



דוח חציוני לתקופה

שהסתיימה ביום 30.6.2024

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: 30.6.2024

תאריך הדו"ח: 18.8.2024

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 2023

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 2023 שפורסם ביום 19.3.2024 (מס' אסמכתא: 01-2024-028173) (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי. העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי.

1. לסעיף 2.2 לדוח התקופתי – תחומי הפעילות של הקבוצה – נדל"ן למגורים

לתאריך הדוח, החברה מנהלת משא ומתן מתקדם להתקשרותה במערכת הסכמים, מכוחם תשקיע החברה סך של 25 מיליון ש"ח כנגד הקצאה של 50% ממניות ההנהלה ו- 33% ממניות ההון של חברה שתחום פעילותה הינו פיתוח מקרקעין וייזום של פרויקטים המיועדים בעיקרם למגורים בישראל (להלן: "חברת הנדל"ן"), וכן תעמיד לחברת הנדל"ן הלוואה המירה למניות בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר ככל שתומר, תחזיק החברה ב- 51% מהון המניות של חברת הנדל"ן. להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 7.7.2024, העמידה החברה לחברת הנדל"ן הלוואה בסך של 5 מיליון ש"ח, זאת על חשבון הלוואה ההמירה (ככל שמערכת ההסכמים תיחתם). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 8.7.2024 (מס' אסמכתא: 01-2024-070927). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2. לסעיף 4 לדוח התקופתי – דיבידנדים

ביום 4.4.2024 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך של כ-1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2024 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.3.2024 (מס' אסמכתא: 01-2024-028140). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

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

תוצאות הפעילות של נכסי הנדל"ן

31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	פרמטר
אלפי ש"ח			
18,829	9,417	9,403	סך הכנסות מדמי שכירות וניהול
3,532	(319)	(1,175)	רווח (הפסד) משערוך במאוחד
18,829	9,417	9,403	רווחי הפעילות מאוחד
14,431	7,290	7,092	רווח תפעולי מהחזקת נכסים בניכוי פחת (NOI)
77%	77%	75%	שיעור הרווח התפעולי

מההכנסות			
14,431	7,290	7,092	NOI מנכסים זהים במאוחד
14,431	7,290	7,092	NOI מנכסים זהים במאוחד (חלק החברה)
18,829	7,290	7,092	סה"כ NOI מאוחד
18,829	7,290	7,092	סה"כ NOI (חלק החברה)

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	רווח נקי לתקופה
	31.12.2023	30.6.2023		
	187	277	399	
3,285	1,639	1,551		פחת והפחתות*
(1,070)	(514)	(693)		נטרול הכנסות מימון התחדשות עירונית
1,377	901	440		בנטרול הוצאות מימון שאינן משויכות לפעילות המניבה
48	20	16		נטרול מסים נדחים
3,827	2,323	1,713		סה"כ FFO
8,643	4,731	4,154		סה"כ FFO בגישת ההנהלה**

* פחת אילולא הייתה מיושמת שיטת השווי ההוגן על הנכסים
** בנטרול דמי הניהול הבינחברתיים שמשלמת אינטרגאמא נכסים לחברה

5. לסעיף 7.2.4 לדוח התקופתי - פרק תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות - תחום

פעילות החברה

לתאריך הדוח, שיעור התפוסה במבנה בנתניה עומד על כ- 80%. יצוין, כי הירידה בשיעור התפוסה נובע ממספר שוכרים אשר חוזה השכירות שלהם הסתיים מבלי שחודש. למיטב ידיעת החברה, המעבר של שוכרים אלה נובע מצורך לשינוי גיאוגרפי, בין היתר, בשל רכישתם של השוכרים והעברת פעילותם אל מטות הרוכשים. יצוין, כי משך הזמן בו החברה פועלת להשכיר את השטחים הפנויים עולה על משך הזמן הממוצע להשכרת שטחים, וזאת בדומה למצב הכללי במשק, אשר בשל ההאטה בפעילות הכלכלית הביא לגידול במשך הזמן הנדרש להשכרת שטחים פנויים. להערכת החברה, אין באמור לעיל כדי להצביע על קשיים באכלוס השטחים הפנויים ו/או ירידת דמי שכירות לצורך אכלוסם.

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

פרויקט בזל

בחודש יולי 2024, החלו עבודות ההריסה של יחידות הדיור של בעלי הזכויות הקיימים בפרויקט, וזאת לאחר קבלת היתר הבנייה בפרויקט והשלמת פינוי הדיירים, בהתאם להסכם עימם.

7. לסעיף 9 לדוח התקופתי- הון אנושי

ביום 2.4.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את מדיניות התגמול המעודכנת לנושאי משרה של החברה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים מימים 14.2.2024, 26.3.2024 ו- 2.4.2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-016074, 2024-01-031920 ו- 2024-01-032014, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ביום 31.8.2024, יסיים מר אריה פלדמן את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה. ביום 1.9.2024, עתיד להתחיל את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה, מר דרור דפס. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 15.5.2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-047125 ו- 2024-01-047467). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8. לסעיף 10 לדוח התקופתי – פרק מידע נוסף ברמת החברה

מימון

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

היקף קרן האשראי ליום 30.06.2024 עמד על סך של כ- 15,719 אלפי ש"ח (מתוכו, סך של כ- 5,625 אלפי ש"ח מוצג במסגרת הלוואות ואשראי לזמן קצר -חלות שוטפת). ככלל, האשראי הבנקאי המועמד לקבוצה, ניתן כהלוואות ספציפיות בתוך מסגרות אשראי מוגדרות.

בנוסף, ליום 30.06.2024 לחברה מסגרת אשראי (בלתי מנוצלת) של כ- 20,000 אלפי ש"ח.

9. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.6.2024, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 18.8.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-089500). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ

תאריך: 18.8.2024

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



אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ

דו"ח הדירקטוריון לתקופה ינואר - יוני 2024

אנו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024. דו"ח זה נערך בהנחה כי בפני קוראיו מצוי דו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2023 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, אשר פורסם ביום 19.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028173) (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 2023 בשווי הוגן בסך של כ- 281.8 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 30.6.2024 והשינויים העיקריים לעומת 31.12.2023

2.1 נכסים והתחייבויות שוטפים (אלפי ש"ח)

<u>הסברי החברה</u>			
	<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>	<u>ליום 30 ביוני 2024</u>	
עיקר הקיטון מיוחס לפירעון הלוואה שניתנה לצד שלישי שאינו קשור לחברה בסך 57.4 מיליון ש"ח	65,277	5,134	נכסים שוטפים
עיקר הקיטון בסך של כ- 58 מיליון ש"ח נובע מפירעון הלוואה שנלקחה מבנק במהלך שנת 2023, כמקור לצורך העמדת הלוואה לצד ג, וכן תנועה בהלוואות נוספות (נטו, מפירעון חלקי בתקופה לרבות ריבית בגינן).	68,104	11,151	התחייבויות שוטפות

2.2 נכסים והתחייבויות שאינם שוטפים (אלפי ש"ח)

<u>הסברי החברה</u>			
	<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>	<u>ליום 30 ביוני 2024</u>	
עיקר הגידול נובע מגידול בסך של כ- 9.3 מיליון ש"ח בהלוואות לחברות המטופלות בשווי המאזני כולל ריבית ונטו מהחזר, בתוספת רווחי אקוויטי 1.5.	305,238	314,826	נכסים שאינם שוטפים
עיקר הגידול נובע מלקיחת הלוואות חדשות מבנקים.	56,481	60,089	התחייבויות שאינן שוטפות

3. תמצית נתוני רווח והפסד בתקופה

להלן תמצית נתוני רווח והפסד של החברה (סכומים מדווחים) לתקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (באלפי ש"ח).

תמצית נתוני רווח והפסד	ינואר - יוני 2023	ינואר - יוני 2024	אחוז שינוי
הכנסות ממכירות, עמלות ושירותים	9,548	9,473	(1%)
עלות המכירות והשירותים	2,352	2,455	4%
רווח גולמי	7,196	7,018	(2%)
הוצאות הנהלה וכלליות	4,285	3,547	(17%)
הוצאות משערוך נדל"ן להשקעה	319	1,175	268%
הכנסות אחרות	(10)	-	(100%)
סך הוצאות תפעול	4,594	4,722	3%
רווח מפעולות רגילות	2,602	2,296	(12%)
הכנסות מימון	678	1,443	113%
הוצאות מימון	(1,300)	(1,160)	(11%)

(145%)	(622)	283	עלויות מימון, נטו
274%	389	1,453	חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת שווי מאזני
70%	2,369	4,032	רווח לפני מסים על ההכנסה
(38%)	(368)	(227)	מסים על הכנסה
90%	2,001	3,805	רווח נקי מפעילות נמשכת
(100%)	94	-	רווח מפעילות מופסקת
82%	2,095	3,805	רווח לתקופה
82%	2,096	3,808	מיוחס למחזיקי ההון של החברה
200%	(1)	(3)	זכויות שאינן מקנות שליטה
82%	2,095	3,805	רווח לתקופה
82%	1.03	1.88	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
82%	1.03	1.88	רווח מדולל למניה (בש"ח)

3.1 ניתוח הכנסות ורווחיות לתקופה ינואר - יוני 2024 לעומת התקופה ינואר - יוני 2023
(אלפי ש"ח/ שיעור שינוי)

הסברי החברה	שינוי	הכנסות לתקופה ינואר - יוני 2023 *	הכנסות לתקופה ינואר - יוני 2024	החטיבה
הקיטון נובע מקיטון בשיעורי התפוסה בנכסי הנדל"ן, אשר מותן לאור עליית דמי השכירות כתוצאה מהשינויים במדד המחירים לצרכן	(75)	9,548	9,473	נדל"ן

הסברי החברה	שינוי בשיעור	שיעור הרווח התפעולי לתקופה ינואר - יוני 2023 *	שיעור הרווח התפעולי לתקופה ינואר - יוני 2024	החטיבה
הקיטון נובע בעיקר מהקיטון בהכנסות כאמור לעיל	(2.0%)	59.2%	57.2%	נדל"ן

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

3.2 הכנסות (הוצאות) מימון נטו

הכנסות המימון, נטו בתקופת הדיווח הסתכמו ל- 283 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו של 622 אלפי ש"ח בחציון המקביל אשתקד, הנובעות בעיקר מגידול בהכנסות ריבית לאור הגידול בהלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני וכן מקיטון בהוצאות מימון נטו בגין הלוואה שהועמדה לצד ג' ונפרעה במלואה בחודש פברואר 2024.

4. נזילות ומקורות המימון

הסברי החברה	לתקופה ינואר - יוני		אלפי ש"ח
	2023	2024	
הגידול בתזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקר משינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות.	4,180	4,491	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
התזרים בשנת 2024 כולל פירעון הלוואה שניתנה לצד שלישי שאינו קשור לחברה בסך 57.3 מ"ח כולל ריבית לשלם, וכן מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך 7.6 מיליוני ש"ח.	(58,912)	48,178	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
התזרים בשנת 2024 כולל את פירעון הלוואה שנלקחה מבנק במהלך שנת 2023 כמקור לצורך העמדת הלוואה לצד ג'.	57,280	(55,101)	תזרים מזומנים לפעילות מימון

מקורות המימון

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

לפרטים מלאים ראו תזרים המזומנים שבדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30.6.2024 המצורפים לדוח זה להלן.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

5. פעילות הדירקטוריון

במהלך תקופת הדוח התקיימו 6 ישיבות דירקטוריון ו-3 ישיבות של ועדת הביקורת (שמשמשת 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 2.4.2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את מדיניות התגמול המעודכנת לנושאי משרה של החברה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים מימים 14.2.2024, 26.3.2024 ו- 2.4.2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-016074, 2024-2024-

01-031920 ו-01-032014, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

7.2 ביום 4.4.2024 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך של כ-1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2024 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028140). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

7.3 ביום 7.7.2024, התקשרה החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות) בהסכם הלוואה עם חברה שתחום פעילותה הינו פיתוח מקרקעין וייזום של פרויקטים המיועדים בעיקרם למגורים בישראל (להלן: "הלוואה") ועם בעלי המניות בה (אשר אינם קשורים לחברה או למי מטעמה) (להלן: "בעלי המניות") מכוחו תעמיד החברה הלוואה ללווה בסך של 5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה" ו- "הסכם ההלוואה", לפי העניין). לתאריך הדוח, מנהלת החברה משא ומתן להשקעה בלווה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לפרק עדכון לתיאור עסקי החברה לעיל והדוח המידי של החברה מיום 8.7.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-070927). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

רות אורן הומונאי
מנכ"ל

בנימין ליברמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 18 באוגוסט 2024

אינטר גאמא חברה להשקעות בערבון מוגבל

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

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024 (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
11-15	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 2024 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 היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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.

סומך חייקין
רואי חשבון

18 באוגוסט 2024

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,392	4,651	960
-	5	-
2,351	1,141	1,715
1,047	1,849	1,086
57,495	55,772	-
992	593	1,373
65,277	64,011	5,134
302	383	207
26,462	(*)24,154	36,214
1,229	1,275	1,158
276,771	272,646	276,771
237	265	269
237	317	207
305,238	299,040	314,826
370,515	363,051	319,960

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

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ג'.

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
התחייבויות			
59,278	59,778	5,625	התחייבויות לתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
117	126	81	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,480	1,871	2,375	ספקים
6,653	3,729	2,615	זכאים אחרים
576	580	455	התחייבויות והטבות לעובדים לזמן קצר
68,104	66,084	11,151	סה"כ התחייבויות שוטפות
6,500	9,875	10,094	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
323	323	323	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
210	240	210	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
48,853	47,603	48,951	התחייבויות מסים נדחים
514	140	429	פיקדונות מלקוחות
81	137	82	התחייבויות בגין חכירה
56,481	58,318	60,089	סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות
124,585	124,402	71,240	סה"כ התחייבויות
הון			
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
255,042	(*)247,765	257,835	יתרת עודפים
248,958	(*)241,681	251,751	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
(3,028)	(3,032)	(3,031)	זכויות שאינן מקנות שליטה
245,930	238,649	248,720	סה"כ הון
370,515	363,051	319,960	סה"כ התחייבויות והון

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ג2.

אריק פלדמן
סמנכ"ל כספים

רות אורן - הומונאי
מנכ"ל

בנימין ליברמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 18 באוגוסט 2024

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

תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
19,051 (4,851)	9,548 (2,352)	9,473 (2,455)	הכנסות משכירות עלות ההכנסות
14,200	7,196	7,018	רווח גולמי
(7,908) 3,532 29	(4,285) (319) 10	(3,547) (1,175) -	הוצאות הנהלה וכלליות רווח (הפסד) משערוך נדל"ן להשקעה הכנסות אחרות
9,853	2,602	2,296	רווח תפעולי
3,926 (3,930)	678 (1,300)	1,443 (1,160)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(4)	(622)	283	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
917	389	1,453	חלק הקבוצה ברווחי חברה מוחזקות המטופלת בשיטת השווי המאזני
10,766	2,369	4,032	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,539)	(368)	(227)	מסים על ההכנסה
9,227	2,001	3,805	רווח לתקופה מפעילות נמשכת
94	94	-	רווח מפעילות מופסקת
9,321	2,095	3,805	רווח לתקופה
9,318 3	2,096 (1)	3,808 (3)	רווח מיוחס ל: בעלי הזכויות ההוניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
9,321	2,095	3,805	רווח לתקופה
			רווח למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. (בש"ח)
4.59	1.03	1.88	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
4.55	0.99	1.88	רווח בסיסי ומדולל מפעילות נמשכת (בש"ח)
0.05	0.05	-	רווח בסיסי ומדולל מפעילות מופסקת (בש"ח)
2,029	2,029	2,029	מספר המניות ששימש לחישוב הרווח בסיסי ומדולל

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 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
9,321	2,095	3,805
55	-	-
<u>9,376</u>	<u>2,095</u>	<u>3,838</u>
9,373	2,096	3,808
3	(1)	(3)
<u>9,376</u>	<u>2,095</u>	<u>3,805</u>

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

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	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן שערך אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)								
245,930	(3,028)	248,958	255,042	(50,901)	1,184	19,127	24,506	יתרה ליום 1 בינואר 2024
3,805	(3)	3,808	3,808	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה רווח לתקופה
(1,015)	-	(1,015)	(1,015)	-	-	-	-	עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון דיבידנד ששולם
248,720	(3,031)	251,751	257,835	(50,901)	1,184	19,127	24,506	יתרה ליום 30 ביוני 2024
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)								
237,569	(3,031)	240,600	(*)246,684	(50,901)	1,184	19,127	24,506	יתרה ליום 1 בינואר 2023
2,095	(1)	2,096	2,096	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה רווח לתקופה
(1,015)	-	(1,015)	(1,015)	-	-	-	-	עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון דיבידנד ששולם
238,649	(3,032)	241,681	(*)247,765	(50,901)	1,184	19,127	24,506	יתרה ליום 30 ביוני 2023

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור ג'.

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					
		סך הכל	יתרת עודפים	מניות באוצר	קרן שערוד	פרמיה על מניות	הון מניות
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
237,569	(3,031)	240,600	246,684	(50,901)	1,184	19,127	24,506
9,321	3	9,318	9,318	-	-	-	-
55	-	55	55	-	-	-	-
9,376	3	9,373	9,373	-	-	-	-
(1,015)	-	(1,015)	(1,015)	-	-	-	-
245,930	(3,028)	248,958	255,042	(50,901)	1,184	19,127	24,506

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2023

סה"כ רווח כולל לשנה:

רווח לשנה

רכיבים של רווח כולל אחר:

מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון:

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

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 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

9,321 2,095 3,805

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות
בשיטת השווי המאזני
פחת והפחותות
מסים על ההכנסה
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
שערוך נדל"ן להשקעה

(917) (389) (1,453)
385 204 179
1,539 368 227
(37) 952 440
(3,532) 319 1,175

(2,562) 1,454 568

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

שינוי בלקוחות
שינוי בחייבים לזמן ארוך
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בספקים ונותני שירותים
שינוי בזכאים ויתרות זכות
שינוי בהפרשות והטבות לעובדים
שינוי בפיקדונות מלקוחות

(1,101) 109 636
223 142 95
183 (629) (64)
169 560 895
3,468 908 (696)
161 140 (121)
374 - (85)

3,477 1,230 (660)

(890) (599) (542)

מס הכנסה ששולם

9,346 4,180 4,491

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
(98)	(33)	(31)
(593)	(319)	(1,175)
(60,000)	(60,000)	-
5,502	4,502	57,296
5	-	-
(3,941)	(3,062)	(8,232)
-	-	320
<u>(59,125)</u>	<u>(58,912)</u>	<u>48,178</u>
(1,015)	(1,015)	(1,015)
(3,899)	(1,255)	(4,112)
(6,375)	(1,875)	(1,875)
7,000	6,000	7,500
60,000	60,000	-
(4,472)	(4,472)	(55,528)
(168)	(103)	(71)
<u>51,071</u>	<u>57,280</u>	<u>(55,101)</u>
1,292	2,548	(2,432)
2,054	2,054	3,392
46	49	-
<u>3,392</u>	<u>4,651</u>	<u>960</u>

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
הלוואות לאחרים
פירעון הלוואות לאחרים
משיכת פיקדונות
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
החזר הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

דיבידנד ששולם
ריבית ששולמה
פירעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
לקיחת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
לקיחת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
פירעון קרן התחייבות בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת תנודות בשער החליפין של יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 2024 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 המלאה, בהן מחזיקים בזכויות הונית 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 2023 (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 18 באוגוסט 2024.

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 הנהלה 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 2023. השקעות שבוצעו במהלך תקופת הדיווח נרשמו ברווח והפסד כהפסדים משערוך נדל"ן להשקעה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ג. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בסוף שנת 2023, נמצאה טעות באופן רישום חלקה של הקבוצה בהפסדים של חברות המנוהלות על בסיס השווי מאזני שמקורן בעלויות שנצברו בחברות אלו בשנות הקמתן (2018-2019) ולא נרשמו על ידי הקבוצה. לאור חוסר מהותיות הן ברמה איכותית והן ברמה כמותית, החברה ביצעה את התיקון בדרך של התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. לתיקון האמור אין השפעה על הרווח והפסד או הרווח הכולל בשנים המוצגות בדוחות אלו. להלן ההשפעה של התיקון על נתוני הדוחות המאוחדים על המצב הכספי לימים 30 ביוני 2023 וליום 1 בינואר 2023:

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

השפעה על נתוני הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023:

24,154	(1,095)	25,249	השקעות והלוואות לחברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני יתרת עודפים
247,765	(1,095)	248,860	

השפעה על נתוני הדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2023:

20,553	(1,095)	21,648	השקעות והלוואות לחברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני יתרת עודפים
246,684	(1,095)	247,779	

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

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

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.

דרישות הפרסום –

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "non-GAAP"). כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ"אחרים" (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.

תחילה והוראות מעבר

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.

השלכות

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים. לתאריך הדוח, אין בכוונת החברה לפעול ליישום מוקדם

באור 4 - פעילות מופסקת

בהמשך לאמור בביאור 21 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 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
	2023	2024		
94	94	-		הכנסות תפעוליות ומימון
94	94	-		תוצאות פעילות מופסקת לפני מס
-	-	-		מסים על הכנסה המיוחסים לפעילות מופסקת
94	94	-		רווח מפעילות מופסקת לאחר מס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
	2023	2024		
9,227	2,001	3,805		רווח המיוחס לבעלים של החברה
94	94	-		מפעילות נמשכת
9,321	2,095	3,805		מפעילות מופסקת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
	2023	2024		
3	(1)	(3)		רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-		מפעילות נמשכת
3	(1)	(3)		מפעילות מופסקת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
	2023	2024		
351	225	77		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-	-	-		מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-	-	-		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. השפעת מלחמת חרבות ברזל

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת פתע של ארגון הטרור "חמאס", במסגרתה נרצחו מעל ל-1,400 בני אדם, נפצעו אלפים ואף נחטפו מעל ל-240 בני אדם (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"). בעקבות פרוץ מלחמת חרבות ברזל הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי הנמשך עד למועד אישר דוחות כספיים אלו, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ, בדבר התקהלות והתכנסות במקומות עבודה ומוסדות החינוך. במקביל, גוברת המתיחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה, הרחבתה לגזרות נוספות ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגירעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמוכך, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות. נכון למועד דוחות כספיים אלו, יש לציין, כי האינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות, לאחר התכווצות משמעותית בפעילות העסקית עם פרוץ המלחמה וכך גם ניכרת המתמתנות בתנודתיות בשווקים הפיננסיים.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של החברה זניחות. נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של החברה בתוכה.

ב. 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. לתום תקופת הדיווח ניצלה חברת הבת את כל מסגרת האשראי. ההלוואות תיפרענה (קרן וריבית) בתשלומים רבעוניים. כנגד מסגרת האשראי וההלוואות, שעבדה חברת הבת את זכויותיה בנכס בהרצליה. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 0.86%.

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. לתום תקופת הדיווח ניצלה חברת הבת את כל מסגרת האשראי. ההלוואות תיפרענה (קרן וריבית) בתשלומים רבעוניים. כנגד מסגרת האשראי וההלוואות, שעבדה חברת הבת את זכויותיה בנכס בהרצליה. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 1.2%.

ד. בהמשך לאמור בביאור 12(3) לדוחות הכספיים השנתיים, בהקשר להלוואה שהועמדה לצד שלישי, ביום 29 בפברואר, 2024, נפרעה ההלוואה (קרן וריבית) במלואה על ידי הצד השלישי והחברה קיבלה סך של 57.2 מיליוני ש"ח.

לצורך העמדת ההלוואה לעיל, התקשרה אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ (להלן: "אינטרגאמא נכסים") בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, בהיקף של 60 מיליון ש"ח כאמור לעיל. עם פירעון ההלוואה כאמור לעיל, פרעה אינטרגאמא נכסים לתאגיד הבנקאי את ההלוואה שהועמדה לה כאמור לעיל. בהקשר זה ראה גם באור 16 לדוחות הכספיים השנתיים.

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ה. ביום 19 במרץ 2024 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1,015 אלפי ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 4 באפריל 2024.

ו. ביום 18 ביוני 2024 התקשרה אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ (להלן: "אינטרגאמא נכסים") בהסכם מסגרת אשראי נוסף עם בנק לאומי לישראל בע"מ, בהיקף של 20 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 30 ביוני 2028. לאחר תאריך הדיווח, ניצלה אינטרגאמא נכסים סכום של 3 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי האמורה. כנגד מסגרת האשראי וההלוואות, שעבדה אינטרגאמא נכסים את זכויותיה בנכס בהרצליה. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 1.2%.

ז. לתאריך אישור דוחות אלו, החברה מנהלת משא ומתן מתקדם להתקשרותה במערכת הסכמים, מכוחם תשקיע החברה סך של 25 מיליון ש"ח כנגד הקצאה של 50% ממניות ההנהלה ו- 33% ממניות ההון של חברה שתחום פעילותה הינו פיתוח מקרקעין וייזום של פרויקטים המיועדים בעיקרם למגורים בישראל (להלן: "חברת הנדל"י"), וכן תעמיד לחברת הנדל"י הלוואה המירה למניות בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר ככל שתומר, תחזיק החברה ב- 51% מהון המניות של חברת הנדל"י. להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 7.7.2024, העמידה החברה לחברת הנדל"י הלוואת גישור בסך של 5 מיליון ש"ח, זאת על חשבון ההלוואה ההמירה (ככל שמערכת ההסכמים תיחתם). קרן הלוואת הגישור נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור של 8%, הריבית אשר תשולם ביום 31.12.2024 וביום 31.12.2025. ההלוואה תיפרע במלואה עד ליום 31.12.2025 (להלן: "מועד הפירעון"), בתשלום אחד. במועד פירעון קרן ההלוואה, ישלם הלווה את הריבית הצבורה עד למועד הפירעון כאמור, בגין קרן ההלוואה. המידע אודות התקשרותה של החברה במערכת הסכמים מכוחם תשקיע בלווה, הינו מידע צופה פני עתיד, אשר אין כל וודאות שיתממש ו/או שיתממש באופן חלקי ו/או שונה מהמתואר לעיל.

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 2024 (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 הכספים

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 2024 (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.