקומיניציה ובהסכמים למתן שירותי בניה.

השינויים בסעיפי המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים :

הסברי החברה	31.12.2017	31.3.2018	הסעיף
	(באלפי ש"ח)		
הקיטון בסעיף נובע מקיטון ביתרת החשבונות של החברה, נטו, בעיקר כתוצאה מרכישת מקרקעין וזכויות במקרקעין ופרעונות ריבית אג"ח והלוואות.	37,337	20,707	מזומנים ושווי מזומנים
היתרה מורכבת מפקדון בסך של כ- 5.8 מליון ש"ח בחשבון הליווי של "פרויקט מור" בכפר שלם בת"א, מפקדון בסך של כ- 5.9 מליון ש"ח בחשבון הליווי של "פרויקט פרימיום" במגרש 1001 בחולון ומפקדון בסך של כ- 1.4 מליון ש"ח בחשבון המשועבד לטובת תאגיד פיננסי בקשר למגרש 111 (החלק המסחרי) בחולון וסך של כ- 2.8 מליון ש"ח פקדון בגין ערבויות ליום 31.3.2018.	22,545	15,906	פקדונות לזמן קצר
היתרה מורכבת מסך של כ- 0.4 מליון ש"ח לקבל בגין עסקת מכירת מגרש 111 (מגורים), מסך של כ- 0.8 מליון ש"ח בגין הכנסות אחרות והיתר, כ- 8.4 מיליון, בגין רישום הכנסות לקבל בפרויקטים מור בכפר שלם בתל אביב ובגין מגרש 1001 בפנחס אילון בחולון (כתוצאה מיישום תקן IFRS 15).	4,214	9,629	לקוחות והכנסות לקבל
הגידול בסעיף זה, בסך של כ- 1.1 מליון ש"ח, נובע בעיקרו מגידול בסעיף המוסדות בסך של כ- 432 אלפי ש"ח, וגידול ביתרת חייבים אחרים בסך של כ- 668 אלפי ש"ח.	3,814	4,430	חייבים ויתרות חובה
הגידול בסעיף זה נובע מעודף מקדמות על חבות המס המחושבת ביחס לרבעון ראשון 2018.	78	509	מסים לקבל
השקעה בעסקה משותפת השקעה בפרויקט "הסנטוריון", מגרש 113 בחולון, המשקפת את זכויות החברה בהשקעה, נטו, בפרויקט (חלק החברה בפרויקט זה הינו 50%).	14,510	17,170	השקעה בעסקה משותפת
היתרה מורכבת מהשקעות נוספות בסך של כ- 1 מליון ש"ח בפרויקט רפידים בתל ברוך בתל אביב, מהשקעה במגרש 212 בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, משינוי סיווג ממלאי מקרקעין של פרויקט מגרש 208 במתחם ח-370 בחולון בסך של כ- 9.3 מליון ש"ח ופרויקט אנילביץ בסך של כ- 1.4 מליון ש"ח שבחולון. הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מפרויקט 1001 בחולון בסך של כ- 60 מליון ש"ח ומקיטון בסך של כ- 23 מליון בפרויקט מור בכפר שלם בתל אביב כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקטים עקב המעבר לדיווח בהתאם ל- IFRS 15.	225,279	155,899	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
היתרה מורכבת מעלויות תיווך בפרויקט כפר שלם בתל אביב בסך של כ- 115 אלפי ש"ח ומעלויות תיווך בסך 93 אלפי ש"ח במגרש 212 במתחם ח-370 בחולון. הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מפרויקט 1001 בסך של כ- 630 אלפי ש"ח ומקיטון בסך של כ- 220 אלפי ש"ח בפרויקט כפר שלם שנזקפו להשפעה מצטברת בגין שינוי שיטה עקב המעבר לדיווח בהתאם ל- IFRS 15.	891	208	הוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה
עם התקיימות התנאים והשלמת העסקה הוכרה ההכנסה בגין מכירת זכויות החברה בכ- 4 יח"ד במגרש 210 בחולון.	3,006	-	מלאי מקרקעין מיועד למכירה
עיקר הגידול בסעיף זה, בסך של כ- 17,587 אלפי ש"ח, נובע רובו מהשקעה בסך של כ- 16,584 אלפי ש"ח במגרשים 202 ו-264 ביבנה והשלמת מלוא האחיזה במגרשים אלה, השקעה נוספת של כ- 6,403 אלפי ש"ח בגוש הגדול בגין רכשית זכויות נוספות לכ- 3.7 יח"ד והשקעות נוספות בסך של כ- 2,910 אלפי	159,174	176,761	מלאי מקרקעין ותשלומים ע"ח מלאי מקרקעין

ש"ח בפרויקטים שלחברה אחיזה בהם.			
מנגד, חל קיטון בסך של כ- 7,700 אלפי ש"ח ו- 610 אלפי ש"ח בפרויקטים במתחם ח- 370 בחולון מגרש 208 ופרויקט אנילביץ בחולון, בהתאמה, בגין שינוי סיווג למלאי בניינים בהקמה.			
סעיף זה כולל את עלות ההקמה של החנות ב"פארק תמר" ברחובות (שנמכרה לשותף בפרויקט במחיר עלות ושאינה באה לידי ביטוי בהערכת השווי שנתקבלה לפרויקט). מאחר וטרם שולמה מלוא התמורה וטרם בוצעה מסירת החנות, טרם נעשתה הכרה בהכנסה בגין מכירה זאת.	7,132	7,132	נדל"ן להשקעה מיועד למכירה
עיקר הגידול בסעיף זה, בסך של כ- 2,751 אלפי ש"ח, נובע מהשקעות נוספות בתקופת הדוח בסך של כ- 2,303 אלפי ש"ח בפרויקט מגרש 111 המסחרי בחולון וסך של כ- 200 אלפי ש"ח בפרויקט "פארק תמר" ברחובות והשקעות נוספות בסך של כ- 247 אלפי ש"ח בפרויקטים שלחברה אחיזה בהם.	217,803	220,554	נדל"ן להשקעה
בתקופת הדוח השקיעה סך נוסף של כ- 5,888 אלפי ש"ח בשותפות "בית גאון" בת"א.	13,385	19,273	עסקה משותפת בנדל"ן להשקעה
עיקר הקיטון בסעיף זה נובע מפחת לתקופה.	5,425	5,104	רכוש קבוע, נטו
החברה, באמצעות חברה בת שהוקמה לשם כך ("חברת הבת"), רכשה את מלוא הון המניות של חברה פרטית שהינה חברה קבלנית בעלת סיווג ג'5 מרשם הקבלנים. עלות הרכישה, בתוספת עלות בגין הסכם היעוץ שנחתם בגינה, מסתכמות לסך של כ- 1,125 אלפי ש"ח שהוצגו במאזן כרכוש אחר.	1,125	1,125	רכוש אחר
	715,718	654,406	סה"כ נכסים
בתקופת הדוח נטלה החברה הלוואה בסך של כ- 13.3 מיליון ש"ח מבנק לאומי לרכישת המגרשים ביבנה 202 ו- 264 וכן הלוואת מע"מ בגין אותם מגרשים ביבנה בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח. מנגד, החברה פרעה הלוואות ומשיכות יתר, נטו בסך של 2,662 אלפי ש"ח.	134,818	146,356	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסיים
הקיטון בסעיף זה נובע מירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בגין הפרויקטים בהם מעורבת החברה.	9,685	8,516	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
הסעיף מורכב מהוצאות ריבית שנצברו בגין אגרות החוב שבמחזור בסך כולל של כ- 3,022 אלפי ש"ח, מהוצאות ריבית בסך של כ- 865 אלפי ש"ח בגין הלוואות, מהפרשה לגמר עבודות ובדק בסך של כ- 1,423 אלפי ש"ח המובטח בשיפוי ע"י א.ד.מ. נתנאל בע"מ - חברה בשליטת בעלת השליטה בחברה. בנוסף, כולל הסעיף הכנסות מראש בגין מגרש 111 (החלק המסחרי) בסך של כ- 368 אלפי ש"ח, הוצאות בגין שכר מרץ 2018 בסך של כ- 199 אלפי ש"ח והוצאות לשלם נוספות לנותני שירותים וזכאים שונים בסך של כ- 4,355 אלפי ש"ח.	10,708	10,232	זכאים אחרים ויתרות זכות
הגידול בסעיף זה נובע מהפרשי עיתוי בהכרה בהכנסה לצרכי מס.	3,570	4,472	מסים נדחים
היתרה בסעיף זה משקפת את השווי ההוגן של שירותי הבניה שהחברה התחייבה לתת לבעלי הקרקע בפרויקט מור בכפר שלם בתל אביב ובפרויקט מגרש 212. הקיטון ביתרת ההתחייבות נובע מהפשרת ההתחייבות כתוצאה מהדיווח בהתאם ל- IFRS 15.	20,850	7,541	התחייבות למתן שירותי בניה
הקיטון ביתרה נובע בעיקרו מהכרה בהכנסה ורישום המקדמות כהכנסות בעקבות המעבר לדיווח בהתאם ל- IFRS 15. קיטון בסך של כ- 46,774 אלפי ש"ח בפרויקט 1001 בפנחס אילון בחולון, קיטון בפרויקט מור בכפר שלם	68,912	6,272	מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין

בתל אביב בסך של כ- 14,666 אלפי ש"ח וקיטון בסך של כ - בסך של כ - 1,200 אלפי ש"ח ממכירת מגרש 210 בחולון.			
הגידול בסעיף נובע מרישום הוצאות הנפקה נוספות בגין הרחבת אגרות החוב סדרה ט'.	265,326	265,646	אגרות חוב
	513,869	449,035	סה"כ התחייבויות

1.6 תוצאות הפעילות

כאמור לעיל בדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2018 הכירה החברה לראשונה בהכנסות בהתאם לתקן IFRS15. התקן כאמור יושם בדרך של רישום השפעה מצטברת ולפיכך רשמה החברה רווח בסך של כ - 6,511 אלפי ש"ח שנזקף ישירות לעודפים.

השינויים בסעיפי הרווח והפסד נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

הסברי החברה	31.12.17	31.3.2017	31.3.2018	הסעיף
בתקופת הדוח החברה הכירה בהכנסות ממכירת מגרש 210 שבחולון בסך של כ-3.7 מליון, ממכירת דירות בפרויקט "כפר שלם" בסך של כ-6 מיליון ש"ח והיתרה משינויי דיירים.	46,265	-	10,493	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
הרווח נובע ממכירת מגרש 210 בסך 635 אלפי ש"ח וממכירת הדירות בפרויקט "כפר שלם". שיעור הרווח הגולמי בפרויקט מור בכפר שלם בתל אביב הינו כ - 13%. שיעור הרווח הנמוך יחסית נובע מהתייקרות תשומות הבניה וכתוצאה משינוי שיטה והמעבר ל- IFRS 15 שבעטיו לא בוצעה הכרה בהכנסה במלוא הפרויקט, אלא בהתאם להתקדמות ותחזיות ואומדנים לעלויות הגמר.	9,889	(339)	2,165	רווח (הפסד) ממכירת דירות, קרקעות ונדל"ן להשקעה
בתקופת הדוח החברה לא רשמה עליית/ירידת ערך בשווי ההוגן.	28,373	7,634	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הסעיף מורכב מסך של כ- 126 אלפי ש"ח בגין שכר עובדי השיווק ופרסום בתקופה וסך של כ- 293 אלפי ש"ח בגין הוצאות פרסום בתקופה. יתרת ההוצאה נובעת מפחת משרדי מכירות. על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט בנסיבות מסוימות.	(1,875)	(211)	(463)	הוצאות מכירה ושיווק
להלן פירוט הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח: משכורות ונלוות הסתכמו לסך של כ- 1,259 אלפי ש"ח (הסכום כולל שכר מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון בסך של 540 אלפי ש"ח וגמול דירקטורים בסך של כ- 115 אלפי ש"ח), הסעיף כולל הוצאות נוספות לפי הפירוט הבא: שירותים מקצועיים בסך של כ- 374 אלפי ש"ח, שכירות משרדים בסך של כ- 124 אלפי ש"ח, הוצאות משרדיות בסך של כ- 108 אלפי ש"ח, מסים ואגרות כ- 21 אלפי ש"ח, אחזקת משרדים בסך של כ- 65 אלפי ש"ח והוצאות פחת, ביטוחים, מכרזים, תקשורת, נסיעות ושונוות בסך כולל של כ- 128 אלפי ש"ח.	(8,358)	(2,047)	(2,079)	הוצאות הנהלה וכלליות
הסעיף מורכב בעיקרו מהוצאות מימון בגין האג"ח (הפחתת הוצאות הנפקה וניכיון והוצאות ריבית) בסך של כ- 3,686 אלפי ש"ח, מהוצאות ריבית בסך של כ- 556 אלפי ש"ח בגין הלוואות ממוסדות פיננסיים, מהוצאות בגין ריביות ועמלות בסך של כ- 1,090 אלפי ש"ח (כולל רישום הוצאות ריבית והטבות מחברה קשורה שנרשמו כנגד קרן הון בסך של כ- 169	(19,237)	(4,494)	(5,332)	הוצאות מימון

אלפי ש"ח).	833	370	95	הכנסות מימון
סך של כ- 86 אלפי ש"ח מהכנסות המימון נובע מהכנסה מריבית בגין הלוואה לשותף בעסקת "בית גאון" (מאור מלונאות). יתרת הכנסות המימון בסך של כ- 9 אלפי ש"ח כוללות הכנסות ריבית מפיקדונות.				
חלק החברה ברווחי אקוויטי בפרויקט מגרש 113 בשותפות עם קבוצת מזרחי בסך של כ- 1,512 בניכוי הפסדי אקוויטי בעסקת בית גאון בתל אביב בסך של כ- 99 אלפי ש"ח .	(392)	(38)	1,413	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת - 113
לצורכי הדיווח למס הכנסה בתקופת הדוח לחברה הכנסת מיסים .	(2,157)	(191)	1,043	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
	7,076	684	(3,158)	(הפסד) רווח נקי לתקופה

א. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 26,133 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 77,029 אלפי ש"ח ששימשו מפעילות שוטפת בשנת 2017. התזרים השלילי לתקופה נובע, בעיקרו מהעלייה במלאי מקרקעין לתקופה .

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לסך של כ- 2,035 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ- 34,768 אלפי ש"ח בשנת 2017. התזרים השלילי מפעילות השקעה נובע מקיטון בהשקעות לזמן קצר בסך של כ- 6,640 אלפי ש"ח ומנגד מהשקעות נוספות בנדל"ן להשקעה בישראל בסך של כ- 2,751 אלפי ש"ח, מהשקעה בעסקה משותפת בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 5,921 אלפי ש"ח וכן מרכישת רכוש קבוע בסך של כ- 3 אלפי ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 11,538 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 98,374 אלפי ש"ח בשנת 2017. התזרים החיובי לתקופה נובע מקבלת הלוואות בסך של כ- 14,200 אלפי ש"ח. מנגד, פרעה החברה הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ופיננסיים בסך של כ- 2,662 אלפי ש"ח.

1.7. גילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות

בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, מאוחדים וסולו, ליום 31 במרץ 2018 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ודוחותיה הכספיים סולו של החברה ליום 31 במרץ 2018 קיים הון חוזר חיובי בסך של כ- 5,964 אלפי ש"ח וכ- 9,231 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו-כן, בדוחותיה הכספיים המאוחדים וסולו של החברה ליום 31 במרץ 2018 קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ- 5,172 אלפי ש"ח ו- 11,814 אלפי ש"ח, בהתאמה. לדעת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, אין לחברה בעיית נזילות וזאת בהתבסס על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, שמירה על מסגרות אשראי בבנקים, קבלת אשראי נוסף והנפקות נוספות, ככל שיידרש על ידי החברה (בהתאם לאישורים הנדרשים),

מימוש נכסים ששויים גבוה מההתחייבויות בגינם וכן בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפי ההון העצמי בפרויקטים של החברה.

1.8 מקורות מימון

סך הנכסים במאזן ממומן באופן הבא (באלפי ש"ח):

אחוז	31.12.2017	אחוז	31.3.2018	
28.2%	201,849	31.38%	205,371	הון
18.34%	134,818	22.36%	146,356	אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים
1.35%	9,685	1.3%	8,516	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
9.63%	68,912	0.96%	6,272	מקדמות מרוכשי דירות
1.5%	10,708	1.58%	10,232	זכאים ויתרות זכות
37%	265,326	40.59%	265,646	אגרות חוב
0.50%	3,570	0.68%	4,472	מסים נדחים
2.91%	20,850	1.15%	7,541	התחייבות למתן שרותי בניה
100%	715,718	100.00%	654,406	סה"כ

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

2. ממשל תאגידי

תרומות

למועד הדוח, לחברה אין מדיניות תרומות. בתקופת הדוח החברה תרמה סך של כ- 22 אלפי ש"ח.

חלק ג' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1 אירועים לאחר תאריך המאזן

ראו ביאור 7 בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

3.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעות על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. בין אלו קיימים אומדנים המצריכים שיקול דעת בסביבה של אי ודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

הנהלת החברה מבססת את האומדנים וההערכות על פי ניסיון העבר ועל פי גורמים נוספים שלדעתה הינם רלבנטיים בהתחשב בנסיבות העניין. התוצאות בפועל יכול שיהיו שונות מהערכות אלה תחת הנחות או תנאים שונים.

קביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן בהתאם לתקן חשבונאות מספר 16 נדל"ן להשקעה מתבצעת בעיקר ע"י מומחי נדל"ן בלתי תלויים אשר קבעו את מחיר השוק שלהם. מחיר השוק הינו השווי ההוגן המוחלף במועד

ביצוע הערכת השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון, בעסקה שאינה בין צדדים קשורים. בקביעת השווי ההוגן נלקח בחשבון בין היתר מיקום הנכס. השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ולפיכך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

אומדני ההכנסות הצפויות מתבססים על מחירונים שהוכנו ע"י הנהלת החברה והמבוססים על צפי הנהלת החברה באשר למחירי המכירה של הדירות בהתבסס על נסיון העבר ומצב השוק.

אומדני העלויות הצפויות מתבססים על תקציבים מאושרים שמוכנים ע"י הנהלת החברה ו/או ע"י השמאי המלווה לפרויקטים בליווי לגבי עלות כל פרויקט ואשר נסמכים, בין היתר, על הסכמים שנחתמו עם קבלני ביצוע וניסיון העבר אותו צברה החברה בעת בניית פרויקטים דומים.

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון ובמקרה של הפסד צפוי, ההפסד נרשם לעלויות הבניה בתקופות הרלוונטיות ומדווח בפועל בדיווחי החברה.

לא למותר הוא לציין שהמעבר לדיווח בהתאם ל IFRS15 מגביר את השימוש באומדנים ויתרה מכך האומדן אף משמש לצורך רישום הרווח מאחר והחברה נדרשת להסתמך על אומדני עלויות הגמר עוד בשלבים המוקדמים יחסית של הפרויקט. כמו כן נעשה שימוש גם באומדנים של אחוזי הביצוע בפרויקט.

3.3. אגרות החוב שבמחזור

פרטים נוספים אודות אג"ח מהסדרות השונות:

אג"ח (סדרה 3)

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה 3) התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

אמת מידה פיננסית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי*	סך מינימלי שנקבע שמעלי יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 31.3.2018
הון עצמי מינימלי	75 מיליון ₪	80 מיליון ש"ח	205.3 מיליון ש"ח
יחס הון עצמי למאזן מינימלי	17%	19%	31.67%
יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה	לא יעלה על 85%	לא יעלה על 65%*	64.64%

* למשך שני רבעונים רצופים.

לפי נתוני הטבלה לעיל נכון ליום 31 במרץ 2018 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשה להן במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה 3) של החברה.

אג"ח (סדרה ו')

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

אמת מידה פיננסית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי*	נכון ליום 31.3.2018
הון עצמי מינימלי	80 מיליון ₪	205.3 מיליון ש"ח
יחס הון עצמי למאזן מינימלי	18%	31.67%
יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה	לא יעלה על 85%	64.64%

* למשך שני רבעונים רצופים.

לפי נתוני הטבלה לעיל נכון ליום 31 במרץ 2018 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשה להן במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.

אג"ח (סדרה ח')

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

אמת מידה פיננסית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי*	נכון ליום 31.3.2018
הון עצמי מינימלי	85 מיליון ש"ח	205.3 מיליון ש"ח
יחס הון עצמי למאזן מינימלי	18%	31.67%
יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה	לא יעלה על 85%	64.64%

* לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

לפי נתוני הטבלה לעיל נכון ליום 31 במרץ 2018 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשה להן במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה.

אג"ח (סדרה ט')

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

אמת מידה פיננסית	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי*	סך מינימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 31.3.2018
הון עצמי מינימלי	100 מיליון ש"ח	110 מיליון	205.3 מיליון ש"ח
יחס הון עצמי למאזן מינימלי	20%	21%	31.67%
יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה	לא יעלה על 85%	-	64.64%

* לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

לפי נתוני הטבלה לעיל נכון ליום 31 במרץ 2018 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשה להן במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה.

דני נתנאל
מנכ"ל

אריה נתנאל
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 29 במאי 2018

נתנאל גרופ בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקרים)

**ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34
ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

תוכן עניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים דוחות כספיים ביניים תמציתיים :
2-3	דוח מצב כספי מאוחד תמציתי
4	דוח רווח והפסד מאוחד תמציתי
5	דוח שינויים בהון מאוחד תמציתי
6-7	דוח תזרימי מזומנים מאוחד תמציתי
8-18	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

נתנאל גרופ בע"מ

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של החברה נתנאל גרופ בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף הכולל דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים של נתנאל גרופ בע"מ (להלן - "החברה") והחברות הבנות: דו"ח מצב כספי תמציתי מאוחד ליום 31 במרץ 2018, דוחות תמציתיים מאוחדים של רווח והפסד, רווח (הפסד) כולל, 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 ביניים זו 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 הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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.

עובדיה פיק קריכלי ושות'
רואי חשבון

רמת גן, 29 במאי 2018

31 בדצמבר 2017	31 במרץ 2017	31 במרץ 2018
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
37,337	23,253	20,707
22,545	30,068	15,905
4,214	17,957	9,629
3,814	4,351	4,430
78	65	509
225,279	151,164	155,899
891	1,057	208
14,510	11,933	17,170
3,006	-	-
7,132	7,132	7,132
318,806	246,980	231,589

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מתאגידים בנקאיים מוגבלים בשימוש
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מיסים לקבל
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
הוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה
השקעה בעסקה משותפת בניין למגורים
מלאי מקרקעין מיועד למכירה
נדל"ן להשקעה מיועד למכירה

נכסים בלתי שוטפים

144,677	166,216	165,162	מלאי מקרקעין
14,497	8,813	11,599	תשלומים על חשבון רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות למקרקעין
217,803	171,470	220,554	נדל"ן להשקעה (באור 5)
13,385	-	19,273	עסקה משותפת בנדל"ן להשקעה
5,425	6,427	5,104	רכוש קבוע, נטו
1,125	1,125	1,125	רכוש אחר
369,912	354,051	422,817	
715,718	601,031	654,406	סה"כ נכסים

* ראה באור ג' 2 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15

הבאורים לדוחות כספיים תמציתיים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות שוטפות
78,904	31,966	78,156	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
71,204	56,200	76,036	חלויות שוטפות של אגרות חוב
38,872	49,986	38,872	הלוואות מתאגידים פיננסיים
9,685	4,879	8,516	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
68,912	69,901	6,272	מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין
10,708	13,625	10,232	זכאים אחרים ויתרות זכות
20,850	17,462	7,541	התחייבויות למתן שרותי בניה
299,135	244,019	225,625	
			התחייבויות בלתי שוטפות
17,042	-	29,328	הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות
188,943	150,314	184,423	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
5,179	49,660	5,187	אגרות חוב ניתנות להמרה - רכיב התחייבותי
-	-	-	התחייבות בשל הטבות לעובדים
3,570	2,288	4,472	מיסים נדחים
214,734	202,262	223,410	
513,869	446,281	449,035	סה"כ התחייבויות
			הון
37,845	31,599	37,845	הון מניות
88,378	53,472	88,378	פרמיה על מניות
195	940	195	רכיב ההמרה באגרות חוב
8,397	8,097	8,566	קרנות הון אחרות
67,034	60,642	70,387	עודפים
201,849	154,750	205,371	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות
715,718	601,031	654,406	סה"כ התחייבויות והון

* ראה באור ג' 2 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15

הבאורים לדוחות כספיים תמציתיים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אורן דואדי
סמנכ"ל כספים

דני נתנאל
מנכ"ל

אריה נתנאל
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 29 במאי, 2018

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
32,265	-	10,493	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
14,000	-	-	הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה
46,265	-	10,493	
30,092	339	8,328	עלות הדירות וקרקעות שנמכרו
13,918	-	-	שווי הוגן נדל"ן להשקעה שנמכר
(7,634)	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה שנמכר
36,376	339	8,328	
9,889	(339)	2,165	רווח (הפסד) גולמי
28,373	7,634	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
38,262	7,295	2,165	
(1,875)	(211)	(463)	הוצאות מכירה ושיווק
(8,358)	(2,047)	(2,079)	הוצאות הנהלה וכלליות
(10,233)	(2,258)	(2,542)	
28,029	5,037	(377)	(הפסד) רווח מפעולות רגילות
(19,237)	(4,494)	(5,332)	הוצאות מימון
833	370	95	הכנסות מימון
(392)	(38)	1,413	חלק החברה ברווחי (הפסדי) עסקאות משותפות
9,233	875	(4,201)	(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה
(2,157)	(191)	1,043	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
7,076	684	(3,158)	(הפסד) רווח נקי **
			(הפסד) רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה- בש"ח:
0.27	0.03	(0.11)	בסיסי
0.27	0.03	(0.11)	מדולל
			הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב (הפסד) הרווח הבסיסי למניה
25,979,905	21,920,410	28,226,260	

* ראה באור ג' 2 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15

** זהה ל(הפסד) רווח הכולל

הבאורים לדוחות כספיים תמציתיים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	עודפים (הפסדים) אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	מרכיב הוני באגרות חוב להמרה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
201,849	67,034	8,397	195	88,378	37,845
6,511	6,511	-	-	-	-
208,360	73,545	8,397	195	88,378	37,845
169	-	169	-	-	-
(3,158)	(3,158)	-	-	-	-
205,371	70,387	8,566	195	88,378	37,845
152,357	59,958	8,031	970	52,056	31,342
66	-	66	-	-	-
1,643	-	-	(30)	1,416	257
684	684	-	-	-	-
154,750	60,642	8,097	940	53,472	31,599
152,357	59,958	8,031	970	52,056	31,342
366	-	366	-	-	-
42,050	-	-	(775)	36,322	6,503
7,076	7,076	-	-	-	-
201,849	67,034	8,397	195	88,378	37,845

יתרה ליום 1 בינואר 2018
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1
בינואר 2018 - ראה ביאור ב'ג'

יתרה ליום 1 בינואר, 2018 לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15
התנועה בתקופה ינואר עד מרץ 2018 (בלתי מבוקר)
תנועה בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
הפסד כולל

יתרה ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2017
התנועה בתקופה ינואר עד מרץ 2017 (בלתי מבוקר)
תנועה בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
המרת אגח למניות החברה
רווח כולל

יתרה ליום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2017

התנועה בשנת 2017:

תנועה בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
המרת אגח למניות החברה
רווח כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הבאורים לדוחות כספיים תמציתיים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה של שלושה חודשים הסתיימה	
	ביום 31 במרץ 2017	ביום 31 במרץ 2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
7,076	684	(3,158)
רווח נקי (הפסד)		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
(36,007)	(7,634)	-
(82)	-	-
1,462	364	324
2,157	191	(1,043)
18,038	4,057	5,069
366	66	169
(14,066)	(2,956)	4,519
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
19,438	5,324	13,116
1,075	(285)	(263)
(2,479)	(5,248)	(755)
148	(18)	(136)
(82,945)	(18,910)	(28,279)
1,178	3,481	(1,119)
95	(299)	(333)
138	(4,668)	(1,169)
5,888	6,877	(485)
(314)	1,443	(2,684)
3,388	-	(1,364)
(54,390)	(12,303)	(23,471)
מזומנים ששולמו במשך השנה:		
(14,794)	(4,487)	(3,601)
(979)	(143)	(431)
100	-	-
24	6	9
(15,649)	(4,624)	(4,023)
(77,029)	(19,199)	(26,133)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת		

* ראה באור ג' 2 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15

הבאורים לדוחות כספיים תמציתיים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים הסתיימה ביום		
	31 בדצמבר 2017	31 במרץ 2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(77,079)	(19,199)	(26,133)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
7,163	(360)	6,640	קיטון (גידול) בהשקעות לזמן קצר, נטו
(1,200)	-	-	הלוואה לשותף בעסקה משותפת
(41,026)	(8,298)	(2,751)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(13,603)	-	(5,921)	השקעה בעסקה משותפת בנדל"ן להשקעה
14,000	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(102)	(6)	(3)	רכישת רכוש קבוע
(34,768)	(8,664)	(2,035)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
98,232	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב
(17,750)	-	-	פירעון אגרות חוב
(35,166)	-	-	פירעון מוקדם של אגרות חוב
15,092	5,370	-	קבלת הלוואות מתאגידים פיננסיים בניכוי עלויות גיוס
(25,500)	(4,500)	(1,016)	פרעון הלוואות מתאגידים פיננסיים
42,366	(514)	(1,646)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
21,100	-	14,200	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
98,374	356	11,538	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
(13,423)	(27,507)	(16,630)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
50,760	50,760	37,337	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה/שנה
37,337	23,253	20,707	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה/שנה

* ראה באור ג'2 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15

הבאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

- א. החברה עוסקת, ישירות ובאמצעות חברות מאוחדות, בניהול, ייזום והקמה של פרויקטים לבנייה למגורים והחזקת נדל"ן להשקעה בישראל.
- ב. החברה הינה תושבת ישראל וכתובתה סוקולוב 48, חולון.
- ג. דוחות הביניים ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה באותו תאריך, נערכו במתכונת תמציתית. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים**
- הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן-"דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן-"IAS 34"), ובהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.
- בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. לענין אימוץ לראשונה של תקן חשבונאות IFRS 15 ראה ביאור 2.ג2.
- עריכת דוחות כספיים ביניים דורשת מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניותה החשבונאית של החברה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.
- בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו בדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.
- ב. **הצמדה למדד מחירי תשומה בבניה למגורים**
- להלן השינויים שחלו בתקופות המדווחות במדד מחירי תשומה בבניה למגורים:

**מדד מחירי תשומה
בבניה למגורים**

נקודות

	ליום
112.1	31 במרץ 2018
109.2	31 במרץ 2017
111.1	31 בדצמבר 2017

שיעור השינוי במשך התקופה - גידול (קיטון)

%	
0.35%	ינואר - מרץ 2018
0.18%	ינואר - מרץ 2017
1.9%	ינואר - דצמבר 2017

מדד לפי בסיס יולי 2011 = 100.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקני חשבונאות חדשים אשר הושמו לראשונה:

1. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014 ה-IASB פירסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן - התקן) מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

התקן כולל הוראות ודרישות בקשר עם יישום מודל הפסדי אשראי חזויים אותו יש ליישם בגין נכסים פיננסיים שונים בתוחלת התקן. בנוסף, כולל התקן דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות הגידור.

החל מיום 1 בינואר, 2018 התקן מיישם במלואו בדוחות כספיים אלה. התקן מיישם למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה כמתאפשר על פי הוראות התקן. החברה מכירה בכל הפרש בין הערך בספרים הקודם לבין הערך בספרים במועד היישום לראשונה ביתרת הפתיחה של העודפים. ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - "התקן") פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014. התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.

שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.

שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.

שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.

שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן מיישם לראשונה בדוחות כספיים אלו. החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות מסוימות המתאפשרות בתקן, שלפיהן התקן מיושם על חוזים קיימים החל מועד היישום של התקן - 1 בינואר 2018, לא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

ג. תקני חשבונאות חדשים אשר הושמו לראשונה (המשך) :

2. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

ההשפעה של התקן הביאה להקדמת עיתוי ההכרה בהכנסה ממכירת דירות למגורים שבנייתן טרם הסתיימה ו/או טרם נמסרו לרוכשים למועד אימוץ התקן לראשונה ולרישום השפעה מצטברת בגינו לאותו תאריך.

יישום התקן כמור לעיל משפיע על מדידת ההכנסות של פרויקטים מסויימים שמקימה החברה ובפרוייקטים נוספים בהם מעורבת החברה אין השפעה מיישום לראשונה של התקן.

ביישום IFRS 15 נדרש מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים :

קיום מחויבויות ביצוע

החברה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

החברה תקיים את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים :

(א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות ע"י ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,

(ב) ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמא, עבודה בתהליך) אשר נשלט ע"י הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,

(ג) ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות שכשהחברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות למגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה וכן קיימת לה זכות לתשלום התמורה הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שהתקבלה או שתתקבל, בהתחשב בתשלומים שנקבעו בתנאי החוזה, בניכוי מיסים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. החברה מעריכה את סכום ההכנסה בו יש להכיר בהתחשב בקריטריונים ספציפיים על מנת לקבוע האם היא מתפקדת כספק עיקרי או כסוכן.

הכנסה תוכר בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

קביעת מחירי העסקה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים, תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפי מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה.

ג. תקני חשבונאות חדשים אשר הושמו לראשונה (המשך) :

2. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

מדידת התקדמות הביצוע

החברה תיישם במרבית המקרים את שיטת התשומות (input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שתשקיע החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שתופק בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'). תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, החברה לא כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם החברה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה בהתאם להוראות התקן, בעת חתימה על החוזה החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up") המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה (החברה והלקוח) ביצע את מחויבויותיו, החברה תציג את החוזה בדוח על המצב הכספי ככנס בגין חוזה או כהתחייבות בגין חוזה, בהתאם ליחסים בין הביצועים של החברה לבין התשלום של הלקוח.

עסקת קומבינציה

קרקע הנרכשת על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר הקרקע, מוכרת לפי מלוא שווייה ההוגן במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל ולבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות בגין חוזה.

החברה תכיר בהכנסות ועלויות בגין מכירת הדירות לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות בגין חוזה.

היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי יהוונו לכספים כשירים במהלך תקופת הכשרתם והכנתם עד למועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בכספים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי.

יישום הוראות התקן לתחילת תקופת הדיווח הראשונה, דוחותיה הכספיים של החברה החל מיום 1.1.2018, הביא להקדמת עיתוי ההכרה בהכנסה ממכירת דירות למגורים בשני פרויקטים, שבנייתם טרם הסתיימה למועד אימוץ התקן לראשונה וכן לרישום השפעה מצטברת בגינם ליום 31.12.2017 : פרויקט תל אביב גוש 7242 חלקה 85 כפר שלם ופרויקט "סנטוריון"- מגרש 113 חלקה 16 בגוש 6867 בחולון. בגין פרויקט פנחס איילון בחולון מגרש 1001 אשר בניית הדירות בו הסתיימה ליום 31.12.2017 אך טרם נמסרו בפרויקט זה 36 דירות נכון ליום 31.12.2017, נזקפה ליתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018 השפעה מצטברת לתחילת תקופת הדיווח הראשונה כאמור.

- ג. תקני חשבונאות חדשים אשר הושמו לראשונה (המשך) :
 2. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

השפעת השינויים כאמור על הדוחות הכספיים של החברה הינם כדלקמן :

בדוחות המאוחדים על המצב הכספיים :

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
ליום 1 בינואר, 2018			
22,745	18,531	4,214	לקוחות והכנסות לקבל
144,452	(80,827)	225,279	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
72	(819)	891	הוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה
15,952	1,442	14,510	השקעה בעסקה משותפת להקמת בניין למגורים
-	(3,006)	3,006	מלאי מקרקעין מיועד למכירה
(6,757)	62,155	(68,912)	מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין
(11,673)	(965)	(10,708)	זכאים ויתרות זכות
(8,905)	11,945	(20,850)	התחייבות למתן שירותי בניה
(5,515)	(1,945)	(3,570)	מיסים נדחים
73,545	6,511	67,034	יתרת רווח
ליום 31 במרץ, 2018			
9,629	8,424	1,205	לקוחות והכנסות לקבל
155,899	(34,059)	189,958	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
208	(330)	538	הוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה
17,170	2,988	14,182	השקעה בעסקה משותפת להקמת בניין למגורים
(6,272)	22,373	(28,645)	מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין
(7,541)	8,416	(15,957)	התחייבות למתן שירותי בניה
(4,472)	(1,797)	(2,675)	מיסים נדחים
70,387	6,015	64,372	יתרת רווח
205,371	6,015	199,356	סה"כ הון

ג. תקני חשבונאות חדשים אשר הושמו לראשונה (המשך) :

2. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

השפעת השינויים כאמור על הדוחות הכספיים של החברה הינם כדלקמן :

לתקופה של שלושה חודשים הסתיימה ביום 31 במרץ 2018 :

כמוצג בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת אלפי ש"ח	
10,493	(53,418)	63,911	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
8,328	(51,372)	59,700	עלות הדירות וקרקעות שנמכרו
2,165	(2,046)	4,211	רווח גולמי
(463)	489	(952)	הוצאות מכירה ושיווק
(2,079)	-	(2,079)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,542)	489	(3,031)	
(377)	(1,557)	1,180	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(5,332)	(633)	(4,699)	הוצאות מימון
95	-	95	הכנסות מימון
1,413	1,546	(133)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) עסקאות משותפות
(4,201)	(644)	(3,557)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
1043	148	895	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(3,158)	(496)	(2,662)	הפסד
			הפסד למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה - בש"ח:
(0.11)	(0.02)	(0.09)	בסיסי
(0.11)	(0.02)	(0.09)	מדולל

באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים :

31 בדצמבר 2017		31 במרץ 2017		31 במרץ 2018	
שווי הוגן	יתרה (1)	שווי הוגן	יתרה (1)	שווי הוגן	יתרה (1)
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח			

התחייבויות פיננסיות:

266,346	254,968	220,472	208,260	264,440	258,085	אגרות חוב
10,828	(2) 10,357	56,250	(2) 50,659	10,828	(2) 10,583	אגרות חוב להמרה
277,174	265,325	276,722	258,919	275,268	268,668	סך התחייבויות פיננסיות

(1) כולל ריבית לשלם

(2) לא כולל המרכיב ההוני המוצג במסגרת ההון.

יתרות המכשירים הפיננסיים הבאים: מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה לזמן קצר, אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מתאגידים פיננסיים, התחייבויות לספקים ונותני שרותים, זכאים ויתרות זכות אחרים ומיסים לשלם – תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם, לתאריכי הדוחות על המצב הכספי.

באור 4 - דיווח מגזרי

מידע בדבר מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	ייזום אלפי ש"ח	
10,493	-	10,493	הכנסות
1,683	(43)	1,726	תוצאות המגזר
(2,060)			הוצאות לא מיוחסות
(377)			הפסד תפעולי

סה"כ אלפי ש"ח	בלתי מיוחס אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	ייזום אלפי ש"ח
654,406	28,619	249,577	376,210

נכסי המגזר ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

באור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)			
סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	ייזום אלפי ש"ח	
-	-	-	הכנסות
7,084	7,630	(546)	תוצאות המגזר
(2,047)			הוצאות לא מיוחסות
<u>5,037</u>			רווח תפעולי

סה"כ אלפי ש"ח	בלתי מיוחס אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	ייזום אלפי ש"ח	
601,031	30,424	178,602	392,005	נכסי המגזר ליום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)			
סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	ייזום אלפי ש"ח	
46,265	14,000	32,265	הכנסות
36,854	36,072	782	תוצאות המגזר
(8,825)			הוצאות לא מיוחסות
<u>28,029</u>			רווח תפעולי

סה"כ אלפי ש"ח	בלתי מיוחס אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	ייזום אלפי ש"ח	
715,718	44,078	240,875	430,765	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

באור 5 - נדל"ן להשקעה

הסעיף כולל ליום 31 במרץ 2018 קרקע ומבנים בישראל בסך של 220,554 אלפי ש"ח. לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה, בעיקר על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, מומחים בהערכות שווי של נדל"ן ובעלי הידע והניסיון הנדרשים. השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה נקבע לגבי נכסי נדל"ן מסויימים בהתבסס על הערכות שווי שנערכו ליום 31 בדצמבר 2017 בתוספת עלויות הקמה בסך של כ- 2,751 אלפי ש"ח שנצברו בתקופה ושלהערכת הנהלת החברה משקפים באופן נאות את העלייה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.

באור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. רכישת שטח נוסף - "בבית גאון" בתל אביב

בהמשך לאמור בביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017, ביום 28 בינואר 2018, התקשרו החברה וצד ג' בהסכם לרכישת שטח נוסף של 616.1 מ"ר מסחר בבית גאון בתמורה לסך של 13 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי ההסכם שולמה מקדמה בסך של 2,600 אלפי ש"ח והיתרה תשולם בתוך 60 ימים ממועד חתימת ההסכם, ועוד 21 ימי אורכה (גרייס) לאיחור בתשלום. בשל עיכובים שנבעו מאילוצי המוכרת, העסקה הושלמה ביום 3 במאי 2018 עם תשלום מלוא התמורה. החברה וצד ג' נטלו הלוואה נוספת מבנק הפועלים ביום 3 במאי 2018 בסך של 10 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50%) למימון רכישה זו.

באור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

א. התקשרות בהסכם אופציה למכירת מתחם שגיא בלוד

ביום 7 במאי 2018 שלאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה בחוזה אופציה עם צד ג', תמורת 7,875 אלפי ש"ח, לפיו החברה העניקה למקבלי האופציה אופציה בלתי חוזרת לרכוש ממנה את מלוא זכויות החברה הכוללת זכויות חכירה במגרשים 2, 3, 4 ו-5 לפי תוכנית מפורטת מס לד/385 ולד/1004 בשטח של כ- 11.4 דונם מ"ר בלוד, המהווים חלקים מחלקות 12, 13, 15, 19, 26, 36 ו-39 בגוש 3960 וחלק מחלקות 458, 463 ו-643 בגוש 4024 ("המקרקעין").

בהתאם לחוזה האופציה, זכאים מקבלי האופציה לממש את האופציה ולרכוש את המקרקעין כאמור עד ליום 4.9.2018. תמורת האופציה בסך 7,875 אלפי ש"ח מהווה 5% מהתמורה בגין המקרקעין. תמורת האופציה שולמה לחשבון המשועבד למחזיקי אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ביום 7 במאי 2018. יובהר שתמורת האופציה תיוותר בידי החברה ולא תוחזר למקבלי האופציה במקרה בו לא תמומש האופציה.

המקרקעין הוצג במסגרת סעיף מלאי מקרקעין ואינו מהווה נכס כשיר כהגדרתו בתקן חשבונאות בינלאומי 23 וערכו הפנקסני ליום 31.3.2018 הינו 57,006 אלפי ש"ח.

ככל שתמומש האופציה, התמורה בגין רכישת מלוא זכויות החברה במקרקעין תעמוד על 157,500 אלפי ש"ח (סך נוסף של 149,625 אלפי ש"ח לאחר ניכוי תמורת האופציה) בכפוף להתאמות במספר יח"ד שיאושרו בהתאם לתב"ע החדשה ובמועדים שונים בהתאם לתנאי החוזה.

בהתאם להסכם המכר אשר ייחתם אם וככל שתמומש האופציה, תפעל החברה לשם השלמת הליכי הייזום של התב"ע החדשה.

ככל ולא תאושר תב"ע חדשה למתן תוקף לאחר שהחברה תמצה את ההליכים לאישורה או בחלוף 48 חודשים ממועד מימוש האופציה, לפי המאוחר מבין שני המועדים, יבוטל החוזה באופן חלקי באופן שמקבלי האופציה ו/או הנעברים מטעמם ירכשו חלק מהמגרשים בלבד, היינו את מגרש 4 וחלק ממגרש הסמוך אליו ואילו יתרת השטחים תיוותר בידי החברה.

ככל ותמומש האופציה, ובהנחה שתאושר התב"ע החדשה בגין יח"ד, הרווח הצפוי מהעסקה, מוערך בכ- 85 מיליוני ₪ לפני מיסים על הכנסה.

באור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

ב. הסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי

ביום 3 במאי 2018 שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חתמה החברה עם תאגיד בנקאי ("המלווה") על הסכם הלוואה בסכום קרן של 60,000 אלפי ש"ח ("הסכם הלוואה") בתנאים המפורטים להלן: בהתאם להסכם הלוואה, יעמיד המלווה לטובת החברה, הלוואה לזמן קצר, בסך קרן של 60,000 אלפי ש"ח שתועמד לשימוש החברה באמצעות חשבון ייעודי, המשועבד לטובת המלווה, אשר בו יופקדו דמי השכירות החודשיים בגין המרכז המסחרי הממוקם במגרש 111 בחולון ("המרכז המסחרי"). יובהר כי כל עוד החברה אינה בהפרה כלפי המלווה, לא תהיינה הגבלות על העברת כספים מהחשבון הייעודי כאמור לחשבון החברה.

ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בחלוף 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הלוואה. קרן ההלוואה תישא ריבית פריים + 1.35% לשנה (ריבית אפקטיבית בסך של 3.03% לשנה) אשר תיפרע אחת לרבעון החל ממועד העמדת הלוואה.

החברה התחייבה כלפי המלווה להעמיד בטוחות שונות הכוללות, בין היתר, את שעבוד זכויות החברה בחולון ח-501 (חלקה 16 גוש 6867) מגרש 111 (להלן - "מרכז המסחרי"), לרבות זכויות החברה לקבלת דמי שכירות מכוח הסכמי שכירות במרכז המסחרי. בנוסף התחייבה החברה כי שיעור התפוסה במרכז המסחרי בכל עת לא יפחת מ-60%, וכי ממוצע דמי השכירות במרכז המסחרי לא יהיה נמוך בכל עת ביותר מ-7.5% מדמי השכירות הנקובים בהערכת השמאי האחרונה של שווי המרכז המסחרי שהומצאה לתאגיד הבנקאי וכן כי לא יחול שינוי במבנה החברה ו/או בשליטה בחברה ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי מראש ובכתב.

הסכם הלוואה כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי כדלקמן: שינוי מבנה החברה, העברת השליטה בחברה, פירוק החברה מרצון, שינוי מהותי בתחום הפעילות, בקרות אירוע הגורם להשפעה שלילית מהותית" המוגדרת כהשפעה שלילית על הנכס או על המצב הפיננסי של החברה, שינוי לרעה בבטוחות ועילות נוספות כמקובל בהסכמי הלוואות מבנקים.

כספי הלוואה שימשו את החברה לפרעון הלוואה מתאגיד פיננסי אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ, שערכה הפנקסני ליום 31.3.2018 הינה 38,872 אלפי ש"ח, בתוספת ריבית שנצברה בסך 592 אלפי ש"ח.

ג. אופציה לרכישת זכויות בפרויקטים

כאמור בביאור 11 ג' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2017 החברה ונ. נתנאל בניה בע"מ קיבלו אופציה, לרכישת זכויות בשני פרויקטים האחד בחולון והשני בראשון לציון. האופציה ניתנה לתקופת מימוש החל מיום 5 בדצמבר 2017 ועד ליום 30 באפריל 2018. מאחר והחברה ונ. נתנאל בניה בע"מ טרם השלימו את הבדיקות הנדרשות לצורך קבלת החלטה בדבר מימוש האופציה, ביום 29 באפריל 2018 חתמו הצדדים על תוספת לחוזה האופציה שלפיו מועד מימוש האופציה יוארך עד ליום 30 באוגוסט 2018.

באור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

ד. שומת מס ערך מוסף

באפריל 2018 נתקבלה בידי החברה שומה לפי מיטב שפיטה על פי סעיף 77 לחוק מע"מ. בגין ניכוי מס תשומות בניגוד לסעיף 38 לחוק מע"מ בסכום של כ- 926 אלפי ש"ח (כולל רבית והפרשי הצמדה למועד השומה).

החברה חולקת על מימצאי השומה והגישה, באמצעות יועציה, השגה מנומקת על על השומה.

הנהלת החברה בדיעה, בהסתמך על ייעוץ מקצועי שקיבלה לשם הגשת ההשגה על השומה, כי פעלה כנדרש בהתאם לחוק מע"מ ולתקנות מכוחו ונכי נקטה בכל האמצעים הסבירים ע"מ לוודא כי תביעת המע"מ שביצעה מבוססת ומתועדת כנדרש בחוק מע"מ ובתקנות מכוחו.

הנהלת החברה בדיעה בהסתמך על הייעוץ המקצועי שקיבלה כי לא קיימת לחברה חשיפה כל שהיא, להחזר המע"מ שנתבע במסגרת השומה; ולפיכך לא נכללה בדוחות הכספיים כל הפרשה להתחייבות, אם בכלל, שעלולה לנבוע לחברה מיישוב מחלוקת זו עם משרד מע"מ.

ה. מגרש 102, חלקה 290 בגוש 7173 בחולון

ביום 7 במאי 2018 שלאחר תאריך הדוחות הכספיים, השלימה החברה את רכישת המקרקעין ושילמה החברה לכוונס המקרקעין סך של כ- 28,746 אלפי ש"ח בגין חלקה במקרקעין עבור 30.411 יח"ד שיבנו על המקרקעין.

מימון תמורת הרכישה בוצע באמצעות הלוואה בסך של כ- 34,100 אלפי ש"ח שקיבלה החברה מאי 2018 מבנק לאומי תמורת שיעבוד זכויות המקרקעין.

נתנאל גרופ בע"מ

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה
ליום 31 במרץ 2018**

בלתי מבוקר

תוכן עניינים

עמוד

1	דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקרים על המידע הכספי הנפרד מידע כספי ביניים נפרד:
2-3	תמצית נתונים על המצב הכספי
4	תמצית נתונים על הרווח והפסד
5-6	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים
7-8	מידע נוסף

נתנאל גרופ בע"מ

דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת נתנאל גרופ בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2018, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי ביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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 הישות". סקירה של מידע כספי נפרד 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

עובדיה פיק קריכלי ושות'

רואי חשבון

רמת גן, 29 במאי 2018

31 בדצמבר 2017	31 במרץ 2017	31 במרץ 2018
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

36,838	21,945	20,699	מזומנים ושווי מזומנים
22,545	30,068	15,905	פקדונות מתאגידים בנקאיים מוגבלים בשימוש
4,202	17,957	9,613	לקוחות והכנסות לקבל
3,683	2,977	3,788	חייבים ויתרות חובה
78	65	509	מיסים לקבל
225,279	151,164	155,899	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
891	1,057	208	הוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה
3,006	-	-	מלאי מקרקעין מיועד למכירה
14,510	11,933	17,170	השקעה בעסקה משותפת להקמת בניין למגורים
7,132	7,132	7,132	נדלין להשקעה מיועד למכירה
318,164	244,298	230,923	

נכסים בלתי שוטפים

144,345	165,978	164,755	מלאי מקרקעין
14,497	8,813	11,599	תשלומים על חשבון רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות למקרקעין
217,803	171,470	220,554	נדלין להשקעה
13,385	-	19,273	עסקה משותפת בנדלין בהשקעה
1,224	1,363	1,199	רכוש קבוע, נטו
			סכום נטו, המיוחס לבעלים של חברת האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מאוחדות
1,540	1,398	2,169	
392,794	349,022	419,549	
710,958	593,320	650,472	סה"כ נכסים

הבאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות שוטפות
78,904	31,966	77,558	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
71,204	56,200	76,036	חלויות שוטפות של אגרות חוב
38,872	49,986	38,872	הלוואות מתאגידים פיננסיים
1,830	686	1,603	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
8,174	2,293	7,096	חברה מאוחדת
68,347	69,439	6,272	מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין
6193	8,276	6,713	זכאים אחרים ויתרות זכות
20,850	17,462	7,541	התחייבויות למתן שירותי בניה
294,374	236,308	221,691	
			התחייבויות בלתי שוטפות
17,042	-	29,328	הלוואות מתאגיד בנקאי בניכוי חלויות שוטפות
188,944	150,314	184,423	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
5,179	49,660	5,187	אגרות חוב ניתנות להמרה- רכיב התחייבותי
-	-	-	התחייבות בשל הטבות לעובדים
3,570	2,288	4,472	מיסים נדחים
214,735	202,262	223,410	
509,109	438,570	445,101	סה"כ התחייבויות
			הון
37,845	31,599	37,845	הון מניות
88,378	53,472	88,378	פרמיה על מניות
195	940	195	רכיב ההמרה באגרות חוב
8,397	8,097	8,566	קרנות הון אחרות
67,034	60,642	70,387	עודפים (יתרת רווח)
201,849	154,750	205,371	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
710,958	593,320	650,472	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

אורן דואדי
סמנכ"ל כספים

דני נתנאל
מנכ"ל

אריה נתנאל
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 29 במאי, 2018

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		ביום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
	ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		
32,229	-	-	9,709	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
14,000	-	-	-	הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה
46,229	-	-	9,709	
30,264	361	-	8,128	עלות הדירות וקרקעות שנמכרו
13,918	-	-	-	שווי הוגן נדל"ן להשקעה שנמכר
(7,634)	-	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה שנמכר
36,548	-	-	8,128	
9,681	(361)	-	1,581	רווח גולמי (הפסד)
28,373	7,634	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
38,054	7,273	-	1,581	
(1,875)	(211)	-	(463)	הוצאות מכירה ושיווק
(8,267)	(2,036)	-	(2,053)	הוצאות הנחלה וכלליות
(10,142)	(2,247)	-	(2,516)	
27,912	5,026	-	(935)	רווח מפעולות רגילות (הפסד)
(19,217)	(4,491)	-	(5,328)	הוצאות מימון
833	370	-	94	הכנסות מימון
(392)	(38)	-	1,413	חלקי החברה בהפסדי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,136	867	-	(4,756)	רווח לפני מיסים על ההכנסה (הפסד)
(2,157)	(191)	-	1,043	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
6,979	676	-	(3,713)	רווח (הפסד) המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
97	8	-	555	סכום נטו, המיוחס לבעלים של חברת האם, על סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברה מאוחדת
7,076	684	-	(3,158)	רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של חברת האם *

* זהה לרווח (הפסד) הכולל לתקופה

הבאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

6,979	676	(3,713)
-------	-----	---------

רווח (הפסד) נקי המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים והתאמות אחרות:

(36,007)	(7,634)	-	(עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(82)	-	-	רווח ממכירת נדל"ן להשקעה
282	70	28	פחת והפחתות
2,157	191	(1,043)	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
18,018	4,054	5,064	הוצאות מימון, נטו
366	66	169	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
(15,266)	(3,253)	4,218	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

19,427	5,301	13,120	ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
1,040	376	(238)	(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
(2,479)	(5,248)	(755)	ירידה במלאי בניינים בהקמה ומיועדים למכירה
148	(18)	(136)	(עלייה) ירידה בהוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה
(82,613)	(18,671)	(28,204)	עלייה במלאי מקרקעין ובתשלומים ע"ח רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות למקרקעין
1,178	3,481	(1,119)	(עלייה) ירידה בהשקעה בעסקה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני
(154)	401	154	עלייה (ירידה) ביתרות חברה קשורה, נטו – מ.נתנאל
(1,266)	(2,410)	(227)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים – אחרים
5,781	6,873	80	עלייה במקדמות מלקוחות
(82)	438	(1,689)	(ירידה) עלייה בזכאים ויתרות זכות
3,388	-	(1,364)	(ירידה) בהתחייבויות למתן שירותי בניה
3,228	(2,654)	(1,079)	(ירידה) בהתחייבות לחברה מאוחדת
(52,404)	(12,131)	(21,457)	

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

(14,774)	(4,484)	(3,596)	ריבית והוצאות מימון ששולמו (בניכוי עלויות אשראי שנוקפו לנכסים כשירים)
(979)	(143)	(431)	מיסים על ההכנסה ששולמו
100	-	-	מיסים על ההכנסה שהתקבלו
24	6	9	ריבית שהתקבלה
(15,629)	(4,621)	(4,018)	

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

(76,320)	(19,329)	(24,970)
----------	----------	----------

הבאורים והמידע הנוסף המצורף מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים נכספיים אלה.

נתנאל גרופ בע"מ

**תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31 במרץ 2017	31 במרץ 2017	31 במרץ 2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(76,320)	(19,329)	(24,970)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
7,163	(360)	6,640	קיטון (גידול) בהשקעות לזמן קצר, נטו
(1,200)	-	-	הלוואה לשותף בעסקה משותפת
(41,026)	(8,298)	(2,751)	השקעה בנדל"ן להשקעה
14,000	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(13,603)	-	(5,921)	השקעה בעסקה משותפת בנדל"ן להשקעה
(77)	(4)	(3)	רכישת רכוש קבוע
(278)	(225)	(74)	הלוואה לחברה מאוחדת
(35,021)	(8,887)	(2,109)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
98,232	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב
(17,750)	-	-	פירעון אגרות חוב
(35,166)	-	-	פירעון מוקדם של אגרות חוב
15,092	5,370	-	קבלת הלוואות מתאגידים פיננסיים בניכוי עלויות גיוס
(25,500)	(4,500)	(1,016)	פרעון הלוואות מתאגידים פיננסיים
42,366	(514)	(2,244)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
21,100	-	14,200	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
98,374	356	10,940	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
			ירידה
(12,967)	(27,860)	(16,139)	במזומנים ושווי מזומנים
49,805	49,805	36,838	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
36,838	21,945	20,699	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

באור 1 - כללי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970.

א. הגדרות:

"החברה" - נתנאל גרופ בע"מ

"המידע הכספי ביניים הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל, 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות הביניים התמציתיים המאוחדים). "חברה מאוחדת" - חברה בת.

"עסקות בינחברתיות" - עסקות של החברה עם חברה מאוחדת.

"יתרות בינחברתיות" "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי ביניים הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל 1970, להלן - תקנות דוחות תקופתיים.

בהתאם לתקנה האמורה, יובאו בדוח ביניים, בצירוף סקירת רואה החשבון המבקר, נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של התאגיד לתקופת הביניים, כאמור בתקנה 9 ג' לתקנות דוחות תקופתיים (להלן - תקנה 9 ג'), בשינויים המחויבים.

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים), המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם.

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות דוחות תקופתיים, לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות, ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב- 24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת הרשות).

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד :

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה- IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 27 (להלן - תקני "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים") בפרט ואף אינו מהווה מידע כספי לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

באור 1 - כללי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970 (המשך)

ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד (המשך):

יישום למפרע חלקי בעקבות יישום לראשונה של התקנים החדשים, פרשנויות ותיקונים.

יישום לראשונה של IFRS 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות השפעת יישומו של התקן החדש על דוחותיה הכספיים של החברה הינה התאמת יתרת פתיחה של העודפים מול יתרת פתיחה של חשבון השקעה בסכום של 6,511 אלפי ש"ח.

יישום לראשונה של IFRS 9- מכשירים פיננסיים ליישומו של התקן החדש אין השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה

עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי ביניים הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור לעיל בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד.

(1) נתונים על המצב הכספי כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברה מאוחדת), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן, יתרה בגין חברה בת כוללת מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מאוחדות

(2) נתונים על הרווח וההפסד והרווח הכולל כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברה מאוחדת), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן, רווח בגין חברה מאוחדת כולל מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של החברה המאוחדת

(3) נתונים על תזרימי המזומנים כוללים פירוט סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברה מאוחדת), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון ופירוט מרכיביהם

יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם החברה המאוחדת, אשר בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

ביאור 2 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברה מאוחדת

בשנת 2014 רכשה החברה, באמצעות חברה מאוחדת, את מלוא הזכויות בחברה בעלת סיווג קבלן ג' 5- ורישיון מרשם הקבלנים. החל משנת 2015 החברה שנרכשה מעסיקה את כל העובדים במקצועות הבניה ומבצעת עבור החברה את שרותי הבניה עבור החברה בפרויקטים בהקמה. שירותים שהוענקו על ידי חברה מאוחדת לחברה, אשר נזקפו למלאי ולנדליין להשקעה של החברה, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018, הסתכמו לסך של 8,083 אלפי ש"ח.

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

נתנאל גרופ בע"מ

חלק ה'

דוח רבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה
הפנימית לפי תקנה 38ג (א)

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות")

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של נתנאל גרופ בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. דני נתנאל, מנהל כללי;
2. אורן דאודי, סמנכ"ל כספים (החל מיום 24.5.2018).

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות 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 לדרישת הגילוי.

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

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

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

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

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

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, דני נתנאל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של נתנאל גרופ 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 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 ולוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) 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.

29 במאי 2018

דני נתנאל - מנהל כללי

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורן דאודי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של נתנאל גרופ בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון 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.

29 במאי 2018

אורן דאודי - סמנכ"ל כספים