



## דוח חציוני לתקופה

# שהסתיימה ביום 30.6.2023

החברה הינה תאגיד קטן כהגדרת מונח זה בסעיף 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970 (להלן: "תקנות הדיווחים"). ניתן בזאת הגילוי שלהלן:  
בישיבתו מיום 11.2.2014 החליט דירקטוריון החברה לאשר את כלל ההקלות המפורטות בתקנות הדיווחים, ככל שהן (או שתהיינה) רלבנטיות לחברה (קרי: ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20%; העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל- 40%).  
ביום 29.5.2016, החליט דירקטוריון החברה על ביטולה של הוועדה לבחינת דוחות כספיים של החברה, בהתאם להוראות תקנה 3ב לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 וזאת החל ממועד אישור הדוחות הכספיים ליום 30.6.2016. בהתאם להוראות תקנה 5ד(5) לתקנות הדיווחים, החברה מדווחת את דוחותיה העיתיים לפי מתכונת דיווח חצי שנתי.

תאריך המאזן: 30.6.2023

תאריך הדו"ח: 16.8.2023

**תוכן עניינים**

- עדכון לתיאור עסקי החברה
- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- דוחות כספיים מאוחדים
- דוח כספי סולו
- הצהרות מנהלים בקשר עם הדיווח הכספי ועל הגילוי

## **עדכון לפרק תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022**

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 29.3.2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-034158) (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי. העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי.

### **1. לסעיף 4 לדוח התקופתי – דיבידנדים**

ביום 29.3.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-1 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 9.4.2023. לפרטים נוספים ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2023 והדוח המייד שפרסמה החברה ביום 29.3.2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-034107). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

### **2. לסעיף 6 לדוח התקופתי - פרק מידע אחר - סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים**

#### **על פעילות החברה**

בהמשך למגמה אשר החלה במהלך שנת 2022, המחצית הראשונה של שנת 2023 התאפיינה בהעלאת שיעור הריבית, על ידי הבנקים המרכזיים בעולם, וזאת כחלק מהניסיונות להילחם באינפלציה אשר הגיעה לשיעור של מעל 4%. כך, גם בנק ישראל, אשר העלה את הריבית לשיעור של 4.75%. יצוין, כי העלאת שיעור הריבית לזוהי בחשש מפני האטה בפעילות הכלכלית, כשסימנים ראשונים לה ניתן לראות בירידה בהכנסות המדינה ממיסים, ובעלייה בהוצאות הממשלה: מנתוני האוצר עולה כי בסיכום 12 החודשים המסתיימים במאי 2023 נרשם גירעון ממשלתי בסך כ-10.7 מיליארד שקל המהווה כ-0.6% מהתוצר, זאת לעומת עודף תקציבי בשיעור של כ-0.6% מהתוצר בכל שנת 2022. לגירעון התקציבי תרמה הירידה בהכנסות הממשלה בחודשים ינואר עד מאי 2023 בשיעור של כ-5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כאשר מנגד חלה עלייה בהוצאות הממשלה בשיעור של כ-8.7%.

בנוסף, ממשלת ישראל המשיכה לקדם את הרפורמה המתוכננת במערכת המשפטית (להלן: "הרפורמה"), כאשר מנגד המחאה נגד הרפורמה והחשש מפני השלכותיה על הכלכלה הישראלית ממשיכה. יצוין כי, על אף ניסיונות להגיע להסכמות בנושא, ביום 24.7.2023 אישרה כנסת ישראל תיקון לחוק-יסוד השפיטה, המבטל את סמכותו של בית המשפט לבקר את פעולותיה של הרשות המבצעת מכוח עילת הסבירות.

יצוין, כי לתאריך הדוח טרם ניכרה השפעה של אירועים אלה על פעילות החברה. אולם, ככל שהדבר יביא להאטה כלכלית, עלולה להיות השפעה לכך על יכולתה של החברה לחדש הסכמי שכירות בנכסיה ואף להביא להפרה של הסכמי שכירות בחלק מהמקרים.

### 3. לסעיף 7.2.2 לדוח התקופתי - פרק תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות - תמצית

#### תוצאות הפעילות של נכסי הנדל"ן

31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	פרמטר
אלפי ש"ח			
19,563	9,604	<b>9,417</b>	סך הכנסות מדמי שכירות וניהול
32,034	-	-	רווחים משערורך במאוחד *
19,563	9,604	<b>9,417</b>	רווחי הפעילות מאוחד *
15,600	7,519	<b>7,290</b>	רווח תפעולי מהחזקת נכסים בניכוי פחת (NOI)
80%	78%	<b>77%</b>	שיעור הרווח התפעולי מההכנסות
15,600	7,519	<b>7,290</b>	NOI מנכסים זהים במאוחד
15,600	7,519	<b>7,290</b>	NOI מנכסים זהים במאוחד (חלק החברה)
15,600	7,519	<b>7,290</b>	סה"כ NOI מאוחד
15,600	7,519	<b>7,290</b>	סה"כ NOI (חלק החברה)

\* החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 שינתה החברה את המדיניות החשבונאית והחלה להציג את נכסי הנדל"ן בשוויים ההוגן. יצוין, כי מספרי השוואה ליום 30.6.2022 מוצגים גם כן בשוויים ההוגן של הנכסים במועדים הרלוונטיים, בהתאם להערכות שווי נדל"ן שבוצעו למועדים הרלוונטיים (ככל ונדרש).

### 4. לסעיף 7.2 לדוח התקופתי - פרק תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות - תחום

#### פעילות החברה

התאמה לרווחי FFO:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		כל הנתונים באלפי ש"ח
	31.12.22	30.6.2022	
	3,511	1,852	277
			רווח נקי לתקופה
3,344	1,656	<b>1,639</b>	פחת והפחתות*
(693)	(225)	<b>(514)</b>	נטרול הכנסות מימון התחדשות עירונית
-	-	<b>901</b>	בנטרול הוצאות מימון שאינן משיכות לפעילות המניבה
99	74	<b>20</b>	נטרול מסים נדחים
6,261	3,290	<b>2,323</b>	סה"כ FFO

\* פחת אילולא הייתה מיושמת שיטת השווי ההוגן על הנכסים

5. **לסעיף 8 לדוח התקופתי – פרק פעילויות אחרות שאינן עולות כדי תחום פעילות**

**פרויקט כיכר המדינה**

במהלך החציון הראשון לשנת 2023 התחילו כאמור עבודות ההקמה בשטח. נכון למועד פרסום הדוח הסתיימו עבודות ההריסה והדיפון והחלו עבודות הביסוס.

6. **לסעיף 10 לדוח התקופתי – פרק מידע נוסף ברמת החברה**

**מימון**

א. להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

בהמשך לעמדת סגל רשות ניירות ערך מיום 30.10.2011 בעניין "אירוע אשראי בר דיווח", להלן פרטים נוספים בעניין הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

הלוואה	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות התאגיד	החלות על	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
אינטרגאמא נכסים בע"מ (1961)	מסגרת אשראי והלוואה בסך של 60 מיליון ש"ח (לתאריך הדוח, עומדת הלוואה על סך של כ- 55.5 מיליון ש"ח)	תאגיד בנקאי	ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 23.4.2024 כאשר לאינטרגאמא נכסים הזכות לפרוע בפירעון מוקדם, ללא תשלום עמלת פירעון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים בתוספת מרווח של 0.5% עד 1.5%. עוד נקבעו עילות מקובלות אשר בקרותן, לתאגיד הבנקאי הזכות לדרוש פירעון מיידי של הלוואה ומסגרת האשראי	אינטרגאמא נכסים והחברה התחייבו כלפי התאגיד הבנקאי, במסגרת של כתב נחיתות ( Subordination Covenant), בין היתר, כי אינטרגאמא נכסים לא תפרע הלוואות בעלים ו/או תכריז על דיבידנדים. על אף האמור לעיל, אינטרגאמא נכסים רשאית לשלם לחברה תשלומים שונים בסכום של עד 5,000,000 ש"ח בשנה. בנוסף, אינטרגאמא נכסים אף התחייבה שלא ליצור שעבודים על נכסיה ("שעבוד שלילי").	כנגד מסגרת האשראי וההלוואה, שעבדה אינטרגאמא נכסים את זכויותיה בנכס בהרצליה.	-

ב. ביום 5.4.2023 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם צד שלישי (אשר אינו קשור לחברה או למי מבעלי השליטה בה) ועם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות (ביחד, להלן: "הלוואה") מכוחו העמידה החברה הלוואה ללווה בסך של 60 מיליון ש"ח (להלן: "קרן הלוואה").

הלוואה הינו בעל שליטה במצלאוי חברה לבנין בע"מ, חבר ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "מצלאוי").

קרן הלוואה (אשר מתוכה נפרע ביום 21.5.2023 סך של כ- 4.5 מיליון ש"ח, בדרך של פירעון חלקי) נושאת ריבית שנתי בשיעור של 6%, וזאת החל מיום 1.6.2023 ומועד פירעונה הינו ביום 30.11.2023. יצוין, כי בין הצדדים התקיימו מגעים לבחינת

עסקה לפיה (אם תתבצע), תרכוש החברה מניות של מצלאוי ותתקשר בהסכם שליטה משותפת עם הלוואה. יצוין, כי לתאריך הדוח הסתיימה תקופת התחייבותו של הלוואה שלא לנהל משא ומתן עם צד שלישי כלשהו להתקשרות בהסכם מכוחו ימכור הלוואה מניות של מצלאוי ואין התקדמות בין הצדדים.

להשלמת התמונה יצוין, כי לצורך העמדת ההלוואה ללוואה, התקשרה אינטרגאמא נכסים בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, בהיקף של 60 מיליון ש"ח כאמור לעיל. סכום זה הועמד על ידי אינטרגאמא נכסים לידי החברה לצורך הסכם הלוואה עם הצד השלישי כאמור לעיל

לפרטים נוספים ראו הדיווחים המיידיים של החברה מימים 9.4.2023, 21.4.2023, 24.4.2023, 22.5.2023, 1.6.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-039258, 2023-01-043626, 2023-01-044304, 2023-01-054312, 2023-01-059685) בהתאמה). המידע המובא בדיווחים האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

#### **7. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.6.2023, לפי מועדי פירעון**

ראו ת126 מיום 16.8.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094758). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

---

אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ

תאריך: 16.8.2023

שמות החותמים ותפקידם:  
בנימין ליברמן, יו"ר הדירקטוריון  
רות אורן הומונאי, מנכ"ל



# אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ

## דו"ח הדירקטוריון לתקופה ינואר - יוני 2023

אנו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023. דו"ח זה נערך בהנחה כי בפני קוראיו מצוי דו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2022 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר פורסם ביום 29.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-034158) (להלן: "הדוח התקופתי").

בדו"ח זה "החברה" משמע החברה וחברות הבת שלה, אלא אם נאמר אחרת או שהקשר הדברים מחייב אחרת.

### חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

#### 1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

1.1 אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1965 כחברה מוגבלת במניות במטרה להשקיע בענפי המסחר והתעשייה. בשנת 1984 נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לני"ע בתל-אביב. החל מיום 31.12.2005 ועד ליום 27.3.2017 החברה פעלה באמצעות ארבע חטיבות, שנתונה להן עצמאות ניהולית, והמאוחדות בדוחותיה הכספיים (ביחד, להלן: "הקבוצה").

1.2 במהלך השנים 2017 ו-2018, חילקה החברה את מניות רפק תקשורת ותשתיות בע"מ ואת מניות או.אר.טי טכנולוגיות בע"מ אשר הוחזקו על ידה לבעלי מניותיה כדיבידנד בעין. בהמשך, ביום 31.12.2020, הושלמה מכירתה של פעילות חטיבת הסחר במוצרי הדמיה. לאור האמור לעיל, החל מיום 31.12.2020, נכללת פעילות זו בדוחות הכספיים של החברה כפעילות מופסקת.

1.3 בהתאם, למועד הדוח, החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב, באמצעות שני נכסים מניבים בשטח כולל כ- 26 אלף מ"ר רבוע משרדים ומחסנים, המוערכים, ליום 31 בדצמבר 2022 בשווי הוגן בסך של כ- 277.6 מיליון ש"ח. יצוין, כי בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, לראשונה, הוצגו נכסים אלה בשוויים ההוגן, וזאת חלף הצגתם על פי ערכי עלות מופחתת.

בנוסף, השקיעה החברה בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 באזור כיכר המדינה בתל אביב ובמתחם בזל בתל אביב, בהם היא זכאית ל- 16.6% מרווחי כל אחד מהפרויקטים (כמפורט בסעיף 8.1 לדוח התקופתי בפרק א' - תיאור עסקי החברה).

2. **ניתוח המצב הכספי ליום 30.6.2023 והשינויים העיקריים לעומת 31.12.2022**

2.1 **נכסים והתחייבויות שוטפים (אלפי ש"ח)**

הסברי החברה			
	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2023	
עיקר הגידול מיוחס למתן הלוואה לצד שלישי שאינו קשור לחברה או מי מטעמה, בסך 56 מיליון ש"ח, נטו מפירעון חלקי בתקופה, ולגידול במזומנים בגובה 2.5 מיליון ש"ח.	4,599	64,011	נכסים שוטפים
עיקר הגידול בסך של כ- 57 מיליון ש"ח נובע מלקיחת הלוואות (נטו מפירעון חלקי בתקופה).	7,618	66,084	התחייבויות שוטפות

2.2 **נכסים והתחייבויות שאינם שוטפים (אלפי ש"ח)**

הסברי החברה			
	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2023	
עיקר הגידול נובע מגידול בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח בהלוואות לחברות המטופלות בשווי המאזני.	296,590	300,135	נכסים שאינם שוטפים
עיקר הגידול נובע מלקיחת הלוואות לזמן ארוך נטו מפירעונות בתקופה.	54,907	58,318	התחייבויות שאינן שוטפות

3. **תמצית נתוני רווח והפסד בתקופה**

להלן תמצית נתוני רווח והפסד של החברה (סכומים מדווחים) לתקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (באלפי ש"ח).

תמצית נתוני רווח והפסד	ינואר - יוני 2022	ינואר - יוני 2023	אחוז שינוי
הכנסות ממכירות, עמלות ושירותים	9,782	9,548	(2%)
עלות המכירות והשירותים	2,427	2,352	(3%)
רווח גולמי	7,355	7,196	(2%)
הוצאות הנהלה וכלליות	2,354	4,285	82%
הוצאות (הכנסות) משערוך נדל"ן להשקעה	786	319	(59%)
הכנסות אחרות	(19)	(10)	(47%)
סך הוצאות תפעול	3,121	4,594	47%
רווח מפעולות רגילות	4,234	2,602	(39%)
הכנסות מימון	167	678	306%
הוצאות מימון	(29)	(1,300)	4,383%
עלויות מימון, נטו	138	(622)	(551%)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה משותפת	(137)	389	384%
רווח לפני מסים על ההכנסה	4,235	2,369	(44%)



(50%)	(731)	(368)	מסים על הכנסה
(43%)	3,504	2,001	רווח נקי מפעילות נמשכת
(129%)	(327)	94	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
(34%)	3,177	2,095	<b>רווח לתקופה</b>
(34%)	3,174	2,096	מיוחס למחזיקי ההון של החברה
167%	3	(1)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(34%)	3,177	2,095	<b>רווח לתקופה</b>
(34%)	1.57	1.03	<b>רווח בסיסי למניה (בש"ח)</b>
(34%)	1.57	1.03	רווח מדולל למניה (בש"ח)

3.1 ניתוח הכנסות ורווחיות לתקופה ינואר - יוני 2023 לעומת התקופה ינואר - יוני 2022  
(אלפי ש"ח/ שיעור שינוי)

החטיבה	הכנסות לתקופה ינואר - יוני 2023	הכנסות לתקופה ינואר - יוני 2022	שינוי	הסברי החברה
נדל"ן	9,417	9,604	(187)	הקיטון נובע בעיקר מקיטון בשיעורי התפוסה בנכסי הנדל"ן

החטיבה	שיעור הרווח התפעולי לתקופה ינואר - יוני 2023	שיעור הרווח התפעולי לתקופה ינואר - יוני 2022	שינוי בשיעור	הסברי החברה
נדל"ן	60.4%	61.7%	(1.3%)	הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהכנסות בשל ירידה בשיעורי התפוסה בנכסי הנדל"ן.

3.2 הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדיווח הסתכמו ל- 622 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מימון, נטו של 138 אלפי ש"ח בחציון המקביל אשתקד, הנובעות בעיקר גידול בהוצאות הריבית כתוצאה מגידול במצבת ההלוואות של החברה אשר קוזז בחלקן מהכנסות הריבית על ההלוואה שניתנה לצד ג (ראה סעיף 7.2), ומנגד מגידול בהכנסות מימון בפרויקטי התחדשות עירונית.

4. נזילות ומקורות המימון

הסברי החברה	לתקופה ינואר - יוני		אלפי ש"ח
	2022	2023	
הגידול בתזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקר משינויים בסעיפי נכסים	2,591	4,180	תזרים מזומנים מפעילות

והתחייבויות. הפער נובע בעיקר מתזרים מזומנים חיובי גבוה בחציון הראשון של שנת 2023 עקב גביית חובות וצמצום העיכובים בגבייה שנגרמו במהלך שנת 2022, ממעבר החברה למערכת חדשה לניהול נכסים.			<b>שוטפת</b>
הקיסון נובע בעיקר ממתן הלוואה לצד שלישי, כאמור לעיל (נטו מפרעון חלקי בתקופה) בסך של כ- 55.5 מיליוני ש"ח, וכן ממתן הלוואות לעסקאות משותפות בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח.	(950)	(58,912)	<b>תזרים מזומנים לפעילות השקעה</b>
השינוי נובע בעיקר מלקיחת הלוואה חדשה של כ- 55.5 מיליוני ש"ח לצורך מתן הלוואה לצד ג', (נטו מפירעון חלקי בתקופה) וכן מלקיחת הלוואות לזמן ארוך למימון הפעילות בהתחדשות העירונית.	88	57,280	<b>תזרים מזומנים לפעילות מימון</b>

### מקורות המימון

במהלך תקופת הדיווח מומנה פעילותה של הקבוצה ממשאביה העצמיים, אשראי ספקים, ואשראי מבנקים.

לפרטים מלאים ראו תזרים המזומנים שבדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30.6.2023 המצורפים לדוח זה להלן.

### חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

#### 5. פעילות הדיסקטוריון

במהלך תקופת הדוח התקיימו 5 ישיבות ו- 3 ישיבות של ועדת הביקורת (שממששת גם כוועדת התגמול, בהתאם לסעיף 118א(ד) לחוק החברות).

### חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

#### 6. השפעת גורמים חיצוניים

בתקופת הדוח לא היו גורמים חיצוניים בולטים שהשפיעו על פעילות החברה מעבר למתואר בדוח זה לעיל.

#### 7. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

7.1 ביום 29 במרץ 2023 התקשרה אינטרגאמא נכסים (להלן: "חברת הבת") בהסכם מסגרת אשראי (להלן: "ההסכם") עם בנק לאומי לישראל בע"מ, בהיקף של 8 מיליוני ש"ח. לתאריך המאזן, העמיד הבנק לחברת הבת אשראי בסך כולל של 2 מיליוני ש"ח. לאחר תאריך המאזן, העמיד הבנק לחברת הבת אשראי נוסף בסך של 1 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים בקשר עם תנאי מסגרת האשראי ופירעון האשראי, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2023.

7.2 ביום 5.4.2023 התקשרה החברה בהסכם הלואה עם צד שלישי (אשר אינו קשור לחברה או למי מבעלי השליטה בה) ועם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות (ביחד, להלן: "הלואה") מכוחו העמידה החברה הלואה ללווה בסך של 60 מיליון ש"ח (להלן: "קרן ההלוואה").

הלואה הינו בעל שליטה במצלאוי חברה לבנין בע"מ, חבר ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "מצלאוי").

קרן ההלוואה (אשר מתוכה נפרע ביום 21.5.2023 סך של כ- 4.5 מיליון ש"ח, בדרך של פירעון חלקי) נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%, וזאת החל מיום 1.6.2023. יצוין, כי בין הצדדים התקיימו מגעים לבחינת עסקה לפיה (אם תתבצע), תרכוש החברה מניות של מצלאוי ותתקשר בהסכם שליטה משותפת עם הלווה. יצוין, כי לתאריך הדוח הסתיימה תקופת התחייבותו של הלווה שלא לנהל משא ומתן עם צד שלישי כלשהו להתקשרות בהסכם מכוחו ימכור הלווה מניות של מצלאוי.

להשלמת התמונה יצוין, כי לצורך העמדת ההלוואה ללווה, התקשרה אינטרגאמא נכסים בהסכם הלואה עם תאגיד בנקאי, בהיקף של 60 מיליון ש"ח. סכום זה הועמד על ידי אינטרגאמא נכסים לידי החברה לצורך הסכם ההלוואה עם הצד השלישי כאמור לעיל

לפרטים נוספים ראו הדיווחים המידיים של החברה מימים 9.4.2023, 21.4.2023, 24.4.2023, 22.5.2023, 1.6.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-039258, 2023-01-059685, 2023-01-054312, 2023-01-044304, 01-043626). המידע המובא בדיווחים האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

7.3 ביום 11.5.2023, אישר דירקטוריון החברה תשלום גמול לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה מעת לעת, כדלקמן: גמול שנתי וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבה של הדירקטוריון או של ועדת דירקטוריון בסך השווה לסכומים המירביים על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהיה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 14.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051045), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

רות אורן הומונאי  
מנכ"ל

בנימין ליברמן  
יו"ר הדירקטוריון

**אינטר גאמא חברה להשקעות בערבון מוגבל**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2023**

**(בלתי מבוקרים)**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקרים):
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
7-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
11-14	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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 אינטר גאמא חברה להשקעות בערבון מוגבל

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אינטר גאמא חברה להשקעות בערבון מוגבל וחברות בנות שלה (להלן – "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, 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.

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו, אנו מפנים תשומת הלב לאמור בביאור 6 לדוחות הכספיים לפיו תואמו הדוחות הכספיים בדרך של יישום למפרע, על מנת לשקף בהם שינוי מדיניות חשבונאית בנושא מדידת הנדליין להשקעה ממודל העלות למודל השווי ההוגן.

סומך חייקין  
רואי חשבון

16 באוגוסט 2023

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,054	5,023	4,651
5	5	5
1,250	2,560	1,141
1,220	1,604	1,849
-	-	55,772
70	-	593
<b>4,599</b>	<b>9,192</b>	<b>64,011</b>
525	583	383
21,648	11,963	25,249
1,362	1,343	1,275
272,646	*239,646	272,646
276	*368	265
133	236	317
<b>296,590</b>	<b>254,139</b>	<b>300,135</b>
<b>301,189</b>	<b>263,331</b>	<b>364,146</b>

**נכסים**

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים מוגבלים  
לקוחות, נטו  
חייבים אחרים  
הלוואות לאחרים  
נכסי מסים שוטפים

**סה"כ נכסים שוטפים**

חייבים ויתרות חובה אחרות  
השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
רכוש קבוע, נטו  
נדל"ן להשקעה  
נכסי מסים נדחים  
נכסי זכות שימוש

**סה"כ נכסים בלתי שוטפים**

**סה"כ נכסים**

\*יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 6.

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			<b>התחייבויות</b>
2,750	3,701	59,778	התחייבויות לתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
60	131	126	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,311	1,585	1,871	ספקים
3,057	2,420	3,729	זכאים אחרים
-	269	-	התחייבויות מיסים שוטפים
440	458	580	התחייבויות והטבות לעובדים לזמן קצר
<u>7,618</u>	<u>8,564</u>	<u>66,084</u>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
6,875	3,000	9,875	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
323	323	323	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
47,321	*39,389	47,603	התחייבויות מסים נדחים
240	337	240	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
140	806	140	פיקדונות מלקוחות
8	71	137	התחייבויות בגין חכירה
<u>54,907</u>	<u>43,926</u>	<u>58,318</u>	<b>סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות</b>
<u>62,525</u>	<u>52,490</u>	<u>124,402</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
24,506	24,506	24,506	הון מניות
19,127	19,127	19,127	פרמיה על מניות
1,184	1,184	1,184	קרן שערך
(50,901)	(50,901)	(50,901)	מניות באוצר
247,779	*219,961	248,860	יתרת עודפים
<u>241,695</u>	<u>213,877</u>	<u>242,776</u>	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
<u>(3,031)</u>	<u>(3,036)</u>	<u>(3,032)</u>	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<u>238,664</u>	<u>210,841</u>	<u>239,744</u>	<b>סה"כ הון</b>
<u>301,189</u>	<u>263,331</u>	<u>364,146</u>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

\*יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 6.

אריק פלדמן  
סמנכ"ל כספים

רות אורן - הומונאי  
מנכ"ל

בנימין ליברמן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 באוגוסט 2023

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



**תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
19,835 (4,540)	9,782 *(2,427)	9,548 (2,352)	הכנסות משכירות עלות ההכנסות
15,295	7,355	7,196	<b>רווח גולמי</b>
(5,725)	(2,354)	(4,285)	הוצאות הנהלה וכלליות
32,034	*(786)	(319)	רווח (הפסד) משערודך נדל"ן להשקעה
39	19	10	הכנסות אחרות
41,643	4,234	2,602	<b>רווח תפעולי</b>
626 (444)	167 (29)	678 (1,300)	הכנסות מימון הוצאות מימון
182	138	(622)	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
(530)	(137)	389	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
41,295	4,235	2,369	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(9,157)	*(731)	(368)	מסים על ההכנסה
32,138	3,504	2,001	רווח לתקופה מפעילות נמשכת
(220)	(327)	94	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
31,918	3,177	2,095	<b>רווח לתקופה</b>
31,910 8	3,174 3	2,096 (1)	רווח מיוחס ל: בעלי הזכויות ההוניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
31,918	3,177	2,095	<b>רווח לתקופה</b>
<b>רווח למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. (בש"ח)</b>			
15.73	*1.57	1.03	רווח בסיסי למניה
15.73	*1.57	1.03	רווח מדולל למניה
15.83	*1.73	0.99	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת
15.83	*1.73	0.99	רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת
(0.11)	*(0.16)	0.05	רווח (הפסד) בסיסי למניה מפעילות מופסקת
(0.11)	*(0.16)	0.05	רווח (הפסד) מדולל למניה מפעילות מופסקת
2,029	2,029	2,029	מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה
2,029	2,029	2,029	מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה

\*\*יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 6.

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

**תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
31,918	3,177	2,095
96	-	-
32,014	3,177	2,095
32,006	3,174	2,096
8	3	(1)
32,014	3,177	2,095

רווח לתקופה

פריטי רווח כולל אחר, נטו ממס שלא יועברו לרווח והפסד:

מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

סה"כ רווח כולל לתקופה

סה"כ הרווח הכולל המיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הרווח הכולל לתקופה

\*יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 6.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	מתייחס לבעלים של החברה							
		סך הכל אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן שערך אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)</b>									
238,664	(3,031)	241,695	247,779	-	(50,901)	1,184	19,127	24,506	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
2,095	(1)	2,096	2,096	-	-	-	-	-	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה רווח לתקופה</b>
(1,015)		(1,015)	(1,015)	-	-	-	-	-	<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון דיבידנד ששולם</b>
<u>239,744</u>	<u>(3,032)</u>	<u>242,776</u>	<u>248,860</u>	<u>-</u>	<u>(50,901)</u>	<u>1,184</u>	<u>19,127</u>	<u>24,506</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2023</b>
סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	מתייחס לבעלים של החברה							
		סך הכל אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן שערך אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)</b>									
208,679	(3,039)	211,718	217,802	-	(50,901)	1,184	19,127	24,506	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>
3,177	3	3,174	*3,174	-	-	-	-	-	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה רווח לתקופה</b>
(1,015)	-	(1,015)	(1,015)	-	-	-	-	-	<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון דיבידנד ששולם</b>
<u>210,841</u>	<u>(3,036)</u>	<u>213,877</u>	<u>*219,961</u>	<u>-</u>	<u>(50,901)</u>	<u>1,184</u>	<u>19,127</u>	<u>24,506</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2022</b>

\*יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 6.

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

סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	מתייחס לבעלים של החברה						הון מניות אלפי ש"ח	
		סך הכל אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות		קרן שערוד אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח		
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)</b>									
208,679	(3,039)	211,718	217,802	-	(50,901)	1,184	19,127	24,506	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2022</b>
<b>סה"כ רווח כולל לשנה:</b>									
31,918	8	31,910	31,910	-	-	-	-	-	רווח לשנה
<b>רכיבים של רווח כולל אחר:</b>									
96	-	96	96	-	-	-	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
32,014	8	32,006	32,006	-	-	-	-	-	<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
<b>עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון:</b>									
(2,029)	-	(2,029)	(2,029)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
238,664	(3,031)	241,695	247,779	-	(50,901)	1,184	19,127	24,506	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

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

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2022	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח לתקופה

31,918      \*3,177      2,095

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

530	137	(389)	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
441	*279	204	פחת והפחתות
9,157	*731	368	מסים על ההכנסה
(99)	(47)	952	הכנסות מימון אחרות, נטו
(109)	(104)	-	שערוך חייבים, פיקדונות ויתרות חובה
(32,034)	*786	319	שערוך נדל"ן להשקעה
(22,114)	1,782	1,454	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(484)	(1,794)	109	שינוי בלקוחות
132	74	142	שינוי בחייבים לזמן ארוך
380	(4)	(629)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
131	131	-	שינוי במלאי
(483)	(209)	560	שינוי בספקים ונותני שירותים
340	(61)	908	שינוי בזכאים ויתרות זכות
50	69	140	שינוי בהפרשות והטבות לעובדים
(698)	(32)	-	שינוי בפיקדונות מלקוחות
(632)	(1,826)	1,230	

מס הכנסה ששולם, נטו

(1,282)      (542)      (599)

**תזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

7,890      2,591      4,180

\*יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 6.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2022	30 ביוני 2023	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(249)	(170)	(33)	השקעה ברכוש קבוע
(966)	(786)	(319)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	(60,000)	הלוואות לאחרים
		4,502	פירעון הלוואות לאחרים
6	6	-	שינוי בביקדונות משועבדים
(9,492)	-	(3,062)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(10,701)	(950)	(58,912)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(2,029)	(1,015)	(1,015)	דיבידנד ששולם
(458)	(121)	(1,255)	ריבית ששולמה
(6,777)	(2,701)	(1,875)	פירעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
11,000	4,000	6,000	לקיחת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
-	-	60,000	לקיחת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
-	-	(4,472)	פירעון הלוואות לזמן קצר
(170)	(75)	(103)	פירעון קרן התחייבות בנין חכירה
1,566	88	57,280	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
(1,136)	1,729	2,548	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
3,190	3,190	2,054	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
109	104	49	<b>השפעת תנודות בשער החליפין של יתרות מזומנים ושווי מזומנים</b>
2,054	5,023	4,651	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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

**באור 1 - כללי****היישות המדווחת**

אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא שדרות אבא אבן 16, הרצליה. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2023 כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את חלק הקבוצה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני. נכון למועד הדיווח, פועלת הקבוצה בתחום פעילות יחיד - נדל"ן מניב. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה מדווחת לפי מתכונת דיווח חצי שנתי, בהתאם להקלות הקבועות תקנות ניירות ערך, מתוקף היותה תאגיד קטן.

בעל השליטה בחברה הינו מר תנחום אורן, באמצעות חברות פרטיות בשליטתו, בהן מחזיקים גם בני משפחתו של מר תנחום אורן, ביניהם גם רות אורן, מנכ"לית החברה.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים****א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 באוגוסט 2023.

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקולי הדעת העיקריים של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

בהקשר לנדל"ן להשקעה, ביצעה החברה בחינה, בעזרת שמאי חיצוני בלתי תלוי, לשינויים שאירעו מהערכת השווי הקודמת ועד לתאריך הדיווח ובהתאם לבחינה האמורה, שווי הנדל"ן להשקעה נותר ללא שינוי מהותי משוויו ליום 31 בדצמבר 2022. השקעות שבוצעו במהלך תקופת הדיווח נרשמו ברווח והפסד כהפסדים משערך נדל"ן להשקעה.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

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

**באור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים****מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד**

נכון למועדי הדיווח הכלולים בדוחות כספיים אלה, השווי הוגן של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם.

בהקשר להלוואה שניתנה לבעל שליטה במצלאוי חברה לבנין בע"מ (כמתואר בסעיף 7ד' להלן), החברה בחנה שינויים שאירעו ממועד מתן ההלוואה ועד לתאריך הדיווח (כולל בין היתר, שינויים בריביות חסרות סיכון ושינויים בטיב הביטחונות שהתקבלו) ובהתאם לבחינה האמורה, השווי הוגן של ההלוואה לתאריך הדיווח קרוב לשווי הפנקסני שלה.

**באור 5 - פעילות מופסקת**

בהמשך לאמור בביאור 23 בדוחות הכספיים השנתיים בדבר מימוש פעילות הסחר על ידי חברה מאוחדת, דלתה דיגיטל בע"מ, תוצאות הפעילות של החברות שמומשו כפעילויות מופסקות מוצגות בנפרד מן התוצאות של הפעילויות הנמשכות.

להלן התוצאות המתייחסות לפעילות המופסקת אשר נכללו בדוח הרווח והפסד המאוחד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
(220)	(327)	94
(220)	(327)	94
-	-	-
(220)	(327)	94

הכנסות (הוצאות) תפעוליות ומימון  
תוצאות פעילות מופסקת לפני מס  
מסים על הכנסה המיוחסים לפעילות מופסקת  
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
32,130	3,501	2,002
(220)	(327)	94
31,910	3,174	2,096

רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה  
מפעילות נמשכת  
מפעילות מופסקת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
8	3	(1)
-	-	-
8	3	(1)

רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
מפעילות נמשכת  
מפעילות מופסקת

תזרימי המזומנים בדוחות על תזרימי המזומנים המאוחדים כוללים תזרימי מזומנים בגין הפעילות המופסקת כדלקמן :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
393	-	-
-	-	-
-	-	-

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת



**באור 6 - יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית:**

**א. השינוי במדיניות החשבונאית ואופן היישום לראשונה**

החברה בחרה החל מיום 1 בינואר 2007, מועד המעבר ל-IFRS, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 40: נדליין להשקעה", במודל העלות כמדיניות החשבונאית לנכסי הנדליין שבבעלותה. החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022 עברה החברה לטיפול בשיטת השווי ההוגן ביחס לנדליין להשקעה שברשותה ובהתאם הציגה מחדש את מספרי ההשוואה. בדוחות הכספיים השנתיים. בדוחות אלו הוצגו מחדש מספרי ההשוואה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך על מנת לשקף את שינוי המדיניות כאמור.

**ב. ההשפעה על מספרי ההשוואה בדוחות הכספיים**

להלן ההשפעה של השינויים במדיניות החשבונאית שתוארו לעיל על נתוני הדוחות המאוחדים על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022, נתוני הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ועל הרווח הכולל ועל הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת היישום למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
(2,427)	1,496	(3,923)
(786)	(786)	-
(731)	(163)	(568)
<u>3,177</u>	<u>547</u>	<u>2,630</u>
1.57	0.27	1.30
<u>1.73</u>	<u>0.27</u>	<u>1.46</u>
239,646	205,282	34,364
368	(43)	411
<u>254,139</u>	<u>205,239</u>	<u>48,900</u>
39,389	39,389	-
<u>43,926</u>	<u>39,389</u>	<u>4,537</u>
219,961	165,850	54,111
210,841	165,850	44,991
<u>263,331</u>	<u>205,239</u>	<u>58,092</u>

ההשפעה על נתוני תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:

**נתוני רווח והפסד:**

עלות ההכנסות  
הפסד משערוך נדליין להשקעה  
מיסים על ההכנסה  
רווח לשנה

רווח למניה בסיסי ומדולל (ש"ח)

רווח למניה בסיסי ומדולל מפעילות נמשכת (ש"ח)

השפעה על נתוני הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022:

**נכסים שאינם שוטפים:**

נדליין להשקעה

נכסי מסים נדחים

סך הנכסים בלתי שוטפים

**התחייבויות בלתי שוטפות:**

התחייבויות מסים נדחים

סך התחייבויות בלתי שוטפות

**השפעה על ההון -**

יתרת עודפים

סך ההון

סך התחייבויות והון

השפעה על נתוני הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לתקופה של

שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

רווח לשנה

פחת והפחתות

הוצאות מסים על ההכנסה

שערוך לשווי הוגן של נדליין להשקעה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

3,177	547	2,630
279	1,496	1,775
731	163	568
(786)	(786)	-
<u>2,591</u>	<u>-</u>	<u>2,591</u>

**באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה**

- א. ביום 23 ביוני 2022 התקשרה אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ (להלן: "חברת הבת") בהסכם מסגרת אשראי עם בנק לאומי לישראל בע"מ, בהיקף של 15 מיליוני ש"ח. מסגרת האשראי ניתנת לניצול כהלוואות לשיעורין לתקופה של 4 שנים ממועד העמדתן בפועל. ההלוואות תיפרענה (קרן וריבית) בתשלומים רבעוניים. המועד האחרון לניצול מסגרת האשראי הינו עד ליום 14 ביוני 2023. כנגד מסגרת האשראי, שעבדה חברת הבת את זכויותיה בנכס בהרצליה. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 0.86%. במהלך תקופת הדיווח, לקחה חברת הבת הלוואה נוספת של 4 מיליון ש"ח, כך שלתום תקופת הדיווח נצלה חברת הבת את כל מסגרת האשראי.
- ב. ביום 29 במרץ 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1,015 אלפי ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2023.
- ג. ביום 29 במרץ 2023 התקשרה אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ (להלן: "חברת הבת") בהסכם מסגרת אשראי נוסף עם בנק לאומי לישראל בע"מ, בהיקף של 8 מיליוני ש"ח. מסגרת האשראי ניתנת לניצול כהלוואות לשיעורין לתקופה של 4 שנים ממועד העמדתן בפועל. ההלוואות תיפרענה (קרן וריבית) בתשלומים רבעוניים. המועד האחרון לניצול מסגרת האשראי הינו עד ליום 1 באפריל 2024. כנגד מסגרת האשראי, שעבדה חברת הבת את זכויותיה בנכס בהרצליה. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 1.2%. נכון לתאריך הדיווח לקחה חברת הבת הלוואות בגובה 2 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדיווח, העמיד הבנק לחברת הבת אשראי נוסף בסך של 1 מיליון ש"ח.
- ד. ביום 5 באפריל 2023 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם צד שלישי (אשר אינו קשור לחברה או למי מבעלי השליטה בה) ועם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות (ביחד, להלן: "הלווה") מכוחו העמידה החברה הלוואה ללווה בסך של 60 מיליון ש"ח (להלן: "קרן ההלוואה").
- הלווה הינו בעל שליטה במצלאוי חברה לבנין בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "מצלאוי").
- קרן ההלוואה (אשר מתוכה נפרע ביום 2023.5.21 סך של כ-4.5 מיליון ש"ח, בדרך של פירעון חלקי) נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%, וזאת החל מיום 2023.6.1 ואשר ישולם בד ובד עם קרן ההלוואה ומועד פירעונה הינו עד 30 בנובמבר 2023. כמו כן, במסגרת ההסכם נקבעו מספר אירועים בהם ההלוואה תעמוד לפירעון מיידי.
- לצורך הבטחת קיום התחייבות הלווה על פי הסכם ההלוואה, נוצר לטובת החברה שעבוד קבוע, יחיד ממדרגה ראשונה על מרבית האחזקות של הלווה במצלאוי.
- יצוין, כי בין הצדדים התקיימו מגעים לבחינת עסקה לפיה (אם תתבצע), תרכוש החברה מניות של מצלאוי ותתקשר בהסכם שליטה משותפת עם הלווה. יצוין, כי לתאריך הדוח הסתיימה תקופת התחייבות של הלווה שלא לנהל משא ומתן עם צד שלישי כלשהו להתקשרות בהסכם מכוחו ימכור הלווה מניות של מצלאוי. עם זאת, החברה והלווה ממשיכים במגעים לא מחייבים לבחינת עסקה כאמור (או במתווה אחר).
- לצורך העמדת ההלוואה ללווה, התקשרה אינטרגאמא נכסים בהסכם הלוואה עם בנק לאומי לישראל בע"מ, בהיקף של 60 מיליון ש"ח (אשר מתוכה נפרע ביום 2023.5.21 סך של כ-4.5 מיליון ש"ח, בדרך של פירעון חלקי). סכום זה הועמד על ידי אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ לידי החברה לצורך הסכם ההלוואה עם הצד השלישי כאמור לעיל.
- ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 2024.4.23 כאשר לאינטרגאמא נכסים הזכות לפרוע בפירעון מוקדם, ללא תשלום עמלת פירעון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים בתוספת מרווח של 0.5% עד 1.5%. עוד נקבעו עילות מקובלות אשר בקרותן, לתאגיד הבנקאי הזכות לדרוש פירעון מיידי של ההלוואה. אינטרגאמא נכסים והחברה התחייבו כלפי התאגיד הבנקאי, במסגרת של כתב נחיתות, בין היתר, כי אינטרגאמא נכסים לא תפרע הלוואות בעלים ו/או תכריז על דיבידנדים. בנוסף, אינטרגאמא נכסים אף התחייבה שלא ליצור שעבודים על נכסיה ("שעבוד שלילי") ושעבדה את זכויותיה בנס בהרצליה.

**הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג**

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

אני, רות אורן-הומונאי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח החציוני של אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ (להלן: "החברה") לחציון הראשון לשנת 2023 (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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, אריק פלדמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ (להלן: "החברה") לחציון הראשון לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

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