



ALMOGIM

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2022



אלמוגים החזקות בע"מ ("החברה")

החל מיום 2.1.2022 אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "החברה") חדלה להיות "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווחים"). עם זאת, בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות הדיווחים, החברה תמשיך לדווח את דוחותיה העיתיים תוך יישום ההקלות לתאגיד קטן אשר אומצו על ידה עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30.9.2022. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 12.3.2014, אימצה החברה את חלק מההקלות המפורטות בתקנה 5 לתקנות (ובהן, ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; וכן שינוי נוסח ההצהרות של המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים; ו- העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20%).

תאריך המאזן : 30.6.2022

תאריך הדוח : 18.8.2022

דו"ח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2022

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2021
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2022
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 30.6.2022
חלק ד'	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2021

של אלמוגים החזקות בע"מ

בהתאם לתקנה 39 א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 31.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-034428) (להלן: "הדוח התקופתי 2021").

בדוח רבעוני זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי 2021, אלא אם כן צוין אחרת.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי 2021, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

1. עדכון לסעיף 1.2 - תחומי פעילות

להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה, לפי סוג הפרויקטים, ליום

30.6.2022 :

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון ¹		סה"כ יח"ד - חלק החברה ¹	סה"כ יח"ד בפרויקט ¹
	מס' יח"ד בכל הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בכל הפרויקט	חלק החברה		
פרויקטים בביצוע	987	822	-	-	987	822
פרויקטים בשיווק טרום ביצוע	170	170	-	-	170	170
פרויקטים בתכנון ²	⁴ 1,093	803	-	-	1,093	803
עתודות קרקע	479	141	59	30	538	170
פרויקטים אחרים ³	⁵ 315	158	⁶ 2,775	2,775	3,090	2,933
סה"כ	3,044	2,093	2,834	2,805	5,878	4,898

¹ הנתונים המתייחסים להלן לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל וודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן או באופן חלקי.

² כולל פרויקטים אשר בנייתם צפויה להתחיל בשנה העוקבת (בין היתר בתחום ההתחדשות העירונית).

³ פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית שבנייתם צפויה להתחיל לאחר השנה העוקבת.

⁴ במסגרת ההתחדשות העירונית מס' היחידות המוצג כולל את מס' יחידות הדיירים המפונים שעומד על 64 יח"ד.

⁵ מס' היחידות המוצג כולל את מס' יחידות הדיירים המפונים שעומד על 96 יח"ד.

⁶ מס' היחידות המוצג כולל את מס' יחידות הדיירים המפונים שעומד על 750 יח"ד.

2. עדכון סעיף 3 – חלוקת דיבידנד

ביום 31.3.2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 23,295 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 26.4.2022. לפרטים ראו את הדוח המידי של החברה מיום 31.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-034308). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

3. עדכון לסעיף 4 - מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה – כללי

לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2022				
סה"כ	תחום נדל"ן להשקעה	תחום מתחמי מגורים לצעירים	תחום בניה יזמית	
282,932	1,024	10,523	271,385	הכנסות מחיצוניים
214,303	586	9,894	203,823	הוצאות משויכות
68,629	438	629	67,562	רווח מפעולות רגילות
1,041,503	30,812	94,851	915,840	סך נכסי תחום הפעילות
833,663	13,725	62,973	756,965	סך התחייבויות תחום הפעילות
12,379	-	3,657	8,722	הוצאות קבועות
201,924	586	6,237	195,101	הוצאות משתנות

4. עדכון לסעיף 5.3 - סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה - תנאי המימון בענף

הבניה

בחודש יולי 2022, הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה להעלות את הריבית ב-0.5 נקודות האחוז לרמה של 1.25%, כחלק מתהליך הדרגתי של העלאת הריבית. הוועדה המוניתרית נימקה החלטה זו בעובדה כי במשק הישראלי נרשמת פעילות כלכלית איתנה, המלווה בשוק עבודה הדוק תוך עלייה בסביבת אינפלציה.

הרבעון הראשון של שנת 2022 אופיין בשיעור צמיחה שלילי במשק הישראלי ועמד על 1.8% לעומת ממוצע של 9.2% במהלך שנת 2021. בהתאם, עדכן בנק ישראל את תחזית הצמיחה שלו לשנת 2022, משיעור של 5.5% ל-5.0%.

שנת 2022 ממשיכה את מגמת הירידה בשיעור האבטלה שמאפיינת את תהליך היציאה ממשבר הקורונה. הרבעון השני של 2022 אופיין בשיעור אבטלה של 3.5%, לעומת ממוצע שנתי של 5% במהלך 2021.

נכון לחודש יוני 2022, האינפלציה השנתית (בפועל) ממשיכה לטפס ועמדה על 4.4%. בהתאם, בתחילת יולי 2022 פרסם בנק ישראל את הציפיות לאינפלציה משוק ההון לשנה הקרובה לשיעור של 3.5%, עליה קלה מציפיות האינפלציה שפורסמו בחודש מאי 2022 ועמדו על 3.2%.

יצוין, כי מתוך סך האשראי (כ-602.1 מיליון ש"ח) שהחברה צרכה, כ-18% צמודות למדד המחירים לצרכן. מכאן, שהמשך העלאות המדד והריבית יגררו גידול בעלויות המימון של קבוצת החברה.

הימשכות העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל, מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה עלולה להביא לגידול בעלויות המימון ועלויות הבניה וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. עם זאת, הימשכות העלייה

במחירי המכירה של דירות למגורים והצמדת התמורה בגין רכישת יחידות הדיור למדד תשומות הבניה, מקטינה (ואולי אף מבטלת) את השפעת העלייה האמורה בשיעורי הריבית והמדדים על תוצאותיה של החברה.

על אף האמור, בטווח הארוך יותר, ככל שמגמת העליה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תימשך ברמתה הנוכחית לאורך זמן היא צפויה להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל, אשר עלולים להביא להקטנת ביקושים ואף לפגיעה בחלק מלקוחות החברה ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה.

בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, בשילוב עם יתרת המזומנים הקיימת שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

האמור בסעיף זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד אינה ודאית ותושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

5. עדכון לסעיף 6.3.5 - תחום הבנייה היזמית - חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

בחודש יולי 2022, נכנס לתוקפו תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), המגביל את היקף ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי המכר ל- 40% מהתמורה החוזית, וכן עיגן מספר הגנות נוספות על רוכשי דירות כגון פיצוי של איחור במסירת הדירה.

6. עדכון לסעיף 6.19 - תחום הבנייה היזמית – פרויקטים בתכנון

ביום 1 ביוני 2022 זכתה אלמוג בניה במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של כ- 7,100 מ"ר במתחם קרית שרת בעיר רחובות. בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה כ- 320 יחידות דיור לשוק החופשי, על פני 6 בנייני מגורים, מתוכם 3 בניינים בני 20 קומות כל אחד ו- 3 בניינים נוספים בני 5 קומות כל אחד.

בתמורה לזכויות בקרקע תשלם אלמוג בניה לרשות סך של כ- 233 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 51 מיליון ש"ח. עד תאריך המאזן שילמה אלמוג בניה סך של כ- 23 מיליון ש"ח בגין קרקע, יתרת התשלום תבוצע עד ליום 30 באוגוסט 2022 בהתאם לדרישות המכרז.

א. מתחם דניאל בבת-ים

במסגרת פעילותה של החברה בתחום ההתחדשות העירונית, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונות "תמ"א 38/2" במתחם הנמצא ברחוב דניאל בבת-ים (להלן: "**מתחם דניאל בת-ים**"), החברה ונציגות בעלי הזכויות הגיעו לסיכום על נוסח ההסכם להקמת הפרויקט בבת-ים והחלו בהחתמת בעלי הזכויות עליו. לתאריך דוח זה, חתמו על ההסכם כ-55% מבעלי זכויות במתחם.

מתחם דניאל בת-ים משתרע על פני כ-5 דונם, ובמסגרתו יפנו כ-72 יחידות דיור ובמקומם מתכננת החברה להקים 243 יחידות דיור, במסגרת 4 בנייני מגורים (לעיל ולהלן: "**הפרויקט בבת-ים**"). הערכות החברה בדבר מספר יחידות הדיור מתבססות על זכויות מוקנות מתוקף תמ"א 38/2 ובדיקות מקדימות בעיריית בת-ים. למיטב ידיעת החברה, יחידות הדיור הקיימות במתחם דניאל בבת-ים הינן בבעלות פרטית ולא ידוע לה על קיומם של דיירים מוגנים בו.

להערכת החברה היקף ההכנסות הצפוי בפרויקט הנו כ-258 מיליון ש"ח והרווח הצפוי הינו כ-39 מיליון ש"ח. בהמשך לאמור לעיל, בכוונת החברה לפעול לקבלת היתר הבניה לפרויקט בבת-ים, בכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים לביצוע הפרויקט. להערכת החברה, היתר הבניה לפרויקט בבת-ים עשוי להתקבל במהלך שנת 2024.

ב. מתחם חי טייב באור עקיבא

במסגרת פעילותה של החברה בתחום ההתחדשות העירונית, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונות "פינוי בינוי" במתחם הנמצא בקרבת הרחובות חי טייב וסטנלי מאיר, באור עקיבא (להלן: "**המתחם באור עקיבא**"). המתחם באור עקיבא משתרע על פני כ-5.5 דונם, ובמסגרתו יפנו כ-58 יחידות דיור, ובמקומם מתכננת החברה להקים כ-290 יחידות דיור, במסגרת 4 בנייני מגורים וכן שטחי מסחר בהיקף של כ-660 מ"ר (להלן: "**הפרויקט באור עקיבא**"). הערכות החברה בדבר מספר יחידות הדיור במתחם באור עקיבא מתבססות, בין היתר, על מדיניות הוועדה המרחבית יישובי הברון בקשר עם פרויקטים של התחדשות עירונית, וכן עפ"י בדיקות אדריכל ושמאי מטעם החברה. למיטב ידיעת החברה יחידות הדיור הקיימות במתחם באור עקיבא הינן בבעלות פרטית ולא ידוע לה על קיומם של דיירים מוגנים בו.

להערכת החברה היקף ההכנסות הצפוי הינו כ-416 מיליון ש"ח והרווח הצפוי הינו כ-62 מיליון ש"ח. בכוונת החברה להתחיל לגבש הסכם פינוי בינוי בפרויקט במהלך השבועות הקרובים. בהמשך לכך, בכוונת החברה לקדם תכנית מפורטת למתחם באור עקיבא מול הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים לביצוע הפרויקט באור עקיבא. להערכת החברה, היתר הבניה לפרויקט באור עקיבא עשוי להתקבל בעוד כ-3-5 שנים ממועד פרסום דוח זה. יובהר, כי הודעות הנציגויות בדבר זכויות החברה בפרויקטים הינן בגדר הליך ראשוני וכי התממשות הפרויקטים והוצאתם לפועל, כפופה, בין היתר, להחתמת השיעור הנדרש בחוק מקרב בעלי הזכויות בפרויקטים על ההסכמים (למועד הדו"ח, הרוב הנדרש עומד על כ-67%), אישור התכניות, הכרזת כל אחד מהמתחמים כ-"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי, בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

ג. מתחם קרית שלום בתל אביב

במסגרת פעילותה של החברה בתחום ההתחדשות העירונית, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת "תמ"א תב"ע" במתחם הנמצא בשכונת קרית שלום בתל אביב (להלן: "המתחם בתל אביב").

המתחם משתרע על פני כ-4 דונם, וכולל 3 בניינים. בנין אחד בן 10 קומות ובו 40 יחידות דיור אשר יבוצע במתכונת תמ"א 38/1 במסגרתו יחזק הבניין ויתווסף שטח לכל דירה, ושני בניינים במסגרתם יפונו 48 יחידות דיור ובמקומם מתכננת החברה להקים כ-134 יחידות דיור, בשני בנייני מגורים מעל חזית מסחרית בשטח של 600 מ"ר ושטחים ציבוריים מבונים בשטח של 700 מ"ר (בכפוף להנחיות עיריית תל אביב) (להלן: "הפרויקט בתל אביב"). לפרויקט התקבל אישור עקרוני מעיריית תל אביב. להערכת החברה היקף ההכנסות הצפוי הינו כ-174 מיליון ש"ח והרווח הצפוי הינו כ-26 מיליון ש"ח. החברה פועלת להכנת תב"ע מפורטת מכוחה ניתן יהיה לקבל היתר בניה לפרויקט. להערכת החברה היתר הבניה עשוי להתקבל במהלך שנת 2024.

אזהרת מידע צופה פני עתיד. הנתונים המובאים בסעיף זה בקשר עם הפרויקט בבת ים, הפרויקט באור עקיבא והפרויקט בתל אביב (בס"ק זה להלן, ביחד: "הפרויקטים"), לרבות המתחמים, כמות היחידות שמתוכננות להיבנות בהם ומועדי קבלת היתרי הבניה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. יובהר כי מדובר בשלב ראשוני וכי התממשותו של כל אחד מהפרויקטים האמורים אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על פרטי ההסכם המפורט עם הרוב הנדרש מקרב בעלי הזכויות בפרויקטים ו/או אי קבלת היתרי בניה לפרויקטים ו/או אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקטים במתחמים ו/או קיומם של דיירים מוגנים במתחמים ו/או שינוי לרעה בביקוש ליחידות דיור בסביבת המתחמים ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או התממשות גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של החברה, כמפורט בסעיף 10 בפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח התקופתי (2021). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך הפניה.

8. עדכון לסעיף 7 – תחום נדל"ן להשקעה

א. במהלך חודש מרס 2022, התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חברת הבת") בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה, למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של חברת הבת במקרקעין בפרויקט עמק הכרמל ב' בנשר, הכולל שטח מסחרי של כ-350 מ"ר (להלן: "הנכס"), אשר למועד הדוח אינו מושכר. בתמורה לנכס זכאית חברת הבת לסך של 4.5 מיליון ש"ח, מתוכם התקבל בתקופת הדוח, סך השווה ל-20%. יתרת התמורה תשולם עד למועד השלמת העסקה, בהתאם לתנאי הסכם המכר. הרווח משיערוך כתוצאה ממכירת הנכס אשר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה, לתקופת הדו"ח, הינו כ-1.8 מיליון ש"ח.

ב. ביום 13 ביולי 2022, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברת הבת בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה, למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של חברת הבת במקרקעין בפרויקט עמק הכרמל ב' בנשר, עליו צפוי להיבנות מבנה מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר בתמורה לסך של 16 מיליון ש"ח, לרבות שירותי הבניה. בנוסף לכך, נחתם הסכם אופציה בין הצדדים כאמור, למכירת מלוא הזכויות וההתחייבויות בקשר עם מקרקעין בפרויקט עמק הכרמל א' בנשר, עליו ניצב שטח מסחרי בנוי של כ-1,277 מ"ר המושכר בחלקו, וזאת בתמורה לסך של 20 מיליון ש"ח. האופציה ניתנת למימוש עד ליום 15 בספטמבר, 2022.

9. עדכון לסעיף 9 – פעילות הקבוצה מחוץ לישראל

במהלך חודש אפריל 2022, חתמה חברת BKA Development D.O.O (להלן – "BKA") המוחזקת ע"י החברה בשיעור 10% על הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בסך 32.9 מיליון אירו בגין פרויקט בנייה יזמית בבלגרד בשם Landmark Residence. בעלי המניות ב-BKA ערבים להלוואה כלפי התאגיד הבנקאי, ביחד ולחוד, ואולם בהתאם להסכמות וסעיפי שיפוי בין השותפים ב-BKA (בערבות תאגידים ויחידים תושבי ישראל השולטים בהם), במקרה של מימוש הערבות התחייב כל בעל מניות להעמיד את חלקו בסכום שיידרש על ידי התאגיד הבנקאי בהתאם לשיעור החזקותיו ב-BKA ובמידה ומי מבעלי המניות ב-BKA ישלם סכום מעבר לחלקו היחסי, לשפות את בעל המניות בגין כל סכום עודף בו נשא בתשלום כאמור. בתקופת הדוח התקבל לפרויקט היתר בניה.

10. עדכון לסעיף 10.2 – הון אנושי

א. עדכון לסעיף 10.2.3 – נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה – ביום 24.5.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול: (1) מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות; (2) מענק מיוחד בשיקול דעת למנכ"לית החברה; (3) שינוי תנאי ההעסקה של סמנכ"לית פיתוח עסקי וההתחדשות העירונית, בתו של בעל השליטה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה המשלים שפרסמה החברה מיום 16.5.2022 ודוח תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 25.5.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-048210 ו- 2022-01-063883, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

ב. עדכון לסעיף 10.2.4 – תכנית תגמול הוני – ביום 31.3.2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 28.3.2022), הענקה של 70,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 70,000 מניות רגילות של בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה לנושא משרה בחברה, וזאת בהתאם לתכנית תגמול הוני של החברה אשר אושרה ביום 28.10.2021, בהיקף של עד 1,000,000 כתבי אופציות, הניתנים למימוש לעד 1,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. ביום 20.6.2022 הוקצו כתבי האופציה האמורים. עוד יצוין, כי במהלך תקופת הדוח, פקעו 100,000 כתבי אופציה בשל סיום יחסי עובד-מעסיק. בהתאם, למועד הדוח, סך כתבי האופציה המוקצים הינו 592,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 592,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח כל אחת של החברה.

11. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.6.2022, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 21.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-105736), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.



אלמוגים החזקות בע"מ ("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לתקופה של שלושה ושישה חודשים
שנסתיימו ביום 30 ביוני 2022

דירקטוריון החברה, מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. כללי

1.1 תיאור תמציתי של פעילות הקבוצה, התפתחותה ותחומי פעילותה

למועד הדוח, החברה עוסקת בשלושה תחומי פעילות עיקריים:

א. רכישה, ייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים של נדל"ן למגורים בישראל לרבות פרויקטים בהתחדשות עירונית (להלן: **"תחום בניה יזמית"**).

ב. ייזום, הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן המיועדים להשכרה למגורים, למשרדים, לשירותים ולמסחר באזור חיפה ונשר (להלן: **"נדל"ן להשקעה"**).

ג. ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה ותפעול של מתחמי מגורים לצעירים באילת (להלן: **"תחום מתחמי מגורים לצעירים"**). במסגרת תחום זה, כלולים מתחמי מגורים לצעירים (Be-Young) החברה עוסקת בייזום, הקמה, מכירה, השכרה, ניהול, תפעול ומכירת שירותים נלווים (תחזוקה, דמי ניהול, מכירת חשמל וכדומה) למתחמים אלה.

ד. בנוסף, לחברה פעילות השקעה בנדל"ן וקרקעות מחוץ לישראל, שאינה עולה לכדי מגזר פעילות בדוחות הכספיים, באמצעות החזקה בחברות כלולות, המוצגות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לפי השווי המאזני ובאמצעות חברת בת לא מהותית.

1.2 צבר פרויקטים

נכון ליום 30.6.2022 מצויות בביצוע 987 יחידות דיור וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

1.3 פרויקטים בביצוע:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ¹ ליום 30.6.2022	מס' יח"ד מכורות ² ליום 30.6.2022	שווי חוזי של מכירות ³ ליום 30.6.2022 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁴
אלמוגים נתניה	100%	256	248	356,665	96%	2023
אלמוגי HILLS, חיפה	100%	60	48	73,063	74%	2023
אלמוגים אור ים	100%	253	232	276,899	69%	2023
הרצליה – רובינא הירוקה	50%	48	36	57,923	36%	2023
אלמוגים פרדסיה – שלב ב'	100%	24	24	72,320	36%	2023
עמק הכרמל 'Reserve' - שלב א'	100%	181	122	143,380	27%	2024
נווה צדק – הרב קוק	40%	26	-	-	1%	2024
בלגרד – Landmark residence	10%	139	-	-	1%	2024
סה"כ		987	710	980,250		

1 מספר היחידות הכולל בפרויקט.

2 מספר החוזים הכולל בפרויקט. מבטא חוזים חתומים בלבד, לא כולל בקשות רכישה שנחתמו.

3 חלק החברה בחוזי המכר החתומים.

4 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.

1.4 פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק ליום 30.6.2022	מס' יח"ד מכורות ² ליום 30.6.2022	שוי חוזי של מכירות ³ ליום 30.6.2022 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ³
עמק הכרמל - Reserve שלב ב	100%	170	4	5,522	2025
סה"כ		170	4	5,522	

2. מצב כספי

להלן יפורטו ההתפתחויות שחלו בסעיפי המאזן על המצב הכספי:

א. להלן נתוני מאזן החברה ליום 30.6.2022, לעומת יום 31.12.2021 ויום 30.6.2021 (באלפי ש"ח):

	30.6.2022	% מהמאזן	30.6.2021	% מהמאזן	31.12.2021	% מהמאזן
נכסים שוטפים	532,677	51%	481,668	65%	473,197	57%
נכסים לא שוטפים	508,826	49%	262,302	35%	360,605	43%
סה"כ נכסים	1,041,503		743,970		833,802	
התחייבויות שוטפות	306,968	29%	285,296	38%	308,570	37%
התחייבויות לא שוטפות	526,695	51%	295,867	40%	335,624	40%
סה"כ התחייבויות	833,663		581,163		644,194	
הון עצמי	207,480	20%	162,807	22%	189,608	23%
סה"כ התחייבויות והון עצמי	1,041,503		743,970		833,802	

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2022. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

² חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות רכישה שנחתמו. חלק החברה בחוזי המכר החתומים.

³ מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.

ב. נכסים שוטפים ולא שוטפים (במיליוני ש"ח) :

הסברי החברה לשינויים ביחס ליתרה ליום 31.12.2021	ליום			סעיף
	31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	
ראו סעיף 4 להלן.	77.7	57.6	116.3	מזומנים שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מעלייה במכירות השוטפות בניכוי משיכת תקבולים בפרויקטים.	13.7	12.3	51.4	מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים
יתרת הכנסות לקבל מייצגת התקדמות במכירות ובביצוע בפרויקטים השונים.	97.9	64.1	126.9	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
-	5	7.5	5	מלאי דירות למכירה
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מרכישת הקרקע בפרויקט 'אור ים 2' ומנגד התקדמות בשיעור השלמה הנדסי בפרויקטים השונים.	397.2	439.1	491.9	מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
היתרה בסעיף זה משקפת בעיקר את השקעות החברה בפרויקטים 'מתחם הרצל- תל אביב', 'נווה צדק- הרב קוק' ופרויקט בהתחדשות עירונית 'ALUMA-יבנה'.	111.7	21.4	109.2	הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
בתקופת הדוח נמכרו נכסים מסחריים בפרויקט 'עמק הכרמל שלב ב' בתמורה לסך של 4.5 מ' ש"ח וכן נחתם הסכם אופציה למכירת נכסים מסחריים בפרויקט 'עמק הכרמל שלב א' בתמורה לסך של 20 מ' ש"ח.	-	15	23.7	נכסים המוחזקים למכירה
הקיטון בתקופת הדוח נובע מסיווג נכסים שנמכרו ונכסים שבכוונת החברה למכור, לסעיף נכסים המוחזקים למכירה.	90.4	86.2	75.7	נדל"ן להשקעה

ג. התחייבויות שוטפות ולא שוטפות (במיליוני ש"ח):

הסברי החברה לשינויים ביחס ליתרה ליום 31.12.2021	ליום			סעיף
	31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	
היתרה משקפת חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרות ד', ה' ו-ו') בהתאם ללוח התשלומים.	83.4	59.1	105.9	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מפירעון אשראי שניתן בגין פרויקטים 'אלמוגים' נתניה', 'פרדסיה שלב ב' ו- 'רובינא הירוקה – הרצליה'. ומנגד מקבלת אשראי בין פרויקטים 'עמק הכרמל שלב ג' ו' אלמוגים Hils'.	50.5	52.2	38.2	הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים בביצוע
-	27.8	23.9	27.1	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהתקדמות הביצוע בפרויקטים 'אלמוגים - Hils', 'אלמוגים בנתניה' ו-'אלמוגים באור ים'. ומנגד מתקבולים בפרויקט 'פרדסיה' שלב ב'.	111.1	101	93.5	מקדמות מרוכשי דירות
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהנפקת והרחבת אגרות חוב (סדרה ח'), ומנגד מיון חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ו'), בהתאם ללוח התשלומים.	167.8	133.4	233	אגרות חוב
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מנטילת הלוואה למימון תשלום יתרת התמורה עבור קרקע בפרויקט 'אור ים'.	104.2	104	215.1	הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין מלאי מקרקעין
ראה להלן הסבר בסעיף מסים על הכנסה.	14.8	8.4	27.2	מסים נדחים

3. תוצאות הפעילות

א. להלן תמצית נתונים אודות תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח):

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	הערות והסברים לשינויים לעומת תקופה מקבילה אשתקד
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022		
הכנסות	282.9	185.4	142.2	115.0	421.8	ראה הסברים להלן.
הכנסות מהקמת בניינים וממכירות דירות גמורות	271.4	174.9	135.7	108.9	397.6	הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול במכירות והתקדמות בביצוע בפרויקטים השונים.
הכנסות מהשכרת דירות ומוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים	10.5	9.4	5.7	5.6	22.6	הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעלייה בתפוסה במתחם הצעירים באילת.
רווח גולמי	83.4	37.8	47.4	24.5	93.3	ראה להלן הסבר ביחס לשינוי בשיעור הרווח הגולמי מסך הכנסות החברה.
שיעור רווח גולמי מסך הכנסות	29%	20%	33%	21%	22%	הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול במכירות, התקדמות בביצוע ומחיסכון בעלויות בפרויקטים השונים.
רווח נקי	41.6	29.6	23.6	16.9	58.2	ראה להלן הסבר ביחס לשינוי בשיעור הרווח הנקי מסך הכנסות החברה.
שיעור רווח נקי מסך הכנסות	15%	16%	17%	15%	14%	הקיטון לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי כאמור ומנגד מקיטון ברווחי אקוויטי ומגידול בהוצאות המימון והנהלה וכלליות כמפורט להלן.
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	0.8	3.4	(0.8)	2.3	4.7	בתקופת הדוח הוכרו רווחי שיערוך, בסך של כ- 2.2 מ' ש"ח לפני מס, כתוצאה ממכירת נכסים וממתן אופציה לרכישה בשטחים מסחרים בפרויקט 'עמק הכרמל שלב ב'. מנגד, נרשם הפסד משיערוך הנובע מיישום IFRS 16 בקשר לפעילות הקבוצה במתחם בתי אלמוג אילת. בתקופה המקבילה עודכנו שווי של שני נכסי נדל"ן להשקעה בחיפה שנמכרו, על פי מחירי המכירה.
הוצאות הנהלה וכלליות	12.4	6.1	6.1	3.4	16.8	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות של הקבוצה ובהתאם גידול במצבת כוח האדם, הפרשה למענקים צפויים בשנת 2022 והענקת אופציות לעובדים.
הוצאות מכירה ושיווק	3.3	4.0	1.9	2.2	7.7	בתקופה המקבילה אשתקד הוכרו עלויות גבוהות יותר כתוצאה מיציאה לשיווק פרויקטים חדשים.
הוצאות מימון, נטו	13.8	6.1	7.6	2.7	14.7	הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהוצאות מימון בגין גיוס אגרות חוב חדשות אשר לא היו במחזור בתקופה מקבילה אשתקד, מהוצ' הצמדה בגין אגרות חוב בסך (סדרה ח') של כ- 2.2 מ' ש"ח, וכן מהוצאות מימון בגין ירידת ערך השקעות הקבוצה בתיק ניירות ערך בסך של כ- 2.3 מ' ש"ח לעומת הכנסות מעליית ערך בסך של כ- 1.5 מ' ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד.
מסים על הכנסה	13.9	5.8	7.2	4.4	12.6	הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח לפני מס בנטרול רווחי אקוויטי.

ב. להלן פירוט הרכיבים העיקריים של הרווח הגולמי (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		סעיף
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
77,558	20,540	44,266	31,188	76,544	מכירת דירות בבניה יזמית
15,784	3,942	3,096	6,613	6,908	השכרת נכסים ומוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים (כולל שטחים מסחריים)
93,342	24,482	47,362	37,801	83,450	סה"כ

4. נזילות

א. ליום 30.6.2022 עמדו סעיפי המזומנים ושווי המזומנים והשקעות לזמן קצר של החברה על סך של כ- 116.3 מיליון ש"ח לעומת כ- 57.6 מיליון ש"ח וכ- 77.7 מיליון ש"ח לימים 30.6.2021 ו-31.12.2021, בהתאמה.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום (מיליוני ש"ח)		
		30.6.2021	30.6.2022	
התזרים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובע בעיקר מתקבולים מרוכשי דירות בניכוי השקעת הון עצמי בפרויקטים והוצאות שוטפות. בתקופת הדוח, התזרים השלילי נובע בעיקר מתשלום יתרת התמורה בגין הקרקע בפרויקט 'אור ים 2'.	36.8	38.3	(76.9)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
התזרים מפעילות השקעה בתקופת הדוח נובע בעיקר מהפקדות בחשבונות ליווי בנקאיים.	(104.5)	(7.7)	(40.3)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
התזרים מפעילות מימון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהנפקת אג"ח (סדרה ח') ומהרחבת אג"ח (סדרה ח') בניכוי פירעון תקופתי של אג"ח (סדרה ה'), מקבלת הלוואה עבור מימון רכישת קרקע בפרויקט 'אור ים 2' ומנגד, מתשלום דיבידנד.	65.9	30.4	152.9	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

ב. גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות

ליום 30.6.2022 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה.

5. מקורות מימון

מקורות המימון של החברה נובעים מהתחייבויות שוטפות, המהוות כ-29% מסך הנכסים, בעיקר הלוואות בגין הפרויקטים בביצוע, התחייבויות לספקים, חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה וחלויות שוטפות של אגרות החוב (סדרה ד', ה ו-ו'), מהתחייבויות בלתי שוטפות המהוות כ-51% מסך הנכסים הכוללות בעיקר את אגרות החוב (סדרה ה', ו', ז' ו-ח') והתחייבות בגין חכירה, ומהון עצמי המהווה כ-20% מסך הנכסים ומורכב בעיקר מעודפים צבורים משנים קודמות.

החברה פועלת במגזר הבנייה היזמית באמצעות הסכמי ליווי בנקאי על פי חוק מכר דירות. הסכמי הליווי מגדירים מראש מסגרות אשראי עבור כל אחד מהפרויקטים, אשר מאפשרות את ביצוע הפרויקטים בהתאם לניתוח החברה והבנק המלווה ובהתאם לצרכים של כל פרויקט. ככלל, החברה מממנת את השקעותיה באמצעות גיוסי חוב בשוק ההון. ככל שקיימים הפרשי עיתוי בתזרים המזומנים החוזי של החברה יש באפשרות החברה להשהות כניסה לפרויקטים חדשים ו/או להאט השקעות והזרמות הון עצמי עבור פרויקטים ביוזם ותחילת ביצוע.

ליום 30.6.2022, היקף האשראי לזמן ארוך הסתכם בכ- 452 מיליון ש"ח לעומת כ-243 מיליון ש"ח וכ-276.4 מיליון ש"ח לימים 30.6.2021 ו-31.12.2021, בהתאמה. הגידול בתקופת הדוח בהשוואה ליום 31.12.2021 נובע בעיקרו מגיוס אג"ח סדרה ח' ונטילת הלוואה לרכישת קרקע בפרויקט 'אור ים'.

ליום 30.6.2022, היקף האשראי לזמן קצר הסתכם בכ- 150.1 מיליון ש"ח לעומת כ-119.7 מיליון ש"ח וכ-140 מיליון ש"ח לימים 30.6.2021 ו-31.12.2021, בהתאמה. הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מגידול בחלויות שוטפות של אגרות החוב (סדרה ו') ומנגד מקיטון אשראי מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים בביצוע.

לפרטים בדבר השלכות האינפלציה, עליית הריבית והמדד על קבוצת החברה, ראו סעיף 4 לפרק עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2021.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 1.1.2022 חדלה החברה להיות "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), יצוין, כי, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 12.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-012252) אימצה החברה את חלק מההקלות המפורטות בתקנה 5 לתקנות (ובהן, ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן שינוי נוסח ההצהרות של המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים; והעלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%) בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות, החברה תמשיך לדווח את דוחותיה העיתיים תוך יישום ההקלות לתאגיד קטן אשר אומצו על ידה, כאמור לעיל, עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30.9.2022. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 2.1.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-000540).

ב. ביום 10.1.2022, הקצתה החברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים להמרה למניה רגילה של החברה, לנושאי משרה ועובדים בחברה. לפרטים נוספים בקשר עם תכנית התגמול ההוני וההענקה לניצעים ראו הדוח המיידי של החברה בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, מיום 2.11.2021, מיום 6.12.2021, מיום 10.1.2022 ומיום 11.1.2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-093595 ו-2021-01-093637, 2021-01-106801, 2022-01-005028 ו-2022-01-005247, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ג. ביום 16.2.2022, התקשרה אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה ("אלמוג בנייה") בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי, בסך של כ-117 מיליון ש"ח, למימון רכישת קרקע בפרויקט 'אור ים' 2'. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידי של החברה מיום 16.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-016653). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

- ד. ביום 28.2.2022, הושלמה רכישתה של קרקע ברחוב הרצל בתל-אביב, באמצעות חברה ייעודית בה מחזיקה החברה ב-20% מהון המניות המונפק. יצוין, כי לצורך הרכישה כאמור, התקשרה החברה הייעודית בהסכם מימון עם תאגידים בנקאיים, בסך של 550 מיליון ש"ח. החברה ערבה להתחייבויות החברה הייעודית עד לסך של 110 מיליון ש"ח, בשים לב לשיעור החזקתה כאמור. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 5.9.2021, 28.2.2022 ו- 1.3.2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-076450, 2022-01-202089 ו- 2022-01-020625, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- ה. ביום 10.3.2022, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ח'). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 10.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023775). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- ו. ביום 26.6.2022, הנפיקה החברה 10,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הרחבת הסדרה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 19.6.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-061938). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- ז. ביום 31.3.2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך כולל של כ- 23,295 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 26.4.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 31.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-034308). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- ח. ביום 31.3.2022, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 28.3.2022), הענקה של 70,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 70,000 מניות רגילות של בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה לנושא משרה בחברה, וזאת בהתאם לתכנית תגמול הוני של החברה אשר אושרה ביום 28.10.2021, בהיקף של עד 1,000,000 כתבי אופציות, הניתנים למימוש לעד 1,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 3.4.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-034908). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. ביום 20.6.2022 הוקצו כתבי האופציה האמורים. עוד יצוין, כי במהלך תקופת הדוח, פקעו 100,000 כתבי אופציה בשל סיום יחסי עובד-מעסיק. בהתאם, למועד הדוח, סך כתבי האופציה המוקצים הינו 592,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 592,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח כל אחת של החברה.
- ט. ביום 24.5.2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול: (1) מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות; (2) מענק מיוחד בשיקול דעת למנכ"לית החברה; (3) שינוי תנאי ההעסקה של סמנכ"לית פיתוח עסקי וההתחדשות העירונית, בתו של בעל השליטה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה המשלים שפרסמה החברה מיום 16.5.2022 ודוח תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 25.5.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-048210 ו- 2022-01-063883, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.
- י. ביום 1.6.2022, זכתה אלמוג בניה במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של כ- 7,100 מ"ר במתחם קרית שרת בעיר רחובות. בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה כ- 320 יחידות דיור לשוק החופשי, על פני 6 בנייני מגורים, מתוכם 3 בניינים בני 20 קומות כל אחד ו- 3 בניינים נוספים בני 5 קומות כל אחד. בתמורה לזכויות בקרקע תשלם אלמוג בניה לרמ"י סך של כ- 233 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 51 מיליון ש"ח. עד תאריך המאזן שילמה אלמוג בניה סך של כ- 23 מיליון ש"ח בגין קרקע, יתרת התשלום תבוצע עד ליום 30.8.2022, בהתאם לדרישות המכרז. יצוין, כי למועד הדוח, התקבל אישור עקרוני מאת תאגיד בנקאי, להעמדת אשראי בסך השווה ל- 75% מסך התמורה כאמור. אלמוג בניה צפויה לחתום על מסמכי העמדת האשראי בשבועות הקרובים.

7. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה

א. להלן פרטים אודות אגרות חוב במחזור של החברה למועד פרסום הדוח:

סדרה מהותית	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
סדרה מהותית	לא	כן	כן	כן	כן
מספר נייר ערך בבורסה	1140623	1143403	1170299	1178532	1185230
מועד הנפקת הסדרה	אפריל 2017	פברואר 2018 הרחבת סדרה ראשונה - אפריל 2018 הרחבת סדרה שנייה - ספטמבר 2019	נובמבר 2020 הרחבת סדרה - נובמבר 2021	יולי 2021	מרץ 2022 הרחבת סדרה - יוני 2022
שווי נקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	48,072,000	99,700,000	73,400,000	80,000,000	110,000,000
שווי נקוב ליום 30.6.2022 (בש"ח)	11,537,280	49,850,000	90,000,000	80,000,000	110,000,000
שווי נקוב צמוד ליום 30.6.2022 (באלפי ש"ח)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	112,887
השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	11,499	50,437	90,576	77,027	112,005
שווי בבורסה ליום 30.6.2022 (באלפי ש"ח)	11,550	51,002	90,180	77,600	113,689
סוג הריבית ושיעורה	קבועה 5.25%	קבועה 5.8%	קבועה 4%	קבועה 2.8%	צמודה 1.91%
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2022 (באלפי ש"ח)	-	721	1,203	98	659
מועדי תשלום הריבית	30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2022.	30 בספטמבר 2018, 31 במרץ ו- 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2022 (כולל) וביום 31 במרץ 2023.	31 באוגוסט ו- 28 בפברואר, החל מיום 31.8.2021 עד (כולל) 28 בפברואר 2024.	14 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל); ו- 14 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל).	30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל); ובכל 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).
מועדי תשלום הקרן	ארבעה תשלומים שנתיים, לא שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2022 (כולל), כדלקמן: תשלום ראשון בסך השווה ל- 36% מתשלום הקרן, בהמשך שני תשלומים שווים שכל אחד מהם בסך השווה ל- 20% מתשלום הקרן ותשלום רביעי ואחרון בסך השווה ל- 24% מתשלום הקרן.	ארבעה תשלומים רצופים, שווים, אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו- 2022 וביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023, באופן שכל תשלום יהיה בשיעור של 25% מהקרן.	ארבעה תשלומים רצופים, שווים, אשר ישולמו ביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023 וביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2023 ו- 2024, באופן שכל תשלום יהיה בשיעור של 25% מהקרן.	שלושה תשלומים רצופים, אשר ישולמו כדלקמן: תשלום ראשון בסך השווה ל- 33% מתשלום הקרן ביום 14 בדצמבר 2023, תשלום שני בסך השווה ל- 33% מתשלום הקרן ביום 14 ביוני 2024 ותשלום אחרון בסך השווה ל- 34% מתשלום הקרן ביום 14 בדצמבר 2024.	חמישה תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: (א) 20% מהקרן ביום 31.3.2024, 20% מהקרן תשלום ביום 30.9.2024, 30% מהקרן תשלום ביום 31.3.2025, 20% מהקרן תשלום ביום 30.9.2025, 10% מהקרן תשלום ביום 31.3.2026.
בסיס ההצמדה ותנאיה	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	קרן וריבית תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא

מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. על קרן אגרות החוב ועל הריבית בגינה תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.					
לא	לא	לא	לא	לא	האם ניתנות להמרה
ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח').	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה').	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה של תעודות ההתחייבות לניירות ערך אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה
שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ. מרח' יגאל 94, תל אביב -יפו; (טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824)	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ. מרח' יגאל 94, תל אביב -יפו; (טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824)	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, איש קשר - עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני או רוי"ח יוסי רזניק, כתובת - רחוב יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון - 03-6389200	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, איש קשר - עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני או רוי"ח יוסי רזניק, כתובת - רחוב יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון - 03-6389200	ש.א. נאמנויות (1999) בע"מ, איש קשר - רוי"ח שמעון אבנעים, כתובת - רחוב נירים 1, תל אביב, טלפון: 03-6884343	הנאמן לאגרות החוב

ב. התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב

החברה עומדת בכל התנאים המפורטים בשטרי הנאמנות ביחס לכל אחת מסדרות אגרות החוב שבמחזור. להלן יפורטו נתונים, לרבות לפי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2022, בדבר עמידתה של החברה בתנאים האמורים, והכל כמפורט להלן:

עמידת החברה בתנאי/אמת המידה הפיננסית	התנאי/אמת המידה הפיננסית				
	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'
הון עצמי					
החברה אינה רשאית לבצע חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 115,000 אלפי ש"ח.	החברה אינה רשאית לבצע חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 45,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערוך נכסים.	החברה אינה רשאית לבצע חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 100,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערוך נכסים.	החברה אינה רשאית לבצע חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 105,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערוך נכסים.	החברה אינה רשאית לבצע חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 105,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערוך נכסים.	החברה אינה רשאית לבצע חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 115,000 אלפי ש"ח.
סכום החלוקה					
החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 40% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים.

האחרונים שפורסמו טרם מועד אישור החלוקה כאמור.	שפורסמו טרם מועד אישור החלוקה כאמור.	כאמור.	מועד אישור החלוקה כאמור		
יחסים פיננסיים					
-	החברה התחייבה כי ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-35 מיליון ש"ח. "הון עצמי" משמעו – סך כל ההון של החברה על-פי דוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים.	החברה התחייבה כי ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-65 מיליון ש"ח. "הון עצמי" משמעו – סך כל ההון של החברה על-פי דוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ללא זכויות מיעוט.	החברה התחייבה כי ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח. "הון עצמי" משמעו – סך כל ההון של החברה על-פי דוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ללא זכויות מיעוט.	החברה התחייבה כי ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח. "הון עצמי" משמעו – סך כל ההון של החברה על-פי דוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ללא זכויות מיעוט.	ההון העצמי כ-208 מיליון ש"ח. יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) כ-23.5%.
יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-12.5%. "הון עצמי" משמעו לעיל ו-"מאזן" – סך מאזן מאוחד, לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ללא זכויות מיעוט.	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-12.5%. "הון עצמי" משמעו לעיל ו-"מאזן" – סך מאזן מאוחד, לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ללא זכויות מיעוט.	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-13%. "הון עצמי" משמעו לעיל ו-"מאזן" – סך מאזן מאוחד, לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ללא זכויות מיעוט.	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-13%. "הון עצמי" משמעו לעיל ו-"מאזן" – סך מאזן מאוחד, לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ללא זכויות מיעוט.	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-13%. "הון עצמי" משמעו לעיל ו-"מאזן" – סך מאזן מאוחד, לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ללא זכויות מיעוט.	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-13%. "הון עצמי" משמעו לעיל ו-"מאזן" – סך מאזן מאוחד, לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ללא זכויות מיעוט.

תאריך : 18 באוגוסט, 2022

מיכל גור
מנכ"לית

מריו זוזל
יו"ר הדירקטוריון



דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2022
בלתי מבוקרים

אלמוגים החזקות בע"מ
דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2022
בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-3	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-21	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

.....



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלמוגים החזקות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלמוגים החזקות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2022 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של 10,462 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022, ואשר חלקה של החברה ברווחי והפסדי החברות הנ"ל הסתכמה לסך של 767 אלפי ש"ח וסך של 78 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנותיהם, ככל שהן מתייחסות לסכומים שנכללו בגין אותה חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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 מזההים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב,

18 באוגוסט, 2022

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



18 באוגוסט, 2022

לכבוד:

הדירקטוריון של אלמוגים החזקות ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 9 בפברואר 2022, הנושא תאריך 10 בפברואר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח סקירה רואה החשבון המבקר מיום 18 באוגוסט, 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 באוגוסט, 2022 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ותקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

באור

נכסים שוטפים

32,035	30,976	67,101
45,644	26,616	49,228
13,702	12,308	51,379
1,647	1,392	1,541
97,878	64,083	126,862
4,139	5,588	5,337
761	1,095	2,614
728	585	718
4,967	7,505	5,013
271,696	316,520	199,109
-	15,000	23,775
473,197	481,668	532,677

6 ב'

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים
לקוחות
הכנסות לקבל מרוכשי דירות
חייבים ויתרות חובה
מיסים שוטפים לקבל
חייבים בגין חכירה מימונית
מלאי דירות למכירה
מלאי בניינים בהקמה
נכסים המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

2,653	2,339	2,741
111,664	21,351	109,162
90,378	86,246	75,721
125,479	122,623	292,771
19,057	19,004	15,453
7,478	8,663	10,253
2,163	1,132	1,884
1,733	944	841
360,605	262,302	508,826
833,802	743,970	1,041,503

4

הלוואה שניתנה
הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין
רכוש קבוע, נטו
נכס זכות שימוש, נטו
חייבים בגין חכירה מימונית
מסים נדחים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

6,093	8,416	6,030
83,381	59,147	105,903
9,681	9,663	10,250
50,453	52,173	38,163
27,818	23,863	27,120
11,892	15,681	14,749
1,076	1,458	-
7,093	5,153	9,548
111,083	100,957	93,505
-	8,785	1,700
308,570	285,296	306,968

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים בביצוע
התחייבויות לספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
מיסים שוטפים לשלם
הפרשות
מקדמות מרוכשי דירות
התחייבות בגין נכסים המוחזקים למכירה

התחייבויות לא שוטפות

167,842	133,358	232,964
4,394	5,596	3,924
104,196	103,964	215,070
43,715	44,009	46,564
675	584	1,012
14,802	8,356	27,161
335,624	295,867	526,695

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין מלאי מקרקעין
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

373	373	373
34,810	34,810	34,810
1,500	1,500	1,500
425	375	(178)
(479)	(479)	(479)
76	-	542
1,765	-	1,765
151,138	126,228	169,507
189,608	162,807	207,840
833,802	743,970	1,041,503

הון מניות
פרמיה
שטרי הון צמיתים
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
תקבולים ע"ח אופציות
יתרת רווח

18 באוגוסט, 2022

תאריך אישור
הדוחות הכספייםמיכל גור
מנכ"ליתמריו זוזל
יו"ר הדירקטוריוןאבי מזרחי
סמנכ"ל כספים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)					
421,752 (328,410)	115,033 (90,551)	142,172 (94,810)	185,410 (147,609)	282,932 (199,482)	הכנסות עלות ההכנסות
93,342	24,482	47,362	37,801	83,450	רווח גולמי
4,674 (16,790) (7,725) (29)	2,270 (3,379) (2,228) (117)	(802) (6,145) (1,892) (5)	3,390 (6,082) (4,002) (31)	821 (12,379) (3,348) 85	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק הכנסות (הוצאות) אחרות
73,472	21,028	38,518	31,076	68,629	רווח תפעולי
2,928 (17,661)	973 (3,695)	574 (8,166)	1,525 (7,626)	669 (14,514)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(14,733)	(2,722)	(7,592)	(6,101)	(13,845)	הוצאות מימון, נטו
12,101	2,946	(78)	10,489	767	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
70,840	21,252	30,848	35,464	55,551	רווח לפני מסים על הכנסה
(12,601)	(4,361)	(7,205)	(5,802)	(13,887)	מסים על הכנסה
58,239	16,891	23,643	29,662	41,664	רווח לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):
(167)	-	-	-	-	רווח ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת
					סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
13	(26)	4	(37)	(603)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(154)	(26)	4	(37)	(603)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
58,085	16,865	23,647	29,625	41,061	סה"כ רווח כולל
					רווח למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (ש"ח)
1.56	0.45	0.63	0.79	1.12	רווח בסיסי למניה
1.44	-	0.58	-	1.03	רווח מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אלמוגים החזקות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המניות	פרמיה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	שטרי הון צמיתים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
373	34,810	1,765	76	151,138	1,500	425	(479)	189,608
-	-	-	-	41,664	-	-	-	41,664
-	-	-	-	-	-	(603)	-	(603)
-	-	-	-	41,664	-	(603)	-	41,061
-	-	-	-	(23,295)	-	-	-	(23,295)
-	-	-	466	-	-	-	-	466
373	34,810	1,765	542	169,507	1,500	(178)	(479)	207,840

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

רווח לתקופה הפסד כולל אחר:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל

דיבידנד לבעלי המניות

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המניות	פרמיה	יתרת רווח	שטרי הון צמיתים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
373	34,810	102,566	1,500	412	(479)	139,182
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)</u>						
-	-	29,662	-	-	-	29,662
רווח לתקופה						
-	-	-	-	(37)	-	(37)
הפסד כולל אחר :						
-	-	-	-	(37)	-	(37)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ						
-	-	29,662	-	(37)	-	29,625
סה"כ רווח כולל						
-	-	(6,000)	-	-	-	(6,000)
דיבידנד לבעלי המניות						
373	34,810	126,228	1,500	375	(479)	162,807
<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2021 (בלתי מבוקר)</u>						

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המניות	פרמיה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	שטרי הון צמיתים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
בלתי מבוקר								
373	34,810	1,765	319	145,864	1,500	(182)	(479)	183,970
-	-	-	-	23,643	-	-	-	23,643
-	-	-	-	-	-	4	-	4
-	-	-	-	23,643	-	4	-	23,647
-	-	-	223	-	-	-	-	223
373	34,810	1,765	542	169,507	1,500	(178)	(479)	207,840

יתרה ליום 1 באפריל, 2022

רווח לתקופה
רווח כולל אחר:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המניות	פרמיה	יתרת רווח	שטרי הון צמיתים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
373	34,810	109,337	1,500	401	(479)	145,942
<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2021</u>						
-	-	16,891	-	-	-	16,891
רווח לתקופה						
הפסד כולל אחר:						
-	-	-	-	(26)	-	(26)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ						
-	-	16,891	-	(26)	-	16,865
סה"כ רווח כולל						
373	34,810	126,228	1,500	375	(479)	162,807
<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2021</u>						

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

אלמוגים החזקות בע"מ

הון המניות	פרמיה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	שטרי הון צמיתים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
373	34,810	-	-	102,566	1,500	412	(479)	139,182
יתרה ליום 1 בינואר, 2021								
-	-	-	-	58,239	-	-	-	58,239
רווח נקי								
רווח כולל אחר:								
-	-	-	-	(167)	-	-	-	(167)
רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת								
-	-	-	-	-	-	13	-	13
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ								
-	-	-	-	58,072	-	13	-	58,085
סה"כ רווח כולל								
-	-	-	-	(9,500)	-	-	-	(9,500)
דיבידנד לבעלי המניות								
-	-	1,765	-	-	-	-	-	1,765
הנפקת כתבי אופציה למניות (סדרה 1)								
-	-	-	76	-	-	-	-	76
עלות תשלום מבוסס מניות								
373	34,810	1,765	76	151,138	1,500	425	(479)	189,608
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021								

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
58,239	16,891	23,643	29,662	41,664
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה				
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
(4,674)	(2,270)	802	(3,390)	(821)
14,733	2,722	7,592	6,101	13,845
ירידת (עלית) ערך נכסים להשקעה, נטו הוצאות מימון, נטו חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני				
(12,101)	(2,946)	78	(10,489)	(767)
3,759	841	966	1,706	1,947
(62)	-	154	14	337
76	-	223	-	466
12,601	4,361	7,205	5,802	13,887
195	-	-	-	-
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות מסים על הכנסה הפסד (רווח) הון ממימוש נכסים קבועים, נטו				
14,527	2,708	17,020	(256)	28,894
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
(800)	(453)	(266)	(545)	106
(84,050)	(40,681)	(11,027)	(50,255)	(28,984)
(1,178)	(3,021)	11,251	(2,627)	(1,198)
ירידה (עליה) בלקוחות ירידה (עליה) בהכנסות לקבל מרוכשי דירות ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ירידה (עליה) במלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ובניינים למכירה				
4,201	(40,860)	17,787	(40,305)	(92,998)
14,310	4,296	(10,114)	10,355	(698)
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים עליה (ירידה) בהפרשות וזכאים ויתרות זכות (כולל הכנסות מראש לזמן ארוך)				
8,909	4,953	3,062	6,718	5,029
45,051	16,179	(9,430)	34,925	(17,578)
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות				
(13,557)	(59,587)	1,263	(41,734)	(136,321)
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:				
(14,421)	(1,950)	(2,839)	(6,061)	(7,887)
(9,102)	(3,614)	(1,101)	(7,507)	(3,750)
-	-	191	-	191
1,143	128	153	344	279
ריבית ששולמה מסים ששולמו ריבית שהתקבלה מסים שהתקבלו				
(22,380)	(5,436)	(3,596)	(13,224)	(11,167)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
36,829	(45,424)	38,330	(25,552)	(76,930)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(2,932)	(209)	(445)	(324)	(1,017)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
15,714	-	-	714	-	רכישת נכסים קבועים
(33,181)	(3,792)	(1,475)	(14,575)	(5,905)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
16	-	-	16	-	הפקדות בהשקעות לזמן קצר, נטו
4,662	(5,453)	(17,376)	6,056	(37,677)	משיכות מפקדון בנאמנות, נטו
(581)	-	-	-	-	משיכות (הפקדות) מחשבוניות ליווי בנקאיים, נטו
(89,995)	-	(10,478)	(583)	(10,878)	מתן הלוואה לאחרים
-	-	-	-	-	מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי
1,748	816	573	994	702	המאזני
-	-	-	-	14,444	החזר הלוואה מחברה המטופלת לפי שיטת השווי
-	-	-	-	-	המאזני
-	-	-	-	-	תקבול בגין חכירה מימונית
(104,549)	(8,638)	(29,201)	(7,702)	(40,331)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(34,539)	-	-	-	(24,925)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
145,749	-	9,851	53,424	108,328	פרעון אג"ח
(2,337)	88	(45)	1,021	(63)	הנפקת אג"ח, נטו מעלויות גיוס
(14,581)	36,539	(23,532)	(13,093)	(12,290)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(10,370)	-	-	-	130,331	קבלת (פירעון) הלוואות בגין פרויקטים בביצוע, נטו
(10,303)	(541)	(19,572)	(1,418)	(19,792)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
-	(1,838)	(2,764)	(3,525)	(5,364)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
1,765	-	-	-	-	פירעון התחייבות בגין חכירה
(9,500)	-	(23,295)	(6,000)	(23,295)	תמורה בגין הנפקת כתבי אופציה, נטו
-	-	-	-	-	תשלום דיבידנד
65,884	34,248	(59,357)	30,409	152,930	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
13	(26)	4	(37)	(603)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ
(1,823)	(19,840)	(50,224)	(2,882)	35,066	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
33,858	50,816	117,325	33,858	32,035	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
32,035	30,976	67,101	30,976	67,101	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
2,252	206	(295)	322	279	נספח - פעולות שלא במזומן
11,721	2,701	3,208	9,037	6,598	הכרה בחייבים בגין חכירה מימונית
-	-	-	-	-	הכרה בנכס כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021).

ב. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים לשנת 2021.

באור 2: מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

- מגזר בנייה יזמית - רכישה, יזום, הקמה, שיווק, מכירה של פרויקטים למגורים, לרבות פרויקטים בהתחדשות עירונית, באמצעות החברות המוחזקות אלמוג בניה ואלמוג החזקות התחדשות עירונית.
- מגזר מתחמי מגורים לצעירים - רכישה, יזום, הקמה, השכרה (נדל"ן להשקעה), מכירה ותפעול של מתחמי מגורים לצעירים לאוכלוסיות ייעודיות באמצעות החברות המוחזקות אלמוג אילת ואלמוג ניהול.
- מגזר אחר - נדל"ן להשקעה

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של המגזרים שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

ביצועי המגזרים (רווח מגזרי) מוערכים בהתבסס על ההכנסות ועל רווח תפעולי. מימון הקבוצה (כולל עלויות מימון והכנסות מימון) ומסים על ההכנסה מנוהלים על בסיס קבוצתי ואינם מיוחסים למגזרי פעילות.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	אחרים	מגזר מתחמי מגורים לצעירים	מגזר בנייה יזמית
<u>בלתי מבוקר</u>			
<u>אלפי ש"ח</u>			
271,385	-	-	271,385
8,934	1,024	7,910	-
2,613	-	2,613	-
<u>282,932</u>	<u>1,024</u>	<u>10,523</u>	<u>271,385</u>
68,629	438	629	67,562
(13,845)			
<u>767</u>			
<u>55,551</u>			

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני, 2022

הכנסות ממכירת דירות בבניה יזמית
הכנסות מהשכרת דירות
הכנסות מוקדי רווח מתחמי מגורים
לצעירים (כולל שטחים מסחריים)

הכנסות מחיצוניים
רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת
לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על הכנסה

באור 2: מגזרי פעילות - המשך

סה"כ	אחרים	מגזר מתחמי מגורים לצעירים	מגזר בנייה יזמית
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
174,972	-	-	174,972
7,729	999	6,730	-
2,709	-	2,709	-
185,410	999	9,439	174,972
31,076	1,922	5,898	23,256
(6,101)			
10,489			
35,464			

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני, 2021

הכנסות ממכירת דירות בבניה יזמית
הכנסות מהשכרת דירות
הכנסות מוקדי רווח מתחמי מגורים
לצעירים (כולל שטחים מסחריים)

הכנסות מחיצוניים
רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה בהפסדי חברה המטופלת
לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על הכנסה

סה"כ	אחרים	מגזר מתחמי מגורים לצעירים	מגזר בנייה יזמית
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
135,709	-	-	135,709
4,760	765	3,995	-
1,703	-	1,703	-
142,172	765	5,698	135,709
38,518	186	341	37,991
(7,592)			
(78)			
30,848			

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני, 2022

הכנסות ממכירת דירות בבניה יזמית
הכנסות מהשכרת דירות
הכנסות מוקדי רווח מתחמי מגורים
לצעירים (כולל שטחים מסחריים)

הכנסות מחיצוניים
רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה בהפסדי חברה המטופלת
לפי שיטת השווי המאזני
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

באור 2: מגזרי פעילות - המשך

סה"כ	אחרים	מגזר מתחמי מגורים לצעירים	מגזר בנייה יזמית
בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
108,942	-	-	108,942
4,176	517	3,659	-
1,915	-	1,915	-
115,033	517	5,574	108,942
21,028	1,548	3,360	16,120
(2,722)			
2,946			
21,252			

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום
30 ביוני, 2021

הכנסות ממכירת דירות בבניה יזמית
הכנסות מהשכרת דירות
הכנסות מוקדי רווח מתחמי מגורים
לצעירים (כולל שטחים מסחריים)
סה"כ הכנסות מחיצוניים

רווח מגזרי
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה בהפסדי חברה המטופלת
לפי שיטת השווי המאזני
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

סה"כ	אחרים	מגזר מתחמי מגורים לצעירים	מגזר בניה יזמית
אלפי ש"ח			
397,577	-	-	397,577
15,115	1,619	13,496	-
9,060	-	9,060	-
421,752	1,619	22,556	397,577
73,472	2,334	11,521	59,617
(14,733)			
12,101			
70,840			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

הכנסות ממכירת דירות בבניה יזמית
הכנסות מהשכרת דירות
הכנסות מוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים (כולל
שטחים מסחריים)
סה"כ הכנסות מחיצוניים

רווח מגזרי
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני
רווח לפני מסים על הכנסה

באור 3: מכשירים פיננסיים**שווי הוגן**

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר, 2021		ליום 30 ביוני, 2021		ליום 30 ביוני, 2022		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח						
11,887	11,467	21,757	21,013	11,550	11,499	* אגרות חוב – סדרה ד'
77,766	75,585	104,236	100,634	51,002	50,437	* אגרות חוב – סדרה ה'
92,268	90,267	76,402	74,014	90,180	90,576	* אגרות חוב – סדרה ו'
79,712	76,306	-	-	77,600	77,027	* אגרות חוב – סדרה ז'
-	-	-	-	113,689	112,005	* אגרות חוב – סדרה ח'

היתרה בספרים של פיקדונות והשקעות לזמן קצר תואמת את השווי ההוגן שלהם.

* השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח. היתרה כוללת גם יתרת ריבית לשלם.

באור 4: מידע פיננסי מתומצת לגבי חברות כלולות

להלן מידע פיננסי מתומצת על חברות כלולות ועל עסקאות משותפות. למעט אם נאמר במפורש אחרת, הסכומים המוצגים הנם לפי IFRS מהחברות הכלולות ומהעסקאות המשותפות (ולא חלק החברה בסכומים אלה) כשהם מתואמים כדי לשקף תיאומים שנעשו על ידי החברה ביישום שיטת השווי המאזני. הסכומים הנם לפני ביטול עסקאות בין-חברתיות.

חברה כלולה

ליום 30 ביוני, ליום 30 ביוני, ליום 31 בדצמבר,
2022 2021 2021

Satva B.V.

נתונים באלפי ש"ח

שוי מאזני	שוי מאזני	שוי מאזני
42,493	88,237	30,137
10,047	11,714	10,496
23,861	41,640	11,119
9,606	24,469	10,022
37,553	33,842	41,732
19,641	18,228	21,640
17,912	15,614	20,092

שיטת מדידה

נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות

נכסים נטו

זכויות שאינן מקנות שליטה

נכסים נטו המיוחסים לבעלי המניות של החברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	2021	2022
2021	2021	2022	2021	2022
Satva B.V.				
נתונים באלפי ש"ח				

175,148	53,160	2,693	145,672	19,410
41,247	10,883	(551)	37,631	2,801
20	50	(330)	75	(360)
41,267	10,933	(882)	37,706	2,440

הכנסות

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סך רווח (הפסד) כולל לתקופה

באור 5: אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 14 בדצמבר 2021 זכתה חברה בת אלמוג בניה במכרז "מחיר מופחת" בשכונת אור ים, אור עקיבא, להקמת 180 יחידות דיור אשר יוקמו על 4 מגרשים ששטחם הכולל הוא 12,990 מ"ר בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין של הפרויקט, מיועדים המקרקעין לבנייה רוויה למגורים, באופן שעל המגרשים האמורים לעיל ניתן להקים 5 בניינים, מתוכם 3 בניינים בני 9 קומות כל אחד ו-2 בניינים רבי קומות נוספים בני 15 קומות כל אחד. במסגרת המכרז, התחייבה אלמוג בניה למכור 90 יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר מופחת" במחיר של 9,600 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ ו-90 יחידות דיור בשוק החופשי. ביום 16 בפברואר 2022 התקשרה אלמוג בניה בהסכם עם תאגיד בנקאי, לקבלת אשראי בסך של כ-117 מיליון ש"ח, למימון רכישת הקרקע בפרויקט, והשלימה את התשלומים בגין קרקע, הוצאות פיתוח ומס רכישה על סך כ-137.6 מיליון ש"ח. החברה פועלת לקבלת היתר הכולל תוספת יחידות דיור באופן שהפרויקט יכלול הקמת 208 יחידות דיור בפרויקט.

ב. ביום 10 במרס 2022 השלימה החברה הנפקת 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. ההנפקה הושלמה במחיר של 100 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. אג"ח. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח, הסתכמה לכ-98.5 מיליון ש"ח. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 1.91%. קרן אגרות החוב (סדרה ח') עומדת לפירעון ב-5 תשלומים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 20% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 31.3.2024; (ב) 20% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 30.9.2024; (ג) 30% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 31.3.2025; (ד) 20% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 30.9.2025; (ה) 10% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 31.3.2026. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 כולל ובכל 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 כולל (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30.9.2022 והתשלום האחרון יחול ביום 31.3.2026). כל תשלום של ריבית (למעט תשלום הריבית הראשון) יהיה בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון לפני מועד כל תשלום. על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח'), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-13%. אגרות החוב (סדרה ח') רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. הבחינה לעמידה באמות מידה פיננסיות מתבצעת בהתאם להוראות שטר הנאמנות. נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ג. ביום 31 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 23,295 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 26 באפריל 2022.

ד. ביום 1 ביוני 2022 זכתה חברה בת אלמוג בניה במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של כ-7,100 מ"ר במתחם קרית משה בעיר רחובות. בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה כ-320 יחידות דיור לשוק החופשי, על פני 6 בנייני מגורים, מתוכם 3 בניינים בני 20 קומות כל אחד ו-3 בניינים נוספים בני 5 קומות כל אחד. בתמורה לזכויות בקרקע תשלם חברת הבת לרשות סך של כ-233 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ-51 מיליון ש"ח. עד תאריך המאזן שילמה אלמוג בניה סך של כ-23 מיליון ש"ח בגין קרקע, ולאחר תאריך המאזן שילמה 14 מיליון ש"ח עבור מס רכישה. יתרת התשלום תבוצע עד ליום 30 באוגוסט 2022 בהתאם לדרישות המכרז.

לאחר תאריך מאזן, קיבלה החברה אישור עקרוני מאת תאגיד בנקאי להעמדת אשראי למימון הקרקע בגובה של 75% מסך התמורה. החברה צפויה לחתום על מסמכי העמדת אשראי בסמוך למועד חתימת דוחות כספיים אלו.

ה. ביום 26 ביוני 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיע מוסדי בהיקף של 10,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב האמורה, בתמורה מיידית כוללת (ברוטו) בסך של 9,950,000 ש"ח, המשקפת מחיר של 99.5 אגורות לכל 100 אגורות ע.נ. אגרות חוב. לאחר השלמת ההנפקה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 110,000,000 ש"ח ע.נ. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה. נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

באור 6: אירועים לאחר תאריך הדוח

- א. ביום 13 ביולי 2022, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברה בת אלמוג בנייה עם צד שלישי בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם מקרקעין בפרויקט עמק הכרמל ב' בנשר, עליו צפוי להיבנות מבנה מסחרי של כ-1,000 מ"ר בתמורה לסך של 16 מיליון ש"ח, לרבות שירותי הבניה.
- ב. ביום 13 ביולי 2022, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברה בת אלמוג בנייה עם צד שלישי בהסכם אופציה למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם מקרקעין בפרויקט עמק הכרמל א' בנשר, עליו ניצב שטח מסחרי בנוי של כ-1,277 מ"ר המושכר בחלקו, וזאת בתמורה לסך של 20 מיליון ש"ח. האופציה ניתנת למימוש עד ליום 15 בספטמבר, 2022.



אלמוגים החזקות בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2022

בלתי מבוקרים

אלמוגים החזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני, 2022

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
4	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9	מידע נוסף

.....

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של 10,462 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022, ואשר חלקה של החברה ברווחי והפסדי החברות הנ"ל הסתכמה לסך של 767 אלפי ש"ח וסך של 78 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנותיהם, ככל שהן מתייחסות לסכומים שנכללו בגין אותה חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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 נוהלי 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, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב,
18 באוגוסט, 2022

אילת	מודיעין עילית	קריית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2022 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

10,890	14,354	27,311	מזומנים ושווי מזומנים השקעות לזמן קצר יתרות מול חברות בנות מיסים שוטפים לקבל
41,561	26,616	42,147	
182,987	154,831	230,758	
455	334	420	
235,893	196,135	300,636	

נכסים לא שוטפים

179,921	153,923	221,519	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות רכוש קבוע, נטו הלוואה שניתנה השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני מסים נדחים, נטו
2,015	2,096	1,874	
2,653	2,339	2,741	
48,051	20,779	46,508	
1,310	584	841	
233,950	179,721	273,483	
469,843	375,856	574,119	

התחייבויות שוטפות

83,381	59,147	105,903	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות
343	88	97	
27,286	19,081	25,859	
111,010	78,316	131,859	

התחייבויות לא שוטפות

167,842	133,358	232,964	אגרות חוב התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,383	1,375	1,456	
169,225	134,733	234,420	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

189,608	162,807	207,840
469,843	375,856	574,119

18 באוגוסט, 2022

תאריך אישור
המידע הכספי הנפרדמיכל גור
מנכ"ליתמריו זוזל
יו"ר הדירקטוריוןאבי מזרחי
סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
14,472	2,641	4,686	5,285	8,986	הכנסות מממן שירותים
13,116	2,197	4,252	4,190	8,169	הוצאות הנהלה מכירה וכלליות ומכירה ושיווק
1,356	444	434	1,095	817	רווח מפעולות רגילות
(10)	(21)	9	(21)	7	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,830	941	672	1,564	986	הכנסות מימון
(1,901)	(239)	(1,476)	(382)	(2,012)	הוצאות מימון
12,190	2,923	(169)	10,466	755	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
43,537	12,937	24,326	17,429	41,615	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
58,002	16,985	23,796	30,151	42,168	רווח פני מסים על הכנסה
237	(94)	(153)	(489)	(504)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
58,239	16,891	23,643	29,662	41,664	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
					רווח ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת לרבות חלק החברה ברווח זה בגין חברות מוחזקות
(167)	-	-	-	-	
					<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
13	(26)	4	(37)	(603)	חלק החברה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
58,085	16,865	23,647	29,625	41,061	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח המיוחס לחברה 41,664 29,662 23,643 16,891 58,239

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה :

(12,190)	(2,923)	169	(10,466)	(755)	הפסדי (רווחי) אקוויטי מחברה המטופלת
(929)	(702)	805	(1,182)	1,027	לפי שיטת השווי המאזני
415	103	114	206	226	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(42,739)	(12,937)	(24,326)	(17,429)	(41,615)	פחת
					רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
(113)	7	49	46	73	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(237)	94	153	489	504	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(55,793)	(16,358)	(23,036)	(28,336)	(40,540)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :

(69,382)	(26,796)	(56,368)	(41,074)	(47,771)	עלייה ביתרות חברות בנות
8	(56)	(239)	(247)	(246)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
19,429	1,774	3,385	4,370	11,017	עלייה בזכאים ויתרות זכות (כולל ריבית לשלם)
(49,945)	(25,078)	(53,222)	(36,951)	(37,000)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה :

(10,004)	(712)	(1,423)	(3,763)	(5,391)	ריבית ששולמה
(182)	-	-	(61)	-	מסים ששולמו
128	128	-	128	-	מסים שהתקבלו
(10,058)	(584)	(1,423)	(3,696)	(5,391)	
(57,557)	(25,129)	(54,038)	(39,321)	(41,267)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(2,891)	-	-	(2,891)	-	הפקדות לפקדון בנאמנות
2,907	-	-	2,907	-	משיכה מפקדון בנאמנות
(57,840)	(11,534)	(12,142)	(23,459)	(16,465)	הפקדות בהשקעות לזמן קצר
28,685	7,742	7,781	8,884	13,386	משיכות מהשקעות לזמן קצר
(171)	(24)	(64)	(43)	(85)	רכישת נכסים קבועים
-	-	400	-	-	תמורה מממוש נכסים קבועים
(27,204)	-	1,248	(583)	1,248	מתן (קבלת) הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(56,514)	(3,816)	(2,777)	(15,185)	(1,916)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה
145,749	-	9,950	53,424	108,427	הנפקת אג"ח, נטו מעלויות גיוס
(34,539)	-	-	-	(24,925)	פרעון אג"ח
1,765	-	-	-	-	תמורה בגין הנפקת מניות, נטו
(9,500)	-	(23,295)	(6,000)	(23,295)	תשלום דיבידנד
103,475	-	(13,345)	47,424	60,207	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
13	(26)	4	(37)	(603)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
					עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(10,583)	(28,971)	(70,156)	(7,119)	16,421	
21,473	43,325	97,467	21,473	10,890	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
10,890	14,354	27,311	14,354	27,311	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

ביאור 1 - כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות

- א. חלוקת דיבידנד – לפרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, ראה ביאור 5 ג' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2022.
- ב. הנפקת סדרת אגרות חוב – לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ח'), ראה ביאור 5 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2022.
- ג. הרחבת סדרת אגרות חוב – לפרטים אודות הרחבת אגרות חוב (סדרה ח'), ראה ביאור 5 ה' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2022.

הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג'

הצהרת מנהלת כללי

אני, מיכל גור, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "החברה") למחצית הראשונה ולרבעון השני לשנת 2022 (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 ש אליהם 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 ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

18 באוגוסט, 2022	מיכל גור	מנהלת כללית	
תאריך	שם מלא	תפקיד	חתימה

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבי מזרחי, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "החברה") למחצית הראשונה ולרבעון השני לשנת 2022 (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.

18 באוגוסט, 2022	אבי מזרחי	סמנכ"ל כספים	
תאריך	שם מלא	תפקיד	חתימה