נתנאל גרופ בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2026

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'
עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד

נתנאל גרופ בע"מ
("החברה")

עדכון חלק א' (תיאור עסקי התאגיד)
לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025

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 2025 ועד ליום אישור 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 2025 שפורסם ביום 1 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-031211) ("**הדוח התקופתי**").

1. **עדכון לסעיף 3 לחלק א' לדוח התקופתי - השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

1.1 <u>עסקת לאומי פרטנרס</u> - ביום 19 בינואר 2026 ביצעה החברה הקצאה פרטית ללאומי פרטנרס בע"מ של 3,024,194 מניות רגילות של החברה וכן של 3,024,194 כתבי אופציה (סדרה א') שאינם רשומים למסחר, 537,634 כתבי אופציה (סדרה ב') שאינם רשומים למסחר ו- 125,000 כתבי אופציה (סדרה ג') שאינם רשומים למסחר והניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, והכל בהתאם לתנאי הקצאה פרטית כמפורט בדוח משלים בדבר הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007538). לפרטים נוספים ראה באור 5א לדוחות הכספיים.

1.2 לשינויים נוספים בהחזקות במניות החברה אשר בוצעו במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן בעסקאות בבורסה על-ידי רישן בנין והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("**בעלת השליטה**"), ראה דיווחים שוטפים של החברה. למועד הדוח, מחזיקה בעלת השליטה 57.58% מהון המניות המונפק של החברה (51.51% בדילול מלא) (למועד אישור הדוח 59.13%, ובדילול מלא 52.89%).

2. **עדכון לסעיף 4.3 לחלק א' לדוח התקופתי - דיבידנדים**

למועד הדוח, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, לחברה רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ- 122,050 אלפי ש"ח.

3. **עדכון לסעיף 6 לחלק א' לדוח התקופתי - סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

לעדכון בדבר השפעות תוצאות המצב המלחמתי בישראל על החברה ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון להלן, ולעדכון בדבר מצב הריבית והאינפלציה בישראל בתקופת הדוח ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון להלן.

4. **עדכונים לסעיף 7 לחלק א' לדוח התקופתי**

4.1 בפברואר 2026 התקשרה החברה בהסכם מותנה לסיחור אופציה, לפיו תרכוש החברה מצדדים שלישיים ("**המוכרים**") זכות אופציה שהוקנתה למוכרים במסגרת הסכמי השבת קרקע שנחתמו בין המוכרים לבין רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**"), לרכישה בפטור ממכרז וכנגד תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י ותשלום הוצאות פיתוח, של מגרשים בבית דגן, הכוללים בהתאם לתוכניות החלות עליהם, זכויות לבניית 202 יח"ד, מתוכן 100 יח"ד מסוג "גן-גג" ו-102 יח"ד בבנייה רוויה (בהתאמה: "**האופציה**", "**ההסכם**" ו"**המגרשים**"). ההסכם מותנה בתנאי מתלה לפיו יתקבל, לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד חתימת ההסכם, מפרט כספי להקצאת המגרשים או

כל חלק מהם על ידי רמ״י ישירות על שם החברה, כאשר לכל אחד מהצדדים זכות להאריך את המועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה ב-180 ימים נוספים. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה ובתמורה לסיחור האופציה, תשלם החברה למוכרים סך של 27 מיליון ש״ח (בתוספת מע״מ כדין) (״**תמורת האופציה**״), כאשר במועד חתימת ההסכם הופקדה בידי נאמן מטעם ב״כ המוכרים ערבות בנקאית על סך מלוא תמורת האופציה, אשר תוקפה הינו עד ל-30 ימים לאחר המועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 בפברואר 2026 (מס׳ אסמכתא: 2026-01-014621).

4.2 בפברואר 2026, התקבל היתר בנייה לפרויקט ״שכונות כרמים במודיעין״, המצוי במתחם ג׳ במגרשים 112-115 בגוש 5735 בשכונת כרמים במודיעין-מכבים-רעות, במסגרתו יוקמו 8 בנייני מגורים הכוללים 88 יח״ד, כאשר 70 יח״ד משווקות על ידי החברה במסגרת מסלול ״דיור במחיר מטרה״ במחיר בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז, ו-18 יח״ד משווקות על ידי החברה במחירי ותנאי שוק חופשי. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.15 לדוח התקופתי לשנת 2025 וכן דיווח מיידי מיום 24 בפברואר 2026 (מס׳ אסמכתא: 2026-01-017172).

4.3 ביום 21 באפריל 2026 פירסמה החברה דיווח מיידי בקשר עם קיומה של טעות מהותית המחייבת תיקון של דוחות כספיים (מס׳ אסמכתא: 2026-01-037184), במסגרתו תואר כי בחודש יוני 2025 נערך נופש חברה שנתי ביחד עם אירוע פרטי של אחד מיחידי בעלי השליטה. החברה ביצעה אומדן פנימי ולא זיהתה את העסקה כעסקה שיש להעביר לאישור ועדת הביקורת. על כן, ביצעה החברה הצגה מחדש לדוחות הכספיים ביניים על מנת לייצג את המצב הכספי והדוחות על הרווח והפסד של החברה אילו אישור המשקולות על ידי ועדת הביקורת היה מתקבל במועדו ולא מאושר בדיעבד. בדוחות לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2025 סכום החיוב לבעלי השליטה גדל בסך של כ- 22 אלפי ש״ח, יתרת החובה של בעל השליטה עמדה על סך של כ- 373 אלפי ש״ח, והוצאות החברה נטו ממיסים גדלו בסך של כ- 222 אלפי ש״ח. בדוחות לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2025 הוצאות החברה נטו ממיסים גדלו בסך של כ- 849 אלפי ש״ח וסכום החיוב גדל בכ- 2,375 אלפי ש״ח ויתרת החובה של בעל השליטה הינה כ- 977 אלפי ש״ח. לפרטים נוספים ראו הדיווח המיידי האמור.

4.4 ביום 9 ביוני 2026 התקשרה החברה עם מזור מושב עובדים להתישבות שיתופית וקיבוץ נחשונים ״**המוכרות**״), בהסכם מותנה להסבת אופציה הקיימת לכל אחת מהמוכרות לרכוש מרשות הפיתוח (באמצעות רשות מקרקעי ישראל) בפטור ממכרז, אשר תאפשר לחברה להקים פרויקט נדל״ן למגורים ומסחר במגרשים מס׳ 29 ו- 33 בישוב אלעד, הכוללים בהתאם לתוכנית זכויות לבניית 131 יח״ד וזכויות לבניית שטחים למסחר בשטח כ- 2,400 מ״ר, בתמורה בסך של 22 מיליון ש״ח, בתוספת מע״מ. לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 10 ביוני 2026 (מס׳ אסמכתא: 2026-01-054934). ביום 1 ביולי 2026, לאחר תאריך המאזן, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת את בקשת החברה לקבל היתרי בניה לפרויקט החברה בכרמי גת, על-פי תוכניות תמל/1011 ותמ״מ/14, בכפוף להשלמת תנאים מקובלים. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 6 ביולי 2026 (מס׳ אסמכתא: 2026-01-063364).

4.5 ביום 27 ביולי 2026 דיווחה החברה כי בימים 6 במאי 2026 ו-14 ביוני 2026 פנתה מחלקת חקירות, מודיעין ובקרת מסחר ברשות ניירות ערך לחברה בדרישה לקבל מידע ומסמכים בנוגע לאירועים המתוארים בדיווחי החברה מיום 20 באפריל 2026 הקשורים לעסקאות בין החברה לבין בעלי השליטה בה. החברה משתפת פעולה עם פניות הרשות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 27 ביולי 2026 (מס׳ אסמכתא: 2026-01-071044).

4.6 ביום 6 באוגוסט 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים ולמשקיע פרטי, באופן שאינו מהווה הצעה לציבור, של 44,020,000 ש״ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג׳) של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג׳) הקיימת של החברה הרשומה למסחר בבורסה, בתמורה של 0.95 ש״ח לכל 1 ש״ח ע.נ. ובתמורה כוללת של כ-41,819 אלפי ש״ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, אם וככל שתושלם, יעמוד היקף סדרת אגרות החוב

(סדרה יג') על סך של 144,019,895 ש"ח ערך נקוב. ההקצאה הפרטית קיבלה את אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב המוצעות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 6 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-074154).

5. עדכון לפרק הרביעי (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2025

5.1 <u>עדכון לפירוט לפי תקנה 22</u>

(א) ביום 31 במרץ 2026, החליט דירקטוריון החברה, לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה עסקה חריגה, כהגדרת המונח "עסקה חריגה" בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**") לאשר בדיעבד את השתתפות החברה באירוע 24 וזאת כמפורט בדיווח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 21 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-037184).

5.2 <u>עדכון לפירוט לפי תקנה 26: הדירקטורים של החברה</u>

(ב) ביום 12 במרץ 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויה של הגב' אסתרי גילעז-רן לכהונה נוספת כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופה של שלוש שנים נוספות, וכן אישרה את מינויה של הגב' מירה רום פלאי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באפריל 2026. יצוין בהקשר זה כי ביום 10 במאי 2026, הסתיימה כהונתה של גב' אירן מלכה לוי, אשר כיהנה כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-043922).

(ג) ביום 29 ביוני 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינוים מחדש של ה"ה אריה נתנאל, יונתן קרפל ועמית שניצר כדירקטורים בחברה, וכן אישרה את מינויים מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה - משרד סומך חייקין (KPMG). לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 14 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-061049) ודיווחים מיידיים בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-061791).

5.3 <u>עדכון לפירוט לפי תקנה 26א</u>

ביום 14 ביוני 2026 חדל לכהן כמבקר הפנימי של החברה, מר עזרא יהודה שכיהן בחברה מיום 24 בדצמבר 2012, ובמקומו מונה מר שפירא דניאל למבקר הפנימי של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידי מיום 14 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-056084 ו- 2026-01-056085).

5.4 <u>עדכון לפירוט לפי תקנה 28</u>

ביום 29 ביוני 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את החלפת הוראות תקנון החברה לנוסח חדש המותאם להוראות חוק החברות, למעט התקנות בו שעניינן הוראת פטור, שיפוי וביטוח אשר נותרו בנוסחן. לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 14 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-061049) ודיווחים מיידיים בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-061064).

6. **עדכון לסעיף ג.2. לחלק א' לדוח התקופתי - טבלאות גילוי - נדל"ן יזמי - פרויקטים שאינם מהותיים**

	שם הפרויקט	מספר חוזים שנחתמו בתקופה			שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו, ללא מע"מ		
		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025
פרויקטים בתכנון										
	בארי ת"א	-	3	-	-	-	-	-	66,996	-
פרויקטים שהקמתם נסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
פרויקטים בהקמה	שטרוק 7-9, תל אביב	1	-	4	47	-	336	58,600	-	61,895
	ויצמן 49, תל אביב	-	-	2	-	-	204	-	-	64,307
	צייטלין 21 - דוד המלך 22, ת"א	-	2	4	-	214	350	-	55,475	56,813
	דבורה ברטונוב 6, חולון	2	2	8	180	180	783	27,778	29,337	27,285
	בת ים - מגרש 13 (הצדף)	1	-	2	88	-	207	28,760	-	28,889
	שחמון אילת 11	-	3	7	-	331	873	-	19,381	18,512

7. **עדכון לסעיף 7.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד - "עתודות קרקע - פרויקטים מסוג "התחדשות עירונית" שאינם מהותיים"**

<u>פרויקטים מסוג "התחדשות עירונית" שאינם מהותיים</u>

להלן יובאו פרטים אודות פרויקטים מסוג התחדשות עירונית בהם החברה חתמה על הסכמים עם דיירים ביחס ל-25% ויותר מסך יחידות הדיור במתחם:

שם ומיקום	הנתונים מהווים 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי) כולל שותפים	מס' יח"ד מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מס' יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		יחס (מבוקש) לפינוי -בינוי (**)	שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינוי בינוי מתוך סה"כ יח"ד הקיימות למועד הדוח*	מועד התחלת החתמות	מועד צפוי לסיום החתמות	צפי משוער להתחלת הבניה	צפי משוער לסיום התכנון	עלות קרקע בספרים ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסה משוערת ללא מע"מ לפרויקט (באלפי ש"ח)***	מצב תכנוני נוכחי (****)
				כולל חלק הבעלים	לא כולל חלק הבעלים									
מתחם אשרמן 15- 35 (אי זוגי), תל אביב (****)	100%	84	84	287	203	01:03.4	60%	מרץ-21	דצמ-26	דצמ-27	התכנון הסתיים	9,289	779,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
יחזקאל 36- 38-40, תל אביב	100%	27	46	46	19	01:01.7	85%	ספט-20	יונ-27	אוג-27	התכנון הסתיים	2,831	96,000	בתהליכי רישוי לקבלת היתר
ירמיהו 42- 44, תל אביב	100%	16	16	27	11	01:01.6	67%	ספט-20	יונ-27	אוג-27	מרץ-27	1,677	60,000	בתהליכי רישוי לקבלת היתר
ז'בוטינסקי 103, תל אביב (גוש 6213 חלקה 842)	100%	12	25	25	13	01:02	100%	מאי-21	הסתיים	מרץ-27	התכנון הסתיים	2,272	72,730	התקבלו אגרות והיטלים.
בארי 18, 20, 22, תל אביב	100%	33	55	55	22	01:01.6	90%	מאי-21	דצמ-26	מרץ-27	הסתיים	6,337	135,000	התקבל היתר בתנאים
כצנלסון / מרי / שינקין, גבעתיים	100%	345	345	955	610	01:02.8	71%	ינו-19	אפר-27	יונ-28	ינו-27	6,051	2,246,400	בהליך שינוי תב"ע
קצנלסון 10, תל אביב	100%	17	27	27	10	01:01.6	75%	פבר-23	דצמ-26	ספט-28	הסתיים	1,728	56,000	אחרי החלטת ועדה חיובית,

שם ומיקום	הנתונים מהווים 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי) כולל שותפים	מס' יח"ד מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מס' יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		יחס (מבוקש) לפינוי -בינוי (**)	שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינוי בינוי מתוך סה"כ יח"ד הקיימות למועד הדוח*	מועד התחלת החתמות	מועד צפוי לסיום החתמות	צפי משוער להתחלת הבניה	צפי משוער לסיום התכנון	עלות קרקע בספרים ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסה משוערת ללא מע"מ לפרויקט (באלפי ש"ח)***	מצב תכנוני נוכחי (****)
				כולל חלק הבעלים	לא כולל חלק הבעלים									לפני תשלום אגרות
אסף 2 / אבא הלל רמת גן	100%	25	25	81	56	01:03.2	81%	ינו-23	מרץ-27	דצמ-28	דצמ-26	17,798	215,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
נגבה, פינת הירדן 1,3,5, רמת גן (גוש 6186 חלקות 334, 395)	100%	55	55	182	127	01:03.3	72%	דצמ-21	יוני-27	דצמ-28	התכנון הסתיים	3,046	361,000	תב"ע הוגשה בסמכות מחוזית
סוקולוב 101-103 / יואל 4-6, תל אביב	100%	41	41	67	26	01:01.6	67%	יונ-19	דצמ-26	מרץ-27	יונ-27	1,353	127,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
שמעון התרסי 10-18, תל אביב	60%	51	51	85	34	01:01.6	100%	יולי-16	הסתיים	התכנון הסתיים	דצמ-26	3,438	227,000	התקבל חשבון אגרות והיטלים
אורי לסר 14, תל אביב	100%	17	17	28	11	01:01.6	82%	ינו-22	ינו-27	דצמ-26	דצמ-28	1,166	71,000	בתכנון לצורך הגשת הבקשה להיתר
לואי מרשל 48, תל אביב	100%	11	22	25	11	01:02.3	86%	דצמ-22	דצמ-26	דצמ-26	מרץ-27	954	44,000	היתר בתנאים
דוד המלך 20, תל אביב	100%	15	15	29	14	01:01.9	75%	יונ-22	יונ-27	דצמ-26	יונ-27	767	73,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
הרב מימון 32-40 /	50%	128	128	512	384	01:04.0	80%	ינו-18	יונ-27	דצמ-28	התכנון הסתיים	2,589	1,078,000	בתהליכי תכנון

שם ומיקום	הנתונים מהווים 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי) כולל שותפים	מס' יח"ד מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מס' יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		יחס (מבוקש) לפינוי -בינוי (**)	שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינוי בינוי מתוך סה"כ יח"ד הקיימות למועד הדוח*	מועד התחלת החתמות	מועד צפוי לסיום החתמות	צפי משוער להתחלת הבניה	צפי משוער לסיום התכנון	עלות קרקע בספרים ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסה משוערת ללא מע"מ לפרויקט (באלפי ש"ח)***	מצב תכנוני נוכחי (****)
				כולל חלק הבעלים	לא כולל חלק הבעלים									
דליה 15-1, בת ים														לקבלת היתר
מתחם המלבן, אור יהודה (****)	50%	100	100	414	314	01:04.1	50%	יונ-19	אוג-26	יונ-28	התכנון הסתיים	1,719	1,030,000	הוגש לועדה המרכזית
כפר שלם / בר לב -165 169 / צוקרמן 2, תל אביב	80%	136	136	361	225	01:02.7	70%	יונ-20	דצמ-26	דצמ-27	ינו-27	4,321	667,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
סוקולוב שפרינצק (72-66 / 30-32) + שנקר, חולון (****)	100%	90	90	280	190	01:03.1	60%	מרץ-23	דצמ-26	ספט-27	פבר-27	2,493	529,000	בתהליכי תכנון - תב"ע מפורטת
האצ"ל 60- 66, חולון	100%	128	354	354	226	01:02.7	75%	יונ-22	דצמ-26	יונ-28	דצמ-26	7,610	675,000	בתהליכי תכנון - תב"ע מפורטת
חנקין ההגנה ככר השבעה	100%	168	168	470	302	01:02.7	72%	יונ-22	דצמ-26	יונ-28	דצמ-26	2,524	725,000	בתהליכי תכנון - תב"ע מפורטת
הפורצים / המעפילים / שד' דב הוז, חולון	100%	287	287	1000	713	01:03.5	60%	מרץ-23	ינו-27	יונ-28	מרץ-27	9,028	1,618,000	בתהליכי תכנון תב"ע ע"י ותמ"ל
מתחם הראשונים 2,4,6,8,14,2 0 + עיר גנים, רמת גן	100%	80	80	550	470	01:06.8	83%	יונ-23	יולי-27	יונ-29	דצמ-26	50,493	1,300,000	בתהליכי תכנון - תב"ע מפורטת
מתחם החרמון /	75%	160	160	672	512	01:04.2	67%	פבר-22	דצמ-26	יונ-29	מרץ-27	2,080	1,194,000	בתהליכי תכנון -

שם ומיקום	הנתונים מהווים 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי) כולל שותפים	מס' יח"ד מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מס' יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		יחס (מבוקש) לפינוי -בינוי (**)	שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינוי בינוי מתוך סה"כ יח"ד הקיימות למועד הדוח*	מועד התחלת החתמות	מועד צפוי לסיום החתמות	צפי משוער להתחלת הבניה	צפי משוער לסיום התכנון	עלות קרקע בספרים ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסה משוערת ללא מע"מ לפרויקט (באלפי ש"ח)***	מצב תכנוני נוכחי (****)
				כולל חלק הבעלים	לא כולל חלק הבעלים									
העצמאות, יבנה (****)														תב"ע מפורטת
ויצמן 70, תל אביב	100%	15	15	27	12	01:01.8	67%	מרץ-24	דצמ-26	דצמ-27	פבר-27	615	62,000	בתהליכי רישוי לקבלת היתר
קראוזה 6- 14, חולון	100%	45	45	135	90	01:03.0	98%	מרץ-24	ספט-26	דצמ-27	מרץ-28	2,661	203,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
נובידבור 1-6, חולון	100%	48	48	113	65	01:02.4	83%	מרץ-24	דצמ-26	יונ-27	אוק-26	2,384	176,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
ארלוזרוב 114-116, תל אביב	100%	30	61	61	31	01:02.0	67%	פבר-25	דצמ-26	דצמ-28	אוג-28	729	141,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
תוספתא 14, תל אביב	100%	16	16	27	11	01:01.7	75%	דצמ-23	דצמ-26	דצמ-27	הסתיים	1,179	62,000	הוגשה הבקשה להיתר
בני משה 19, תל אביב	100%	11	11	17	6	01:01.5	64%	מרץ-24	דצמ-26	אוג-28	אפר-28	74	32,000	בחתימות
אהרונוביץ' 63-65, חולון	100%	16	16	56	40	01:03.5	81%	יונ-22	דצמ-26	אפר-28	יונ-27	55	97,000	לקראת תחילת תכנון מפורט
המרי 26-28 / המבוא 7, גבעתיים	100%	28	28	70	42	01:02.5	80%	אוג-23	אוג-27	אוג-28	יונ-27	897	132,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
ז'בוטינסקי 86 / אבן	100%	46	46	69	23	01:01.5	59%	יול-25	פבר-27	יולי-29	ינו-28	701	141,000	בתהליכי תכנון

שם ומיקום	הנתונים מהווים 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי) כולל שותפים	מס' יח"ד מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מס' יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		יחס (מבוקש) לפינוי -בינוי (**)	שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינוי בינוי מתוך סה"כ יח"ד הקיימות למועד הדוח*	מועד התחלת החתמות	מועד צפוי לסיום החתמות	צפי משוער להתחלת הבניה	צפי משוער לסיום התכנון	עלות קרקע בספרים ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסה משוערת ללא מע"מ לפרויקט (באלפי ש"ח)***	מצב תכנוני נוכחי (****)
				כולל חלק הבעלים	לא כולל חלק הבעלים									
גבירול 121-123, תל אביב														לקבלת היתר
שטרוק 2-4, תל אביב	100%	16	16	28	12	01:01.8	75%	יונ-25	דצמ-26	דצמ-28	דצמ-26	470	73,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
הרא"ה / יונה הנשיא, רמת גן	100%	204	204	530	326	01:02.6	52%	דצמ-26	ינו-27	דצמ-29	דצמ-27	3,057	1,025,000	בתהליכי תכנון - תב"ע מפורטת
אורים 2-10 / קדושי קהיר 2-12 / 1-15, חולון	100%	493	493	1,972	1,479	01:04.0	40%	דצמ-25	דצמ-37	מאי-31	דצמ-30	2,946	1,700,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
אבן גבירול 90-104 (מתחם מאוחד), תל אביב	100%	82	82	178	96	01:02.1	67%	פבר-25	אוק-26	יונ-30	יוני-27	416	472,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
ההסתדרות 169-175, חולון	100%	50	50	109	59	01:02.2	52%	פבר-26	דצמ-26	דצמ-28	אוג-27	986	189,000	בתהליך החתמות
ההסתדרות 147-153, חולון	100%	44	44	168	124	01:03.8	40%	פבר-26	דצמ-26	מרץ-29	ספט-27	1,669	291,000	בתהליך החתמות
ויצמן 2-4, חולון	100%	10	10	121	111	01:12.1	50%	טרם	דצמ-26	דצמ-29	דצמ-27	3,725	420,000	משא ומתן משפטי
הבאר / נורדאו, רמת גן	100%	58	151	151	93	01:02.6	29%	דצמ-25	ינו-27	דצמ-29	דצמ-27	-	230,000	בתהליך החתמות

שם ומיקום	הנתונים מהווים 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי) כולל שותפים	מס' יח"ד מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מס' יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		יחס (מבוקש) לפינוי -בינוי (**)	שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינוי בינוי מתוך סה"כ יח"ד הקיימות למועד הדוח*	מועד התחלת החתמות	מועד צפוי לסיום החתמות	צפי משוער להתחלת הבניה	צפי משוער לסיום התכנון	עלות קרקע בספרים ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסה משוערת ללא מע"מ לפרויקט (באלפי ש"ח)***	מצב תכנוני נוכחי (****)
				כולל חלק הבעלים	לא כולל חלק הבעלים									
אחד העם / יהושפט, רמת גן	100%	84	84	252	168	01:03.0	80%	ינו-25	דצמ-26	דצמ-29	דצמ-28	9,036	533,400	בתהליכי תכנון - תב"ע מפורטת
רמת הגולן 19-21-23, חולון	100%	18	18	51	33	01:02.8	78%	ינו-26	דצמ-26	דצמ-28	פבר-27	212	88,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
מלצר 12, 14, 16, רחובות	70%	72	210	231	159	01:03.2	70%	מאי-25	דצמ-26	דצמ-29	דצמ-27	1,480	447,143	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
בר כוכבא 1- 8, רחובות	70%	128	128	410	282	01:03.2	69%	מאי-25	דצמ-26	ינו-29	מרץ-28	2,163	613,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
ההסתדרות 176-190, חולון	100%	64	64	190	126	01:03.0	50%	אפר-26	אפר-27	דצמ-28	דצמ-26	-	280,000	בחתימות
הסתדרות 4- 8 / בן אליעזר 8- 12, חולון	100%	63	63	194	131	01:03	50%	אפר-26	אפר-27	דצמ-28	דצמ-27	275	413,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
המעפילים / הראל, חולון	100%	8	8	26	18	01:03.3	67%	אפר-26	דצמ-27	דצמ-28	יוני-27	-	57,600	בחתימות
אילת 43-45- 47-49, חולון	100%	80	80	750	670	01:09.4	69%	מרץ-25	יוני-27	דצמ-28	דצמ-27	5,229	2,010,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
י"א באדר 26, חולון	100%	14	14	44	30	01:03.1	83%	מרץ-23	ספט-26	דצמ-28	דצמ-27	41	49,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר

שם ומיקום	הנתונים מהווים 100%; חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי) כולל שותפים	מס' יח"ד מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מס' יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		יחס (מבוקש) לפינוי -בינוי (**)	שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינוי בינוי מתוך סה"כ יח"ד הקיימות למועד הדוח*	מועד התחלת החתמות	מועד צפוי לסיום החתמות	צפי משוער לסיום התכנון	צפי משוער להתחלת הבניה	עלות קרקע בספרים ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסה משוערת ללא מע"מ לפרויקט (באלפי ש"ח)***	מצב תכנוני נוכחי (****)
				כולל חלק הבעלים	לא כולל חלק הבעלים									
אנטוקולסקי 9, תל אביב	100%	13	22	22	9	01:01.6	100%	מרץ-22	הסתיים	הסתיים	דצמ-26	5,225	50,000	התקבל היתר
צופית 1,5-7 הטהון 1-3, חולון	100%	16	16	60	44	01:03.7	100%	ינו-26	הסתיים	ינו-27	ספט-27	-	119,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר
הלל יפה 24- 25, ששת הימים 16, חדרה	100%	86	86	387	301	01:04.5	40%	יונ-26	דצמ-26	מרץ-27	2030	190	382,000	בתהליכי תכנון לקבלת היתר

* שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת כלל הפרויקטים מהפורטים לעיל הינו 2/3 מבעלי הזכויות כמפורט בסעיף 7.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

** חלק החברה ביחס המבוקש לפינוי בינוי.

*** להלן פרטים בדבר הערכות החברה להכנסה משוערת בהתבסס על הערכות החברה למחירי מכירה:

בסביבת הצפון החדש (רובע 4) בת"א 65,000-72,000 למ"ר
בסביבת הצפון הישן (רובע 3) בת"א 55,000-76,000 למ"ר
בסביבת דרום תל אביב 35,000-38,000 למ"ר
בסביבת חולון 28,000-33,000 למ"ר
בסביבת בורסה רמת גן 45,000-50,000 למ"ר
בסביבת גבעתיים 35,000-38,000 למ"ר
בסביבת אור יהודה 21,000-25,000 למ"ר
בסביבת כיכר המדינה (רובע 4) בת"א 55,000-60,000 למ"ר
בסביבת אגרובנק חולון 29,000-35,000 למ"ר
בסביבת יבנה 22,000-26,000 למ"ר
בסביבת מרכז רמת גן 32,000-35,000 למ"ר
בסביבת בת ים 25,000-28,000 למ"ר

(****) מצב תכנוני סטטוטורי נוכחי; כאמור בסעיף 7.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי, בחוק פינוי בינוי נקבעו מועדים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה בהודעה בכתב ליזם בקרות אחד מהמקרים הבאים: (1) כעבור שנתיים מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (2) כעבור ארבע שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (כאשר סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת הרשות המקומית).

<u>אזהרת מידע צופה פני עתיד</u>

למועד הדוח, הפרויקטים המתוארים בסעיף זה לעיל נמצאים בשלב מקדמי ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך את קצב החתמת הדיירים בפרויקט והאם בכלל הדיירים יסכימו לחתום, האם הפרויקטים יצאו בסופו של דבר אל הפועל. המידע האמור בטבלאות לעיל ביחס לפרויקטים, לרבות שטח ומספר יחידות הדיור הצפויים בפרויקטים, הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות, מחירי המכירה הצפויים ומועדים הצפויים להתחלת וסיום הקמת הפרויקטים, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. יצוין כי אין לחברה וודאות ביחס להכנסות הצפויות מהפרויקטים, כאשר תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית. מידע זה מהווה הערכה בלבד, והוא מבוסס על הערכות פנימיות של החברה ו/או נתונים המצויים בידי החברה למועד זה וכן על נתונים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינם בשליטתה של החברה, אלא תלויים בקבלת אישורים והסכמות, כגון, חתימה על הסכמים מול הגורמים הרלוונטיים השונים

לרבות דיירי כל המתחמים, שינוי תב"ע, הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי ותנאים נוספים כמפורט בסעיף 7.1.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי הנדרשים להוצאת הפרויקט לפעול ושאינם בשליטת החברה. לפיכך, הערכות כאמור, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה או חלקי מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, ככל שלא יתקבלו האישורים וההסכמות הנדרשים או שיתקבלו בהיקף, באופן או במתכונת שונים מהמתואר לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 18 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יודגש כי אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים המפורטים בדיווח זה ובהיקף האמור. כמו כן, ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים המתוארים לעיל טרם נבחנה סופית על ידי החברה, כאשר ייתכן והחברה תבחר שלא לקדם את הפרויקטים (כולם או חלקם), בין היתר, בשל אי היתכנות כלכלית.

להלן יובאו פרטים אודות פרויקטים מסוג התחדשות עירונית בהם החברה חתמה על הסכמים עם דיירים ביחס הנמוך מ-25% מסך יחידות הדיור במתחם:

שם ומיקום	הנתונים מהווים 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד התחלת חתימות	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי) כולל שותפים	מס' יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	
				כולל חלק הבעלים	לא כולל חלק הבעלים
שד' ירושלים / עטרות, רמת גן	100%	מרץ-26	33	92	59
ההסתדרות 60 / פיכמן 4, חולון	100%	מרץ-26	55	233	178
ההסתדרות 199-203, חולון	100%	מרץ-26	19	70	51
ויצמן 40-44, חולון	100%	מרץ-26	36	100	64
ברנר 2-4, פתח תקווה	100%	מרץ-26	10	66	56
הסיגלית / הזהבית / הסיתוונית, ירושלים-גילה	50%	מרץ-26	36	210	174
מתחם יוספטל, כפר סבא	100%	מרץ-26	535	1,658	1,123
העצמאות 1-17, אור יהודה	50%	מרץ-26	124	414	290

<u>אזהרת מידע צופה פני עתיד</u>

למועד הדוח, הפרויקטים המתוארים בסעיף זה לעיל נמצאים בשלב מקדמי ובפרט בשלב החתמות הנמוך מ-25% ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך את קצב החתמת הדיירים בפרויקט והאם בכלל הדיירים יסכימו לחתום, האם הפרויקטים יצאו בסופו של דבר אל הפועל וזאת בין היתר, בשל היעדר החתמות מספק ו/או אי התקיימות התנאים להבשלת הפרויקט. המידע האמור בטבלאות לעיל ביחס לפרויקטים, לרבות מספר יחידות הדיור הצפויים בפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. מידע זה מהווה הערכה בלבד, והוא מבוסס על הערכות פנימיות של החברה ו/או נתונים המצויים בידי החברה למועד זה וכן על נתונים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינם בשליטתה של החברה, אלא תלויים בקבלת אישורים והסכמות, כגון, חתימה על הסכמים מול הגורמים הרלוונטיים השונים לרבות דיירי כל המתחמים, שינוי תב"ע, הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי ותנאים נוספים כמפורט בסעיף 7.1.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי הנדרשים להוצאת הפרויקט לפעול ושאינם בשליטת החברה. לפיכך, הערכות כאמור, עשויות שלא להתממש באופן שונה או חלקי מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, ככל שלא יתקבלו האישורים וההסכמות הנדרשים או שיתקבלו בהיקף, באופן או במתכונת שונים מהמתואר לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 18 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יודגש כי אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים המפורטים בדיווח זה ובהיקף האמור. כמו כן, ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים המתוארים לעיל טרם נבחנה סופית על ידי החברה, כאשר ייתכן והחברה תבחר שלא לקדם את הפרויקטים (כולם או חלקם), בין היתר, בשל אי היתכנות כלכלית.

8. טבלאות גילוי - נדל"ן יזמי - פרויקטים מהותיים

8.1 פרויקט ביתר עילית - חלק החברה בפרויקט 50%

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

(נתונים לפי 100%; חלק החברה 50%)		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	22,466	22,466	22,466
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	58,691	59,309	56,172
	עלויות מצטברות בגין בניה	100,299	84,354	77,428
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	19,452	20,727	20,385
	סה"כ עלות מצטברת	**200,909**	**186,855**	**176,451**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**88,888**	**102,219**	**175,525**
עלויות שיושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	544	1,287	2,276
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	8,914	23,498	32,572
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	6,934	5,659	6,001
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**16,391**	**30,445**	**40,849**
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	**82%**	**71%**	**64%**
	מועד השלמת בנייה צפוי	2026	2026	2027

שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח):

(נתונים לפי 100%; חלק החברה 50%)		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	15	3	38
	יחידות דיור (מ"ר)	1,832	424	5,164
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	17,907	17,605	18,174
	שטחי מסחר	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	115	100	97
	יחידות דיור (מ"ר)	14,115	12,283	11,859
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	17,821	18,090	17,957
	שטחי מסחר	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	**426,894**	**426,238**	**425,538**
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	**253,219**	**222,194**	**212,949**
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	58.9%	52.1%	50.2%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	64	79	82
	יחידות דיור (מ"ר)	9,237	11,069	11,493
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)		36,163	48,933	87,688
מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח (כמות)	יחידות דיור (#)	6		
	יחידות דיור (מ"ר)	650		
	שטחי מסחר (מ"ר)	-		
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח (ש"ח)	יחידות דיור (#)	19,154		
	שטחי מסחר (מ"ר)	-		

8.2 פרויקט בשכונת כרמים במודיעין - "מחיר מטרה" - חלק החברה בפרויקט 100%

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח):

(נתונים לפי 100%; חלק החברה 100%)		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	26,400	26,400	26,400
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	25,767	24,968	22,879
	עלויות מצטברות בגין בניה	5,270	755	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	11,903	11,214	11,221
	סה"כ עלות מצטברת	**69,340**	**63,337**	**60,500**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**62,833**	**63,337**	**60,500**
עלויות שיושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	10,221	11,020	13,109
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	88,239	92,754	93,509
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	10,335	11,023	11,016
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**108,794**	**114,797**	**117,634**
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	**6%**	**1%**	**0%**
	מועד השלמת בנייה צפוי			

<u>שיווק הפרויקט</u> (באלפי ש"ח):

(נתונים לפי 100%; חלק החברה 100%)		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	8	69	-
	יחידות דיור (מ"ר)	1,067	6,470	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	27,830	19,532	-
	שטחי מסחר	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	77	69	-
	יחידות דיור (מ"ר)	7,537	6,470	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	20,706	19,532	-
	שטחי מסחר	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	**196,462**	**196,462**	**196,462**
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	**156,052**	**126,372**	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	79.4%	64.3%	0%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	11	19	88
	יחידות דיור (מ"ר)	1,682	2,748	9,218
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)		12,924	22,596	-
מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח (כמות)	יחידות דיור (#)	1		
	יחידות דיור (מ"ר)	158		
	שטחי מסחר (מ"ר)	-		
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח (ש"ח)	יחידות דיור (#)	33,717		
	שטחי מסחר (מ"ר)	-		

8.3 **פרויקט עתלית - חלק החברה בפרויקט 50%**

<u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח):

(נתונים לפי 100%; חלק החברה 50%)		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	60,000	60,000	37,288
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	1,116	889	7,777
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,058	2,608	17,130
	סה"כ עלות מצטברת	**65,174**	**63,497**	**62,195**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**65,174**	**63,498**	**62,195**

8.4 **פרויקט בשכונת כרמי גת בקריית גת - חלק החברה בפרויקט 100%**

<u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח):

(נתונים לפי 100%; חלק החברה 100%)		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	8,831	8,831	8,831
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	97,115	96,172	95,372
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	17,111	14,836	12,571
	סה"כ עלות מצטברת	**123,057**	**119,839**	**116,774**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**123,057**	**119,839**	**116,774**

8.5 **פרויקט ביתר עילית שלב ב' - חלק החברה בפרויקט 50%**

<u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח):

(נתונים לפי 100%; חלק החברה 50%)		רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	34,640	34,640	34,640
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	63,743	64,680	33,623
	עלויות מצטברות בגין בניה	32,517	24,555	5,282
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	21,352	18,026	16,481
	סה"כ עלות מצטברת	**152,252**	**141,901**	**90,027**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**152,252**	**141,901**	**90,027**

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

תוכן העניינים

1	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	20
2	היבטי ממשל תאגידי	31
3	הוראות גילוי בדבר הדיווח הפיננסי של התאגיד	32

נתנאל גרופ בע"מ

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026

הרינו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 ("**תקופת הדוח**" ו-"**מועד הדוח**", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("**תקנות ני"ע**"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות הבנות והכלולות שלה בתקופת הדוח. מועד אישור הדוח על המצב הכספי על-ידי דירקטוריון החברה יכונה להלן "**מועד אישור הדוח**" או "**תאריך אישור הדוח**".

אלא אם צוין במפורש אחרת, הנתונים הכספיים וההסברים שיובאו בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים והסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2026 ("**הדוחות הכספיים**").

הדוח נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 1 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-031211) ("**הדוח התקופתי**").

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. כללי

החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. בעלת השליטה בחברה הינה רישן בנין והשקעות בע"מ ("**רישן**") המחזיקה למועד הדוח כ-59.13% מהון המניות המונפק של החברה (52.89% בדילול מלא). למיטב ידיעת החברה, רישן הינה חברה פרטית שבעלי השליטה בה הינם האחים אריה נתנאל ודני נתנאל.

למועד הדוח, לחברה תחום פעילות אחד שהינו תחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים הכולל ייזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים בעיקר בישראל ופרויקטים בלרנקה קפריסין.

למועד אישור הדוח, החברה מעורבת בייזום, תכנון ובניה של כ- 3,585 יחידות דיור (חלקה של החברה כ-2,804 יח"ד) בפרויקטים שונים ברחבי הארץ.

2. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריו

2.1 להתפתחויות ואירועים בתקופת הדוח ועד לתאריך אישור הדוחות לרבות לעניין רכישת זכויות במקרקעין, ראו עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד שבדוח התקופתי הכלולים בדוח רבעוני זה, וכן באורים 5 ו- 6 לדוחות הכספיים להלן.

2.2 ביום 24 במאי 2026, החלו עבודות הריסה ופינוי בפרויקט דוד המלך צייטלין מסוג התחדשות עירונית וזאת לאחר קבלת היתר בניה.

2.3 בחודש ינואר 2026, הושלמה העסקה לפי הסכם מכר בין חברת הבת Netanel Invest USA Inc עם צד שלישי למכירת קרקע בשטח של כ-1,160 מ"ר במיד-טאון WEST ברחוב 54 בין השדרה העשירית לאחת עשרה במנהטן, ניו יורק, ארה"ב, בתמורה בסך של 30 מיליון דולר, והתמורה התקבלה במלואה לאחר הפחתת הוצאות מיסים ונלוות לעסקה. לפרטים נוספים ראה באור 5ה' לדוחות הכספיים.

2.4 במהלך תקופת הדוח, החברה רכשה קרקעות בקפריסין בהיקף כספי של כ-11 וחצי מיליון אירו בעיר לרנקה באיזור land of tomorrow לזכויות בניה של מעל 10,000 מ"ר.

2.5 במהלך תקופת הדוח, החברה החתימה כ- 80% מהדיירים במתחם הממוקם ברחוב אחד העם 17-3 יהושפט 8-4 ברמת גן, במסגרתו יהרסו 7 בניינים הכוללים 12 דירות כ"א ובסך הכל 84 דירות, ובמקומם

יבנו, ע"פ תכנון ראשוני של החברה, כ- 252 דירות חדשות. הפרויקט הינו במסלול פינוי בינוי בסמכות ועדה מחוזית

2.6 נכון למועד פרסום הדוח, לחברה כ-1,100 יח"ד בביצוע ושיווק- כ-8 פרוייקטים בתל אביב, ביתר עלית שלב א', ביתר עלית שלב ב', אילת, מודיעין, חולון ובת ים.

2.7 ביום 29 במאי 2026 ניתן פסק דין נגד החברה בתביעה משנת 2020 בגין איחור במסירת חניות בפרויקט פארק המדע ברחובות, לפיו על החברה לשלם את החוב בתוספת ריבית שקלית ממועד הגשת התביעה והוצאות משפט. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים הפרשה בסך של כ-2,158 אלפי ש"ח.

2.8 ביום 13 באוגוסט 2026, לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה בהסכם לרכישת אופציה לרכישת 11 מגרשי מגורים בפטור ממכרז בתחום תכנית 203-0334888 "בית שאן – שכונה מזרחית", מכוח הסכם השבה של המוכר מול רשות מקרקעי ישראל. ההסכם מותנה באישור הרשות בתוך 18 חודשים ממועד החתימה, ולמועד אישור הדוחות טרם התקיים התנאי המתלה. לפרטים נוספים ראה באור 6ג' לדוחות הכספיים.

3. <u>גילוי בדבר סיכון שיעור הריבית והשפעות האינפלציה</u>

בהמשך לאמור בסעיף 6 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2025 בדבר החלטות בנק ישראל בקשר עם שיעור הריבית (נכון לתאריך הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על 3.75%, ולמועד אישור הדוח על 3.5%), למועד הדוח, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות הנושאות רבית על בסיס הפריים בסך של כ-959 מיליון ש"ח. ירידת שיעור הריבית צפויה להביא לקיטון בהוצאות המימון השנתיות של החברה.

בהמשך למפורט בסעיפים 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 ו-6.6 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2025, בתקופה של 12 חודשים (יוני 2025 עד יוני 2026) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.6%. כמו כן ובהתאם לפרסומים של בנק ישראל היקף ההלוואות לדיור גדל בשנים האחרונות לצד עלייה במחירי הדירות הנרכשות ועלייה בסכום ההלוואה הממוצעת לדיור. הגידול בסכום ההלוואה הממוצעת לדיור, יחד עם השינויים בסביבה המקרו-כלכלית (העלייה בריבית בנק ישראל ובמדד המחירים לצרכן), תרמו לעלייה בסכום ההחזר החודשי, הן הראשוני, ברגע העמדת האשראי והן לאורך תקופת ההחזר. לעלייה בריבית בנק ישראל כאמור השפעה גם על רוכשי הדירות בעקבות ייקור עלויות המימון של המשכנתאות, והן מגבלות מימוניות בפריסת התשלומים לרוכשים. במהלך תקופת הדוח החברה רשמה הוצאות מימון, נטו, בסך של כ- 25 מיליון ש"ח, בגין שערוך הלוואות והוצאות מימון.

4. <u>עדכון בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"</u>

לפרטים בדבר השפעות תוצאות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" ראה סעיף 6.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2025. לאור העובדה כי למועד אישור הדוח מדובר עדיין באירוע "מתגלגל", המאופיין במידה מסויימת של אי ודאות, נכון לתאריך הדוח ולמועד אישור הדוח, ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם הערכותיה לחשיפה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של המצב הביטחוני על עסקיה ועסקי הקבוצה עד כה אינה מהותית וכי לא צפויה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה בטווח המיידי וזאת - בהתחשב בחוסנה הפיננסי ובמצבה העסקי ובהערכות של החברה להתמודדות עם הסיכונים השונים.

יחד עם זאת, ככל שמצב הבטחוני יחמיר ו/או יתרחב לגזרות נוספות וכתוצאה מהאמור ימשיך להיפגע ואף יחמיר המצב במשק ובשוק הנדל"ן, אשר עלול להשפיע באופן משמעותי על היקף ההשקעות בישראל, ערך המטבע המקומי, עצירה בהתפתחות בשוק הנדל"ן וכדומה, הדבר עלול להשפיע גם על פעילות החברה בשל העלייה הצפויה בהוצאות המימון, עלויות חומרי הגלם, עלות העסקת כוח האדם, ירידה בהיקף הפעילות וההכנסות ובהתאם גם שחיקה ברווחיות. נכון לתאריך אישור הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד את ההשלכות הפוטנציאלות כתוצאה מהתארכות המלחמה על פעילותה של החברה ו/או עסקיה, ככל שיהיו השפעות כאמור.

יובהר כי הערכות החברה בדבר ההשלכות הפוטנציאליות של התארכות המלחמה והמצב הבטחוני על פעילותה אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. הערכות כאמור מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי

החברה, היערכותה של המדינה להתמודדות עם השלכות המצב הבטחוני, הערכות הנהלת החברה על השפעות פוטנציאליות על פעילותה העסקית של החברה כתוצאה מהתארכות המצב הבטחוני והערכות הנהלת החברה בדבר האמצעים האפשריים להתמודדות עם השפעות שונות כתוצאה מהאמור. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי.

5. <u>להלן פירוט בדבר מכירות והכרה ברווח גולמי בפרויקטים בביצוע ושיווק נכון ליום 30.6.2026</u>:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	ייזום	ביצוע בנייה	מס' יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד לשיווק	מס' יחידות שנמכרו מיום 1.1.2026 ועד ליום 30.6.2026	סה"כ יח"ד שנמכרו עד ליום 30.6.2026	הכרה ברווח גולמי בתקופת הדוח מיחידות מכורות ולפי שיעורי הביצוע נכון ליום 30.6.2026	
							רווח גולמי בתקופת הדוח (באלפי ש"ח)	מספר יחידות דיור מכורות ושיעור הביצוע לפיו נרשם הרווח הגולמי בתקופת הדוח
שטרוק 9-7 גוש 6217 חלקה 267-266 ת"א	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	30	14	1	11	(3,879)	11 יח"ד וכ- 100% ביצוע
דבורה ברטונוב 6, חולון	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	76	68	4	15	1,794	15 יח"ד וכ- 26% ביצוע
פרויקט שחמון אילת 11 [נתונים לפי 100% חלק החברה 50%]	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	105	105	3	105	2,139	105 יח"ד וכ-100% ביצוע
צייטלין 21 -דוד המלך 22 ת"א	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	53	23	2	13	1,585	13 יח"ד וכ-2% ביצוע
מודיעין כרמים	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	88	88	77	77	1,284	77 יח"ד וכ-6% ביצוע
ויצמן 49, תל אביב	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	25	12	-	5	3,180	5 יח"ד וכ-65% ביצוע
פרויקט ביתר עלית [נתונים לפי 100% חלק החברה 50%] - שלב א'	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	179	179	3	115	18,488	115 יח"ד וכ- 82% ביצוע
מגרש 13 בבת ים [נתונים לפי 100% חלק החברה 50%]	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	73	54	-	8	1,224	8 יח"ד וכ-27% ביצוע
בארי ת"א	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	55	22	3	3	-	3 יח"ד וטרם החל הביצוע
סה"כ			684	565	93	352	**25,815**	

בתקופה שתחילתה ביום 1 ביולי 2026 ועד לתאריך אישור הדוח, מכרה החברה סך של 10 יח"ד נוספות בפרויקטים בהיקף של כ- 23.3 מיליון ש"ח (חלק החברה).

6. סטאטוס פרויקטים

לתאריך אישור הדוח, החברה מתכננת, ובונה כ- 3,585 יחידות דיור (חלקה של החברה מהווה כ- 2,804 יחידות דיור) כמפורט להלן:

א. פרויקטים בבניה ושיווק

שם הפרויקט	מס' יח"ד בביצוע ליום 30.6.2026	מס' יח"ד שיווק ליום 30.6.2026	מס' יח"ד מכורות ליום 30.6.2026	שווי חוזי של מכירות (אלפי ש"ח)*	מועד סיום בניה צפוי/בפועל
שטרוק 9-7 תל אביב	30	14	11	64,984	2026
פרויקט אילת שחמון 11 [נתונים לפי 100% חלק החברה 50%]	105	105	105	220,652	2026
ויצמן 49, תל אביב	25	12	5	33,398	2027
צייטלין 21 -דוד המלך22 ת"א	53	23	13	71,855	2028
מודיעין כרמים	88	88	77	184,141	2028
דבורה ברטונוב 6, חולון	76	68	15	73,550	2028
בת ים - מגרש 13 [נתונים לפי 100% חלק החברה 50%]	73	54	8	28,936	2028
פרויקט ביתר עלית – שלב א' [נתונים לפי 100% חלק החברה 50%]	179	179	115	298,797	2027
פרויקט ביתר עלית – שלב ב' [נתונים לפי 100% חלק החברה 50%]	276	276	-	-	2029
בארי ת"א	55	22	3	11,740	2029
סה"כ	**960**	**841**	**352**	**988,053**	

(*) לא כולל תשלומים של בעלי קרקע והכנסות משרותי בניה.

ב. <u>פרויקטים בתכנון</u>

שם הפרויקט	כמות יחידות הדיור בפרויקט	כמות יחידות הדיור בפרויקט המהוות את חלקה של החברה
עתלית (א)	70	35
תל אביב פלורנטין 128 א	31	31
בת ים - פארק הים מגרש 11	77	38.5
בת ים - פארק הים מגרש 44	174	87
ביתר עלית – שלב ג' (ב)	318	159
אילת- מגרש 102	20	20
אלעד — עסקת השבה	131	131
בית דגן — עסקת השבה	202	202
מתחם שגיא לוד (ג)	90	90
ידידיה כפר שלם (ד)	80	80
מתחם הראשונים צומת עלית – רמת גן (ה)	244	244
הראשונים 14 – רמת גן	26	26
אנטוקולסקי 9 תל אביב	22	9
שכונת עזרא, תל אביב	28	28
קרית גת	382	382
Oro park -cyprus	84	63
Zen living -cyprus	246	184.5
Orama -cyprus	100	50
באר שבע (ה)	300	300
סה"כ	**2,625**	**2,160**

(א) לפרטים ראו סעיף 7.16 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

(ב) לפרטים אודות מחלוקות עם הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בקשר עם פרויקט ביתר עלית ראו ביאור 8ד' בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

(ג) החברה פועלת לשינוי תב"ע עבור תוספת של כ- 230 יח"ד כך שלהערכת החברה ובכפוף לאישור רשויות התכנון, ניתן יהיה לבנות על הקרקע כ- 320 יח"ד.

(ד) החברה פועלת לשינוי תב"ע עבור תוספת של כ- 80 יח"ד.

(ה) החברה נמצאת בהליכי תב"ע מפורטת.

7. ניתוח המצב הכספי

השינויים בסעיפי המאזן ליום 30 ביוני 2026 לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 וליום 31 בדצמבר 2025 נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

הסעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה
	2026	2025		
	(באלפי ש"ח)			
מזומנים ושווי מזומנים	34,739	33,707	36,214	השינוי בתקופה נובע בעיקר מגידול במלאי שוטף ובלתי שוטף בסך של כ- 79 מיליון ₪, מתשלומי ריבית בסך של כ- 52 מיליון ₪, ומנגד תמורה מהנפקת ניירות ערך של החברה, נטו בסך של כ- 44 מיליון ₪, מגידול בהון החוזר בסך של כ- 24 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואות נטו בסך של כ- 52 מיליון ₪.
פקדונות לזמן קצר	28,808	11,670	19,832	הגידול נובע מחשבונות הליווי בפרויקטים .
נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן	837	1,466	1,018	היתרה מייצגת שווי הוגן של השקעה בניירות ערך שינוי הנובע מהתאמת שווי הוגן בלבד.
לקוחות והכנסות לקבל	162,563	**81,379	124,140	הגידול נובע בעיקר מהתקדמות פרויקטים בביצוע מול התקבולים כחלק מהכרה בהכנסה לפי IFRS 15 והמחאות לגביה.
חייבים ויתרות חובה	42,687	*28,669	34,653	היתרה מורכבת ברובה מכ-18 מיליון ₪ מוסדות ורשויות , כ-9.5 מקדמות לספקים, כ-6.5 הוצ' מראש וכ-5 מיליון ₪ כספים בנאמנות בגין מכירת פלורנטין.
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	821,596	**887,856	798,799	הגידול ביתרה נובע מהשקעות בנייה בפרויקטים בסך של כ-192 מיליון ש"ח ומסיווג מלאי מקרקעין מיתרה לזמן ארוך בסך של כ-22 מיליון ש"ח, בקיזוז הכרה בעלות המכר בסך של כ-199 מיליון ש"ח בגין דירות שהוכרו כהכנסה בתקופת הדוח.
הוצאות נדחות בגין שירותי בניה	9,013	**13,065	11,974	הקיטון נובע בעיקר מהתקדמות הנדסית בפרויקטים אשר החברה מבצעת.
הוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה	2,504	**1,720	1,101	היתרה מורכבת מעלויות תיווך בפרויקטים אשר טרם הוכרו לרווח והפסד כתוצאה מהתקדמות בפרויקטים.
הלוואות לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	5,304	11,518	2,311	הגידול נובע בעיקר מהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
נכסי מיסים שוטפים	6,918	367	9,562	היתרה בעיקרה מורכבת מהחזרי מס לקבל בגין שנים קודמות.
מלאי מקרקעין מיועד למכירה	-	1,950	-	ללא שינוי.
סה"כ נכסים שוטפים	**1,114,968**	**1,073,366**	**1,039,604**	
מלאי מקרקעין ותשלומים ע"ח מלאי מקרקעין	628,434	** 612,927	550,633	גידול בסך של כ-78 מיליון ש"ח נובע בעיקר מרכישת זכויות בקפריסין (כ-43 מ' ש"ח), מהשקעות בפרויקטים בישראל (כ-18 מ' ש"ח) ומתשלומים ע"ח עסקאות קרקע וזכויות עתידיות, ובעיקר התחדשות עירונית (כ-28 מ' ש"ח) בניכוי העברות למלאי שוטף של כ-22 מ' ש"ח.

הסעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה
	2026	2025		
	(באלפי ש"ח)			
השקעות בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	325	11,479	55	ללא שינוי מהותי.
הלוואה לזמן ארוך	39,318	42,297	42,297	הקיטון בסך של כ-3 מיליון ש"ח נובע ממיון לזמן הקצר בהתאם למועדי הפרעון של ההלוואה .
רכוש קבוע, נטו	102,414	105,948	105,035	הקיטון נובע מהוצאות פחת בתקופה.
נכסי זכות שימוש	1,054	1,463	1,294	היתרה מורכבת מהיוון חוזי חכירה לזמן ארוך, בהתאם לדיווח בתקן IFRS 16.
רכוש אחר	1,125	1,125	1,125	ללא שינוי.
נכסי מיסים נדחים	33,308	**28,690	22,307	הגידול נובע בעיקר בגין ההפסד לצרכי מס בתקופה, וכן דחיית הוצאות מימון והנהלה וכלליות לצרכי מס.
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	**805,978**	**803,929**	**722,746**	
סה"כ נכסים	**1,920,947**	**1,877,295**	**1,762,350**	
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסים	806,905	849,097	840,801	השינוי נובע מפירעון הלוואות בפרויקטים.
אגרות חוב	117,000	45,000	80,000	הגידול נובע מגידול בחלויות השוטפות
התחייבות לספקים ולנותני שירותים	16,639	11,331	15,399	השינוי תואם לגידול בהיקפי הפרויקטים והתחלת פרויקטים חדשים
זכאים אחרים ויתרות זכות	24,523	* 34,087	31,104	הקיטון בסך של כ-6.6 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפירעון הוצאות לשלם בגין פרויקטים שהושלמו ומקיטון בהתחייבויות שוטפות לספקי שירותים, בקיזוז עלייה בריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב.
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	1,125	912	887	התחייבות בגין תשלומי החכירה בהתאם לדיווח בתקן IFRS 16.
מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין	37,735	** 10,885	8,598	היתרה נובעת ממקדמות מרוכשי יחידות דיור בפרויקטים בביצוע, הגידול נובע בעיקר תקבולים אשר התקבלו מפרויקט מודיעין כרמים.
התחייבות מיסים שוטפים	1,677	421	1,667	היתרה מייצגת חבות מס בגין רווחים בשנה קודמת.
התחייבות למתן שירותי בניה	78,893	** 62,871	38,267	הגידול נובע בעיקר מהכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בניה בגין פרויקט דוד המלך צייטלין בת"א.
התחייבויות בגין כתבי אופציה	1,108	-	-	שווי ההתחייבות הפיננסית בגין האופציות אשר הונפקו ללאומי פרטנרס.
התחייבות לתשלום דמי שכירות	9,015	** 7,937	4,136	הגידול נובע בעיקר מהכרה לראשונה בהתחייבות לשכר דירה לבעלי הדירות בפרויקט דוד המלך צייטלין בת"א.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**1,094,620**	**1,022,541**	**1,020,859**	
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסים	152,288	122,934	50,612	הגידול נובע בעיקר בקבלת הלוואות מלאומי פרטנרס 45 מיליון ש"ח, והיתרה מתאגידים בנקאים ופיננסיים.

הסעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה
	2026	2025		
	(באלפי ש"ח)			
הלוואות מבעלי מניות זכויות מיעוט	12,100	-	-	העמדת הלוואות מבעלי זכויות המיעוט בפעילות בקפריסין
אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות	349,525	459,094	402,840	הקיטון נובע מגידול בחלויות השוטפות בהתאם ללוחות הסילוקין של סדרות האג"ח.
התחייבות בגין חכירה	325	983	827	ללא שינוי מהותי.
מיסים נדחים	9,993	2,636	6,383	הגידול נובע בעיקר בעקבות עלויות אשר הצטברו לפרויקטים.
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	**524,231**	**585,647**	**460,662**	
סה"כ התחייבויות	**1,618,851**	**1,608,188**	**1,481,521**	
סה"כ הון	**302,096**	**269,107**	**280,829**	
סה"כ התחייבויות והון	**1,920,947**	**1,877,295**	**1,762,350**	

* הוצג מחדש, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים.
**הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית ,ראה ביאור 2ג לדוחות הכספיים.

8. <u>תוצאות הפעילות</u>

השינויים בסעיפי הרווח והפסד נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

הסעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	הסברי החברה
	2026	2025	2026	2025		
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	200,999	**78,266	65,486	**42,161	362,805	עיקר הגידול נובע ממכירת הנכס בארה"ב בסך של כ- 95 מיליון ש"ח והיתרה בגין הכרה בהכנסה בהתאם להתקדמות פרויקטים בביצוע והמכירות בהתאם לתקן דיווח בינלאומי IFRS 15.
הכנסות משכירות ואחרות	14,184	6,388	5,707	3,581	18,336	הכנסות מהשכרת דירות המסווגות כמלאי עסקי. הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מדמי ניהול מעסקה משותפת ומהכנסות תאגיד כח אדם לעובדי בניין.
עלות המכר וההשכרה	198,656	**68,244	49,042	**37,045	290,829	עיקר הגידול בעלות המכר בגין מכירת נכס USA בסך כ-109 מ' ₪. יתרת ההכנסות בהתאם להתקדמות פרויקטים בביצוע והמכירות בהתאם לתקן דיווח בינלאומי 15 IFRS

הסעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	הסברי החברה
	2026	2025	2026	2025		
רווח גולמי	**16,527**	**16,410**	**22,151**	**8,697**	**90,312**	קיטון ביחס לתקופה מקבילה נובע בעיקר מהפסד חד פעמי בגין מכירת הנכס בארה"ב בסך של כ-14 מיליון ש"ח.
הוצאות מכירה ושיווק	6,374	**2,616	2,282	**1,406	9,058	הסעיף כולל הפחתת עלויות שיווק שנדחו לפי התקדמות הביצוע בפרויקטים, והוצאות שיווק שוטפות הנרשמות עם התהוותן. עיקר הגידול נובע מקמפיין שיווק שהחברה יצאה אליו לרגל 50 שנה לפעילותה.
הוצאות הנהלה וכלליות	15,090	*15,072	9,225	*8,173	34,861	הסעיף כולל בעיקר הוצאות שכר בסך של כ-7 מ' ש"ח, שירותים מקצועיים בסך של כ-3 מ' ₪, הוצאות משפטיות בסך כ-2 מ' ₪, והוצאות פחת של כ-3 מ' ₪
הוצאות מימון	33,113	**19,426	17,754	**7,515	45,555	הגידול נובע מגידול בהיקף האשראי שנטלה החברה, כתוצאה מהגידול בנכסי החברה.
הכנסות מימון	7,814	**7,840	5,855	**2,882	9,933	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
(הוצאות)/ הכנסות אחרות	-	132	-	132	141	ללא שינוי מהותי.
חלק ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	2,497	-	43	2,950	הקיטון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מעסקת סיחור האופציה במקרקעין חבצלת השרון בשנת 2025.
הטבת מס (מסים על הכנסה)	4,766	**,*3,908	824	**,*2,795	(5,257)	היתרה, ללא שינוי מהותי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת מהמיסים הנדחים אשר נוצרו בגין עלויות אשר הושקעו בפרויקטים השונים.
(הפסד) רווח נקי לתקופה	**(25,470)**	**(6,327)**	**(431)**	**(2,545)**	**8,605**	

* הוצג מחדש, ראה ביאור 7 בדוח כספי.
**הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית ,ראה ביאור 2ג בדוח כספי.

9. נזילות

א. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 94,557 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 189,417 אלפי ש"ח ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי בתזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מהמשך ההשקעה בהקמת הפרויקטים ובהרחבת מאגר הקרקעות - עלייה במלאי מקרקעין ובתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין בסך כ-64,004 אלפי ש"ח, עלייה בלקוחות ובהכנסות לקבל בסך כ-34,999 אלפי ש"ח ותשלומי ריביות, עמלות ומיסים, נטו מתקבולים, בסך כ-49,385 אלפי ש"ח; זאת בקיזוז מקורות שנבעו מהתקדמות המכירות לרבות גידול במקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין בסך כ-29,137 אלפי ש"ח.

ב. תזרים מזומנים מפעילות השקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו לסך של כ- 12,317 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ- 6,789 אלפי ש"ח ששימשו בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי מפעילות השקעה נובע בעיקרו מגידול בפקדונות בתאגידים בנקאיים המוגבלים בשימוש בסך כ-8,976 אלפי ש"ח, ממתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך 3,077 אלפי ש"ח ומרכישת רכוש קבוע בסך 264 אלפי ש"ח.

ג. תזרים מזומנים מפעילות מימון

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 105,723 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 155,367 אלפי ש"ח שנבעו בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מגידול בהלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-71 מ' ש"ח ומפירעון אגרות חוב 24 מ' ש"ח.

10. גילוי בדבר סימני אזהרה בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות

בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 30 ביוני 2026 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. בדוחותיה הכספיים "סולו" של החברה קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. כמו כן, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים, למועד הדוח קיים לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-20,348 אלפי ש"ח, ולפי הדוחות הכספיים "סולו", למועד הדוח קיים לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-1,588 אלפי ש"ח. כמו-כן, בדוחותיה הכספיים המאוחדים ו"סולו" של החברה, למועד הדוח קיים לחברה הון חוזר חיובי לתקופה של שנים עשר חודשים בסך של כ-172,852 אלפי ש"ח וכ-69,349 אלפי ש"ח, בהתאמה.

דירקטוריון החברה קבע, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, כי להערכתו אין בתזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח הסולו כדי להעיד על בעיית נזילות בחברה וזאת, בין היתר, לאור ביצוע גיוס סדרת אגרות החוב חדשה (סדרה טו') מחודש פברואר 2025 בתמורה לסך של כ-199.6 מיליון ש"ח (ברוטו), הנפקת פרטית של ניירות ערך ללאומי פרטנרס בתמורה לסך של כ- 43,533 אלפי ש"ח, נטו, הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג') לאחר תאריך המאזן בתמורה לסך של כ- 41,819 אלפי ש"ח, התקשרות במזכר הבנות להכנסת שותפים אסטרטגים, מימוש נכסים לאחר השבחתם, יכולת החברה לקבל אשראים נוספים וכן קבלת אשראי כנגד נכסים של החברה שאינם משועבדים, מימוש נכסים ששוויים גבוה מההתחייבויות בגינם וכן בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפי הון עצמי בפרויקטים של החברה.

11. מקורות מימון

11.1 ביום 31.5.2026 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות חוב (סדרה י״ג) בהתאם לתנאים החוזיים, בסך של 19,999,979 ערך נקוב (לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 31 במאי 2026 (מס׳ אסמכתא: 2026-01-051311)).

11.2 ביום 6 באוגוסט 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה י״ג) של החברה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים ולמשקיע פרטי, באופן שאינו מהווה הצעה לציבור, של 44,020,000 ש״ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י״ג) הרשומות למסחר בבורסה, בתמורה של 0.95 ש״ח לכל 1 ש״ח ע.נ. ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 41,819 אלפי ש״ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, יעמוד היקף סדרת אגרות החוב (סדרה י״ג) על סך של 144,019,895 ש״ח ערך נקוב. ההקצאה הפרטית כפופה ומותנית בקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב המוצעות. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 6 באוגוסט 2026 (מס׳ אסמכתא: 2026-01-074154).

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

	30.6.2026	%	31.12.2025	%
הון	302,096	15.73%	280,829	15.93%
אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים	959,193	49.93%	891,413	50.58%
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	16,639	0.87%	15,399	0.87%
מקדמות מרוכשי דירות	37,735	1.96%	8,598	0.49%
זכאים ויתרות זכות	24,523	1.28%	31,104	1.76%
אגרות חוב	466,525	24.29%	482,840	27.40%
מסים נדחים	9,993	0.52%	6,383	0.36%
התחייבות למתן שרותי בניה	78,893	4.11%	38,267	2.17%
התחייבות בגין כתבי אופציות	1,108	0.06%	-	0%
התחייבות בגין חכירה	1,450	0.08%	1,714	0.10%
התחייבות לדמי שכירות	9,015	0.47%	4,136	0.23%
התחייבויות מיסים שוטפים	1,677	0.09%	1,667	0.09%
הלוואות מבעלי מניות זכויות מיעוט	12,100	0.63%	-	0%
סה״כ	**1,920,947**	**100%**	**1,762,350**	**100%**

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

12. היבטי ממשל תאגידי

12.1 תרומות

למועד אישור הדוח, לחברה אין מדיניות תרומות. בתקופת הדוח החברה תרמה סך של כ- 195 אלפי ש"ח למספר גופים שונים.

מתוך הסכום הנ"ל נתרם סך של כ-80 אלפי ש"ח לצדקת רבי לוי יצחק מברדיטשוב ("**מקבל התרומה**"). למיטב ידיעת החברה, לא קיימים קשרים בין מקבל התרומה ובין החברה, דירקטור, מנהל כללי, בעל השליטה בה או קרובו.

12.2 גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

לעניין חילופי כהונה של מבקר פנים בחברה, ראה סעיף 5.3 לעיל.

12.3 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראת סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, ביום 18 באוגוסט 2026 עדכן דירקטוריון החברה את החלטתו בנדון, וקבע כי המספר המזערי של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על שני דירקטורים (כולל הדח"צ). הדירקטוריון סבור כי מספר זה הולם את גודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה.

הדירקטורים שהוערכו על ידי הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם גב' אסתרי גלעז-רן (דח"צ) ויונתן קורפל. לפרטים אודות הדירקטורים האמורים, ראו תקנה 26 לחלק הרביעי לדוח התקופתי.

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

13. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

13.1 אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.1 לעיל ובאור 6 בדוחות הכספיים.

13.2 פרטים אודות סדרות אגרות החוב של החברה

א. ביום 31.5.2026 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות חוב (סדרה י"ג) בסך של 19,999,979 ערך נקוב (לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 31 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-051311)).

ב. לדוח השנתי של הנאמן לאגרות החוב של החברה מסדרה י"ב ומסדרה י"ג בהתייחס לתקופה שמיום 26 ביוני 2025 ועד ליום 21 ביוני 2026, ראה דיווח מיידי מיום 21 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-058163).

ג. לדוח השנתי של הנאמן למחזיקי אגרות החוב של החברה מסדרה יד' בהתייחס לתקופה שמיום 26.6.25 ועד ליום 21 ביוני 2026, ראה דיווח מיידי מיום 21 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-058167).

ד. ביום 6 באוגוסט 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה הרחבה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה י"ג) בדרך של הקצאה פרטית של 44,020,000 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לסך של כ-41,819 אלפי ש"ח ובכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר (לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 6 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-074154)).

13.3 פרטים אודות סדרות אגרות החוב של החברה

סדרה	אמת מידה פיננסית							
	הון עצמי מינימלי (במיליוני ש"ח)			יחס מינימאלי של הון עצמי למאזן			יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה	
	סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי *	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 30.6.2026	סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי *	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 30.6.2026	סף שנקבע כעילה לפרעון מיידי*	נכון ליום 30.6.2026
אגרות החוב (סדרה יג')	110	120	302	15%	16%	17.47%	לא יעלה על 85%	81.79%
אגרות החוב (סדרה יד')	150	170		15%	16%			
אגרות החוב (סדרה טו')	155	170		15%	16%			

* לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

כמו כן, אגרות החוב כוללות מגבלות בקשר על חלוקה כדלקמן:

באגרות החוב (סדרה יג') - החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 18.3.1 לשטר הנאמנות) של החברה יפחת מ-150 מיליוני ש"ח, יחס הון למאזן כאמור בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות יפחת מ-17%, לאחר החלוקה. כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת. כמו כן, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, מתקיימת מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, או אם החברה אינה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'). כמו כן, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה סימני אזהרה כמפורט בסעיף 18.3.2(ו) לשטר הנאמנות.

באגרות החוב (סדרה יד') - החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 18.3.1 לשטר הנאמנות) של החברה יפחת מ-200 מיליוני ש"ח, יחס הון למאזן כאמור בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות יפחת מ-17%, לאחר החלוקה. כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת. כמו כן, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, מתקיימת מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, או אם החברה אינה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'). כמו כן, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה סימני אזהרה כמפורט בסעיף 18.3(ו) לשטר הנאמנות.

באגרות החוב (סדרה טו') - החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 18.3.1 לשטר הנאמנות) של החברה יפחת מ-220 מיליוני ש"ח, יחס הון למאזן כאמור בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות יפחת מ-17%, לאחר החלוקה. יחס חוב פיננסי נטו ל – CAP נטו כאמור בסעיף 18.6 להלן יעלה על שיעור של 82%, לאחר החלוקה. כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת. כמו כן, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, מתקיימת מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, או אם החברה אינה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'). כמו כן, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה סימני אזהרה כמפורט בסעיף 18.3(ז) לשטר הנאמנות.

14. <u>פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח - לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח</u>:

החברה לא עשתה שימוש בהערכות שווי לצורך קביעת נתון בדוחותיה הכספיים בהתאם להוראות סעיף 8ב(א1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

_____	_____
אריה נתנאל,	**דני נתנאל,**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**

תאריך: 18 באוגוסט, 2026

נתנאל גרופ בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2026
(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
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	3
דוחות כספיים ביניים תמציתיים :	
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים	4-5
תמצית דוחות על הרווח והפסד ביניים מאוחדים	6
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים	7-8
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים	9-10
באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	11-22

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של נתנאל גרופ בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי לימים 30 ביוני 2026 ו-2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 נוהלי 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 מחווים 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 בפיסקה 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.

סומך חייקין
רואי חשבון

18 באוגוסט, 2026

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות
ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

	30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	34,739	33,707	36,214
פקדונות בתאגידים בנקאיים- מוגבלים בשימוש	28,808	11,670	19,832
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	837	1,466	1,018
לקוחות והכנסות לקבל	162,563	**81,379	124,140
חייבים ויתרות חובה	42,686	* 28,639	34,653
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	821,596	** 887,885	798,799
הוצאות נדחות בגין שירותי בניה	9,013	** 13,065	11,974
הוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה	2,504	** 1,720	1,101
הלוואות לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	5,304	11,518	2,311
מלאי מקרקעין מיועד למכירה	0	1,950	-
נכסי מיסים שוטפים	6,918	367	9,562
סך הכל נכסים שוטפים	**1,114,968**	**1,073,366**	**1,039,604**
נכסים בלתי שוטפים			
מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין	456,809	521,406	436,415
תשלומים על חשבון רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות במקרקעין	171,625	** 91,521	114,218
השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	325	11,479	55
הלוואות לזמן ארוך	39,318	42,297	42,297
רכוש קבוע, נטו	102,414	105,948	105,035
נכסי זכות שימוש	1,054	1,463	1,294
נכס בלתי מוחשי	1,125	1,125	1,125
נכסי מיסים נדחים	33,308	** 28,690	22,307
סך הכל נכסים לא שוטפים	**805,978**	**803,929**	**722,746**
סה"כ נכסים	**1,920,947**	**1,877,295**	**1,762,350**

* הוצג מחדש, ראה ביאור 7.
**הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית ,ראה ביאור 2ג.

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

	30 ביוני 2026	30 ביוני 2025	31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	806,905	849,097	840,801
חלויות שוטפות של אגרות חוב	117,000	45,000	80,000
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	16,639	11,331	15,399
זכאים אחרים ויתרות זכות	24,523	* 34,087	31,104
מיסים לשלם	1,677	421	1,667
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	1,125	912	887
התחייבויות בגין כתבי אופציה	1,108	-	-
מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין	37,735	** 10,885	8,598
התחייבויות למתן שירותי בנייה	78,893	** 62,871	38,267
התחייבות לתשלום דמי שכירות	9,015	** 7,937	4,136
סך הכל התחייבויות שוטפות	**1,094,620**	**1,022,541**	1,020,859
התחייבויות בלתי שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בניכוי חלויות שוטפות	152,288	122,934	50,612
אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות (ראה באור 4)	349,525	459,094	402,840
הלוואות מבעלי מניות זכויות מיעוט	12,100	-	-
התחייבויות בגין חכירה בניכוי חלויות שוטפות	325	983	827
התחייבות מיסים נדחים	9,993	2,636	6,383
סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות	**524,231**	**585,647**	**460,662**
סה"כ התחייבויות	**1,618,851**	**1,608,188**	**1,481,521**
הון			
הון מניות	40,869	37,845	37,845
פרמיה על מניות	117,485	88,631	88,631
תקבולים בגין אופציות	9,983	-	-
קרן הון הפרשי תרגום פעילות חוץ	(2,233)	(2,599)	(5,796)
קרן הון עסקאות עם בעלי שליטה	14,127	13,031	13,031
עודפים	122,050	*,** 132,353	147,291
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	302,281	269,261	281,002
הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(185)	(154)	(173)
סה"כ הון	**302,096**	**269,107**	**280,829**
סה"כ התחייבויות והון	**1,920,947**	**1,877,295**	**1,762,350**

* הוצג מחדש, ראה ביאור 7.
**הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית ,ראה ביאור 2ג.

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

אריה נתנאל	**דני נתנאל**	**אורן דואדי**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**	**סמנכ"ל כספים**

תאריך אישור הדוחות: 18 באוגוסט 2026.

תמצית דוחות על הרווח והפסד ביניים מאוחדים

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לשנה שנסתיימה
	ביום 30 ביוני 2026	ביום 30 ביוני 2025	ביום 30 ביוני 2026	ביום 30 ביוני 2025	ביום 31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות					
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	200,999	78,266 **	65,486	42,161 **	362,805
הכנסות משכירות ואחרות	14,184	6,388	5,707	3,581	18,336
סך הכל הכנסות	215,183	84,654	71,193	45,742	381,141
עלות המכר	198,656	68,244 **	49,042	37,045 **	290,829
רווח גולמי	**16,527**	**16,410**	**22,151**	**8,697**	**90,312**
הוצאות מכירה ושיווק	(6,374)	(2,616) **	(2,282)	(1,406) **	(9,058)
הוצאות הנהלה וכלליות	(15,090)	(15,072) *	(9,225)	(8,173) *	(34,861)
	(21,464)	(17,688)	(11,507)	(9,579)	(43,919)
(הפסד) רווח מפעולות רגילות	**(4,937)**	**(1,278)**	**10,644**	**(882)**	**46,393**
הוצאות מימון	(33,113)	(19,426) **	(17,754)	(7,515) **	(45,555)
הכנסות מימון	7,814	7,840 **	5,855	2,882 **	9,933
הוצאות מימון, נטו	**(25,299)**	**(11,586)**	**(11,899)**	**(4,633)**	**(35,622)**
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	-	132	-	132	141
חלק ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	2,497	-	43	2,950
(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה	**(30,236)**	**(10,235)**	**(1,255)**	**(5,340)**	**13,862**
הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה	4,766	3,908 *,**	824	2,795 *,**	(5,257)
(הפסד) רווח לתקופה	**(25,470)**	**(6,327)**	**(431)**	**(2,545)**	**8,605**
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה					
הפרשי תרגום מפעילות חוץ	3,780	(4,953)	(1,921)	(6,207)	(8,163)
(הפסד) רווח כולל לתקופה	**(21,690)**	**(11,280)**	**(2,352)**	**(8,752)**	**442**
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:					
בעלי המניות של החברה	(21,678)	(11,253)	(2,402)	(8,734)	488
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(12)	(27)	50	(18)	(46)
	(21,690)	**(11,280)**	**(2,352)**	**(8,752)**	**442**
(הפסד) רווח למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלי המניות של החברה- בש"ח:					
סה"כ בסיסי	**(0.9)**	**(0.40)**	**(0.01)**	**(0.09)**	**0.3**
סה"כ מדולל	**(0.9)**	**(0.40)**	**(0.01)**	**(0.09)**	**0.3**

* הוצג מחדש, ראה ביאור 7.

**הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית ,ראה ביאור 2ג.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים בגין אופציות	קרן הון הפרשי תרגום מפעילות חוץ	קרן הון עסקאות עם בעלי שליטה	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)									
יתרה ליום 1 בינואר 2026	37,845	88,631	-	(5,796)	13,031	147,291	281,002	(173)	280,829
התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2026									
הנפקת ניירות ערך	3,024	28,854	9,983	-	-		41,861		41,861
הטבת בעל שליטה (ביאור 7)	-	-	-	-	1,096	-	1,096	-	1,096
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	3,563	-	(25,241)	(21,678)	(12)	(21,690)
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**40,869**	**117,485**	**9,983**	**(2,233)**	**14,127**	**122,050**	**302,281**	**(185)**	**302,096**
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)									
יתרה ליום 1 בינואר 2025	37,845	88,631	-	2,354	13,031	138,653	280,514	(127)	280,387
התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2025									
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	(4,953)	-	(6,300) *,**	(11,253)	(27)	(11,280)
יתרה ליום 30 ביוני 2025	**37,845**	**88,631**	**-**	**(2,599)**	**13,031**	**132,353**	**269,261**	**(154)**	**269,107**
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)									
יתרה ליום 1 באפריל 2026	40,869	117,485	9,983	(95)	14,127	122,314	304,683	(235)	304,448
התנועה בתקופה אפריל עד יוני 2026									
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	(2,138)	-	(264)	(2,402)	50	(2,352)
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**40,869**	**117,485**	**9,983**	**(2,233)**	**14,127**	**122,050**	**302,281**	**(185)**	**302,096**

* הוצג מחדש, ראה ביאור 7.
** הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית ,ראה ביאור 2ג.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים בגין אופציות	קרן הון הפרשי תרגום מפעילות חוץ	קרן הון עסקאות עם בעלי שליטה	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)									
יתרה ליום 1 באפריל 2025	37,845	88,631	-	3,608	13,031	134,880	277,995	(136)	277,859
התנועה בתקופה אפריל עד יוני 2025									
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	(6,207)	-	(2,527) *,**	(8,734)	(18)	(8,752)
יתרה ליום 30 ביוני 2025	**37,845**	**88,631**	**-**	**(2,599)**	**13,031**	**132,353**	**269,261**	**(154)**	**269,107**
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)									
יתרה ליום 1 בינואר 2025	37,845	88,631	**-**	2,354	13,031	138,653	280,514	(127)	280,387
התנועה בשנת 2025:									
רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	**-**	(8,150)	-	8,638	488	(46)	442
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**37,845**	**88,631**	**-**	**(5,796)**	**13,031**	**147,291**	**281,002**	**(173)**	**280,829**

* הוצג מחדש, ראה ביאור 7.
**הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית ,ראה ביאור 2ג.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לשנה שנסתיימה
	ביום 30 ביוני 2026	ביום 30 ביוני 2025	ביום 30 ביוני 2026	ביום 30 ביוני 2025	ביום 31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח (הפסד) לתקופה	**(25,470)**	**(6,327)** *,**	**(431)**	**(2,545)** *,**	**8,605**
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
פחת והפחתות	3,388	2,907	1,700	1,460	6,514
הפשרת קרן הון מהפרשי תרגום	5,701	-	(1,213)	-	-
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	(2,497)	-	(43)	(2,950)
(הכנסות) הוצאות מיסים על הכנסה	(4,766)	(3,908) *,**	(824)	(2,795) *,**	5,257
הוצאות מימון, נטו	25,299	11,586 **	11,899	4,633 **	35,622
	29,622	**8,088**	**11,562**	**3,255**	**44,443**
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(עליה) ירידה בלקוחות והכנסות לקבל	(34,999)	(35,629) **	(20,026)	(16,440) **	(78,390)
(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(8,256)	(10,807)	(7,447)	(3,496)	(14,274)
ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	41,872	(30,331) **	10,545	(15,172)**	(38,243)
(עליה) ירידה בהוצאות נדחות בגין שירותי בניה	2,961	-	1,042	-	(1,553)
(עליה) ירידה בהוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה	(1,403)	(670) **	(1,357)	(1,066) **	(51)
(עליה) ירידה במלאי מקרקעין, בתשלומים ע"ח רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות למקרקעין	(64,004)	(40,397) **	(50,537)	(32,193)**	35,053
עליה (ירידה) ביתרות חברה קשורה, נטו	2,621	(455) *	688	(537) *	(1,854)
ירידה (עליה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	1,304	4,117	5,831	5,527	8,185
(ירידה) עליה במקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין	29,137	1,537 **	(4,386)	3,416 **	(750)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(4,574)	9,051 *	10,024	5,446 *	10,043
עליה (ירידה) בהתחייבות לתשלום דמי שכירות	4,879	7,937 **	(3,322)	(28) **	(4,832)
עליה (ירידה) בהתחייבות למתן שירותי בניה	(18,862)	(33,498) **	(11,138)	(15,794)**	(5,958)
	(49,324)	**(129,145)**	**(70,083)**	**(77,337)**	**(92,624)**
מזומנים שהתקבלו (ששולמו):					
ריבית ועמלות ששולמו	(52,123)	(63,383)	(38,298)	(36,011)	(94,207)
מיסים על הכנסה ששולמו	(2,446)	(36)	(2,446)	(4)	(7,135)
מיסים על הכנסה שהתקבלו	2,476	-	203	-	120
ריבית שהתקבלה	2,708	1,386	1,896	426	8,414
	(49,385)	**(62,033)**	**(38,645)**	**(35,589)**	**(92,808)**
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת	**(94,557)**	**(189,417)**	**(97,597)**	**(105,216)**	**(132,384)**

* הוצג מחדש, ראה ביאור 7.
**הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית ,ראה ביאור 2ג.

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

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לשנה שנסתיימה
	ביום 30 ביוני 2026	ביום 30 ביוני 2025	ביום 30 ביוני 2026	ביום 30 ביוני 2025	ביום 31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
בפקדונות בתאגידים בנקאיים מוגבלים בשימוש, נטו	(8,976)	760	(12,941)	3,608	(7,402)
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	-	(500)	-	-	10
רכישת רכוש קבוע	(264)	(9,893)	(98)	(7,200)	(11,817)
מזומנים שהתקבלו נטו באיחוד לראשונה מרכישת חברה בת	-	50	-	50	50
הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(3,077)	-	(2,945)	-	-
החזר הלוואה מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	2,794	-	2,794	10,517
קבלת דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	13,313
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה	**(12,317)**	**(6,789)**	**(15,984)**	**(748)**	**4,671**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	(44,226)	120,058	(5,565)	92,422	42,451
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו	-	196,719	-	-	196,719
פירעון אגרות חוב	(20,000)	(150,000)	(20,000)	(20,000)	(176,163)
תמורה מהנפקת ניירות ערך	45,000	-	-	-	-
עלויות הנפקת ניירות ערך	(1,068)	-	-	-	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים	168,520	8,400	82,158	400	68,097
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים	(52,484)	(18,020)	(45,579)	(6,615)	(39,008)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות המיעוט	10,548	-	10,548	-	-
פירעון התחייבויות בגין חכירה	(567)	(1,790)	(270)	(1,023)	(2,677)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון	**105,723**	**155,367**	**21,292**	**65,184**	**89,419**
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	**(324)**	**(90)**	**(321)**	**(112)**	**(128)**
(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים	**(1,475)**	**(40,929)**	**(92,610)**	**(40,892)**	**(38,422)**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	**36,214**	**74,636**	**127,349**	**74,599**	**74,636**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	**34,739**	**33,707**	**34,739**	**33,707**	**36,214**

נספח א': מידע אחר

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, החברה הכירה בנכסי מקרקעין בסך של כ- 57,240 אלפי ש"ח כנגד התחייבויות למתן שירותי בניה, להרחבה ראה ביאור 5 ג' (ג).

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

באור 1 – כללי

א. הישות המדווחת

נתנאל גרופ בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה העוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות, בניהול, ייזום והקמה של פרויקטים לבנייה למגורים בישראל ובחו"ל.

החברה הינה תושבת ישראל וכתובתה מרדכי אנילביץ' 50, תל אביב.

ב. הדוחות הכספיים הביניים ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, נערכו במתכונת תמציתית. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, לשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. סיכון מדד תשומות הבניה

בחצי השנה הראשונה לשנת 2026, חלה עליה בשיעור של כ- 2.4% במדד תשומות הבניה.
התקשרויות החברה עם קבלנים ראשיים, בהן גם חברת הבת, לביצוע והקמת פרויקטים צמודים למדד תשומות הבניה, וכן הכנסות החברה ממכירת דירות, צמודות בחלקן למדד תשומות הבניה שמצמצם את החשיפה (יצוין, כי במחצית השנייה של שנת 2022 נכנס לתוקפו תיקון לחוק המכר, במסגרתו נקבעה, בין היתר, מגבלה על היקף ההצמדה של מחיר דירה למדד תשומות הבניה, כך שפועל יהיה ניתן להצמיד לכל היותר 40% ממחירי הדירות בחוזי המכר, חלף 100% לפני התיקון).

הקבוצה חשופה לשינויים במדד תשומות הבניה, אשר עלולה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה, שכן שינויים במדד תשומות הבניה משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל הכנסות ממכירת דירות וכתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות של החברה. בנוסף, בתחום ביצוע עבודות בניה התייקרות תשומות הבניה משפיעה על עלויות חומרי גלם, עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה. לפרטים נוספים, ראה באור 29 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ד. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 94,557 אלפי ש"ח, לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026. התזרים השלילי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מגידול בהשקעות במלאי של החברה בסך של כ- 22,132 אלפי ש"ח, מעליה ביתרות לקוחות והכנסות לקבל בסך של כ- 34,999 אלפי ש"ח ומתשלום ריביות בסך של כ- 52,123 אלפי ש"ח.

לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 97,597 אלפי ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026. התזרים השלילי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מגידול בהשקעות במלאי של החברה בסך של כ- 39,992 אלפי ש"ח, מעליה ביתרות לקוחות והכנסות לקבל בסך של כ- 20,026 אלפי ש"ח ומתשלום ריביות בסך של כ- 38,298 אלפי ש"ח.

ה. מצב בטחוני

ביום 28 בפברואר 2026, נפתח מבצע צבאי משולב על ידי מדינת ישראל וארצות הברית כנגד מטרות ממשל וצבא באיראן, הקרוי בשם "שאגת הארי". במסגרתו התנהלה לחימה בין מדינת ישראל לבין איראן. במהלך מערכה זו, נפתחה חזית לחימה גם מול ארגון חיזבאללה בלבנון. נוכח המצב הבטחוני האמור, המשק הישראלי בכללותו פועל במתכונת מצומצמת, בהתאם להנחיות פיקוד העורף והכרזת הממשלה על מצב מיוחד בעורף. נכון למועד פרסום הדוח, השפעת המבצע הצבאי על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית, וצפויה להיוותר כך בטווח הזמן הקרוב. זאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי של החברה, בתזרים המזומנים ובשלבי ההתקדמות של הפרויקטים. עם זאת, לא ניתן להעריך בשלב זה את מלוא ההשפעות העתידיות על המשק הישראלי ועל פעילות החברה, נוכח אי-הוודאות לגבי היקף המבצע והשלכותיו. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות והשלכותיהן, כאשר נכון לעכשיו ההשפעות אינן מהותיות לפעילותה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומי

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (להלן: "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS-34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלה שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 18 באוגוסט 2026.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכת הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ג. השינוי במדיניות החשבונאית ואופן היישום לראשונה - יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 החלה החברה ליישם את הנחיות הרשות לניירות ערך בעמדת סגל חשבונאית 6-11 שפרסמה באשר לטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית שברשותה ובהתאם הציגה מחדש את מספרי ההשוואה לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 על בסיס אותן הנחיות גם כן.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

מדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025.

באור 4 - <u>מכשירים פיננסיים</u>

היררכיית שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן בהיררכיה.

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

	ליום 30 ביוני 2026			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	באלפי ש"ח			
מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:				
השקעות בניירות ערך סחירים	837	-	-	837
התחייבויות בגין כתבי אופציה	-	-	1,108	1,108

שווי הוגן - מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לצדדים קשורים, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ונותני שרותים, זכאים ויתרות זכות אחרים נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, תואם או קרוב לשוויים ההוגן. השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

	30 ביוני 2026		30 ביוני 2025		31 בדצמבר 2025	
	יתרה	שווי הוגן**	יתרה	שווי הוגן**	יתרה	שווי הוגן**
	בלתי מבוקר				מבוקר	
	אלפי ש"ח					
<u>התחייבויות פיננסיות:</u>						
אגרות חוב (1)	466,525	456,545	509,650	524,538	482,840	488,113

(1) כולל ריבית לשלם.

*נכון למועד הדוחות הכספיים, החברה עומדת באמות המידות הפיננסיות של סדרות אגרות החוב.

** המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס מחירים מצוטטים בשוק פעיל.

באור 5 - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח</u>

א. הקצאה פרטית חריגה של מניות וכתבי אופציה של החברה

(א) הקצאה

ביום 6 בינואר 2026, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה במערכת הסכמים עם לאומי פרטנרס בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המשקיע") כפי שיפורטו להלן ובכלל זאת, אישר דירקטוריון החברה, הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה לא רשומים למסחר כמפורט להלן:

1. 3,024,194 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת כנגד תשלום סך של 14.88 ש"ח (לא צמוד) לכל מניה, ובתמורה לסך כולל של 45 מיליוני ש"ח.
2. 3,024,194 כתבי אופציה (סדרה א') שאינם רשומים למסחר ("כתבי אופציה (סדרה א')") הניתנים למימוש ל-3,024,194 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת כך שכל כתב אופציה (סדרה א') יהיה ניתן למימוש עד לתום חמש שנים ממועד הקצאת כתבי האופציה (סדרה א') בפועל כנגד תשלום מחיר מימוש בסך של 14.88 ש"ח (לא צמוד).
3. 537,634 כתבי אופציה (סדרה ב') שאינם רשומים למסחר ("כתבי אופציה (סדרה ב')") הניתנים למימוש לעד 537,634 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת כך שכל כתב אופציה (סדרה ב') יהיה ניתן למימוש עד לתום חמש שנים ממועד הקצאת כתבי האופציה (סדרה ב') בפועל כנגד תשלום מחיר מימוש בסך של 14.88 ש"ח (לא צמוד). יצוין כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, חלף הקצאת מלוא מניות המימוש בגין כתבי האופציה (סדרה ב') כנגד קבלת מחיר המימוש במזומן, להקצות למשקיע מניות רגילות של החברה ללא תמורה בדרך שלCashless Exercise כמפורט להלן.
4. 125,000 כתבי אופציה (סדרה ג') שאינם רשומים למסחר ("כתבי אופציה (סדרה ג')") הניתנים למימוש לעד 125,000 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת כך שכל כתב אופציה (סדרה ג') יהיה ניתן למימוש עד לתום חמש שנים ממועד הקצאת כתבי האופציה (סדרה ג') בפועל כנגד תשלום מחיר מימוש בסך של 16 ש"ח (לא צמוד). החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, חלף הקצאת מלוא מניות המימוש בגין כתבי האופציה (סדרה ג') כנגד קבלת מחיר המימוש במזומן, להקצות למשקיע מניות רגילות של החברה ללא תמורה בדרך של Cashless Exercise כמפורט להלן.

<u>מנגנון התאמת שווי החברה בגין עסקאות במחיר נמוך (Full Ratchet)</u>

במסגרת הסכם ההקצאה, הוענקה למשקיע הגנת אנטי דילול חוזית מסוג Full Ratchet לפיה ככל שבמהלך תקופה של 36 חודשים ממועד הקצאת המניות המוצעות, תתקשר החברה בעסקה שתוצאתה הקצאה של מניות ו/או ניירות ערך המירים למניות של החברה, במחיר למניה הנמוך ממחיר של 14.88 ש"ח (לא צמוד), ובכפוף להשלמתה של העסקה בתנאים עדיפים (גם אם תושלם לאחר חלוף 36 חודשים) יהיה זכאי המשקיע להקצאת מניות נוספות של החברה. על אף האמור, הקצאת מניות או אופציות לעובדים בהיקף של עד 3% מהונה המונפק והנפרע של החברה ובמחיר למניה שלא יפחת מ- 85% מהמחיר הנקוב לעיל, לא תזכה את המשקיע בהגנת האי דילול כאמור לעיל.

למרות האמור לעיל, לאחר שהמשקיע שלח לחברה הודעת מימוש של כתבי אופציה (סדרה ב') או כתבי אופציה (סדרה ג'), החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, חלף הקצאת מלוא מניות המימוש כנגד קבלת מחיר המימוש במזומן, להקצות למשקיע מניות רגילות של החברה ללא תמורה ("מימוש Cashless").

במקרה כאמור, מספר מניות המימוש שיוקצו במימוש Cashless יחושב כדלקמן: הפער (החיובי) בין מחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני מסירת הודעת המימוש ביחס לכתבי האופציה הרלוונטיים ("מחיר הסגירה האחרון") ובין מחיר המימוש למניית אופציה מסדרת כתבי האופציה אליה מתייחסת הודעת המימוש יוכפל במספר מניות האופציה שצוין בהודעת המימוש ("סכום המימוש"). סכום המימוש יחולק במחיר הסגירה האחרון והמנה המתקבלת תהיה מספר מניות האופציה שיוקצו למחזיק. במקרה של מימוש Cashless כאמור, תשלום מחיר המימוש יהיה באמצעות מנגנון המרה Cashless, ללא תשלום מחיר במזומן.

באור 5 - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח</u> (המשך)

א. הקצאה פרטית חריגה של מניות וכתבי אופציה של החברה (המשך)

(ב) הלוואה לחברה

במועד הקצאת ניירות הערך המוצעים, המשקיע יעמיד לחברה הלוואה בסך של 45 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים ממועד הקצאת ניירות הערך המוצעים. קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8%.

קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בסוף תקופת 5 שנות ההלוואה, כאשר תשלומי הריבית יבוצעו בתשלומים חצי שנתיים, החל מיום 30 ביוני 2026. לחברה תעמוד הזכות לפרוע את ההלוואה (כולה או חלקה) בכל עת וללא תשלום קנס או עמלה.

תנאי ההלוואה כוללים עילות לפירעון מיידי בדומה לעילות הקיימות בשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה.

יצוין כי במסגרת אישור ההקצאה נשוא דוח זה, דירקטוריון החברה קבע בהחלטתו כי ההלוואה שתועמד על ידי המשקיע, הינה הלוואה בתנאי שוק, וזאת, בין היתר, בהתבסס על ההלוואות הקיימות של החברה, בהתבסס על התשואה של אגרות החוב (סדרה טו') של החברה תוך ביצוע התאמות לתקופת ההלוואה וכדומה.

(ג) התחייבות בעלי השליטה

רישן, בעלת השליטה בחברה, התחייבה כלפי המשקיע בהתחייבות חד צדדית, כי בכפוף לכך שהמשקיע יממש את כתבי האופציה באופן שמניות המימוש יהוו לפחות 2% מהונה המונפק והנפרע של החברה, וכן, בכפוף לכך שהמשקיע יחזיק מניות החברה המהוות לפחות 7.5% מהון המניות של החברה, בכל אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה אשר על סדר יומה החלטות הנוגעות להרכב דירקטוריון החברה, אך למעט בנוגע למינוי דירקטורים חיצוניים, רישן תצביע בעד מינוי דירקטור אחד שיוצע על ידי המשקיע וכן, שדירקטוריון החברה ימנה לא פחות מ-5 חברים (כולל הדירקטורים החיצוניים). כמו כן, נקבע כי ההתחייבות החד צדדית למינוי דירקטור כאמור לעיל תחול גם על נעברים של המשקיע, אף אם לא מומשו כתבי האופציה כלל.

כמו כן, רישן התחייבה כלפי המשקיע, כי תהיה למשקיע זכות הצטרפות (tag along) למכירה של מניות החברה על ידי רישן וזאת בתנאים כמקובל בהסכמים מסוג זה, כאשר זכויות לאומי פרטנרס להצטרפות למכירה כמפורט בו, לא יחולו בקשר עם מכירת מניות החברה על ידי רישן במהלך המסחר בבורסה בשיעור (מצטבר) של עד 3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובכל מקרה לא במקרה שמכירה כאמור תוריד את שיעור החזקת רישן בהון המניות המונפק והנפרע של החברה לפחות מ- 50% (בדילול מלא).

לאור אפשרות המשקיע לממש את כתבי אופציה סדרה ב' וסדרה ג' ללא תמורה (Cashless), החברה סיווגה את כתבי אופציה אלה כהתחייבות פיננסית הנמדדת לראשונה ומדי תקופה בשווי הוגן דרך רווח והפסד. בנוסף, לאור העובדה כי הונפקו למשקיע מספר מכשירים פיננסיים של החברה כהנפקת ניירות ערך בחבילה, מיוחסת תמורת ההנפקה תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות מדי תקופה בשווי הוגן דרך רווח והפסד והיתרה תיוחס למכשירים פיננסיים אשר סווגו במסגרת ההון העצמי כערך שאריתי. עלויות ההנפקה הישירות מיוחסות באופן ספציפי לניירות הערך עמם הן מזוהות. עלויות ההנפקה המשותפות מיוחסות לניירות הערך באופן יחסי, על בסיס אופן ייחוס התמורה מהנפקת החבילה, כמתואר לעיל. עלויות ההנפקה אשר יוחסו לכתבי אופציה סדרה ב' וסדרה ג' הוכרו כהוצאה מיידית ואילו עלויות ההנפקה אשר יוחסו לכתבי אופציה סדרה א' ומניותיה של החברה הוכרו כניכוי מההון המונפק.

באור 5 - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח</u> (המשך)

ב. התקשרות החברה בהסכם מותנה לרכישת אופציה לרכישת מגרשים בבית דגן

בחודש פברואר 2026 התקשרה בהסכם מותנה לסיחור אופציה, לפיו, תרכוש החברה מאת צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, זכות אופציה שהוקנתה למוכרים במסגרת הסכמי השבת קרקע שנחתמו בין המוכרים ולבין רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לרכישה בפטור ממכרז וכנגד תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י ותשלום הוצאות פיתוח של מגרשים מס' 15 ו-16 על פי תוכנית ממ/2050 בבית דגן ומגרשים מס' 104 - 109, 111 - 120, 211 - 216, 230 ו-231 על פי תכנית 455-0812289 בבית דגן הכוללים, בהתאם לתוכניות החלות עליהן זכויות לבניית 202 יח"ד, 102 יח"ד בבנייה רוויה 100 יח"ד מסוג "גן-גג" .

ההסכם מותנה בתנאי מתלה, לפיו, יתקבל לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד חתימת ההסכם, מפרט כספי להקצאת המגרשים או כל חלק מהם ע"י רמ"י ישירות על שם החברה ("התנאי המתלה"), כאשר יצוין כי מפרט כאמור יכול להתקבל לשיעורין ויכול שיתקבל ביחס לחלק מהמגרשים בלבד. עוד יצוין כי בהתאם להוראות ההסכם לכל אחד מהצדדים קיימת זכות להאריך, בכפוף להוראות ההסכם, את המועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה ב-180 ימים נוספים.

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, ובתמורה לסיחור האופציה, תשלם החברה למוכרים סך של 27 מיליון ש"ח תמורת האופציה, כאשר במועד חתימת ההסכם הופקדה בידי נאמן מטעם ב"כ המוכרים, ערבות בנקאית על סך מלוא תמורת האופציה אשר תוקפה הינו עד ל-30 ימים לאחר המועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה. יצוין כי בהתאם להוראות ההסכם, תמורת האופציה תועבר על ידי הנאמן למוכרים לאחר ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה כאמור לעיל, כאשר בהתאם להוראות ההסכם, נקבע מנגנון לתשלום לשיעורין ביחס להתקיימות התנאי המתלה ביחס לכל אחד מהמגרשים.

ג. קבלת היתרי בניה

(א) בחודש פברואר 2026, התקבל בחברה היתר בניה לפרויקט "כרמים" במודיעין. הפרויקט מצוי במתחם ג' במגרשים 115-112 בגוש 5735 בשכונות כרמים במודיעין במסגרתו יוקמו 8 בנייני מגורים הכוללים 88 יח"ד, כאשר 70 יח"ד ישווקו על ידי החברה במסגרת מסלול "מחיר מטרה" במחיר בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז 181- יח"ד ישווקו על ידי החברה במחירי ותנאי שוק חופשי. עם קבלת היתר הבניה כאמור, התקשרה החברה בהסכמי מכר בסך של כ- 129 מיליוני ש"ח (כאשר סכום זה כולל מע"מ) ביחס ל - 64 יח"ד מתוך 70 יח"ד המשווקות במסגרת מסלול "מחיר מטרה".

(ב) בחודש פברואר 2026 התקבלו היתרי בניה ל- 2 בניינים נוספים הכוללים 92 יח"ד לפרויקט ביתר עילית. החברה צופה כי יתקבלו היתרי בניה נוספים במהלך שנת 2026 אשר יכללו כ-184 יח"ד נוספות. הבניה צפוייה להסתיים במסגרת המחזור התפעולי של החברה.

(ג) בחודש מאי 2026 החברה החלה בעבודת הריסה בפרויקט דוד המלך צייטלין בתל אביב לאחר שקיבלה היתר בשנת 2025. הפרויקט כולל הריסת הבניינים הקיימים והקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות מעל 3 קומות מרתף משותף, סה"כ 53 יח"ד ובנוסף משרד בקומת הקרקע של הבניין ברחוב צייטלין.

ד. פסק דין בגין תביעה על איחור במסירה

ביום 29 במאי 2026 ניתן פסק דין לטובת צד ג' שאינו קשור לחברה בגין תביעה משנת 2020 בדבר איחור במסירת החניות בפרויקט החברה בפארק המדע, בעיר רחובות. במסגרת פסק הדין נפסק כי החברה נדרשת לשלם את החוב בגין איחור במסירה כאשר סכום זה צובר ריבית שקלית ממועד הגשת התביעה ובנוסף בהוצאות הליך משפטי. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים הפרשה בסך של כ- 2,158 אלפי ש"ח.

באור 5 - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח</u> (המשך)

ה. מכירת מקרקעין ברחוב 54 בניו יורק West 54

בחודש ינואר 2026, בוצע הקלוזינג של עסקת המכר שנחתמה בין חברת הבת Netanel Invest USA Inc עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה למכירת קרקע בשטח של כ- 1,160 מ"ר במיד- טאון WEST ברחוב 54 בין השדרה העשירית לאחת עשרה במנהטן – ניו יורק ארה"ב בסכום של כ- 30 מיליון דולר. ההשפעה על הרווח הגולמי הינה הפסד של כ- 14 מיליון ש"ח וההשפעה על הרווח הכולל הינה הפסד של כ- 6 מיליון ש"ח.

ו. רכישת אופציה לרכישת מגרשים בישוב אלעד

ביום 9 ביוני 2026 התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה, בהסכם מותנה להסבת אופציה הקיימת לכל אחד מבין מושב מזור וקיבוץ נחשונים לרכוש מרשות הפיתוח (באמצעות רשות מקרקעי ישראל, "רמ"י") בפטור ממכרז, אשר תאפשר לחברה להקים פרויקט נדל"ן למגורים ומסחר במגרשים מס' 29 ו-33 בישוב אלעד לפי תוכנית תמל/1081 הנקראת גם "הרחבת העיר אלעד", הכוללים בהתאם לתוכנית זכויות לבניית 131 יח"ד וזכויות לבניית שטחים למסחר בשטח כ-2,400 מ"ר. ההסכם מותנה בהתקיימות התנאים המתלים כדלהלן:

(א) קבלת הודעת זכאות מאת רמ"י ביחס לכל המגרשים נשוא האופציה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם ("הודעת הזכאות"); ו-

(ב) קבלת אישור מאת רמ"י לפיו הושבו חלקות המקור של קיבוץ נחשונים לרמ"י, או לחילופין אישור רמ"י אשר מהותו הינו כי אין באי השבת חלקות המקור של קיבוץ נחשונים כדי לגרוע במימוש האופציה על פי ההסכם, עד ולא יאוחר מקבלת הודעת הזכאות ("התנאים המתלים").

בתמורה לזכות לרכישת המגרשים בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה ופיתוח מהוונים מלאים (להלן: "האופציה"), תשלם החברה סך של 22 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בהתאם לחלקן היחסי של המוכרות באופציה (להלן: "התמורה"), כדלהלן: 25% מהתמורה בתוספת מע"מ הופקדו בידי נאמן במעמד חתימת ההסכם בהמחאות בנקאיות, יתרת התמורה (75%) בסך של 16.5 מיליון ש"ח תשולם בתוך 21 ימי עסקים מיום התקיימות התנאים המתלים ותועבר ישירות לחשבון הנאמנות. במועד תשלום יתרת התמורה, תפקיד החברה בנוסף את סך המע"מ בגין התשלום השני ישירות לחשבון המוכרות. לצורך הבטחת תשלום יתרת התמורה, הפקידה החברה ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 16.5 מיליון ש"ח וכן המחאות רגילות ללא תאריך בגין סכום המע"מ כבטוחה. תמורת האופציה תועבר על ידי הנאמן למוכרות לאחר ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים במצטבר כאמור לעיל.

למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקיימו התנאים המתלים.

ז. פניית מחלקת חקירות מודיעין ובקרת מסחר ברשות ני"ע לקבלת מידע בק"ע אירועים המתוארים בדיווחי החברה

בתאריכים 6 במאי 2026 ו-14 ביוני 2026 פנתה מחלקת חקירות מודיעין ובקרת מסחר ברשות ניירות ערך לחברה בדרישה לקבל מידע ומסמכים בנוגע לאירועים המתוארים בדיווחי החברה מיום 1 באפריל 2026 הקשורים לעסקאות בין החברה לבין בעלי השליטה בה. החברה משתפת פעולה עם פניות הרשות.

ח. אירוע השתלמות ונופש בקפריסין – עסקה לא חריגה עם בעל השליטה

בחודש יוני 2026 אישרה ועדת הביקורת אירוע השתלמות ונופש לעובדי החברה שנערך בקפריסין במהלך חודש יוני כעסקה לא חריגה עם בעל השליטה, אשר נעשית במהלך העסקים הרגיל, אינה מהותית ובתנאי שוק. ועדת הביקורת של החברה אישרה את אופן חלוקת הוצאות האירוע לפי משקולות שנקבעו וכך קבעה את האופן שבו יידרש לסקור ולשייך את ההוצאות.כל צד התקשר התנהל ושילם את חלקו לנותני השירותים ישירות.

באירוע השתתפו בעלי השליטה קרוביהם ועובדים מחברת נתנאל מניבים (חברה אחות) שהוזמנה לנופש ע"י בעל השליטה.

באור 5 - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח</u> (המשך)

ט. מתחם ברחוב אחד העם 3-17 יהושפט 4-8 ברמת גן

החברה החתימה כ- 80% מהדיירים במתחם הממוקם ברחוב אחד העם 3-17 יהושפט 4-8 ברמת גן, במסגרתו יהרסו 7 בניינים הכוללים 12 דירות כ"א ובסך הכל 84 דירות, ובמקומם יבנו, ע"פ תכנון ראשוני של החברה, כ- 252 דירות חדשות. הפרויקט הינו במסלול פינוי בינוי בסמכות ועדה מחוזית

י. רכישת קרקע בקפריסין בעיר לרנקה

בחודש פברואר רכשה החברה קרקע בקפריסין בהיקף כספי של כ-11 מיליון אירו בעיר לרנקה באיזור land of tomorrow לזכויות בניה של מעל 10,000 מ"ר. לטובת השלמת רכישת הקרקע נלקחה הלוואה מבנק בקפריסין בסכום של כ- 4.5 מליון אירו.

באור 6 - <u>עסקאות ואירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח</u>

א. החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית גת – כרמי גת

ביום 1 ביולי 2026 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת, ליתן לחברה היתרי בניה בתנאים בפרויקט כרמי גת אשר יוקם על מקרקעין הידועים כמגרשים 211-213 ו- 218 בגוש 3078 חלקות 108, 110, 120 ו- 124 וכמגרשים 611-614 בגוש 3076 ו-3077 חלקות 49, 54, 56 ו- 221, בשטח כולל של כ- 36,762 מ"ר בשכונת כרמי גת מערב בקרית גת (להלן: "המקרקעין") אשר הינם בבעלות החברה (בחוזה חכירה מול רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל) ואשר יכלול 382 יחידות דיור כ-26 בניינים בני 1 עד 6 קומות (להלן: " הפרויקט"). הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת, אישרה את בקשת החברה לקבל היתרי בניה על פי תוכניות תמל/1011 ו-תמ"מ/14 בכפוף להשלמת תנאים מקובלים. כאמור לעיל, הפרויקט כולל 382 יח"ד, מתוכן 192 יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר מטרה" במחיר בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז ו-190 יח"ד אשר ישווקו על ידי החברה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי כפי שיהיו במועד הרלוונטי. עבודות הפיתוח טרם החלו. החברה מעריכה כי היתרי הבניה ועבודות הבניה בפרויקט יחלו ברבעון הרביעי לשנת 2026, כמו כן, למועד פרסום תמצית דוחות כספיים ביניים, טרם נחתמו חוזי מכירה ליח"ד בפרויקט.

ב. הקצאה פרטית של אגרות חוב סדרה יג'

ביום 6 באוגוסט 2026, הנפקת 44,020,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה יג') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג') הקיימת של החברה הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ בתמורה לסך של 0.95 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג') של החברה ובתמורה כוללת של כ-41,819 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת סדרה היו סך של כ- 155 אלפי ש"ח.

ג. רכישת אופציה לרכישת מגרשים בעיר בית שאן

ביום 13 באוגוסט 2026 התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה, בהסכם לרכישת זכות (אופציה) שקיבל המוכר מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י" או "הרשות"), לרכישת מגרשי מגורים בפטור ממכרז, בתחום תכנית 203-0334888 "בית שאן – שכונה מזרחית" (להלן: "תכנית שינוי הייעוד"), וזאת בהתאם להסכם שנחתם בין המוכר לרמ"י ביום 12.9.2018 (להלן: "הסכם ההשבה"). הזכות נשוא ההסכם חלה על 11 מגרשי מגורים (מגרשים מס' 256-254, 303, 304, 305, 306, 309, 310, 311, 316 ו-317), בהתאם לרשימת המגרשים שאושרה על ידי הרשות.

באור 6 - <u>עסקאות ואירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח (המשך)</u>

ג. רכישת אופציה לרכישת מגרשים בעיר בית שאן (המשך)

ההסכם כפוף ומותנה בקבלת אישור הרשות לעסקה (כמשמעו בהסכם) ביחס לכלל המגרשים, בתוך 18 חודשים ממועד החתימה על ההסכם ("המועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה"). לא התקיים התנאי המתלה עד למועד האמור ביחס למי מהמגרשים – יהא ההסכם בטל ומבוטל ביחס לאותם מגרשים בלבד, וללא זכות תביעה הדדית בין הצדדים, אלא אם אי-התקיימות התנאי נבעה מהפרת ההסכם על ידי מי מהם.

לצורך הבטחת תשלום התמורה, תפקיד החברה בידי נאמן ערבות בנקאית אוטונומית בסך של כ- 13 מליון ש"ח, צמודה למדד, בגובה מלוא סכום התמורה כולל מע"מ, בתוקף עד לחלוף 30 יום מהמועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה. הנאמן פועל בהתאם להוראות בלתי חוזרות של הצדדים, לפיהן יחולט חלק יחסי מהערבות (בהתאם לחלוקת התמורה בין המגרשים) בסמוך לאחר התקיימות התנאי המתלה ביחס לכל מגרש, ולאחר שהומצא אישור בדבר תשלום מקדמת מס שבח בגין מלוא התמורה. ככל שהתנאי המתלה לא יתקיים עד המועד האחרון, תושב הערבות (כולה או יתרתה, לפי העניין) לחברה בתוך 7 ימי עסקים ממועד תום התקופה.

למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקיים התנאי המתלה.

באור 7 – <u>הצגה מחדש בשל טעות מהותית בדוח הכספי</u>

החברה נוהגת לקיים אירועי חברה מדי שנה (למעט בתקופת קורונה ובתחילת מלחמת חרבות ברזל) במתכונת של אירוח בן מספר ימים בבית מלון, הסעדה, שתיה ובידור (בארץ או בחו"ל).

בחודש ספטמבר 2024 ובחודש יוני 2025 (בהתאמה: "אירוע 24" ו- "אירוע 25", ושניהם יחד: "האירועים") נערכו נופשי החברה השנתיים במשולב עם אירועים פרטיים של אחד מיחידי בעלת השליטה ("בעל השליטה") שתוכננו ממילא על ידי בעל השליטה. הנהלת החברה סברה כי שילוב האירועים כאמור יאפשר הענקת חוויה עדיפה למוזמני נופש החברה הזהה למוזמני האירועים הפרטיים שהינה מעבר לרמה אשר הייתה נהוגה באירועי חברה בלבד, ויהיה בכך רק כדי להיטיב עם עובדי החברה.

בסמוך לאירועים, נערך על ידי הנהלת החברה תחשיב מפורט המחלק את העלות הכוללת של כל אחד מהאירועים בין בעלי השליטה לבין החברה, ואשר התבסס על נתוני מספר המשתתפים, כמות חדרי המלון, נטרול עלויות שאינן נוגעות לחברה (כגון: פעילויות לילדים), תוספת עלויות שנגעו רק לעובדי החברה (כגון: הרצאות) וכיוצא באלה פרמטרים ("תחשיב/י החברה"), כאשר מרבית העלות של כל אחד מהאירועים חלה על בעל השליטה.

מחמת טעות שבשיקול דעת ובתום לב, ובשל העובדה שהנהלת החברה סברה כי יש בשילוב האירועים משום להיטיב עם החברה ומוזמניה כאמור לעיל, לא הובא עניין שילוב האירועים ותחשיבי חלוקת העלויות בזמן אמת ובטרם התרחשות האירועים לאישור מוסדות החברה, אלא הובא לדיון בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בדיעבד, כמפורט להלן.

בהתאם, ערכה ועדת הביקורת מספר דיונים בעניין האירועים, ובכלל זאת שילוב אירועי החברה והאירועים הפרטיים וכן בחינת תחשיבי החברה, כמפורט להלן.

אירוע 24

בהתאם לתחשיב החברה ביחס לאירוע 24, אשר נדון, נבדק ואושר על ידי ועדת הביקורת - חלקה היחסי של החברה בעלות הכוללת של אירוע 24 עמד על כ-18% ובסה"כ חלקה של החברה עמד על כ-477 אלפי ש"ח.

כמפורט לעיל, לאחר קיום מספר דיונים בוועדת הביקורת ולאחר מכן גם בדירקטוריון החברה ובהתאם להחלטתם מהימים 30 ו- 31 במרץ 2026, בהתאמה, הוחלט לאשר בדיעבד את השתתפות החברה באירוע 24

באור 7 – <u>הצגה מחדש בשל טעות מהותית בדוח הכספי</u> (המשך)

בהתאם לחלק היחסי המפורט לעיל, לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה עסקה חריגה, כהגדרת המונח "עסקה חריגה" בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות").

יודגש כי תשלום חלקה היחסי של החברה בעלויות אירוע 24, נעשה באופן שבו לא נוצרה כל יתרת חובה של בעלי השליטה בחברה בעטיו של אירוע 24 כלפי החברה.

על אף האישור האמור ולפנים משורת הדין, ולאחר אישור מוסדות החברה כאמור לעיל, הודיע בעל השליטה לחברה כי הוא יישא בעצמו במלוא עלות אירוע 24, ושילם לחברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 את הסך השווה לחלקה של החברה באירוע 24 והמפורט לעיל.

אירוע 25

בהתאם לתחשיב שערכה החברה ביחס לאירוע 25 - חלקה היחסי של החברה בעלות הכוללת של אירוע 25 עמד על כ-22% ובסה"כ חלקה של החברה עמד על כ-800 אלפי ש"ח.

ועדת הביקורת לאחר שבחנה את תחשיב החברה הנזכר לעיל, סברה כי יש לעדכנו ולהעמיד את חלק החברה היחסי בגין האירוע על כ-16% ובסה"כ על סך של כ-620 אלפי ש"ח בלבד. כמו כן, חברי ועדת הביקורת, לאחר עדכון ואישור תחשיב החברה המעודכן כאמור, סברו כי ניתן היה לאשר בדיעבד גם את השתתפות החברה באירוע 25 כעסקה שאינה חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, וזאת בדומה לאירוע 24, אלמלא נוצרו מחמת התחשיב המאוחר לאירועים, יתרות חובה לבעל השליטה (אשר נסגרו במלואן נכון למועד דוח זה) ביחס לאירוע 25, כמפורט להלן.

לאור עדכון תחשיב החברה על ידי ועדת הביקורת ולאור השונות באירוע 25 כאמור, הודיע בעל השליטה כי הוא מוותר על השתתפות החברה בעלויות אירוע 25 והינו משיב לחברה את מלוא העלות שנשאה החברה בגין אירוע 25 (בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 5.02% הנהוגה בפקודת מס הכנסה), כך שבסופו של דבר בעל השליטה נשא לבדו במלוא עלויות אירוע 25, לרבות העלויות שהיו כרוכות בהשתתפות מוזמני החברה גם בהתחשב בתחשיב שאושר עקרונית על ידי ועדת הביקורת.

לאור האמור לעיל, נושא האישור בדיעבד של אירוע 25 הוסר מסדר היום של ועדת הביקורת.

נכון למועד הדוחות הכספיים ביניים, בעל השליטה הזרים את הכספים הנדרשים לחברה ולקח על עצמו הוצאות בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח.

יתרות זכות / חובה של בעלת השליטה

להלן פירוט יתרות זכות / חובה של בעלת השליטה, אשר מוצגים, בין היתר, בהתחשב בחלק היחסי שיוחס לחברה בגין עלות אירוע 25 בהתאם לאמור לעיל:

נכון ל- 30.6.2025 הייתה יתרת חובה לבעלת השליטה בסך של כ – 373 אלפי ש"ח.

אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהמשך לאמור לעיל, בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2025 קיימת חולשה מהותית בבקרה הפנימית, שכן נמצא כי החברה לא קיימה בקרה פנימית אפקטיבית בתהליך עסקאות עם צדדים קשורים.

במהלך השנים 2024 ו- 2025, במסגרת תהליך העבודה הרלוונטי, החברה לא זיהתה במועד סביר (timely manner) קיומה של עסקה עם בעל השליטה, וכתוצאה מכך העסקה לא הובאה לאישור ועדת הביקורת טרם ביצועה, כמתחייב על פי הדין ונהליה הפנימיים. הכשל נבע מליקויים בתכנון ובהפעלה של הבקרות בתהליך עסקאות עם צדדים קשורים, לרבות מנגנוני הזיהוי, הדיווח והאישור של עסקאות כאמור, באופן אשר מנע את הבאת העסקה לאישור הגורמים המוסמכים במועד. לאור האמור, קיים ליקוי בתכנון ובהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי בתהליך עסקאות עם צדדים קשורים, אשר מהווה חולשה מהותית בבקרה הפנימית של החברה.

באור 7 – הצגה מחדש בשל טעות מהותית בדוח הכספי (המשך)

השפעת התיקון על הדוח על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)		
	כפי שדווח בעבר (*)	השפעת התיקון	לאחר התיקון (*)
	אלפי ש"ח		
חייבים ויתרות חובה	28,296	373	28,639
נכסי מיסים נדחים	28,624	66	28,690
זכאים אחרים ויתרות זכות	33,456	631	34,087
יתרת עודפים	132,131	(222)	132,353

השפעת התיקון על דוח רווח והפסד:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)		
	כפי שדווח בעבר (*)	השפעת התיקון	לאחר התיקון (*)
	אלפי ש"ח		
הוצאות הנהלה וכלליות	14,784	288	15,072
הכנסות מיסים על הכנסה	3,974	(66)	3,908
רווח (הפסד) לתקופה	(6,105)	(222)	(6,327)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)		
	כפי שדווח בעבר (*)	השפעת התיקון	לאחר התיקון (*)
	אלפי ש"ח		
הוצאות הנהלה וכלליות	7,885	288	8,173
הכנסות מיסים על הכנסה	2,861	(66)	2,795
רווח (הפסד) לתקופה	(2,323)	(222)	(2,545)

(*) הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2ג.

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 30 ביוני 2026

בלתי מבוקר

נתנאל גרופ בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

	עמוד
דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקרים על המידע הכספי הנפרד	3
מידע כספי ביניים נפרד:	
תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים	4-5
תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים	6
תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים	7-8
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד	9

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

לכבוד
בעלי המניות של נתנאל גרופ בע"מ

רח' אנילביץ' 50
תל-אביב
א.נ,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מידיים), התש"ל-1970 של נתנאל גרופ בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

18 באוגוסט 2026

© 2025 KPMGסומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות חברות עצמאיות המסונפות ל- International KPMG Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות. כל הזכויות שמורות.

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	26,870	31,660	31,753
פקדונות בתאגידים בנקאיים מוגבלים בשימוש	23,830	5,784	15,748
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	837	1,466	1,018
לקוחות והכנסות לקבל	26,499	43,641	37,318
חייבים ויתרות חובה	24,708	* 15,026	29,139
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	476,940	510,674	454,493
הוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה	313	452	205
הלוואות לחברה מוחזקת	5,304	11,518	2,311
נכסי מסים שוטפים	4,454	-	9,131
	589,755	**620,221**	**581,116**
נכסים בלתי שוטפים			
מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין	222,258	297,262	202,653
תשלומים על חשבון רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות למקרקעין	39,618	* 19,432	25,679
השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	54,945	11,479	55
הלוואות לזמן ארוך	39,318	42,297	42,297
רכוש קבוע, נטו	34,963	36,562	36,599
נכסי זכות שימוש	407	654	562
נכסי מיסים נדחים	26,733	* 25,014	17,349
יתרות בגין חברות מוחזקות	423,487	* 313,576	405,236
השקעה בשטר הון מול חברת בת (ביאור 3)	-	73,749	-
	841,729	**820,025**	**730,430**
סה"כ נכסים	**1,431,484**	**1,440,246**	**1,311,546**

*הוצג מחדש, ראה ביאור 4
** הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2 ג'.

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, כולל חלויות שוטפות	464,160	514,892	481,184
חלויות שוטפות של אגרות חוב	117,000	45,000	80,000
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	3,502	3,505	1,189
זכאים אחרים ויתרות זכות	13,496	* 12,174	22,193
התחייבויות לחברות מוחזקות	-	-	389
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	642	388	369
מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין	28,108	6,674	5,403
התחייבות מסים שוטפים	-	421	-
התחייבויות בגין כתבי אופציה	1,108	-	-
התחייבויות למתן שרותי בנייה	15,046	35,828	17,787
	643,062	**618,882**	**608,514**
התחייבויות בלתי שוטפות			
הלוואות מתאגיד בנקאי ואחרים בניכוי חלויות שוטפות	136,495	92,373	18,629
אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	349,525	459,094	402,840
התחייבויות בגין חכירה	121	636	561
	486,141	**552,103**	**422,030**
סה"כ התחייבויות	**1,129,203**	**1,170,985**	**1,030,544**
הון			
הון מניות	40,869	37,845	37,845
פרמיה על מניות	117,485	88,631	88,631
תקבולים בגין אופציות	9,983	-	-
קרן הון הפרשי תרגום מפעילות חוץ	(2,233)	(2,599)	(5,796)
קרנות הון עסקאות עם בעלי שליטה	14,127	13,031	13,031
עודפים	122,050	* 132,353	147,291
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	**302,281**	**269,261**	**281,002**
סה"כ התחייבויות והון	**1,431,484**	**1,440,246**	**1,311,546**

*הוצג מחדש, ראה ביאור 4
** הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2 ג'.

=

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

אריה נתנאל	**דני נתנאל**	**אורן דואדי**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**	**סמנכ"ל כספים**

תאריך אישור הדוחות : 18 באוגוסט 2026

תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לשנה שנסתיימה
	ביום 30 ביוני 2026	ביום 30 ביוני 2025	ביום 30 ביוני 2026	ביום 30 ביוני 2025	ביום 31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות					
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	30,421	26,425	21,783	17,294	229,085
הכנסות שכירות ואחרות	635	299	367	156	6,538
סך הכל הכנסות	31,056	26,724	22,150	17,450	235,623
עלות המכר	25,286	17,372	19,645	8,888	156,779
רווח גולמי	**5,770**	**9,352**	**2,505**	**8,562**	**78,844**
הוצאות מכירה, שיווק ואחרות	(1,883)	(1,230)	(1,299)	(479)	(5,389)
הוצאות הנהלה וכלליות	(11,889)	(11,275) *	(8,429)	(5,999) *	(25,737)
	(13,772)	(12,505)	(9,728)	(6,478)	(31,126)
(הפסד) רווח מפעולות רגילות	**(8,002)**	**(3,153)**	**(7,223)**	**2,084**	**47,718**
הוצאות מימון	(30,570)	(17,113)	(12,833)	(6,533) *	(38,719)
הכנסות מימון	17,353	9,004	7,484	3,078	15,040
הכנסות (הוצאות) אחרות	-	132	-	132	132
חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	2,513	-	43	2,950
(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה	**(21,219)**	**(8,617)**	**(12,572)**	**(1,196)**	**27,121**
מיסים על הכנסה	6,885	3,961 *	3,021	2,214 *	(1,051)
(הפסד) רווח מפעילות נמשכת המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	**(14,334)**	**(4,656)**	**(9,551)**	**1,018**	**26,070**
(הפסד) רווח מחברות מוחזקות	(10,906)	(1,643) *	9,287	(3,545) *	(17,432)
(הפסד) רווח לתקופה המיוחס לבעלים של חברת האם	**(25,240)**	**(6,299)**	**(264)**	**(2,527)**	**8,638**
(הפסד) רווח כולל אחר					
הפרשי תרגום מפעילות חוץ	3,563	(4,953)	(2,138)	(6,207)	(8,150)
הפסד כולל המיוחס לבעלים של חברת האם	**(21,677)**	**(11,252)**	**(2,402)**	**(8,734)**	**488**

*הוצג מחדש, ראה ביאור 4
** הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2 ג'.

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	30 ביוני 2026	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	30 ביוני 2025	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח (הפסד) המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	**(14,335)**	**(4,672)** *	**(9,551)**	**1,018** *	**26,070**
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים והתאמות אחרות:					
פחת והפחתות	2,163	2,254	1,105	944	4,361
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	(2,497)	-	(43)	(2,950)
הכנסות מיסים על הכנסה	(6,885)	(3,961) *	(3,021)	(2,214) *	1,051
(הכנסות) הוצאות מימון, נטו	13,217	8,109	5,349	3,455 *	23,679
	8,496	**3,905**	**3,434**	**2,142**	**26,141**
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(עלייה) ירידה בלקוחות והכנסות לקבל	10,819	(12,670)	2,529	(7,734)	(6,347)
ירידה בחייבים ויתרות חובה	5,640	2,934	(1,798)	6,002	(8,663)
(עלייה) במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	(16,280)	(14,530)	1,843	(6,456)	(41,147)
ירידה (עלייה) בהוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה	(108)	(452)	(140)	(645) *	(205)
(עלייה) במלאי מקרקעין ובתשלומים ע"ח רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות למקרקעין	(29,650)	(24,645) *	(25,329)	(24,411)	59,546
ירידה (עלייה) ביתרות חברה קשורה, נטו	2,621	(455) *	688	(537) *	(1,854)
עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים – אחרים	2,313	2,005	1,458	1,415	(311)
(ירידה) במקדמות מלקוחות	22,705	(1,333)	(13,971)	(1,468)	(2,604)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(8,939)	2,469 *	7,846	574 *	17,594
(ירידה) בהתחייבויות למתן שירותי בניה	(3,098)	(3,872) *	(3,145)	(3,872) *	16,725
	(13,977)	**(50,549)**	**(30,019)**	**(37,132)**	**32,734**
מזומנים שהתקבלו (ששולמו):					
ריבית ועמלות ששולמו	(36,608)	(55,804)	(30,266)	(36,077) *	(75,623)
מיסים על ההכנסה ששולמו	(297)	(144)	(297)	(144)	(7,043)
מיסים על ההכנסה שהתקבלו	2,476	120	203	-	120
ריבית שהתקבלה	2,670	1,303	1,898	359	8,261
	(31,759)	**(54,525)**	**(28,462)**	**(35,862)**	**(74,285)**
מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת	**(51,575)**	**(105,841)**	**(64,598)**	**(69,834)**	**10,660**

*הוצג מחדש, ראה ביאור 4

** הוצג מחדש עקב שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 2 ג'.

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	30 ביוני 2026	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	30 ביוני 2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :					
שינוי בפקדונות בתאגידים בנקאיים מוגבלים בשימוש, נטו	(8,082)	2,163	(10,776)	4,647	(7,801)
דיבידנד מחברה מוחזקת	-	-	-	-	13,313
השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	-	(500)	-	-	10
רכישת רכוש קבוע	(279)	(9,450)	(121)	(6,823)	(11,345)
הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(25,202)	(54,021)	38,056	(10,953)	(106,531)
הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(2,993)	-	(13,457)	-	-
החזר הלוואה מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	2,497	-	2,497	10,314
מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה	**(36,556)**	**(59,311)**	**13,702**	**(10,632)**	**(102,040)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון :					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	2,639	121,669	(14,946)	99,259	5,557
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו	-	196,719	-	-	196,719
תמורה מהנפקת ניירות ערך	45,000	-	-	-	-
עלויות הנפקת ניירות ערך	(1,068)	-	-	-	-
פירעון אגרות חוב	(20,000)	(150,000)	(20,000)	(20,000)	(176,163)
קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי ופיננסי	152,455	8,000	82,455	-	67,337
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ופיננסי	(52,484)	(18,020)	(45,579)	(6,615)	(39,008)
פרעון התחייבויות בגין חכירה	(281)	(1,498)	(166)	(867)	(1,783)
פרעון הלוואה מחברת מוחזקת	(43,013)	(30,532)	(43,013)	(30,532)	-
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**83,248**	**126,338**	**(41,249)**	**41,245**	**52,659**
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**(4,883)**	**(38,814)**	**(92,145)**	**(39,221)**	(38,721)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	31,753	70,474	119,015	70,881	70,474
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**26,870**	**31,660**	**26,870**	**31,660**	**31,753**

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

ביאור 1 - כללי

המידע הכספי הנפרד של חברת נתנאל גרופ בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה –

החברה – נתנאל גרופ בע"מ.

חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות חשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

א. המדיניות החשבונאית שאומצה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ולתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026 ובכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים.
ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.
ההון המיוחס לבעלים של החברה האם, הרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (להפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.
במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.
האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנות ופרשנויות

להרחבה ראו באור 3 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים.

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

ראה ביאורים 5 ו-6 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ביאור 4 - הצגה מחדש בשל טעות מהותית בדוח הכספי

ראה ביאור 7 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
לפי תקנה 38ג(א):

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 דואדי, סמנכ"ל כספים;

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 לדרישות הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי האחרון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן- "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצא כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר אינה אפקטיבית, בשל חולשה מהותית המפורטת להלן: נמצא כי החברה לא קיימה בקרה פנימית אפקטיבית בתהליך עסקאות עם צדדים קשורים, וזאת בשל כך שבמהלך השנים 2024 ו-2025 במסגרת תהליך העבודה הרלוונטי, החברה לא זיהתה במועד סביר קיומה של עסקה עם בעל השליטה, וכתוצאה מכך העסקה לא הובאה לאישור הגורמים המוסמכים של החברה טרם ביצועה, כמתחייב על פי הדין. נמצא כי הכשל נבע מליקויים בתכנון ובהפעלה של הבקרות בתהליך עסקאות עם צדדים קשורים, לרבות מנגנוני הזיהוי, הדיווח והאישור של עסקאות כאמור, באופן אשר מנע את הבאת העסקה לאישור הגורמים המוסמכים במועד. לאור האמור, קיים ליקוי בתכנון ובהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי בתהליך עסקאות עם צדדים קשורים, אשר מהווה חולשה מהותית בבקרה הפנימית של החברה. כן נאמר בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון כי בכוונת החברה לפעול, בסיוע יועצים מקצועיים חיצוניים ובפיקוח ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה לאימוץ תכנית תיקון וריפוי של החולשה המהותית, וכן כי בנוסף, ההנהלה והדירקטוריון ביצעו פעולות, כמפורט להלן, כדי להבטיח כי על אף קיומן של חולשות מהותיות בבקרה הפנימית, הדוחות ערוכים בהתאם להוראות הדין: הנהלת החברה סקרה ווידאה את שלמות ונאותות רשימת הצדדים הקשורים וכן את כלל הפעולות שאושרו ונרשמו בספרי החברה ווידאה שהעסקאות שבוצעו קיבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים. יצוין כי בתקופה הדוח, התקשרה החברה עם יועצים לשם גיבושה של תכנית תיקון וריפוי כאמור לעיל, ואלה החלו לפעול לביצוע בדיקות ולהכנת תכנית כאמור.

מלבד האמור לעיל, עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין נוספים שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

בהתאם, למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית ליום 30 ביוני 2026 אינה אפקטיבית בשל החולשה המהותית המתוארת לעיל.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, דני נתנאל, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של נתנאל גרופ בע"מ (להלן- "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2026 (להלן- "**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של 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.

18 באוגוסט, 2026

_____

דני נתנאל - מנהל כללי

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

אני, אורן דואדי מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של נתנאל גרופ בע"מ (להלן- "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2026 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכניות 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, 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 פיקוחנו 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, 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.

18 באוגוסט, 2026

_____

אורן דואדי, סמנכ"ל כספים