



אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ

דוח חציוני לתקופה

שהסתיימה ביום 30.6.2025

החברה הינה תאגיד קטן כהגדרת מונח זה בסעיף 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) 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: 30.6.2025

תאריך הדו"ח: 19.8.2025

תוכן עניינים

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

עדכון לפרק תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024

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 2024 שפורסם ביום 26.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020938) (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי. העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי.

1. לסעיף 3 לדוח התקופתי - השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, רכשה די. איי. אם השקעות בע"מ, בעל עניין בחברה, 1,500 מניות של החברה.

ביום 4.5.2025, רכש מר תנחום אורן, בעל השליטה בחברה, 300 מניות של החברה בתמורה לסך של 69.93 ש"ח למניה.

ביום 5.5.2025, רכש מר תנחום אורן, בעל השליטה בחברה, 694 מניות של החברה בתמורה לסך של 72 ש"ח למניה.

בימים 10.7.2025 ו-14.7.2025, מכרה החברה 30,000 מניות רדומות, בדרך של הצעה פרטית, בתמורה לסך של 69 ש"ח למניה. יצוין, כי מכירה זו נעשתה לצורך עמידתה של החברה בכללי השימור של הבורסה.

2. לסעיף 4 לדוח התקופתי – דיבידנדים

ביום 15.4.2025 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך של כ-1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 26.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020942). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

ביום 19.8.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ-1 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 9.9.2025. לפרטים נוספים ראו באור 6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.8.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-061655). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

3. לסעיף 6 לדוח התקופתי – סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.

לפרטים בקשר עם השפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילותה של החברה, ראו באור 6 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2025.

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

תוצאות הפעילות של נכסי הנדל"ן

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	פרמטר
אלפי ש"ח			
19,006	9,473	9,581	סך הכנסות מדמי שכירות וניהול
3,489	(1,175)	(985)	רווח (הפסד) משערוך במאוחד
14,139	7,091	7,079	רווח תפעולי מהחזקת נכסים בניכוי פחת (NOI)
75%	75%	74%	שיעור הרווח התפעולי מההכנסות

5. **לסעיף 7.2.3 לדוח התקופתי - פרק תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות - תמצית**

תוצאות הפעילות של נכסי הנדל"ן

מבנה בהרצליה פיתוח

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	פרמטר
אלפי ש"ח			
7,225	3,590	3,429	סך הכנסות מדמי שכירות וניהול
5,930	2,940	2,698	רווח תפעולי מהחזקת נכסים בניכוי פחת (NOI)
87%	100%	98%	שיעור תפוסה

במהלך שנת 2025 התקשרה חברת הבת אינטרגאמא נכסים עם משרד אדריכלים והחלה בתכנון וניהול פרויקט בניית מגדל חלף מגדל המשרדים הקיים בהרצליה, כולל בחינת גורמי מקצוע לצורך הגשת התכנונים לרשויות וקידום הפרויקט.

6. **לסעיף 7.2.4 לדוח התקופתי - פרק תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות - תמצית**

תוצאות הפעילות של נכסי הנדל"ן

מבנה בנתניה

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	פרמטר
אלפי ש"ח			
11,782	5,883	6,152	סך הכנסות מדמי שכירות וניהול
8,209	4,151	4,381	רווח תפעולי מהחזקת נכסים בניכוי פחת (NOI)
80%	80%	83%	שיעור תפוסה

7. לסעיף 7.2.5 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 ₪
	30.6.2024	30.6.2025	
31.12.2024			
9,436	3,805	3,970	רווח/ הפסד לתקופה
(1,426)	(1,714)	(2,002)	נטרול רווח/ הפסד פעילויות משניות (1)
(3,378)	1,175	985	רווחים/ הפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
929	(210)	(74)	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
5,561	3,055	2,879	FFO
(5)	(3)	(6)	התאמות ב- FFO הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
5,566	3,058	2,885	FFO המיוחס לבעלי המניות

(1) רווח/הפסד פעילויות משניות (כולל הוצאות והכנסות המשיכות אליהן):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		כל הנתונים באלפי ₪
	30.6.2024	30.6.2025	
31.12.2024			
767	1,453	1,395	חלק החברה ברווחי/הפסד חברות מוחזקות בשיטת השווי המאזני
-	-	(55)	רווח/ הפסד מפעילות מופסקות
(410)	(50)	410	הכנסות/ הוצאות חד פעמיות או חריגות
2,951	1,443	816	הכנסות מימון
(1,882)	(1,132)	(564)	הוצאות מימון
1,426	1,714	2,002	סה"כ

8. לסעיף 9 לדוח התקופתי - הון אנושי

ביום 12.6.2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה לתקופה נוספת, בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ מאת מר תנחום אורן, בעל השליטה בחברה, בתמורה חודשית בסך של כ-12.6 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 12.6.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042357). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ביום 27.5.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה לתקופה נוספת, בהסכם העסקה עם הגב' רות אורן-הומונאי, מנכ"לית החברה ובתו של בעל השליטה בחברה, ללא שינוי בתנאי העסקתה, מכוחו תמשיך לכהן הגב' אורן-הומונאי בתפקידה, בהיקף של 100% משרה, תמורת שכר חודשי כולל של 60,000 ש"ח (צמוד למדד הידוע ביום 1.4.2022; לתאריך הדוח סך של 67,390 ש"ח) ותנאים נלווים, לרבות מענק שנתי בהיקף של עד 9 פעמים המשכורת. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 7.4.2025, מיום 10.4.2025 ומיום 27.5.2025

(מס' אסמכתאות: 2025-01-025615, 2025-01-027030 ו-2025-01-037554, בהתאמה).

המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

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

מימון

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

סכום יתרת קרן ההלוואות ליום 30.6.2025	המלווה	תנאי ההלוואה	אמות מידה פיננסיות	בטוחות
15 מיליוני ש"ח בתוספת ריבית בסך של כ-87 אלפי ש"ח (חוב) של חברה בת בבעלות מלאה ובערבות מלאה של החברה). ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית של פריים בתוספת מרווח של 0.86% עד 1.2%	תאגיד בנקאי	היתרות משולמות בתשלומים רבעוניים למועדים שונים, כאשר ההלוואה המואחרת ביותר הינה עד ליום 30.3.2029	יחס הכיסוי בין התקבולים של חברת הבת בניכוי ההוצאות (NOI) לבין החלויות השוטפות לא יפחת מ- 1.1 והיחס בין יתרת החוב ל-NOI לא יעלה על 9. ליום 30.6.2025, היחסים האמורים עמדו על 2.1 ו-1.0, בהתאמה	שעבוד בדרגה ראשונה על מבנה שבבעלות חברת הבת ועל כל התקבולים הנצמחים ממנו.

בנוסף, ליום 30.06.2025 לחברה מסגרת אשראי (בלתי מנוצלת) של כ-5 מיליוני ש"ח.

10. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.6.2025, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 19.8.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-061653). המידע המובא בדוח האמור
נכלל בזאת על דרך של הפניה.

אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ

תאריך: 19.8.2025

שמות החותמים ותפקידם:

בנימין ליברמן, יו"ר הדיקטוריון
רות אורן הומונאי, מנכ"ל



אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ

דו"ח הדירקטוריון לתקופה ינואר - יוני 2025

אנו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025. דו"ח זה נערך בהנחה כי בפני קוראיו מצוי דו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2024 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 26.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020938) (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 לאור רצון למקד את פעילותה, ביצעה החברה מספר מהלכים של מימוש וחלוקת נכסים, והחל מיום 1.1.2021 פועלת החברה בתחום הנדל"ן בלבד, כאשר למועד הדוח, החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב, באמצעות שני נכסים מניבים בשטח כולל של כ-26 אלף מ"ר משרדים ומחסנים, המוערכים בשווי הוגן בסך של כ-287.2 מיליון ש"ח (בהתאם להערכת שווי ליום 31.12.2024).
- 1.3 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).
- 1.4 לפרטים בקשר עם הסביבה הכללית בה פועלת החברה ובכלל זאת מלחמת חרבות ברזל, ראו סעיף 3 לפרק א' - תיאור עסקי החברה.

2. ניתוח המצב הכספי ליום 30.6.2025 והשינויים העיקריים לעומת 31.12.2024

2.1 נכסים והתחייבויות שוטפים (אלפי ש"ח)

<u>הסברי החברה</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>	<u>ליום 30 ביוני 2025</u>	
הירידה נובעת בעיקרה מקיטון בחובות הלקוחות, בקיזוז גידול בסעיף חייבים אחרים (הוצאות מראש בגין ביטוח והכנסות לקבל בגין הכנסות אחרות)	4,217	3,711	נכסים שוטפים
עיקר הירידה נובעת מפרעון הלוואה לזמן קצר בסך 5 מיליון ש"ח	15,387	11,195	התחייבויות שוטפות

2.2 נכסים והתחייבויות שאינם שוטפים (אלפי ש"ח)

<u>הסברי החברה</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>	<u>ליום 30 ביוני 2025</u>	
עיקר העליה נובעת מגידול בהוצאות מימון על ההלוואות לחברות כלולות	323,327	324,717	נכסים שאינם שוטפים
עיקר העליה נובעת מגידול נטו ביתרות הלוואות לזמן ארוך	57,777	59,898	התחייבויות שאינן שוטפות

3. תמצית נתוני רווח והפסד בתקופה

להלן תמצית נתוני רווח והפסד של החברה (סכומים מדווחים) לתקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2025 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (באלפי ש"ח).

<u>אחוז שינוי</u>	<u>ינואר - יוני 2024</u>	<u>ינואר - יוני 2025</u>	<u>תמצית נתוני רווח והפסד</u>
1%	9,473	9,581	הכנסות משכר דירה ודמי ניהול
2%	2,455	2,497	עלות ההכנסות
1%	7,018	7,084	רווח גולמי
10%	3,547	3,884	הוצאות הנהלה וכלליות
-16%	1,175	985	הוצאות משערוך נדל"ן להשקעה
-	-	500	הכנסות אחרות
-6%	4,722	4,448	סך הוצאות (הכנסות) תפעול
18%	2,296	2,715	רווח מפעולות רגילות
-35%	1,443	936	הכנסות מימון
-48%	(1,160)	(598)	הוצאות מימון
19%	283	338	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
-4%	1,453	1,395	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני
10%	4,032	4,448	רווח לפני מס
86%	(227)	(423)	הוצאות מסים על הכנסה
6%	3,805	4,025	רווח מפעילות נמשכת
-	-	(55)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
4%	3,805	3,970	רווח לתקופה
4%	3,808	3,976	מיוחס למחזיקי ההון של החברה
100%	(3)	(6)	זכויות שאינן מקנות שליטה
4%	3,805	3,970	רווח לתקופה

תמצית נתוני רווח והפסד	ינואר - יוני 2025	ינואר - יוני 2024	אחוז שינוי
תמצית נתוני רווח והפסד	ינואר - יוני 2025	ינואר - יוני 2024	אחוז שינוי
רווח בסיסי למניה (בש"ח)	1.96	1.88	4%
רווח מדולל למניה (בש"ח)	1.96	1.88	4%
רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)	1.98	1.88	6%
רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)	1.98	1.88	6%
רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)	(0.02)	-	-

3.1 ניתוח הכנסות ורווחיות לתקופה ינואר - יוני 2025 לעומת התקופה ינואר - יוני 2024 (אלפי ש"ח/

שינוי)

הסברי החברה	שינוי	ינואר - יוני 2024	ינואר - יוני 2025	
העליה נובעת בעיקר מעליה במדד, בקיזוז השפעת שיעורי התפוסה הממוצעים	1%	9,473	9,581	הכנסות לתקופה

הסברי החברה	שינוי	ינואר - יוני 2024	ינואר - יוני 2025	
העליה נובעת בעיקר מהגידול בהכנסות החברה	1%	7,018	7,084	רווח גולמי לתקופה
	0%	74%	74%	שיעור רווח גולמי

הסברי החברה	שינוי	ינואר - יוני 2024	ינואר - יוני 2025	
העלייה נובעת בעיקרה מתקבול מצדדים שלישיים בקשר עם כתב ויתור וסילוק אשר נחתם עימם. ראה גם באור 6ד' לדוחות הכספיים של החברה.	18%	2,296	2,715	רווח תפעולי לתקופה
	4%	24%	28%	שיעור רווח תפעולי

3.2 הכנסות (הוצאות) מימון נטו

הכנסות המימון, נטו, בתקופת הדיווח הסתכמו ל-338 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מימון, נטו, של 283 אלפי ש"ח בחציון המקביל אשתקד, הנובעות בעיקר מגידול בהכנסות ריבית לאור הגידול בהלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (בגין רכיב ההלוואה לחיצוניים).

4. נזילות ומקורות המימון

הסברי החברה	לתקופה ינואר - יוני		אלפי ש"ח
	2024	2025	
הגידול בתזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מקבלת החזר ממס הכנסה לאחר תשלום מקדמות ביתר, בגין שנת 2023 בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח ומקיטון בסעיפי נכסים והתחייבויות בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח	4,491	4,918	תזרים מזומנים – פעילות שוטפת
התזרים בשנת 2024 כלל פרעון הלוואה שהועמדה לצד שלישי בסך של כ-57.3 מיליון ש"ח נטו ומתן הלוואות לעסקאות משותפות בסך של כ-8.2 מיליון ש"ח	48,178	(1,159)	תזרים מזומנים – פעילות השקעה
הקיטון בתזרים מפעילות מימון נובע בעיקרו מפרעון הלוואות מבנקים בתקופה המקבילה בסך של כ-50.5 מיליון ש"ח.	(55,101)	(3,261)	תזרים מזומנים – פעילות 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 30.6.2025 המצורפים לדוח זה להלן.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

5. פעילות הדירקטוריון

במהלך תקופת הדוח התקיימו 4 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 15.4.2025 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך של כ-1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 26.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020942). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.
- 7.2 ביום 27.5.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה לתקופה נוספת, בהסכם העסקה עם הגב' רות אורן-הומונאי, מנכ"לית החברה ובתו של בעל השליטה בחברה, ללא שינוי בתנאי העסקתה, מכוחו תמשיך לכהן הגב' אורן-הומונאי בתפקידה, בהיקף של 100% משרה, תמורת שכר חודשי כולל של 60,000 ש"ח (צמוד למדד הידוע ביום 1.4.2022, לתאריך הדוח סך של 67,390 ש"ח) ותנאים נלווים, לרבות מענק שנתי בהיקף של עד 9 פעמים המשכורת. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 7.4.2025, מיום 10.4.2025 ומיום 27.5.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-025615, 2025-01-027030 ו-2025-01-037554, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 7.3 ביום 12.6.2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה לתקופה נוספת, בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ מאת מר תנחום אורן, בעל השליטה בחברה, בתמורה חודשית בסך של כ-12.6 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 12.6.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042357). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 7.4 ביום 19.8.2025, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה).

רות אורן הומונאי
מנכ"ל

בנימין ליברמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 באוגוסט 2025

נספח א'**לדוח הדירקטוריון לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024**

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות מאוד בדבר השווי ההוגן של בית אינטרגאמא בהרצליה ובית אינטרגאמא בנתניה ליום 31.12.2024:

זיהוי נושא ההערכה	השווי ההוגן לבית אינטרגאמא בהרצליה ולבית אינטרגאמא בנתניה.
עיתוי ההערכה	חודש מרץ 2025
תאריך התוקף	31.12.2024
שווי נושא ההערכה	בית אינטרגאמא הרצליה - 108.6 מ' ש"ח בית אינטרגאמא נתניה - 178.6 מ' ש"ח
זיהוי מעריך השווי	קונפורטי רביב גולדנברג ושות' - משרד שמאות מקרקעין; על ידי מר קונפורטי רפאל וגב' סתיו דדו
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	אין
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	בהרצליה – מתודולוגיית שווי מיטבי כקרקע פנויה (גישת ההשוואה והיוון תזרים מזומנים) בנתניה – היוון תזרימי מזומנים.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	בית אינטרגאמא הרצליה – לזכויות הנוספות שיעור היוון בגובה 6% בדחייה של 5 שנים ולתקופת הביניים לשטחים המושכרים 6.5% ולשטחים הפנויים 7%. בית אינטרגאמא נתניה – 7.25% (שיעור היוון בסיסי לשטחי המשרדים המושכרים ולחניות), 6% לשטחי האחסנה המושכרים, 7.75% (לשטחי המשרדים הפנויים, לחניות הפנויות ולהכנסות חשמל ודמי ניהול) ו-6.5% לשטחי האחסנה הפנויים.

הערכות השווי המפורטות לעיל נערכו בקשר עם הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2024. עם זאת, על אף שחלפו למעלה מ-90 ימים ממועד עריכת הערכות השווי הנ"ל, החברה בדעה כי לא חלו שינויים אשר יש בהם בכדי לשנות את מסקנות הערכות השווי. בהתאם לנתונים אשר בידי החברה, לא חל שינוי מהותי בנתוני השוכרים ו/או בהכנסות המתקבלות בפועל, בתקופה שמאז הערכת הנכסים. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, לא מתקיימים סממנים לשינוי מהותי בשווי הנכסים. בשים לב לאמור לעיל, נחה דעתה של הנהלת החברה כי ניתן להסתמך עליה לצורכי הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025.

אינטר גאמא חברה להשקעות בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים	
עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון
	תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025 (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 2025 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות 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 מחוים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

19 באוגוסט 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
528	960	1,026	נכסים שוטפים
927	1,715	614	מזומנים ושווי מזומנים
710	1,086	1,102	לקוחות
2,052	1,373	969	חייבים אחרים
			נכס מיסים שוטפים
4,217	5,134	3,711	סה"כ נכסים שוטפים
-	207	-	נכסים שאינם שוטפים
39,508	36,214	41,053	חייבים ויתרות חובה אחרות
1,199	1,158	1,135	השקעות והלוואות לחברות כלולות המטופלות
282,075	276,771	282,075	בשיטת השווי המאזני
275	269	245	רכוש קבוע
270	207	209	נדל"ן להשקעה
			נכסי מסים נדחים
			נכסי זכות שימוש
323,327	314,826	324,717	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
327,544	319,960	328,428	סה"כ נכסים

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות שוטפות
10,075	5,625	6,700	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
126	81	110	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה ספקים
1,447	2,375	1,264	זכאים אחרים
3,514	2,615	2,817	התחייבויות והטבות עובדים לזמן קצר
225	455	304	
15,387	11,151	11,195	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
6,331	10,094	8,263	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
323	323	323	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
191	210	197	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
50,508	48,951	50,685	התחייבות מסים נדחים
321	429	373	פקדונות מלקוחות
103	82	57	התחייבות בגין חכירה
57,777	60,089	59,898	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
73,164	71,240	71,093	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 שיערוך
(50,901)	(50,901)	(50,901)	מניות באוצר
263,497	257,835	266,458	יתרת עודפים
257,413	251,751	260,374	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
(3,033)	(3,031)	(3,039)	זכויות שאינן מקנות שליטה
254,380	248,720	257,335	סה"כ הון
327,544	319,960	328,428	סה"כ התחייבויות והון
דרור דפס סמנכ"ל כספים	רות אורן מנכ"ל	בנימין ליברמן יו"ר הדירקטוריון	19 באוגוסט 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים

תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		באור	
2024	2024	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
19,006	9,473	9,581		הכנסות משכר דירה
(4,889)	(2,455)	(2,497)		
14,117	7,018	7,084		עלות ההכנסות
(8,221)	(3,547)	(3,884)		
3,489	(1,175)	(985)		רווח גולמי
-	-	500		
9,385	2,296	2,715	76	הוצאות הנהלה וכלליות
2,951	1,443	936		
(1,892)	(1,160)	(598)		הכנסות (הוצאות) משערוך נדל"ן להשקעה
1,059	283	338		
767	1,453	1,395		הכנסות אחרות
11,211	4,032	4,448		
(1,775)	(227)	(423)		רווח תפעולי
9,436	3,805	4,025		
-	-	(55)	4	הכנסות מימון
9,436	3,805	3,970		
(5)	(3)	(6)		הכנסות מימון
9,441	3,808	3,976		
9,436	3,805	3,970		הכנסות מימון, נטו
				חלק הקבוצה ברווחי חברה מוחזקת
				המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
				רווח לפני מסים על ההכנסה
				מסים על הכנסה
				רווח לתקופה ממפעילות נמשכת
			4	הפסד מפעילות מופסקת
				רווח לתקופה
				רווח מיוחס ל:
				זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח השנה המיוחס לבעלים של החברה
				רווח (הפסד) למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)
4.65	1.88	1.96		רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
4.65	1.88	1.98		
0.00	0.00	(0.02)		רווח (הפסד) בסיסי ומדולל מפעילות נמשכת (בש"ח)
				רווח (הפסד) 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 רווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,436	3,805	3,970	רווח לתקופה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס שלא יועברו לרווח והפסד:
29	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת בחברות מוחזקות
9,465	3,805	3,970	סה"כ רווח כולל לתקופה
			סה"כ הרווח הכולל מיוחס ל:
9,470	3,808	3,976	בעלים של החברה
(5)	(3)	(6)	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,465	3,805	3,970	סה"כ רווח כולל לתקופה

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מתייחס לבעלים של החברה							
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן שערך	מניות באוצר	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל 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
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)							
24,506	19,127	1,184	(50,901)	263,497	257,413	(3,033)	254,380
יתרה ליום 1 בינואר 2025							
-	-	-	-	3,976	3,976	(6)	3,970
סה"כ רווח כולל לתקופה							
-	-	-	-	(1,015)	(1,015)	-	(1,015)
רווח (הפסד) לתקופה							
-	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד ששולם							
24,506	19,127	1,184	(50,901)	266,458	260,374	(3,039)	257,335
יתרה ליום 30 ביוני 2025							
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)							
24,506	19,127	1,184	(50,901)	255,042	248,958	(3,028)	245,930
יתרה ליום 1 בינואר 2024							
-	-	-	-	3,808	3,808	(3)	3,805
סה"כ רווח כולל לתקופה							
-	-	-	-	(1,015)	(1,015)	-	(1,015)
רווח (הפסד) לתקופה							
-	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד ששולם							
24,506	19,127	1,184	(50,901)	257,835	251,751	(3,031)	248,720
יתרה ליום 30 ביוני 2024							

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

מתייחס לבעלים של החברה							
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן שערך	מניות באוצר	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל 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
24,506	19,127	1,184	(50,901)	255,042	248,958	(3,028)	245,930
-	-	-	-	9,441	9,441	(5)	9,436
-	-	-	-	29	29	-	29
-	-	-	-	9,470	9,470	(5)	9,465
-	-	-	-	(1,015)	(1,015)	-	(1,015)
24,506	19,127	1,184	(50,901)	263,497	257,413	(3,033)	254,380

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2024

סה"כ רווח כולל לשנה :
רווח (הפסד) לשנה

רכיבים של רווח כולל אחר :
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

9,436	3,805	3,970
-------	-------	-------

רווח לתקופה

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:

(767)	(1,453)	(1,395)
261	179	154
1,775	227	423
(913)	440	480
(3,489)	1,175	985
(3,133)	568	647

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
פחת והפחתות
הוצאות מסים על הכנסה
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
שערוך נדל"ן להשקעה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

1,424	636	313
661	(64)	(284)
22	95	-
(33)	895	(183)
(544)	(696)	(549)
(341)	(121)	85
(193)	(85)	52
996	660	(566)

ירידה בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה בחייבים לזמן ארוך
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירות
ירידה בזכאים ויתרות זכות
עלייה (ירידה) בהפרשות ובהטבות לעובדים
עלייה (ירידה) בפקדונות מלקוחות

(1,218)	(542)	867
---------	-------	-----

מס הכנסה שהתקבל (ששולם)

6,081	4,491	4,918
-------	-------	-------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(99)	(31)	(29)
(1,815)	(1,175)	(985)
153	-	71
(5,000)	-	-
64,220	57,296	-
320	320	-
(11,578)	(8,232)	(216)

השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
תקבולים בגין מימוש פעילות
מתן הלוואות לאחרים
פרעון הלוואות לאחרים כולל ריבית שהתקבלה
בגינן
החזר הלוואות לעסקאות משותפות המטופלות
בשיטת השווי המאזני
מתן הלוואות לעסקאות משותפות המטופלות
בשיטת השווי המאזני

46,201	48,178	(1,159)
--------	--------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,015)	(1,015)	(1,015)
(4,625)	(4,112)	(711)
11,800	7,500	6,500
(10,644)	(1,875)	(2,943)
5,000	-	-
(55,528)	(55,528)	(5,000)
(134)	(71)	(92)
(55,146)	(55,101)	(3,261)
(2,864)	(2,432)	498
3,392	3,392	528
528	960	1,026

תזרימי מזומנים מפעולות מימון

דיבידנד ששולם לבעלי המניות
ריבית ששולמה
לקיחת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
לקיחת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

באור 1 - כללי

היישות המדווחת

אינטר גאמא חברה להשקעות בערבון מוגבל (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 2025 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 שנתית, 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 הונויות 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 2024 (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 באוגוסט 2025.

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 2024. השקעות שבוצעו במהלך תקופת הדיווח נרשמו ברווח והפסד כהפסדים משערוך נדל"ן להשקעה.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

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

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	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	(55)
-	-	(55)
-	-	-
-	-	(55)
-	-	(55)

הוצאות תפעוליות ומימון
תוצאות פעילות מופסקת לפני מס

מסים על הכנסה המיוחסים לפעילות מופסקת
הפסד מפעילות מופסקת לאחר מס

הפסד מפעילות מופסקת, נטו ממס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,441	3,808	4,031
-	-	(55)
9,441	3,808	3,976
(5)	(3)	(6)
-	-	-
(5)	(3)	(6)

רווח המיוחס לבעלים של החברה
מפעילות נמשכת
מפעילות מופסקת

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	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	77	-
-	-	-
153	-	71

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

באור 5 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן:

לצורך מימון עסקאות משותפות כמתואר בביאור 11ב' בדוחות כספיים שנתיים, הקבוצה העמידה הלוואות אשר התזרים המזומנים שלהן אינו כולל ריבית וקרן בלבד, ולפיכך, הלוואות אלו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. השווי ההוגן של ההלוואות לימים 31 בדצמבר 2024, 30 ביוני 2025 ו-2024 קרוב לערך הנקוב כולל הריבית הצבורה.

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד:

לימים 31 בדצמבר 2024, 30 ביוני 2025 ו-2024 הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים, הלוואות ואשראי, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. השפעת מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 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, כולל בדבר התקהלות והתכנסות במקומות עבודה ומוסדות החינוך. פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה, הרחבתה לגזרות נוספות ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם לקיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגירעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. יצוין, כי בתקופה שמפרוץ מלחמת חרבות ברזל, החלה ישראל לזום פעולות צבאיות מול לבנון, אירן ותימן, ובין היתר ביצעה חיסולים ממוקדים כנגד בכירים בחמאס ובחזבאללה. במסגרת זו, ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל וחיסל את צמרת המערכת הביטחונית האיראנית, פגע באתרי גרעין מרכזיים ובמערך הטילים הבליסטיים. בתגובה, התקיפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים. ביום 24 ביוני 2025 לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. עם זאת, הלחימה כנגד חמאס ממשיכה ולמועד זה לא מתקיים משא ומתן לשחרור החטופים וסיום המלחמה. הגישה האקטיבית והפעולות היוזמות חיזקו את תחושת הביטחון והחל ממועד זה ניתן היה להבחין בשינוי חיובי במשק. מנגד, חלה עליה בביקורת העולמית כלפי פעולותיה של מדינת ישראל, בעיקר ביחס לפעולותיה ברצועת עזה, תוך קריאות הולכות וגוברות להטלת סנקציות וכן צמצום פעילות עסקית עם חברות ישראליות. כך, על אף הקשיים והאתגרים הרבים בסביבה העסקית, הכלכלה הישראלית הפגינה איתנות וחוסן. החל מהמחצית השנייה של שנת 2024 חלה התאוששות בפעילות הכלכלית והתמודדות טובה יחסית עם אתגרים. בנוסף לאמור לעיל, החודשים האחרונים כללו מאבקים פוליטיים הכוללים פיטורי בכירים במערכות הביטחון והמשפט, מאבק סביב חקיקת חוק הגיוס, קידום של חוקים במסגרת הרפורמה המשפטית והתערורות מחודשת של המאבק החברתי כנגד הממשלה.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה ויתר האירועים והפעולות המפורטים לעיל על תוצאות פעילותה של החברה זניחות. נוכח העובדה שמדובר באירועים דינמיים המאופיינים באי ודאות רבה, מידת ההשפעתם 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. במהלך שנת 2022 התקשרה אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ (להלן: "חברת הבת") בהסכם מסגרת אשראי עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "המוסד הבנקאי"). הסכם המסגרת והניצולים בכוחו עודכנו במהלך השנים. בהתאם למסגרת האשראי העדכנית של החברה, כפי שעודכנה בחודש מרץ 2025, יתרת האשראי הפעיל מול המוסד הבנקאי נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הינה כ-14.96 מיליוני ש"ח. ההלוואות (קרן וריבית) נפרעות בתשלומים רבעוניים. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים בתוספת מרווח של 0.9% עד 1.2%. יתרת מסגרת האשראי שאינה מנוצלת הינה 5 מיליוני ש"ח. כנגד מסגרת האשראי וההלוואות, שעבדה החברה הבת את זכויותיה בנכס בהרצליה.

נכון ליום אישור הדוחות הכספיים, פרעה החברה הלוואות בסך של כ-2.2 מיליוני ש"ח ולכן עומדת יתרת האשראי על כ-12.5 מיליוני ש"ח, יתרת מסגרת האשראי שלא נוצלה נותרה 5 מיליוני ש"ח.

ג. ביום 26 במרץ 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1,015 אלפי ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 15 באפריל 2025.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

- ד. בהתאם לכתב ויתור וסילוק מיום 8 במאי 2025 שנחתם בין החברות הבנות אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ ודלתה דיגיטל בע"מ (להלן: "קבוצת אינטרגאמא") לצדדים שלישיים, זכאית קבוצת אינטרגאמא לתשלום בסך 500 אלפי ש"ח בתמורה לויתור על כל טענה כנגד אותם צדדים שלישיים בקשר עם התקשרות בהסכם השקעה מצד קבוצת אינטרגאמא. הפיצוי אמור להתקבל ב-4 מועדים שונים עד ליום 31 באוקטובר 2025. נכון למועד הדוח התקבלו 2 התשלומים הראשונים, בסך 300 אלפי ש"ח כסדרם. החברה כללה בדוח רווח והפסד הכנסה בסכום של 500 אלפי ש"ח בגין ההסכם הנ"ל.
- ה. בחודש ינואר 2025, הודיעה הבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "הבורסה") כי החברה אינה עומדת בכללי השימור על פי תקנון והנחיות הבורסה (להלן: "כללי השימור") בשל שווי החזקות ציבור נמוך מהנדרש על החלק הרביעי לתקנון הבורסה, וזאת לאחר שבחודש אוקטובר 2024, בעל מניות מהציבור הפך לבעל עניין בחברה. ביום 8 ביולי 2025, לאור אי הגידול המספק בשווי החזקות הציבור במהלך התקופה, פרסמה הבורסה כי מניות החברה מועמדות לעבור להיסחר ברשימת השימור על פי בחינה שתבצע כשבוע לאחר מכן. בעקבות כך, בימים 10 ו-14 ביולי 2025, מכרה החברה במסגרת הצעה פרטית, סך של 30,000 מניות רדומות לצד ג' בתמורה לסך של כ-2.1 מיליוני ש"ח, באופן שיביא לעמידתה של החברה בכללי השימור והמשך המסחר במניות החברה ברשימה הראשית של הבורסה. לאחר השלמת המכירה, ביום 16 ביולי 2025, עדכנה הבורסה את החברה כי היא עומדת בכללי השימור ומניותיה לא יועברו להיסחר ברשימת השימור.
- ו. ביום 19 באוגוסט 2025, לאחר תאריך הדיווח, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1,030 אלפי ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה).

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 2025 (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 ובגילויי 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, דרור דפס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ (להלן: "החברה") לחציון הראשון לשנת 2025 (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, לדיקטוריון 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 ובגילוי ובבקרה עליהם.

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