

נתנאל מניבים בע"מ

דוח חצי שנתי לתקופה שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2024

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("התקנות"). החברה מיישמת את כל ההקלות מכוח תקנה 5'ד לתקנות, ככל שהן רלוונטיות לחברה.

לדוח זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

**חלק א'
תיאור עסקי התאגיד
עדכון
ליום 30 ביוני 2024**

נתנאל מניבים בע"מ

(“החברה”)

עדכון פרק ראשון (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה

לשנת 2023

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 2023 ועד ליום פרסום דוח חצי שנתי 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 2023 שפורסם ביום 21 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030354) (“הדוח התקופתי”).

1. עדכון לסעיף 16 בפרק עדכון עסקי התאגיד בדוח התקופתי

1.1. בהמשך לאמור בסעיף 16.7 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי בדבר, התקשרות החברה בהסכם מותנה עם מר חיים בגייו, שהינו צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה וחברת בגייו אינטרפרייז (מודיעין עילית) בע"מ, חברה פרטית הרשומה על פי חוק החברות הירדני משנת 1964 במנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון (“בגייו אינטרפרייז”), מעדכנת החברה כי בתקופת הדוח הושלמה העברת מניות בגייו אינטרפרייז על שם החברה באופן שהחברה מחזיקה ב-60% מהון המניות של בגייו אינטרפרייז.

למיטב ידיעת החברה, בגייו אינטרפרייז התקשרה במערכת הסכמים לפיהן זכאית בגייו אינטרפרייז להירשם כבעלים של מקרקעין במודיעין עילית. לעניין זה יצוין כי השלמת רישום הזכויות במקרקעין על שם חברת בגייו אינטרפרייז כרוכה בלא מעט קשיים ומכשולים כפי שמקובל ברישום זכויות במקרקעין באזור יהודה ושומרון וכי אין כל וודאות כי יתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין לרישום הזכויות במקרקעין על שם בגייו אינטרפרייז.

בתמורה להעברת מניות בגייו אינטרפרייז כאמור לעיל, התחייבה החברה להשקיע באמצעות הלוואות בעלים ו/או מימון בנקאי סך של עד 10 מיליון ש"ח בבגייו אינטרפרייז אשר ישמשו לשם קידום ענייני בגייו אינטרפרייז בכל הקשור ברישום הזכויות במקרקעין כאמור לעיל. כל סכום שיושקע על ידי החברה כאמור לעיל יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא ריבית בשיעור של 7.5% לשנה.

יצוין כי רישום הזכויות במקרקעין על שם חברת בגייו אינטרפרייז כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין אשר טרם התקבלו למועד זה ואין כל וודאות לקבלת איזה מהאישורים הנדרשים לרבות אישור הרשויות הרלוונטיות.

לפרטים נוספים ראו ביאור 6 (ב) בדוחות הכספיים להלן.

2. עדכון לסעיף 7 לפרק עדכון עסקי התאגיד בדוח התקופתי

2.1. ביום 5 ביוני 2024, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן בסעיף זה - “המוכר”) בהסכם מכר מותנה לפיהם ימוכר המוכר לחברה מקרקעין בשטח כולל של כ-10 דונם באדמת היישוב מודיעין עילית. בתמורה למקרקעין תשלם החברה סך של 30 אלפי דולר ארה"ב בגין כל דונם אשר יירשם בסוף התהליך על שם החברה, כאשר בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט

להלן, תשלם החברה בגין רכישת מלוא הזכויות במקרקעין סך של 300 אלפי דולר ארה"ב. בהתאם להסכם המכר, סך של 168 אלפי ש"ח (המהווה סך של כ- 45 אלפי דולר) מהתמורה שולמה במועד חתימת הסכם המכר בנאמנות אצל ב"כ המוכר, כאשר יתרת התמורה תשולם בתוך 30 ימי עסקים מיום רישום הבעלות של המקרקעין על שם החברה במרשמי קמ"ט רישום מקרקעין בבית אל. קרקע זו הינה בסמיכות לקרקעות שרכשה החברה באותו האזור בשנת 2023, ראו גם ביאור 7 (1) לדוחות הכספיים לשנת 2023. נכון למועד אישור הדוח הכספי, טרם התקיימו התנאים המתלים ומשכך טרם הושלמה רכישת המקרקעין כאמור.

2.2. ביום 23 ביולי 2024, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן- "המקנה") בהסכם אופציה לפיה הוקנתה לחברה אופציה לתקופה של 24 חודשים לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 41 דונם נטו בסמוך לשוב אלפי מנשה. בתמורה למקרקעין תשלם החברה סך של 25 אלפי דולר ארה"ב בגין כל דונם.

בהתאם להסכם האופציה סך של 82 אלפי דולר (המהווים סך כ-300 אלפי ש"ח) הועבר לבא כוח המקנה בנאמנות, כאשר אם תבוטל האופציה יוחזר לחברה התשלום האמור.

3. עדכון לסעיף 11 - "מימון" לפרק עדכון עסקי התאגיד בדוח התקופתי

ביום 4 ביוני 2024, חתמה שותפות נתנאל מניבים ומאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ (שותפות המוחזקת בשיעורים שווים) על הסכם עם תאגיד פיננסי לקבלת הלוואה בסך 175 מיליון ש"ח נושאת ריבית פריים + 38%. הריבית משולמת כל רבעון. קרן ההלוואה תפרע כדלקמן: שנה ראשונה ושניה 2% מקרן ההלוואה, שנה שלישית 3% מקרן ההלוואה, שנה רביעית וחמישית 3.5% מקרן ההלוואה והיתרה שמהווה 88% תפרע בחודש באפריל 2029. בהתאם להסכם ההלוואה נקבעו אמות מידה פיננסיות מקובלות של יחס כיסוי ויחס חוב ליתרת הלוואה. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, החברה עומדת באמות מידה הפיננסיות.

4. עדכון לפרק פרטים נוספים על התאגיד בדוח התקופתי

4.1. לפרטים בדבר עדכון מען התאגיד, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 17 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038581).

4.2. ביום 14 באפריל 2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף (מס' אסמכתא: 2024-01-037084) (בס"ק זה: "דוח הצעת המדף"), על פי תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 28 בפברואר 2023 (בסעיף זה: "תשקיף המדף"), להנפקה בדרך של זכויות ולרישום למסחר בבורסה של עד 18,817,508 מניות רגילות ועד 9,408,754 כתבי אופציה (סדרה 1) ("כתבי האופציה (סדרה 1)"), רשומים על שם, הניתנים למימוש לעד 9,408,754 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, כך שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה אחת, בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 5.2.8 לדוח הצעת המדף, החל מיום רישום למסחר של כתבי האופציה (סדרה 1) ועד ליום 30 באוקטובר 2025, כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 330 אג' למניה, לא צמוד. נכון לתאריך אישור הדוח, טרם מומשו כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה.

עד ליום האחרון לניצול זכויות, שחל ביום 8 במאי 2024, התקבלו בידי החברה הודעות ניצול לרכישת 15,858,110 מניות רגילות של החברה ו-7,929,055 כתבי אופציה (סדרה 1), המהווים כ-84.27% מסך ניירות הערך שהוצעו בדרך של זכויות על פי דוח הצעת המדף מתוכו, 12,219,938 מניות ו-6,109,969 כתבי אופציה נרכשו על ידי בעלת השליטה בחברה בהתאם להתחייבות בעלת השליטה לניצול זכויות כמפורט בסעיף 4.3 לדוח הצעת המדף.

תמורת הזכויות שנוצלו גייסה החברה סך כולל של כ-38,932 אלפי ש"ח (ברוטו) אשר משמשים את החברה בהתאם לאמור בסעיף 10 לדוח הצעת המדף.

לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 14 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037084) ודוח מיידני בדבר תוצאות הנפקה על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-045454).

4.3. ביום 11 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרות החברה, לרבות באמצעות חברות בנות שלה, בהסכם השתתפות והחזר הוצאות עם בעלת השליטה בחברה לרבות חברות בשליטתה, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2024, וזאת בגין תשלום פרמיית הביטוחים ועלויות ביטוח נוספות בגין ביטוח נכסים של החברה ואשר משולמות על ידי בעלת השליטה בחברה. בגין עלויות הביטוח כאמור, משלמת החברה, סך חודשי של כ-16,660 ש"ח. דירקטוריון החברה אישר את ההתקשרות כאמור בגין החזר הוצאות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין.

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

תוכן העניינים

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

נתנאל מניבים בע"מ

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2024

הרינו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל – 1970 ("תקנות ני"ע"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות הבנות בתקופת הדוח.

מועד אישור הדוח על המצב הכספי על ידי דירקטוריון החברה הינו יום 11 באוגוסט 2024 ויכונה להלן "תאריך אישור הדוח".

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים והסכומים המופיעים בדוחות הינם סקורים ובסכומים המדווחים אלא אם נאמר אחרת.

אלא אם צוין במפורש אחרת, הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024 ("הדוחות הכספיים").

הדוח נערך בהנחה שבפני מי שמעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 21 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030354) ("הדוח התקופתי") (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 10 באוגוסט 2020 כחברה פרטית בערבו מוגבל. ביום 29 במרץ 2023, הושלם הליך פיצול, בהתאם לתשקיף פיצול ורישום למסחר ותשקיף מדף, נושא תאריך 28 בפברואר 2023 שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-021858) ("תשקיף הפיצול"), במסגרתו, בין היתר, הועברו מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה אשר הוחזקו על ידי י.ד.ח. נאמנויות בע"מ ("הנאמן") בנאמנות עבור בעלי המניות של נתנאל גרופ בע"מ ("נתנאל גרופ"), וזאת במקביל להעברת פעילות ונכסי הנדל"ן להשקעה לחברה ("הפיצול"), באופן שעם השלמת הליך הפיצול הנכסים המועברים מהווים את תחום הפעילות היחיד של החברה. עם השלמת הליך הפיצול, נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") והחברה הפכה לחברה ציבורית כמשמעות המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

נכון למועד הדוח, תחום פעילות הנדל"ן להשקעה, כולל, ארבעה מבנים להשכרה, האחד במגרש 111 בחולון, השני בפארק תמר ברחובות, השלישי בנכס הידוע כ"בית גאון" בתל אביב והרביעי נכס ברחוב אנילביץ בתל אביב, שתי חטיבות קרקע בחולון, קרקע בתל אביב המסווגות כנדל"ן להשקעה, החזקות בחברת בגיו אינטרפרייז כמפורט בסעיף 1 בפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד כמפורט לעיל וכן, החברה התקשרה בהסכמים ביחס למקרקעין במודיעין עילית כמפורט בסעיף 16.8 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ("פעילות הנדל"ן להשקעה").

השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לאמור בסעיף 6.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2023 בדבר השפעות הימשכות מלחמת "חרבות ברזל", בהיבט של השכרת שטחי מסחר חדשים, המלחמה הביאה לירידה בביקושים להשכרת

שטחי מסחר חדשים. החשש מהמשך אי הוודאות הכלכלית במשק עלולה לפגוע בקצב השכרת שטחים חדשים גם במהלך המשך שנת 2024. מבחינת גביית דמי שכירות בנכסים פעילים, במהלך שנת 2024, בוצעה גביה של דמי שכירות ללא שינויים מהותיים ביחס להסכמי השכירות.

1.1. גילוי בדבר סיכון שיעור הריבית והשפעות האינפלציה

בהמשך לאמור בסעיף 6.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2023 בדבר החלטות בנק ישראל בקשר עם שיעור הריבית (נכון לתאריך אישור הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על 4.5%), נכון ליום 30 ביוני 2024, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות הנושאות ריבית על בסיס הפריים בסך של כ- 383 מיליון ש"ח. עליית הריבית בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול של כ-3.8 מיליון ש"ח בהוצאות המימון השנתיות.

בהמשך לאמור בסעיף 6.4 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024, בתקופה של 12 חודשים (יוני 2023 עד יוני 2024) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.9%. לחברה חשיפה למדד המחירים לצרכן שכן חלק מהמימון אותו נוטלת הקבוצה, העומד למועד זה על היקף של כ- 99 מיליון ש"ח צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן. מאידך, נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה מושכרים הסכמי שכירות צמודים למדד המחירים לצרכן והחברה רואה בכך הקטנת החשיפה בטווח הארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מנכסי הנדל"ן המניב ובהתאם לעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו. עם זאת, לחברה חשיפה שעיקרה מאזנית לאור רישום הוצאות ההצמדה למדד כהוצאות מימון שוטפות, דבר הפוגע משמעותית בתוצאותיה. בנוסף, לחברה יתרות מזומן שאינן צמודות. לפיכך, עלייה במדד המחירים לצרכן משפיעה ישירות הן על תוצאותיה העסקיות של החברה והן על גובה החזר הלוואות של החברה.

במהלך תקופת הדוח, החברה רשמה הוצאות מימון בסך של כ- 16.6 מיליון ש"ח מהפעילות הנמשכת בגין שערך הלוואות והוצאות מימון.

2. מצב כספי:

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 ("הדוחות הכספיים") וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם, באלפי ש"ח:

א. המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 לעומת המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 וליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 לעומת 31 בדצמבר 2023	ליום			סעיף
	31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	
נכסים שוטפים				
עיקר השינוי נובע מתמורה מהנפקת מניות בדרך של זכויות בנטו בסך כ- 38.8 מיליון ש"ח, בניכוי פירעון אשראי מתאגיד פיננסי ותשלומי ריבית בסך כ- 21.3 מיליון ש"ח ובניכוי השקעות נוספות בפרויקטים השונים בסך כ- 2.7 מיליון ש"ח ובתוספת תזרים מזומנים נטו מהפעילות השוטפת של החברה בסך כ- 17 מיליון ש"ח.	10,761	16,275	42,555	מזומנים ושווי מזומנים
היתרה ליום 30 ביוני 2024 הינה בגין יתרות מזומנים בחשבון שהינו מוגבל בשימוש להבטחת הלוואה.	362	-	163	פיקדונות בתאגידים בנקאיים

הסברי הדירקטוריון על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 לעומת 31 בדצמבר 2023	ליום			סעיף
	31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	
				מוגבלים בשימוש
הקיטון נובע בעיקר מירידה בהכנסות לקבל מהשוכר בעסקה המשותפת בית גאון בסך כ- 6.4 מיליון ש"ח, עקב גביית חוב בתקופה.	9,045	3,469	3,179	לקוחות והכנסות לקבל
עיקר הגידול נובע מחוב מע"מ תשומות אשר התקבל לאחר תקופת הדוח.	-	260	1,407	חייבים ויתרות חובה
	20,168	20,004	47,304	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
הירידה נובעת בעיקר מירידה בחוב שוכר בעסקה המשותפת "בית גאון", עקב סיווג חלויות שוטפות לסעיף לקוחות.	356	1,865	-	לקוחות לזמן ארוך
עיקר היתרה מייצגת פיקדונות בנאמנות בהתאם להסכמים מותנים לרכישת מקרקעין במודיעין עילית.	659	481	648	מקדמות ע"ח מקרקעין
השינוי בסעיף נובע בעיקר מהתקדמות בהקמת נכסים בסך כ- 5 מיליון שח, בניכוי ירידה בשווי ההוגן בסך כ- 1.1 מיליון ש"ח ובניכוי שינוי יעוד נדל"ן להשקעה לרכוש קבוע בסך כ- 3.8 מיליון ש"ח.	661,086	650,804	661,113	נדל"ן להשקעה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
הגידול נובע משינוי יעוד של חלק מהנכס ברחוב אנילביץ 50, בת"א שנכלל בעבר במלואו בסעיף נדל"ן להשקעה, כך שסך 10% משטח הנכס מיועד לשימוש עצמי כמשרדי החברה בסך כ- 3.8 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות פחת בתקופת הדוח.	5	5	3,784	רכוש קבוע, נטו
	662,106	653,155	665,545	סה"כ נכסים לא שוטפים
	682,274	673,159	712,849	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות				
הירידה נטו נובעת בעיקר מפרעון הלוואה בסך כ 92.5 מיליון ש"ח בשותפות בית גאון ובניכוי מיון של חלויות שוטפות של הלוואות מזמן ארוך לאשראי לזמן קצר.	229,431	131,663	178,195	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
שינוי לא מהותי	598	671	692	ספקים ונותני שירותים

הסברי הדירקטוריון על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 לעומת 31 בדצמבר 2023	ליום			סעיף
	31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	
שינוי לא מהותי	3,673	6,862	4,041	זכאים ויתרות זכות
הגידול בסעיף נובע בעיקר מריבית שנצברה בסך כ- 4.9 מיליון ש"ח, מעלויות לניהול שירותי בניה בגדוד העברי בסך כ- 2.4 מיליון ש"ח בניכוי דמי שכירות בסך כ- 1.2 מיליון ש"ח ובניכוי ותשלומים שבוצעו עבור עבודות קבלניות בפרויקט הגדוד העברי.	15,096	1,727	17,469	צדדים קשורים
	248,798	140,923	200,397	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
הגידול נובע מקבלת הלוואות למימון השקעות בפרויקטים בהם מעורבת החברה, בעיקר חידוש הלוואה שהגיע מועד פרעונה בסך כ- 87.5 מיליון ש"ח בשותפות בית גאון, בניכוי פירעונות שטופים של הלוואות.	143,050	240,619	187,350	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בניכוי חלויות שוטפות
אין שינוי ביתרת הלוואה שניתנה על ידי נתנאל גרופ (חברה אחות) לחברה ולחברה מאוחדת במסגרת פיצול החברה. להרחבה ראה ביאור ג.1 לדוחות כספיים ליום 31.12.2023.	116,306	115,903	116,306	הלוואות מצדדים קשורים
הקיטון נובע בעיקר מרישום הכנסות מיסים נדחים בגין הפסדים שוטפים בתקופה.	37,948	38,538	36,991	התחייבויות מיסים נדחים
	297,304	395,060	340,647	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	546,102	535,983	541,044	סה"כ התחייבויות
השינוי נובע בעיקר מהנפקת זכויות בסך כ- 38.8 מיליון ש"ח ובניכוי הפסד בתקופה בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח.	136,172	137,176	171,805	הון
	682,274	673,159	712,849	סה"כ התחייבויות והון

ב. ניתוח תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון לשינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
		2023	2024	
העלייה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהשכרת הנכס ברחוב אנילביץ 50 לחברה קשורה ומהפרשי הצמדה בגין חוזי שכירות עם דירים בנכסי החברה.	32,915	15,170	16,805	הכנסות משכירות ודמי ניהול
העלייה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעליה בהוצאות אחזקה בפרויקט המסחרי בחולון ופארק תמר.	3,751	1,596	1,867	עלות שירותים והוצאות אחזקה
	29,164	13,574	14,938	רווח גולמי
היתרות מייצגות התאמת בשווי הוגן בנכסי החברה.	((2,391	(2,835)	(1,174)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
הגידול בהוצאות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה בהוצאות שירותים מקצועיים, עקב העלייה בהיקף הנכסים של החברה	(3,198)	(1,333)	(1,774)	הוצאות הנהלה וכלליות
	23,575	9,406	11,990	רווח תפעולי
ללא שינוי מהותי	622	422	425	הכנסות מימון
העלייה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מכך שבמחצית הראשונה של שנת 2023, יתרת ההלוואות הממוצעת בתקופה הייתה נמוכה מאשר במחצית הראשונה של שנת 2024.	31,219	15,259	16,583	הוצאות מימון
	(7,022)	(5,431)	(4,168)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
השינוי בתקופת הדוח נובע מתנועה במיסים נדחים	1,920	1,333	957	הכנסות מיסים על הכנסה
	(5,102)	(4,098)	(3,211)	הפסד לתקופה

3. נזילות

הסברי הדירקטוריון	31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	הסעיף
התזרים החיובי לתקופה נבע בעיקר מהרווח התפעולי בסך של כ- 11.99 מיליון ש"ח בנטרול ירידת ערך נדל"ן להשקעה לתקופה בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח, והתאמות לרווח.	25,077	21,184	17,741	תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

הסברי הדירקטוריון	31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	הסעיף
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח נבע בעיקר מעלויות הקמת פרויקט הגדוד העברי.	83,849	82,209	2,310	תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה
תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון נובע בעיקר מקבלת הלוואה לזמן ארוך בגין נכס בית גאון בסך של כ- 87.5 מיליון ש"ח ובתוספת תמורה מהנפקת זכויות בסך כ- 38.8 מיליון ש"ח, ובניכוי פרעון אשראי לזמן קצר וארוך בסך כ- 96 מיליון ש"ח וריבית ששולמה בסך כ- 14 מיליון ש"ח	58,310	66,077	16,363	תזרים המזומנים שנבע מפעילות (שימש לפעילות) מימון
	(462)	5,052	31,794	גידול (קיטון) במזומנים בתקופה

4. הון חוזר

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	
47,304	-	47,304	נכסים שוטפים
200,397	-	200,397	התחייבויות שוטפות
(153,093)	-	(153,093)	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

החברה בחנה את קיומם של סימני אזהרה בדוחותיה ליום 30 ביוני 2024. לחברה יש גרעון בהון החוזר בדוח המאוחד ליום 30 ביוני 2024 בסך של 153,093 אלפי ש"ח הכולל התחייבויות לתאגידים בנקאיים ופיננסיים בסך של 178,195 אלפי ש"ח, לרבות הלוואות מתחדשות קצרות מועד וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך.

בכוונתה החברה לפעול למימון מחדש של חלק מהתחייבויותיה המסווגות בזמן קצר. החברה פועלת למימון מחדש של הלוואה בסך של כ- 99,146 אלפי ש"ח אשר עומדת לפירעון בחודש נובמבר 2024 ומובטחת בשעבוד נכס מסחרי במגרש 111 בחולון, אשראי לזמן קצר בסך של כ- 17,572 אלפי ש"ח (מובטח בשעבוד פרויקט הגדוד העברי בהקמה), הלוואה לזמן קצר בסך של כ- 16,500 אלפי ש"ח וחלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך בסך 29,000 אלפי ש"ח ששימשו למימון רכישת נכסים בחברת הבית ברחוב אנילביץ 50 בע"מ על ידי חברה מאוחדת, המתחדשים מעת לעת.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון ובכפוף להתקיימות התוכנית עסקית של החברה, ובחינת תזרים המזומנים החוזי של החברה ל-24 חודשים הבאים, יש ביכולתה לעמוד בכל התחייבויותיה, לרבות אלה הנובעות כתוצאה משינוי שיעור הריבית כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.

5. מקורות מימון

5.1. פעילותה השוטפת ופעילות ההשקעות של הקבוצה ממומנת מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת ומהלוואות מתאגידים פיננסיים ומגיוסים.

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

אחוז	ליום 31 בדצמבר 2023	אחוז	ליום 30 ביוני 2024	הסעיף
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
20%	136,172	24.1%	171,805	הון
54.5%	372,481	51.2%	365,545	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
0.1%	598	0.1%	692	התחייבויות לפסקים ולנותני שירותים
0.5%	3,673	0.6%	4,041	זכאים אחרים ויתרות זכות
19.3%	131,402	18.8%	133,775	צדדים קשורים
5.6%	37,948	5.2%	36,991	התחייבות מיסים נדחים
100%	682,274	100%	712,849	סה"כ

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

תרומות .6

לתאריך אישור הדוח החברה לא אימצה מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. החברה לא העניקה תרומה בתקופת הדוח וכן, אין לחברה התחייבות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית .7

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2023 אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

גילוי בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים .8

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. לתאריך אישור הדוח, בחברה מכהנים שני דירקטורים בלתי תלויים שהינם הדירקטורים החיצוניים של החברה, הגב' יעל יריב ומר רפאל ערד.

גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה .9

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2023 אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

10. אירועים עיקריים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו

לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחריו, ראו ביאורים 5-7 לדוחות הכספיים.

11. פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח – לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח: ליום 30 ביוני 2024 התקבלו מכתבי עדכון להערכות

השווי המפורטות בטבלה שלהלן לפיהן לא חל שינוי מהותי בשווי לעומת השווי של הנכסים הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023. הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2023 צורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל הערכה	ההנחות לפיהן בוצעה הערכה
מגרש 111 בחולון החלק המסחרי	30/6/2024	164,750	164,750	יוסף רייטן	שמאי מקרקעין מוסמך, מוסמך במנהל עסקים, בוגר הנדסה כימית ובוגר משפטים ובעל תואר שני במשפט מסחרי.	מבצע הערכות שווי לחברות שונות במשק.	בלתי תלוי	כן	גישת היוון הכנסות	NOI מתואם של כ 10,709 אלפי ש"ח. שיעור היוון על זרם הכנסות בשיעור 6.5% להיוון תזרים מזומנים, נטו הצפויים מהשכרת שטחי המסחר והמשרדים.
"בית גאון" בתל אביב	30/6/2024	141,500	141,500	ארז כהן	שמאי מקרקעין מוסמך, בוגר גיאוגרפיה ומדעי המדינה, בוגר תואר שני – לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה ומשפטן - LL.B	מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות במשק.	בלתי תלוי	לא	גישת היוון ההכנסות	השמאי העריך 3 מרכיבים שונים: שווי חדרי מלון, שווי שטחי מסחר ושווי חניות. שווי חדרי המלון הוערכו לפי שיטת היוון ההכנסות על בסיס חוזי השכירות הקיימים עם השוכר. שכ"ד שנילקח בתחשיב הינו 18,274 אלפי ₪ לאחר הפחתה של 15% בשכר הדירה בהתאם להסכם מיום 14 בינואר 2024. שיעור ההיוון הינו 7%-7.25% לפי

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
										תקופות האופציה. שטחי המסחר הוערכו על פי שווי למ"ר של 22,000 אלפי ש"ח והחניות על פי היוון שכ"ד שנתי של 150 אלפי ש"ח ושיעור היוון של 8%.

12. פרטים אודות הערכות שווי מהותיות (שאינן מהותיות מאוד) אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח – לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח:

ליום 30 ביוני 2024 התקבלה שמאות מעודכנת עבור הנכס בגדוד העברי, ת"א לפיו חל גידול בשווי הנכס כמפורט בטבלה להלן. ליתר הנכסים המפורטים בטבלה התקבל ליום 30 ביוני 2024 מכתב עדכון להערכות השווי לפיהן לא חל שינוי מהותי בשווי לעומת השווי של הנכסים הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
פארק תמר ברחובות	30/6/2024	122,300	122,300	יוסף רייטן	שמאי מקרקעין מוסמך, מוסמך במנהל עסקים, בוגר הנדסה כימית ובוגר משפטים ובעל תואר שני במשפט מסחרי.	מבצע הערכות שווי לחברות שונות במשק.	בלתי תלוי	כן	גישת היוון הכנסות	הכנסות בסך 8,342 אלפי ש"ח. לא נלקח רווח ניהול. שיעור היוון בתקופת החוזה עם השוכר 5% (למשך 5 שנים) ולאחר מכן 6.5%.

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל הערכה	ההנחות לפיהן בוצעה הערכה
אנילביץ 50 , אנילביץ 48 , אנילביץ 38 והשלושה 1 בתל אביב	30/6/2024	130,740	130,740	יוסף רייטן	שמאי מקרקעין מוסמך, מוסמך במנהל עסקים, בוגר הנדסה כימית ובוגר משפטים ובעל תואר שני במשפט מסחרי.	מבצע הערכות שווי לחברות שונות במשק.	בלתי תלוי	כן	גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ	בהערכת השווי התבסס מעריך השווי על התוכנית לפיתוח משותף של ארבעת הנכסים על פי תוכנית תא/5000. היות והנכסים מיועדים לפיתוח עם זכויות ניכרות (רח"ק) 12.8 שווים הוערך כמגרשים נושאי זכויות על פי התוכנית החדשה (בדחיה עד אישור התוכנית) וזאת בתוספת התרומה הנובעת מהכנסות ש"ד של השטחים הבנויים בתקופת בנייה בסך כ 3,168 אלפי שח בשנה. מעריך השווי עשה שימוש בשיעור היוון של 6.5%.
קרקע בחולון (חלקה 111 גוש 6015)	30/6/2024	54,270	54,417	ארז כהן	שמאי מקרקעין מוסמך, בוגר גיאוגרפיה ומדעי המדינה, בוגר תואר שני – לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה ומשפטן LL.B -	מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות במשק.	בלתי תלוי	לא	גישת ההשוואה	בהערכת השווי התבסס מעריך השווי על גישת ההשוואה. מעריך השווי עשה שימוש בשיעור היוון של 6% להיוון שווי קרקע מפותח לתעסוקה בהתאם לתוכנית כוללת לעיר חולון ח/2040 ויעוד הקרקע לאזור תעסוקה E.
גדוד העברי	30/6/2024	42,740	46,340	ארז כהן	שמאי מקרקעין מוסמך, בוגר גיאוגרפיה ומדעי המדינה, בוגר תואר שני – לימודים	מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות	בלתי תלוי	לא	גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ	בהערכת השווי התבסס מעריך השווי על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ. הובאו בחשבון נתוני השווי וחולץ שווי הקרקע בהפחתת מע"מ (למגורים), יזמות (בהתאם למצב הפרויקט) ועלויות השלמה של הפרויקט. שינוי בשווי ההוגן בתקופת

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל הערכה	ההנחות לפיהן בוצעה הערכה
					עירוניים, החוג לגיאוגרפיה ומשפטן LL.B -	במשק.				הדוח נובע מתוספות עלויות הקמה בסך של כ- 3,266 אלפי ש"ח ועליה בשווי ההוגן בסך של כ- 336 אלפי ש"ח.
קרקע בחולון, גוש 6869 חלקה 127	30/6/2024	4,830	4,830	ארז כהן	שמאי מקרקעין מוסמך, בוגר גיאוגרפיה ומדעי המדינה, בוגר תואר שני – לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה ומשפטן - LL.B	מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות במשק.	בלתי תלוי	לא	גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ	בהערכת השווי התבסס מעריך השווי על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ. בהערכת השווי, התבסס השמאי על מסמך החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א מיום 19/6/2023 אשר הוחלט להפקידה, ומקנה זכויות לבניית מבנה מגורים הכולל 9,364 מ"ר וחזית מסחרית של 750 מ"ר ומטלת הקצאת שטחים בנויים לצרכי הציבור. חלקה של החברה הינו 10.27%. מעריך השווי עשה שימוש בשיעור היוון של 7% להיוון תזרימי המזומנים, נטו הצפויים מהשכרת השטחים המסחריים שיבנו במקרקעין.

11 באוגוסט 2024

אריה נתנאל, יו"ר הדירקטוריון

דני נתנאל, מנכ"ל החברה

נתנאל מניבים בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2024
(בלתי מבוקרים)

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

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים דוחות כספיים ביניים תמציתיים :
4-5	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על הרווח והפסד ביניים מאוחדים
7-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
11-17	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של נתנאל מניבים בע"מ וחברות מאוחדות (להלן-"החברה"), הכולל את הדוח תמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוח התמציתי המאוחד על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרים המזומנים לתקופה של ששה 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 (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחוייב 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.

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1 ג' לדוחות הכספיים בדבר הסכם פיצול והעברת הפעילות שנחתם בין החברה לבין החברה אחות נתנאל גרופ בע"מ, אשר במסגרתו הועברה ביום 29 במרץ 2023 הפעילות לחברה ואשר עד לתאריך זה הנתונים הכספיים הינם על בסיס פרופורמה Carve-out של הפעילות שהועברה לחברה; ולאומדנים וההנחות ששימשו להצגת הנתונים על בסיס פרופורמה Carve-out.

בכבוד רב,

עובדיה קריכלי ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

11 באוגוסט, 2024

31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	ביאור
			נכסים שוטפים
10,761	16,275	42,555	מזומנים ושווי מזומנים
362	-	163	פקדונות בתאגידים בנקאיים- מוגבלים בשימוש
9,045	3,469	3,179	לקוחות והכנסות לקבל
-	260	1,407	חייבים ויתרות חובה
20,168	20,004	47,304	סך הכל נכסים שוטפים
			נכסים בלתי שוטפים
356	1,865	-	לקוחות לזמן ארוך
659	481	648	מקדמות ע"ח מקרקעין
661,086	650,804	661,113	נדלי"ן להשקעה, ומקדמות על חשבון נדלי"ן להשקעה
5	5	3,784	רכוש קבוע, נטו
662,106	653,155	665,545	סך הכל נכסים לא שוטפים
682,274	673,159	712,849	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות שוטפות
			אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
			וחלויות שוטפות
			התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
			זכאים אחרים ויתרות זכות
			צדדים קשורים
			סך הכל התחייבויות שוטפות
229,431	131,663	178,195	
598	671	692	
3,673	6,862	4,041	
15,096	1,727	17,469	
248,798	140,923	200,397	
			התחייבויות בלתי שוטפות
			הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בניכוי
			חלויות שוטפות
			הלוואות מצדדים קשורים
			התחייבות מיסים נדחים
			סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות
143,050	240,619	187,350	
116,306	115,903	116,306	
37,948	38,538	36,991	
297,304	395,060	340,647	
546,102	535,983	541,044	סה"כ התחייבויות
			הון
			הון מניות
			פרמיה, תקבולים ע"ח אופציות וקרנות
			עודפים
			סה"כ הון
28,226	28,226	44,084	
27,705	27,705	50,691	
80,241	81,245	77,030	
136,172	137,176	171,805	
682,274	673,159	712,849	סה"כ התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליאור שמואל
סמנכ"ל כספים

דני נתנאל
מנכ"ל

אריה נתנאל
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 11 באוגוסט, 2024

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (*)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (*)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
32,915	15,170	16,805	הכנסות משכירות ודמי ניהול
3,751	1,596	1,867	עלות ההפעלה
29,164	13,574	14,938	רווח גולמי
(2,391)	(2,835)	(1,174)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(3,198)	(1,333)	(1,774)	הוצאות הנהלה וכלליות
23,575	9,406	11,990	רווח מפעולות רגילות
(31,219)	(15,259)	(16,583)	הוצאות מימון
622	422	425	הכנסות מימון
(30,597)	(14,837)	(16,158)	הוצאות מימון, נטו
(7,022)	(5,431)	(4,168)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
1,920	1,333	957	הכנסות מיסים על הכנסה
(5,102)	(4,098)	(3,211)	הפסד לתקופה
(0.18)	(0.145)	(0.097)	הפסד בסיסי ומדולל למניה (1 ש"ח ע.ג.)

(*) ראו ביאור 1 (ג) בדבר היות הנתונים הכספיים עד ליום 31 במרץ 2023, נתוני פרפורמה carve out.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון מניות	פרמיה, תקבולים ע"ח אופציות וקרנות הון	עודפים	סה"כ הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,226	27,705	80,241	136,172	<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)</u> <u>יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)</u>
15,858	22,986	-	38,844	התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2024 הנפקת מניות ואופציות (ראה ביאור 6א') הפסד לתקופה
-	-	(3,211)	(3,211)	יתרה ליום 30 ביוני 2024
<u>44,084</u>	<u>50,691</u>	<u>77,030</u>	<u>171,805</u>	
-	53,092	85,343	138,435	<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)</u> <u>יתרה ליום 1 בינואר 2023 לפני דוחות Carve-Out (מבוקר)</u>
-	-	(1,546)	(1,546)	התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2023 הפסד לתקופה מ-1 בינואר 2023 ועד 31 במרץ 2023 ערב תקופת הפיצול (*) הנפקת מניות
28,226	(28,226)	-	-	תנועה בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
-	2,839	-	2,839	הפסד לתקופה מ-1 באפריל 2023 (יום הפיצול) ועד 30 ביוני 2023
-	-	(2,552)	(2,552)	יתרה ליום 30 ביוני 2023
<u>28,226</u>	<u>27,705</u>	<u>81,245</u>	<u>137,176</u>	

(*) ראו ביאור 1 (ג) בדבר היות הנתונים הכספיים עד ליום 29 במרץ 2023, נתוני פרפורמה carve out.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון מניות	פרמיה וקרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	53,092	85,343	138,435
-	-	(1,546)	(1,546)
28,226	(28,226)	-	-
-	2,839	-	2,839
-	-	(3,556)	(3,556)
28,226	27,705	80,241	136,172

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

התנועה בשנת 2023 :
הפסד לתקופה מ- 1 בינואר 2023 ועד 31 במרץ 2023 ערב תקופת הפיצול (*)
הנפקת מניות
תנועה בקרן הון עסקאות עם בעלי שליטה
הפסד לתקופה מ- 1 באפריל 2023 (יום הפיצול) ועד 31 בדצמבר 2023
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) ראו ביאור 1 (ג) בדבר היות הנתונים הכספיים עד ליום 29 במרץ 2023, נתוני פרפורמה carve out.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (*)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (*)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
(5,102)	(4,098)	(3,211)	הפסד לתקופה
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
2,391	2,835	1,174	ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(1,920)	(1,333)	(957)	הכנסות מיסים על הכנסה
30,597	14,837	16,158	הוצאות מימון, נטו
-	-	57	הוצאות פחת
377	377	-	הוצאות הנהלה וכלליות שנרשמו כנגד הטבה הונית
31,445	16,716	16,432	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,561)	2,459	6,222	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
5,931	5,731	(1,408)	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
(42)	31	94	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים אחרים
(5,157)	202	2,181	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(437)	143	(2,569)	(ירידה) עליה ביתרת זכות צדדים קשורים
(1,266)	8,566	4,520	
			מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
25,077	21,184	17,741	

(*) ראו ביאור 1 (ג) בדבר היות הנתונים הכספיים עד ליום 31 במרץ 2023, נתוני פרפורמה carve out.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתנאל מניבים בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (*) (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (*) (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(84,179)	(83,360)	(2,712)	השקעה בנדלי"ן להשקעה ומקדמות בגין נדלי"ן להשקעה
372	734	199	ירידה במזומנים בחשבונות ליווי, נטו
(5)	(5)	-	רכישת רכוש קבוע
(**) 622	(**) 422	425	ריבית שהתקבלה
(659)	-	(225)	עליה ביתרות חובה לזמן ארוך
-	-	3	רכישת חברה שאחודה לראשונה – נספח ב'
(83,849)	(82,209)	(2,310)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
1,221	1,037	(69,205)	שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
67,000	67,000	87,500	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(1,750)	(750)	(26,650)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
11,718	6,782	-	קבלת הלוואות מצדדים קשורים
-	-	38,844	תמורה מהנפקת מניות ואופציות
(375)	(375)	-	פרעון הלוואות מאחרים
(21,381)	(9,494)	(14,126)	ריבית ששולמה
1,877	1,877	-	השקעה בגין העברת נכסים, התחייבויות ופעילות הנדלי"ן המניב כנגד קרן הון
58,310	66,077	16,363	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
(462)	5,052	31,794	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
11,223	11,223	10,761	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה/שנה
10,761	16,275	42,555	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה/שנה
			נספח א' - פעולות מהותיות שלא במזומן:
-	-	3,836	שינוי יעוד מנדלי"ן להשקעה לרכוש קבוע
8,438	1,646	-	השקעה בנדלי"ן להשקעה כנגד התחייבויות לצדדים קשורים
			נספח ב' – רכישת חברה שאחודה לראשונה
		236	נכסים והתחייבויות שנוספו ליום האיחוד לראשונה:
-	-	(233)	התחייבות לנתנאל מניבים
-	-		עודף עלות המימוש לנדלי"ן להשקעה
-	-	3	מזומנים נטו שהתקבלו

(*) ראו ביאור 1 (ג) בדבר היות הנתונים הכספיים עד ליום 31 במרץ 2023, נתוני פרפורמה carve out.
(**) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

- א. הישות המדווחת**
- נתנאל מניבים בע"מ ("החברה") התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 באוגוסט 2020. החברה מוגדרת כתושבת ישראל וכתובתה מרדכי אנילביץ' 50, תל אביב.
- החברה הוקמה במטרה לעסוק, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות, בייזום והקמה בתחום נדל"ן להשקעה בישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים נתוני פרפורמה carve-out של פעילות הנדל"ן המניב של חברת נתנאל גרופ בע"מ ("החברה האחות"), ראו ביאור 1 (ג') להלן.
- החברה עונה להגדרת תאגיד קטן, ולא כללה מידע כספי נפרד בהתאם להוראות תקנה 9 ג' ו-38 ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, שכן אין תוספת מידע משמעותי למשקיע בדוח זה מעבר למידע הנכלל ממילא במסגרת הדוחות הכספיים של החברה.
- ב. הגדרות**
- דוחות כספיים אלה -
- | | |
|-------------------------|---|
| החברה | נתנאל מניבים בע"מ. |
| החברה האחות (המעבירה) | נתנאל גרופ בע"מ. |
| בעל שליטה, בעלי עניין | כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. |
| צדדים קשורים | כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי 24. |
| רישן בניין והשקעות בע"מ | בעלת השליטה בחברה. |
| מדד | מדד המחירים לצרכן שמתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |
| חברה מאוחדת | חברה אשר לחברה שליטה בה (כהגדרתה ב IFRS 10) ואשר הדוחות הכספיים שלה אוחדו עם הדוחות הכספיים של החברות - הבית ברח' אנילביץ' 50 בתל אביב בע"מ ובגיו אינטרפרייז (מודיעין עילית) בע"מ. |
- ג. דוחות הביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, נערכו במתכונת תמציתית. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.**
- ביום 29 במרץ 2023, הושלם הפיצול במסגרתו הועברו מניות החברה שהוחזקו על ידי נאמן לבעלי המניות של החברה האחות כפי שהיו במועד הקובע לפיצול.
- עד למועד השלמת הפיצול הדוחות על המצב הכספי, דוחות רווח או הפסד, דוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים הינם דוחות על בסיס פרו-פורמה CARVE-OUT של הנדל"ן המניב נשוא הפעילות המועברת.
- העברות מחברה האחות מייצגת את תזרימי המזומנים שנבעו או שימשו, בהתאמה, מהפעילות המועברת בתקופות הדיווח כפי שמשקף מהדוח על תזרימי המזומנים.
- החל ממועד השלמת הפיצול, דוחות על המצב הכספי, דוחות רווח או הפסד, דוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים הינם דוחות כספיים של החברה המשקפים את תוצאות הפעילות המועברת בפועל.
- דוח רווח או הפסד ודוח על תזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הינם דוחות המשלבים את תוצאות פעילות המועברת לתקופה, כך שעד מועד הפיצול הינן על בסיס CARVE-OUT והחל ממועד הפיצול התוצאות הינן בהתאם לתוצאות הפעילות המועברת בפועל.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. מצב עסקי התאגיד

ליום 30 ביוני 2024, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של 153,093 אלפי ש"ח הכולל התחייבויות לתאגידיים בנקאיים בסך של כ- 178,195 אלפי ש"ח, לרבות הלוואות מתחדשות קצרות מועד וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך.

החברה מעריכה, בהתאם לתוכניתה העסקית, תחזיות פעילות ותזרים מזומנים חזוי שערכה, כי היא תממש את תוכניתה העסקית והפיננסית, למימון מחדש של חלק מהתחייבויותיה המסווגות לזמן קצר. בהתאם, החברה פועלת למימון מחדש של הלוואה בסך של כ-99,146 אלפי ש"ח אשר עומדת לפירעון בחודש נובמבר 2024 ומובטחת בשעבוד נכס מסחרי 111 בחולון וליום הדוח על המצב הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות, אשראי לזמן קצר בסך של כ-17,572 אלפי ש"ח (מובטח בשעבוד פרויקט הגדוד העברי בהקמה), הלוואה לזמן קצר בסך של כ-16,500 אלפי ש"ח וחלות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך בסך 29,000 אלפי ש"ח ששימשו למימון רכישת נכסים בחברת הבית ברחוב אנילביץ' 50 בע"מ, חברה מאוחדת, המתחדשים מעת לעת.

כמו כן, ביום 4 ביוני 2024, חתמה שותפות נתנאל מניבים ומאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ (שותפות המוחזקת בשיעורים שווים) על הסכם עם תאגיד פיננסי לקבלת הלוואה בסך 175 מיליון ש"ח נושאת ריבית פריים + 1.38%. הריבית משולמת כל רבעון. קרן הלוואה תפרע כדלקמן: שנה ראשונה ושניה 2% מקרן הלוואה, שנה שלישית 3% מקרן הלוואה, שנה רביעית וחמישית 3.5% מקרן הלוואה והיתרה שמהווה 88% תפרע בחודש באפריל 2029. בהתאם להסכם הלוואה נקבעו אמות מידה פיננסיות מקובלות של יחס כיסוי ויחס חוב ליתרת הלוואה. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, החברה עומדת באמות מידה הפיננסיות.

לאחר בחינה שביצע דירקטוריון החברה של תזרים המזומנים החזוי ל-24 חודשים מיום הדוח על המצב הכספי, הגיע דירקטוריון החברה למסקנה כי יש ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה.

ה. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר ממשיכה גם לשנת 2024. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים.

מדד המחירים לצרכן עלה במחצית הראשונה של השנה בשיעור של כ-2.1% ומדד חודש יוני 2024 עלה בשיעור של כ-0.1%. בהתאם, תיקן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית מ-2.7% ל-3.0%.

גורמי סיכון פיננסיים

סיכון מדד תשומות הבניה

עיסוקה העיקרי של החברה הינו נדל"ן להשקעה. בכוונת החברה להשביח את הקרקעות הפנויות שבבעלותה. יחד עם זאת חשיפת החברה לעליית מדד תשומות הבניה, בשלב זה, אינו מהותי כיוון ומדובר על הסכם עם קבלן שלד פאושלי להקמת מבנה מגורים להשכרה בגדוד העברי בתל אביב ואיננו צמוד למדד זה ועל כן עליית מדד זה לא צפויה להשפיע באופן מהותי. יתר הקרקעות הינם בתהליכי השבחה.

ככלל, לחברה קיימת חשיפה לשינויים בריבית המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה.

החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות בריבית צמודות פריים. בשל כך שינוי בשיעורי הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה.

לחברה הלוואה בסך של כ-99,146 אלפי ש"ח מתאגיד בנקאי צמודה למדד המחירים לצרכן, מנגד, הכנסותיה של החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד מביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים, אך מאידך גם מגדילה את הוצאות המימון של החברה.

החברה רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון.

באור 1 - כללי (המשך)

1. מלחמת "חרבות ברזל"

אחת התקופות המורכבות והמאתגרות למדינת ישראל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, ממשיכה אל תוך שנת 2024. המשך הלחימה בעזה, ההתמודדות בחזית הצפונית ובאיו"ש, וכן ההסלמה אל מול איראן ומיופי כוחה כמו החזיתים, כל אלו ממשיכים לתת אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה. עוד טרם פרוץ המלחמה התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה ומשבר אשראי, כל אלו על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות. עם זאת, ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשך המלחמה בעזה והתמודדות ישראל בחזית הצפונית על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה.

להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל תוצאות החברה בפרט.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומי

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים (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 ומידיים), התש"ל – 1970.

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 11 באוגוסט 2024.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלויות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

למעט המפורט בסעיף א' להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2023. להלן תיאור השינויים העיקריים במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה והשפעתם:

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות:

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1 (ראו להלן), מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות.

על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (SUBSTANCE) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח. התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון והתיקון העוקב יושמו בתקופות דיווח המתחילה ב- 1 בינואר 2024.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ב. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו:

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 *הצגת דוחות כספיים*. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 *הצגת דוחות כספיים* עם שינויי נוסח קלים.

כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון.

בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "non-GAAP").

כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ'אחרים' (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

תיקונים ל IFRS 9 - מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים:

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים. התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- **גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית** - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- **הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים** - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- **גילויים** - דרישות גילוי חדשות התוספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי, אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight").

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן - מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של מזומנים ושווה מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ונותני שרותים, זכאים ויתרות זכות אחרים והלוואה מחברה קשורה, לתאריכי הדוחות על המצב הכספי, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ביאור 5 – חברות בנות

צירוף עסקים שאירע במהלך התקופה השוטפת:

השלמת רכישת מניות חברת בג'ו אינטרפרייז (מודיעין עילית) בע"מ - חברה שאוחדה לראשונה

בהמשך לאמור בביאור 7(2) לדוחות הכספיים לשנת 2023, בחודש יוני 2024, הושלם הליך רישום על שם החברה של הקצאת מניות בחברת, בג'ו אינטרפרייז (מודיעין עילית) בע"מ, חברה הרשומה במנהל האזרחי איו"ש על פי החוק החברות הירדני, באופן שהוקצו לחברה 6,000 מניות בנות 1 דנר כ"א המהוות 60% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת בג'ו אינטרפרייז (מודיעין עילית) בע"מ (בתמורה לסך של כ- 32 אלפי ש"ח) ובהתאם, החברה קיבלה שליטה בחברה המוחזקת, לפיכך איחדה החברה בדוחותיה הכספיים את דוחותיה של בג'ו אינטרפרייז (מודיעין עילית) בע"מ.

כמו כן, בתמורה להעברת מניות בג'ו אינטרפרייז כאמור לעיל, התחייבה החברה להשקיע באמצעות הלוואות בעלים ו/או מימון בנקאי סך של עד 10 מיליון ש"ח בבג'ו אינטרפרייז אשר ישמשו לשם קידום ענייני בג'ו אינטרפרייז בכל הקשור ברישום הזכויות במקרקעין כאמור לעיל. כל סכום שיושקע על ידי החברה כאמור לעיל יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא ריבית בשיעור של 7.5% לשנה.

בג'ו אינטרפרייז התקשרה במערכת הסכמים, לפיהן, זכאית בג'ו אינטרפרייז להירשם כבעלים של חלקות שונות במקרקעין במודיעין עילית ובסביבה. לעניין זה יצוין כי השלמת רישום הזכויות במקרקעין על שם חברת בג'ו אינטרפרייז כרוכה בלא מעט קשיים ומכשולים כפי שמקובל ברישום זכויות במקרקעין באזור יהודה ושומרון וכי אין כל וודאות כי יתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין לרישום הזכויות במקרקעין על שם בג'ו אינטרפרייז.

אלפי ש"ח	
32	עלות הרכישה
	השווי ההוגן של הנכסים המזוהים והתחייבויות המזוהות למועד הרכישה הינם כדלקמן:
35	מזומנים ושווי מזומנים
(236)	התחייבות לנתנאל מניבים
(201)	התחייבויות נטו
233	עודף עלות הנוצר ברכישה – מיוחס לנדלי"ן להשקעה (*)
32	סך עלות הרכישה

(*) בגינו החברה רשמה הפסד מירידת ערך של נדלי"ן להשקעה

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה

א. תנועה בערך בספרים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
565,866	565,866	661,086	יתרה ליום 1 בינואר תנועה בתקופה:
97,611	87,773	5,037	רכישות ועלויות הקמה
-	-	(3,836)	שינוי יעוד לרכוש קבוע (*)
(2,391)	(2,835)	(1,174)	ירידה בשווי ההוגן נטו (1)
661,086	650,804	661,113	יתרה לסוף תקופה/שנה

(*) החברה שינתה יעוד של חלק מהנכס הבית ברחוב אנילביץ' 50, בתל אביב שנכלל בעבר במלואו בסעיף נדל"ן להשקעה, כך ששיעור של 10% משטח הנכס מיועד לשימוש עצמי כמשרדי החברה ונכלל במסגרת דוחות אלו בסעיף הרכוש קבוע.

(1) במהלך תקופת הדוח רשמה החברה ירידה בשווי ההוגן בגין נכסים בסך של כ- 1,510 אלפי ש"ח בניכוי עליה בשווי ההוגן של נכסים בגינם רשמה החברה עליה בשווי ההוגן בסך כ- 336 אלפי ש"ח.

(2) נכון ליום 30 ביוני 2024, לאור התקדמות הביצוע של פרויקט הגדוד העברי בת"א העומד על שיעור השלמה של כ- 84%, ובהתבסס על דוח אפס מעודכן והערכת שווי שבוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי הוערך שווי המקרקעין בכ- 46.3 מיליון ש"ח ולפיכך ביצעה החברה עליית ערך בשווי ההוגן של כ- 0.3 מיליון ש"ח. כמו כן, ביצעה החברה הפחתה בשווי ההוגן בסך כ- 1.5 מיליון ש"ח בעיקר בגין היוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה בתקופת הכשרתם.

ב. עסקאות רכישת זכויות במקרקעין בתקופת הדוח:

1. ביום 5 ביוני 2024, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן בסעיף זה: - "המוכר") בהסכם מכר מותנה לפיהם ימוכר המוכר לחברה מקרקעין בשטח כולל של כ- 10 דונם באדמת היישוב מודיעין עילית. בתמורה למקרקעין תשלם החברה סך של 30 אלפי דולר ארה"ב בגין כל דונם אשר יירשם בסוף התהליך על שם החברה, כאשר בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט בהסכם, תשלם החברה בגין רכישת מלוא הזכויות במקרקעין סך של 300 אלפי דולר ארה"ב. בהתאם להסכם המכר, סך של 168 אלפי ש"ח (המהווה סך של כ- 45 אלפי דולר) מהתמורה שולמה במועד חתימת הסכם המכר בנאמנות אצל ב"כ המוכר, כאשר יתרת התמורה תשולם בתוך 30 ימי עסקים מיום רישום הבעלות של המקרקעין על שם החברה במרשמי קמ"ט רישום מקרקעין בבית אל. קרקע זו הינה הינה בסמיכות לקרקעות שרכשה החברה באותו האזור בשנת 2023, ראו גם ביאור 7 (1) לדוחות הכספיים לשנת 2023. נכון למועד אישור הדוח הכספי, טרם התקיימו התנאים המתלים ומשכך, טרם הושלמה רכישת המקרקעין כאמור.

ביאור 7 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות

ביום 14 באפריל 2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות ולרישום למסחר בבורסה של עד 18,817,508 מניות רגילות ועד 9,408,754 כתבי אופציות (סדרה 1) רשומים על שם, הניתנים למימוש לעד 9,408,754 מניות רגילות של החברה 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, כפוף להתאמות, החל מיום רישום למסחר של כתבי האופציה (סדרה 1) ועד ליום 30 באוקטובר 2025 וזאת כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך 330 אגורות למניה, לא צמוד. נכון לתאריך אישור הדוח, טרם מומשו כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה.

במסגרת הנפקת הזכויות התקבלו בידי החברה הודעות ניצול לרכישת 15,858,110 מניות רגילות של החברה ו- 7,929,055 כתבי אופציה (סדרה 1), המהווים כ-84.27% מסך ניירות הערך שהוצעו בדרך של זכויות מתוכם 12,219,938 מניות ו- 6,109,969 כתבי אופציה (סדרה 1) נרכשו על ידי בעלת השליטה בחברה בהתאם להתחייבות בעלת השליטה לניצול זכויות כמפורט בדוח הצעת המדף.

במסגרת הנפקת הזכויות גייסה החברה סך כולל של כ- 38,932 אלפי ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 88 אלפי ש"ח). כמו כן, ככל וכל כתבי האופציה (סדרה 1) שהוצעו על פי דוח הצעת המדף ימומשו עד לתום תקופת המימוש, יתקבל בחברה סכום ברוטו נוסף בסך של עד כ-26,166 אלפי ש"ח וזאת בגין מימוש כתבי האופציה כאמור, אם וככל שימומשו על פי תנאי כתבי האופציה.

ביאור 8 – אירועים לאחר מועד הדיווח

ביום 23 ביולי 2024, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן – "המקנה") בהסכם אופציה לפיה הוקנתה לחברה אופציה לתקופה של 24 חודשים לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 41 דונם נטו בסמוך לישוב אלפי מנשה. בתמורה למקרקעין תשלם החברה סך של 25 אלפי דולר ארה"ב בגין כל דונם. בהתאם להסכם האופציה סך של 82 אלפי דולר (המהווים סך כ 300 אלפי ש"ח) הועבר לבא כוח המקנה בנאמנות, כאשר אם תבוטל האופציה יוחזר לחברה התשלום האמור.



עובדיה קריכלי ושות' רואי חשבון

חבר בארגון רואי חשבון
אריה עובדיה ושות' רואי חשבון
An Independent Member of
BOKS International Limited



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

11 באוגוסט 2024

לכבוד

הדירקטוריון של
נתנאל מניבים בע"מ ("החברה")

סוקולוב 48, חולון

א.ג.ג.,

הנדון: מכתב הסכמה להכללה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף פיצול ורישום למסחר ותשקיף מדף של נתנאל מניבים בע"מ (להלן: "החברה") שפורסם בחודש פברואר 2023.

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם מכוח תשקיף המדף שבנדון:

א. דוח סקירה מיום 11 באוגוסט 2024 על תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

ב. דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במרס 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה carve out של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

עובדיה קריכלי ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון