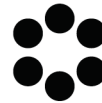
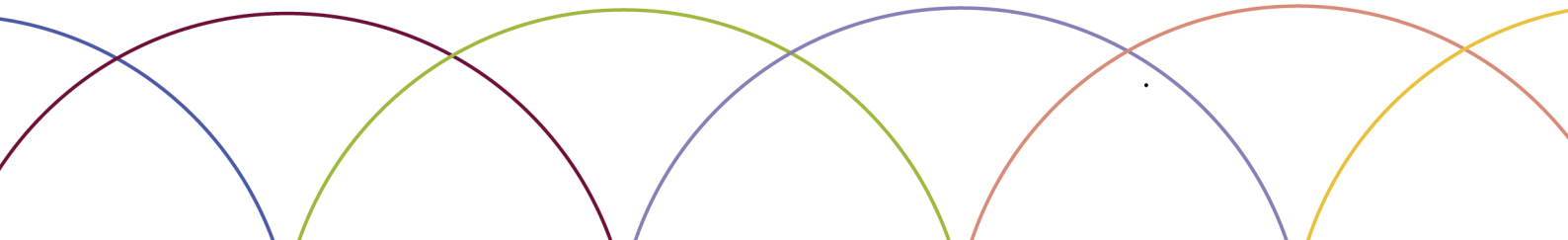


דוח רבעוני



 **ALMOGIM**

לתקופה שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 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 : 30.9.2022

תאריך הדוח : 17.11.2022

דו"ח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2022

חלק א'	עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2021
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2022
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 30.9.2022
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 תיוחס למונחים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי 2021, אלא אם 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 30.9.2022:

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 בפרויקט ¹	סה"כ חלק החברה 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	188	188	-	-	188	188
פרויקטים בתכנון ²	⁴ 903	⁴ 539	-	-	903	539
עתודות קרקע	1,177	650	59	30	1,236	680
פרויקטים אחרים ³	⁵ 315	⁵ 158	⁶ 2,429	⁶ 2,429	2,744	2,587
סה"כ	3,570	2,357	2,488	2,459	6,058	4,816

¹ הנתונים להלן המתייחסים 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 ובחלק החברה 32 יח"ד.

⁵ מס' היחידות המוצג כולל את מס' יחידות הדיירים המפונים שעומד על 96 יח"ד ובחלק החברה 48 יח"ד.

⁶ מס' היחידות המוצג כולל את מס' יחידות הדיירים המפונים שעומד על 642 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 30.9.2022				
סה"כ	תחום נדל"ן להשקעה	תחום מתחמי מגורים לצעירים	תחום בניה יזמית	
404,310	1,915	18,052	384,343	הכנסות מחיצוניים
308,350	924	16,106	291,320	הוצאות משויכות
95,960	991	1,946	93,023	רווח מפעולות רגילות
1,331,274	31,047	93,744	1,206,483	סך נכסי תחום הפעילות
1,107,357	12,254	62,821	1,032,282	סך התחייבויות תחום הפעילות
18,524	36	4,794	13,694	הוצאות קבועות
289,826	888	11,312	277,626	הוצאות משתנות

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

הבניה

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 4.3%, עלייה חדה ביחס לשנים האחרונות. בניסיון לרסן את האינפלציה החל בנק ישראל בהעלאות ריבית. בחודש אוקטובר 2022, הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה להעלות את הריבית ב- 0.75 נקודות לרמה של 2.75%. הוועדה המוניתרית נימקה החלטה זו בעובדה כי במשק הישראלי נרשמת פעילות כלכלית איתנה, המלווה בשוק עבודה הדוק תוך עלייה בסביבת אינפלציה.

יצוין, כי מתוך סך האשראי שצורכת החברה (כ- 900 מיליון ש"ח) כ- 60% צמודות למדד הפריים וכ- 12% צמודות למדד המחירים לצרכן. 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, הצמדת התמורה בגין רכישת יחידות הדיור למדד תשומות הבניה, מקטינה את השפעת העלייה האמורה בשיעורי הריבית והמדדים על תוצאותיה של החברה.

על אף האמור, בטווח הארוך יותר, ככל שמגמת העלייה 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 6.20 ב'- תחום הבנייה היזמית - פרויקטים מסוג התחדשות עירונית (פינוי בינוי)

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 יפונו 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 בת-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 במתכונת "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 יפונו 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 הועדה 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-136 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 בסעיף האמור נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7. עדכון לסעיף 6.20 - תחום הבנייה היזמית - פרויקטים אחרים ועתודות קרקע

א. קרית משה רחובות

ביום 1.6.2022 זכתה אלמוג בניה במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של כ- 7,100 מ"ר במתחם קרית משה בעיר רחובות (להלן: "פרויקט קרית משה"). 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 שילמה אלמוג בניה לרשות סך של כ- 233 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 51 מיליון ש"ח.

על בסיס תחשיבים פנימיים והנחות עבודה שערכה אלמוג בניה לשם תמחור ההצעה בהתבסס על ניסיונה בפרויקטים דומים והיכרותה את תנאי השוק, החברה מעריכה את היקף ההכנסות הכולל הצפוי בפרויקט מבואות דרומיים בסך של כ- 713 מיליון ש"ח ואת הרווח הגולמי הצפוי בו בסך של כ- 109 מיליון ש"ח.

ביום 22.8.2022 התקשרה אלמוג בניה בהסכם עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הסכם האשראי"), במסגרתו הועמדו לה מסגרות אשראי בסך כולל של כ- 221 מיליון ש"ח, המיועדות גם למימון עלויות נלוות לרכישה (כגון מס רכישה, הוצאת ערבויות בנקאיות וכד'), שמועד פירעונם האחרון יחול עד לא יאוחר מתום שנתיים מיום העמדת ההלוואה, בריבית של פריים בתוספת מרווח של 1% עד 2%.

להבטחת התחייבויות אלמוג בניה כלפי התאגיד הבנקאי במסגרת הסכם האשראי, הועמדו לתאגיד הבנקאי ערובות ובטוחות כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכלל זאת, רישום שעבודים לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות אלמוג בניה בפרויקט קרית משה ועל כספים והטבות מס הקשורים בפרויקט, וכן העמדת ערבות של החברה, וכן ניתנו התחייבויות ליצירת שעבודים על זכויות אלמוג בניה בהסכמי החכירה שייחתמו עם רמ"י ורישום משכנתאות מדרגה ראשונה על זכויותיה אלמוג בניה במקרקעי הפרויקט. הסכם האשראי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי של האשראי, והתחייבויות שונות של אלמוג בניה כמקובל בהסכמים מסוג זה.

לפרטים בקשר עם פרויקט קרית משה ראו דיווחים מיידיים מיום 2.6.2022 ומיום 22.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-056910 ו-2022-01-085941, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

ב. פרויקט מבואות דרומיים, חיפה

ביום 28.9.2022 התפרסמה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל (בס"ק זה, להלן: "הרשות") זכייתה של הצעה משותפת, בחלקים שווים, של אלמוג בניה, ביחד עם מגידו י.ק. ייזום בע"מ (להלן: "מגידו"), במכרז מחיר מטרה לרכישת זכויות חכירה ב-3 מגרשים בשטח כולל של כ- 23,000 מ"ר במבואות דרומיים בעיר חיפה (בס"ק זה, להלן: "הקרקע").

בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 406 יחידות דיור אשר 80% מהן במסלול דיור במחיר מטרה והיתר בשוק החופשי. יחידות הדיור ייבנו על פני 15 בנייני מגורים, מתוכם 13 בניינים בני 6 קומות כל אחד ו- 2 בניינים נוספים בני 19 קומות כל אחד (להלן: "פרויקט מבואות דרומיים").

בתמורה לזכויות בקרקע תשלמנה אלמוג בניה ומגידו לרשות סך של כ- 71.6 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 64 מיליון ש"ח.

על בסיס תחשיבים פנימיים והנחות עבודה שערכה אלמוג בניה לשם תמחור ההצעה בהתבסס על ניסיונה בפרויקטים דומים והיכרותה את תנאי השוק, החברה מעריכה את היקף ההכנסות הכולל הצפוי בפרויקט מבואות דרומיים בסך של כ-740 מיליון ש"ח ואת הרווח הגולמי הצפוי בו בסך של כ-97 מיליון ש"ח.

יצוין כי חתימת הסכם חכירה בין אלמוג בניה ומגידו לבין הרשות בקשר להקמת פרויקט מבואות דרומיים צפויה להתבצע לאחר השלמת ביצוע התשלומים לרשות, ולא יאוחר מיום 28.12.2022.

בכוונת אלמוג בניה לממן את חלקה בתשלומים לרשות ובהקמת פרויקט מבואות דרומיים ממקורות עצמיים וכן באמצעות מימון בנקאי אשר היקפו ותנאיו לא סוכמו נכון למועד דוח זה.

המידע בדבר הכנסות פרויקט מבואות דרומיים והרווחיות בו הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, שעלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, ביו היתר, בשל עיכובים בקבלת ההיתרים להקמת פרויקט מבואות דרומיים ו/או בביצוע עבודות ההקמה, בשל התייקרויות חומרי הגלם ועלויות הביצוע, בשל שינויים בתנאי שוק הנדל"ן (לרבות תנאי המימון המקובלים בתחום) או בשל התממשות גורמי סיכון החלים בתחום פעילותה של החברה, כמפורט בסעיף 10.10 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021) המידע המובא בסעיף האמור נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

להשלמת התמונה יצוין, כי החבירה עם מגידו להגשת ההצעה המשותפת במכרז נעשתה בתיווכו של קרוב של בעל שליטה בחברה (להלן: "הקרוב"). זאת, במקביל לניהולו של תהליך פנימי אותו מנהלת ועדת הביקורת לגיבוש מסגרת הסכמית לתשלום עמלות לקרוב בגין איתור ותיווך הזדמנויות עסקיות ושותפים עסקיים עבור קבוצת החברה. עם השלמת התהליך וגיבוש הסכם המסגרת על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, הוא יובא לאישור האסיפה הכללית, בהתאם להוראות הדין. מובהר, כי תשלום עמלה לקרוב בגין המכרז האמור יתבצע בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

ג. פרויקט שכונת הנרקיסים, ראשון לציון -

ביום 3.11.2022 התפרסמה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל (בס"ק זה, להלן: "הרשות") זכייתה של של אלמוג בניה במכרז מחיר מטרה לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח כולל של כ-3,866 מ"ר בשכונת הנרקיסים בעיר ראשון לציון (בס"ק זה, להלן: "הקרקע").

בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה שני בנייני מגורים הכוללים סה"כ 72 יחידות דיור, מתוכן כ-80% תשווקנה במסלול דיור במחיר מטרה והיתר למכירה בשוק החופשי. (להלן: "פרויקט שכונת הנרקיסים").

בתמורה לזכויות בקרקע תשלמנה אלמוג בניה לרשות סך של כ-34.5 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ-15.5 מיליון ש"ח.

על בסיס תחשיבים פנימיים והנחות עבודה שערכה אלמוג בניה לשם תמחור ההצעה בהתבסס על ניסיונה בפרויקטים דומים והיכרותה את תנאי השוק, החברה מעריכה את היקף ההכנסות הכולל הצפוי בפרויקט שכונת הנרקיסים בסך של כ-153 מיליון ש"ח ואת הרווח הגולמי הצפוי בו בסך של כ-23 מיליון ש"ח.

יצוין כי חתימת הסכם חכירה בין אלמוג בניה לבין הרשות בקשר להקמת פרויקט שכונת הנרקיסים צפויה להתבצע לאחר השלמת ביצוע התשלומים לרשות, ולא יאוחר מיום 3.2.2023.

בכוונת אלמוג בניה לממן את התשלומים עבור הרשות ועבור הקמת פרויקט שכונת הנרקיסים ממקורות עצמיים וכן באמצעות מימון בנקאי אשר היקפו ותנאיו לא סוכמו נכון למועד דוח זה.

המידע בדבר הכנסות פרויקט שכונת הנרקיסים והרווחיות בו הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, שעלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, ביו היתר, בשל עיכובים בקבלת ההיתרים להקמת פרויקט שכונת הנרקיסים ו/או בביצוע עבודות ההקמה, בשל התייקרויות חומרי הגלם ועלויות הביצוע, בשל שינויים בתנאי שוק הנדל"ן (לרבות תנאי המימון המקובלים בתחום) או בשל התממשות גורמי סיכון החלים בתחום פעילותה של החברה, כמפורט בסעיף 10.10 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021) המידע המובא בסעיף האמור נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 משערוך כתוצאה ממכירת הנכס אשר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה, לתקופת הדו"ח, הינו כ-1.8 מיליון ש"ח.
- ב. ביום 13 ביולי 2022, 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 15.9.2022.
- ביום 7 בנובמבר 2022 החליטו הצדדים על ביטול הסכם המכר והאופציה לאור מחלוקות שנתגלו בקשר להסכם. יצוין, כי לאור כוונת הנהלת החברה לממש את הזכויות האמורות בפרויקט עמק הכרמל, מוצגים הנכסים האמורים כמוחזקים למכירה.

9. עדכון לסעיף 9 – פעילות הקבוצה מחוץ לישראל

- א. 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.
- ב. מגבלות על פעילות הקבוצה בחו"ל במסגרת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, למועד הדו"ח - ביום 8.9.2022, הנפיקה החברה 70,605,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ט'). במסגרת שטר הנאמנות מושא אגרות החוב (סדרה ט'), התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') (בדומה להתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') ומחזיקי אגרות חוב (סדרה ח')), כי במקרה בו יימכרו

נכסי החברה באופן שלמעלה מ- 20% מסך נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים לא יהיה בתחום הנדל"ן בישראל, תקום למחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') עילה לדרוש את פירעון המוקדם של אגרות חוב (סדרה ט'). נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת בהתחייבות זו.

10. עדכון לסעיף 10.2 – הון אנושי

א. עדכון לסעיף 10.2.3 – נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה –

(1) 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.

(2) ביום 3.10.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול: (1) אישור שינויים למדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה; (2) אישור שינוי תנאי העסקה של מנכ"לית החברה, גב' מיכל גור. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה המשלים שפרסמה החברה מיום 22.9.2022 ודוח תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 3.10.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-098061 ו- 2022-01-100632, 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 30.9.2022, לפי מועדי פירעון

ראו ת126 מיום 20.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-138892), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.



אלמוגים החזקות בע"מ ("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לתקופה של תשעה ושלושה חודשים
שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022

דירקטוריון החברה, מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 ופרויקטים בהתחדשות עירונית בישראל (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 30.9.2022 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 30.9.2022	מס' יח"ד מכורות ² ליום 30.9.2022	שווי חוזי של מכירות ³ ליום 30.9.2022 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁴
אלמוגים נתניה	100%	256	252	368,383	97%	2023
אלמוגי HILLS, חיפה	100%	60	49	76,994	81%	2023
אלמוגים אור ים	100%	253	238	290,980	78%	2023
הרצליה – רובינא הירוקה	50%	48	39	63,341	54%	2023
אלמוגים פרדסיה – שלב ב'	100%	24	24	72,320	50%	2023
עמק הכרמל 'Reserve' – שלב א'	100%	181	136	162,998	39%	2024
נווה צדק – הרב קוק	40%	26	-	-	1%	2024
בלגרד – Landmark residence	10%	139	23	2,532	1%	2024
סה"כ		987	761	1,037,548		

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 ² ליום 30.9.2022	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.9.2022	שוי חוזי של מכירות ⁴ ליום 30.9.2022 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁵
עמק הכרמל - Reserve שלב ב	100%	188	39	62,685	2025
סה"כ		188	39	62,685	

2. מצב כספי

להלן יפורטו ההתפתחויות שחלו בסעיפי המאזן על המצב הכספי:

א. להלן נתוני מאזן החברה ליום 30.9.2022, לעומת יום 31.12.2021 ויום 30.9.2021 (באלפי ש"ח):

	30.9.2022	% מהמאזן	30.9.2021	% מהמאזן	31.12.2021	% מהמאזן
נכסים שוטפים	533,848	40%	531,137	65%	473,197	57%
נכסים לא שוטפים	797,426	60%	280,244	35%	360,605	43%
סה"כ נכסים	1,331,274		811,381		833,802	
התחייבויות שוטפות	312,731	23%	309,056	38%	308,570	37%
התחייבויות לא שוטפות	794,626	60%	330,398	41%	335,624	40%
סה"כ התחייבויות	1,107,357		639,454		644,194	
הון עצמי	223,917	17%	171,927	21%	189,608	23%
סה"כ התחייבויות והון עצמי	1,331,274		811,381		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 מספר היחידות הכולל בפרויקט.

³ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות רכישה שנחתמו.

⁴ חלק החברה בחוזי המכר החתומים.

⁵ 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	30.9.2021	30.9.2022	
ראו סעיף 4 להלן.	77.7	86.3	101.9	מזומנים שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מעלייה במכירות השוטפות בניכוי משיכת תקבולים בפרויקטים.	13.7	41.2	24.0	מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים
יתרת הכנסות לקבל מייצגת התקדמות במכירות ובביצוע בפרויקטים השונים.	97.9	78.0	160.3	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
-	5	5	4	מלאי דירות למכירה
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מרכישת קרקעות בפרויקט 'אור ים 2' ובמתחם קרית משה בעיר רחובות (להלן "פרויקט קרית משה"), ומנגד קיטון בהתאם להתקדמות בשיעור השלמה הנדסי בפרויקטים השונים.	397.2	436.7	748.6	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	34.7	114.9	הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
היתרה בסעיף זה כוללת נכסים מסחריים בפרויקט 'עמק הכרמל שלב ב', אשר נמכרו בתמורה לסך של 4.5 מ' ש"ח, ומנכסים מסחריים בפרויקט 'עמק הכרמל שלב א' אשר בכוונת החברה למוכרם במהלך השניים עשר חודשים הקרובים.	-	-	23.8	נכסים המוחזקים למכירה
הקיטון בתקופת הדוח נובע מסיווג נכסים שנמכרו ונכסים שבכוונת החברה למכור, לסעיף נכסים המוחזקים למכירה.	90.4	87.5	74.4	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	30.9.2021	30.9.2022	
היתרה משקפת חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרות ד', ה' ו-ו') בהתאם ללוח התשלומים.	83.4	77.3	81.1	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מפירעון אשראי שניתן בגין פרויקטים 'אלמוגים' נתניה', ו- 'רובינא הירוקה-הרצליה'. ומנגד מקבלת אשראי בין פרויקט 'עמק הכרמל שלב ג''	50.5	36.1	58.4	הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים בביצוע
-	27.8	23.8	19.8	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהתקדמות הביצוע בפרויקטים 'אלמוגים - Hills', 'אלמוגים בנתניה' ו-'אלמוגים באור ים'. ומנגד מתקבולים בפרויקט 'פרדסיה' שלב ב'.	111.1	140.7	74.8	מקדמות מרוכשי דירות
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהנפקת והרחבת אגרות חוב (סדרה ח') וכן מהנפקת אגרות חוב (סדרה ט'), ומנגד מיון חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ו'), בהתאם ללוח התשלומים.	167.8	166.5	282.2	אגרות חוב
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מנטילת הלוואות לצורך מימון רכישת קרקעות בפרויקט 'אור ים 2' ובפרויקט "קרית משה".	108.6	109.2	432.7	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
ראה להלן הסבר בסעיף מסים על הכנסה.	14.8	10.5	32.5	מסים נדחים

3. תוצאות הפעילות

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

הערות והסברים לשינויים לעומת תקופה מקבילה אשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		סעיף
		30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
הכנסות	421.8	97.6	121.4	283.0	404.3	
הכנסות מהקמת בניינים וממכירות דירות גמורות	397.6	89.9	112.9	264.9	384.3	
הכנסות מהשכרת דירות ומוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים	-	7.4	7.5	16.8	18.1	
רווח גולמי	90*	21.4*	35.4	57.7*	115.4	
שיעור רווח גולמי מסך הכנסות	21%*	22%*	29%	20%*	28%	
רווח נקי	58.2	10.8	16.0	40.5	57.7	
שיעור רווח נקי מסך הכנסות	14%	11%	13%	14%	14%	
בתקופת הדוח הוכרו רווחי שיערוך, בסך של כ- 2.2 מ' ש"ח לפני מס, כתוצאה ממכירת נכסים והעמדת נכסים למכירה של שטחים מסחרים בפרויקט 'עמק הכרמל שלבים א' וב'. מנגד, נרשם הפסד משיערוך הנובע מיישום IFRS16 בקשר לפעילות הקבוצה במתחם בתי אלמוג אילת. בתקופה המקבילה עודכן שווי של שני נכסי נדל"ן להשקעה בחיפה שנמכרו, על פי מחירי המכירה.	4.7	0.6	(1.6)	4.0	(0.8)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות של הקבוצה ובהתאם גידול במצבת כוח האדם, הפרשה למענקים צפויים בשנת 2022 והענקת אופציות לעובדים.	13.4*	2.3*	4.8	6.9*	13.7	הוצאות הנהלה וכלליות
-	7.7	1.8	2.2	5.8	5.6	הוצאות מכירה ושיווק
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 (סדרה ח') בסך של כ- 4.3 מ' ש"ח, וכן מהוצאות מימון בגין ירידת ערך השקעות הקבוצה בתיק ניירות ערך בסך של כ- 2.5 מ' ש"ח לעומת הכנסות מעליית ערך בסך של כ- 1.9 מ' ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד.	14.7	4.4	6.3	10.6	20.1	הוצאות מימון, נטו
הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח לפני מס בנטרול רווחי אקוויטי.	12.6	3.4	4.9	9.2	18.8	מסים על הכנסה

*סווג מחדש, ראה באור 1 ג' לדוחות הכספיים.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		סעיף
	*30.9.2021	30.9.2022	*30.9.2021	30.9.2022	
77,558	16,930	31,622	48,118	108,166	מכירת דירות בבניה יזמית
12,441	4,488	3,846	9,596	7,279	השכרת נכסים ומוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים (כולל שטחים מסחריים)
89,999	21,418	35,468	57,714	115,445	סה"כ

4. נזילות

א. ליום 30.9.2022 עמדו סעיפי המזומנים ושווי המזומנים והשקעות לזמן קצר של החברה על סך של כ- 101.9 מיליון ש"ח לעומת כ- 86.3 מיליון ש"ח וכ- 77.7 מיליון ש"ח לימים 30.9.2021 ו-31.12.2021, בהתאמה.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום (מיליוני ש"ח)		
		30.9.2021	30.9.2022	
התזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מתקבולים מרוכשי דירות בניכוי השקעת הון עצמי בפרויקטים והוצאות שוטפות. בתקופת הדוח, התזרים השלילי נובע בעיקר מתשלום בגין הקרקע בפרויקט 'אור ים 2' והקרקע בפרויקט 'קרית משה'.	36.8	15.2	(406.3)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובע בעיקר מהפקדות בחשבונות ליווי בנקאיים וממתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.	(104.5)	(58.2)	(6.7)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
התזרים מפעילות מימון בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אג"ח (סדרה ח'), מהרחבת אג"ח (סדרה ח'), מהנפקת אג"ח (סדרה ט') ומנטילת הלוואות לצורך מימון רכישת קרקעות בפרויקט 'אור ים 2' ובפרויקט "קרית משה". מנגד, מזומנים ששימוש לפעילות מימון, נובע בעיקר מפירעונות תקופתיים של אג"ח (סדרות ה' ו-ו') ומתשלום דיבידנד.	65.9	45.1	447.2	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

*סווג מחדש, ראה באור 1 ג' לדוחות הכספיים.

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

ליום 30.9.2022 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה.

5. מקורות מימון

מקורות המימון של החברה נובעים, מהתחייבויות שוטפות, המהוות כ-23% מסך הנכסים, הכוללות בעיקר הלוואות בגין הפרויקטים בביצוע, התחייבויות לספקים, חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה וחלויות שוטפות של אגרות החוב (סדרה ד', ה ו-ו'), וכן מהתחייבויות בלתי שוטפות המהוות כ-60% מסך הנכסים וכוללות בעיקר את אגרות החוב (סדרה, ה', ו', ז', ח' ו-ט') והתחייבות בגין חכירה, ומהון עצמי המהווה כ-17% 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 החזוי של החברה יש באפשרות החברה להשהות כניסה לפרויקטים חדשים ו/או להאט השקעות והזרמות הון עצמי עבור פרויקטים ביזום ותחילת ביצוע.

ליום 30.9.2022, היקף האשראי לזמן ארוך הסתכם בכ-715 מיליון ש"ח לעומת כ-275 מיליון ש"ח וכ-277 מיליון ש"ח לימים 30.9.2021 ו-31.12.2021, בהתאמה. הגידול בתקופת הדוח בהשוואה ליום 31.12.2021 נובע בעיקרו מגיוס אג"ח סדרה ח' ואג"ח סדרה ט' ונטילת הלוואות לרכישת קרקע בפרויקטים 'אור ים 2' ו'קרית משה'.

ליום 30.9.2022, היקף האשראי לזמן קצר הסתכם בכ-185 מיליון ש"ח לעומת כ-115 מיליון ש"ח וכ-140 מיליון ש"ח לימים 30.9.2021 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 ולדוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022.

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 5ד 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%) בהתאם לתקנה 5ג(ה) 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 בניה") בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי, בסך של כ- 117 מיליון ש"ח, למימון רכישת קרקע בפרויקט 'אור ים 2'. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי 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. 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.
- ו. 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.
- ז. 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. 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.
- ח. 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.
- ט. ביום 1.6.2022 זכתה 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 שילמה אלמוג בניה לרמ"י סך של כ- 233 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 51 מיליון ש"ח. ביום 22.8.2022, התקשרה אלמוג בניה בהסכם עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הסכם האשראי"), במסגרתו הועמדו לה מסגרות אשראי בסך כולל של כ- 221 מיליון ש"ח, המיועדות גם למימון עלויות נלוות לרכישה (כגון, מס רכישה, הוצאת ערבויות בנקאיות וכד'), שמועד פירעונם האחרון יחול עד לא יאוחר מתום שנתיים מיום העמדת ההלוואה בריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 1% עד 2%. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה מיום 2.6.2022 ומיום 22.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-056910 ו- 2022-01-085941, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

י. ביום 8.9.2022, הנפיקה החברה 70,605,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ט'). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 8.9.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-093441) המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

יא. ביום 28.9.2022 התפרסמה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל (בס"ק זה, להלן: "**הרשות**") זכייתה של הצעה משותפת, בחלקים שווים, של אלמוג בניה, ביחד עם מגידו י.ק. ייזום בע"מ (להלן: "**מגידו**"), במכרז מחיר מטרה לרכישת זכויות חכירה ב-3 מגרשים בשטח כולל של כ- 23,000 מ"ר במבואות דרומיים בעיר חיפה (בס"ק זה, להלן: "**הקרקע**"). בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 406 יחידות דיור אשר 80% מהן במסלול דיור במחיר מטרה והיתר בשוק החופשי. יחידות הדיור ייבנו על פני 15 בנייני מגורים, מתוכם 13 בניינים בני 6 קומות כל אחד ו- 2 בניינים נוספים בני 19 קומות כל אחד (להלן: "**פרויקט מבואות דרומיים**"). בתמורה לזכויות בקרקע תשלמנה אלמוג בניה ומגידו לרשות סך של כ- 71.6 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 64 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים עם פרויקט מבואות דרומיים, ראו דיווח מידי מיום 29.9.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-121915). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

יב. ביום 3.10.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול: (1) אישור שינויים למדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה; (2) אישור שינוי תנאי העסקה של מנכ"לית החברה, גב' מיכל גור. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה המשלים שפרסמה החברה מיום 22.9.2022 ודוח תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 3.10.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-098061 ו- 2022-01-100632, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

יג. ביום 3.11.2022 התפרסמה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל (בס"ק זה, להלן: "**הרשות**") זכייתה של אלמוג בניה במכרז מחיר מטרה לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח כולל של כ- 3,866 מ"ר בשכונת הנרקיסים בעיר ראשון לציון (בס"ק זה, להלן: "**הקרקע**"). בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה שני בנייני מגורים הכוללים סה"כ 72 יחידות דיור, מתוכן כ- 80% תשווקנה במסלול דיור במחיר מטרה והיתר למכירה בשוק החופשי. (להלן: "**הפרויקט בשכונת הנרקיסים ראשון לציון**"). בתמורה לזכויות בקרקע תשלמנה אלמוג בניה לרשות סך של כ- 34.5 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 15.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים עם הפרויקט בשכונת הנרקיסים ראשון לציון, ראו דיווח מידי מיום 3.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-107214). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

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')	אגרות חוב (סדרה ט')
מספר נייר ערך בבורסה	1140623	1143403	1170299	1178532	1185230	1189224
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	ספטמבר 2022
שווי נקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	48,072,000	99,700,000	73,400,000	80,000,000	110,000,000	70,605,000
שווי נקוב ליום 30.9.2022 (בש"ח)	11,537,280	24,925,000	67,500,000	80,000,000	110,000,000	70,605,000
שווי נקוב צמוד ליום 30.9.2022 (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)	114,278,330	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)
השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	11,669	24,865	67,266	77,969	112,921	69,892
שווי בבורסה ליום 30.9.2022 (באלפי ש"ח)	11,624	24,925	66,764	76,640	115,090	67,993
סוג הריבית ושיעורה	קבועה 5.25%	קבועה 5.8%	קבועה 4%	קבועה 2.8%	צמודה 1.91%	קבועה 6.7%
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2022 (באלפי ש"ח)	153	-	222	663	-	285
מועדי תשלום הריבית	30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2022.	30 בספטמבר ו- 31 במרץ ו- 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2023 (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).	בכל 31 בחודש מרץ של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 כולל ובכל 30 בחודש ספטמבר 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%	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, (ב) 20% מהקרן ביום 30.9.2024, (ג) 30% מהקרן ביום 31.3.2025, (ד) 20% מהקרן ביום 30.9.2025, (ה) 10% מהקרן ביום 31.3.2026.	ששה תשלומים חצי שנתיים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 10% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 30.9.2024; (ב) 10% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 31.3.2025; (ג) 10% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 30.9.2025; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשולם ביום 31.3.2026.

מתשלום הקרן.						(ה) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשלום ביום 30.9.2026 ; ו- (ו) 20% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') תשלום ביום 31.3.2027.
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)	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.
האם ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לבצע מוקדם או המרה כפוייה של תעודות ההתחייבות לניירות ערך אחרים, שקיימת והתנאים למימושה	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').	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').	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח').
הנאמן לאגרות החוב	ש.א. נאמנויות בע"מ, איש קשר - רוי"ח שמעון אבנעים, כתובת - רחוב נירים 1, תל אביב, טלפון: 03-6884343	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	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)	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ. מרח' יגאל 94, תל אביב -יפו; (טלפון: 03-6237777 ; פקס: 03-5613824)

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 30.9.2022, 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'	סדרה ט'
החברה עומדת בתנאי	הון עצמי					
	החברה אינה רשאית לבצע חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך 45,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערך נכסים.	החברה אינה רשאית לבצע חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך 50,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערך נכסים.	החברה אינה רשאית לבצע חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך 100,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערך נכסים.	החברה אינה רשאית לבצע חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך 105,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערך נכסים.	החברה אינה רשאית לבצע חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך 115,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערך נכסים.	החברה אינה רשאית לבצע חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך 115,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערך נכסים.
החברה עומדת בתנאי	סכום החלוקה					
	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 40% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו מועד אישור החלוקה כאמור.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו מועד אישור החלוקה כאמור.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו מועד אישור החלוקה כאמור.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו מועד אישור החלוקה כאמור.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו מועד אישור החלוקה כאמור.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו מועד אישור החלוקה כאמור.
החברה עומדת בתנאי	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	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	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	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	החברה התחייבה כי ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-95 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. יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-10%. "הון עצמי" כמשמעו לעיל ו-"מאזן" – סך מאזן מאוחד, לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות (כפי שמוגדר בדוחותיה הכספיים של החברה), בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן (שאינו מוגבל) כפי שיפורט בדוחותיה הכספיים של החברה.	בכללי חשבונאות מקובלים, ללא זכויות מיעוט. יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-13%. "הון עצמי" כמשמעו לעיל ו-"מאזן" – סך מאזן מאוחד, לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות (כפי שמוגדר בדוחותיה הכספיים של החברה), בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן (שאינו מוגבל) כפי שיפורט בדוחותיה הכספיים של החברה.	כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ללא זכויות מיעוט. יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-13%. "הון עצמי" כמשמעו לעיל ו-"מאזן" – סך מאזן מאוחד, לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות (כפי שמוגדר בדוחותיה הכספיים של החברה), בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן.	כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ללא זכויות מיעוט. יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-12.5%. "הון עצמי" כמשמעו לעיל ו-"מאזן" – סך מאזן מאוחד, לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות (כפי שמוגדר בדוחותיה הכספיים של החברה), בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן.	בכללי חשבונאות מקובלים. יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ-10%. "הון עצמי" כמשמעו לעיל ו-"מאזן" – סך מאזן מאוחד, לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות (כפי שמוגדר בדוחותיה הכספיים של החברה), בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן.	
--	--	---	---	---	--

תאריך : 17 בנובמבר 2022

מיכל גור
מנכ"לית

מריו זוזל
יו"ר הדירקטוריון



דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2022
בלתי מבוקרים

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

תוכן העניינים

עמוד	
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
14-22	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 בספטמבר, 2022 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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 9,502 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022, ואשר חלקה של החברה ברווחי והפסדי החברות הנ"ל הסתכמה לסך של 1,000 אלפי ש"ח וסך של 234 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו 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,
17 בנובמבר, 2022

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

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



17 בנובמבר, 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 17 בנובמבר, 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 בנובמבר, 2022 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ותקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' 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	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

באור

נכסים שוטפים

32,035	35,964	65,321	מזומנים ושווי מזומנים
45,644	50,321	36,666	השקעות לזמן קצר
13,702	41,209	24,020	מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים
1,647	1,932	1,487	לקוחות
97,878	78,023	160,351	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
4,139	5,709	41,053	חייבים ויתרות חובה
761	1,215	3,300	מסים שוטפים לקבל
728	943	972	חייבים בגין חכירה מימונית
4,967	5,399	3,961	מלאי דירות למכירה
271,696	310,422	172,942	מלאי בניינים בהקמה
-	-	23,775	נכסים המוחזקים למכירה
473,197	531,137	533,848	

5ה'

נכסים לא שוטפים

111,664	34,717	114,884	הלוואות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
90,378	87,461	74,389	המאזני
125,479	126,245	575,681	נדל"ן להשקעה
19,057	18,455	15,132	מלאי מקרקעין
7,478	7,690	10,653	רכוש קבוע, נטו
2,653	2,816	2,628	נכס זכות שימוש, נטו
2,163	2,026	2,184	הלוואות והשקעות
1,733	834	1,875	חייבים בגין חכירה מימונית
360,605	280,244	797,426	מסים נדחים
833,802	811,381	1,331,274	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

6,093	1,307	45,801
83,381	77,285	81,076
9,681	9,650	10,420
50,453	36,118	58,362
27,818	23,843	19,755
11,892	12,360	11,549
1,076	1,502	-
7,093	6,334	9,312
111,083	140,657	74,785
-	-	1,671
308,570	309,056	312,731

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	166,449	282,182
108,590	109,165	432,670
43,715	43,705	46,286
675	594	971
14,802	10,485	32,517
335,624	330,398	794,626

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

373	373	373
34,810	34,810	34,810
1,500	1,500	1,500
425	393	(398)
(479)	(479)	(479)
76	-	802
1,765	1,765	1,765
151,138	133,565	185,544
189,608	171,927	223,917
833,802	811,381	1,331,274

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

17 בנובמבר, 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
2021	2022	2021	2022		
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
421,752 *(331,753)	97,598 *(76,180)	121,378 (85,910)	283,008 *(225,294)	404,310 (288,865)	הכנסות עלות ההכנסות
89,999	21,418	35,468	57,714	115,445	רווח גולמי
4,674 *(13,447)	633 *(2,318)	(1,635) (4,824)	4,023 *(6,895)	(814) (13,730)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(7,725)	(1,881)	(2,221)	(5,883)	(5,569)	הוצאות הנהלה וכלליות
(29)	(163)	543	(194)	628	הוצאות מכירה ושיווק
					הכנסות (הוצאות) אחרות
73,472	17,689	27,331	48,765	95,960	רווח תפעולי
2,928 (17,661)	447 (4,909)	245 (6,531)	1,972 (12,535)	570 (20,701)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(14,733)	(4,462)	(6,286)	(10,563)	(20,131)	הוצאות מימון, נטו
12,101	1,039	(104)	11,528	663	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
70,840	14,266	20,941	49,730	76,492	רווח לפני מסים על הכנסה
(12,601)	(3,429)	(4,904)	(9,231)	(18,791)	מסים על הכנסה
58,239	10,837	16,037	40,499	57,701	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	18	(220)	(19)	(823)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(154)	18	(220)	(19)	(823)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
58,085	10,855	15,817	40,480	56,878	סה"כ רווח כולל
					רווח למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (ש"ח)
1.56	0.29	0.43	1.08	1.55	רווח בסיסי למניה
1.44	-	0.40	-	1.43	רווח מדולל למניה

* סווג מחדש, ראה באור 1 ג'

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								
373	34,810	1,765	76	151,138	1,500	425	(479)	189,608
-	-	-	-	57,701	-	-	-	57,701
-	-	-	-	-	-	(823)	-	(823)
-	-	-	-	57,701	-	(823)	-	56,878
-	-	-	-	(23,295)	-	-	-	(23,295)
-	-	-	726	-	-	-	-	726
373	34,810	1,765	802	185,544	1,500	(398)	(479)	223,917

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

רווח לתקופה הפסד כולל אחר:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל

דיבידנד לבעלי המניות

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)

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	יתרת רווח	שטרי הון צמיתים אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של עילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
373	34,810	-	102,566	1,500	412	(479)	139,182
יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)							
-	-	-	40,499	-	-	-	40,499
רווח לתקופה הפסד כולל אחר:							
-	-	-	-	-	(19)	-	(19)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ							
-	-	-	40,499	-	(19)	-	40,480
סה"כ רווח כולל							
-	-	-	(9,500)	-	-	-	(9,500)
דיבידנד לבעלי המניות							
-	-	1,765	-	-	-	-	1,765
הנפקת כתבי אופציה למניות (סדרה 1)							
373	34,810	1,765	133,565	1,500	393	(479)	171,927
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021 (בלתי מבוקר)							

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המניות	פרמיה	תקבולי ס על חשבון כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	שטרי הון צמיתים	התאמו ת הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאו ת עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
373	34,810	1,765	542	169,507	1,500	(178)	(479)	207,840
-	-	-	-	16,037	-	-	-	16,037
-	-	-	-	-	-	(220)	-	(220)
-	-	-	-	16,037	-	(220)	-	15,817
-	-	-	260	-	-	-	-	260
373	34,810	1,765	802	185,544	1,500	(398)	(479)	223,917

יתרה ליום 1 ביולי, 2022 (בלתי
מבוקר)

רווח לתקופה
הפסד כולל אחר:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות
כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי
מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המניות	פרמיה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	יתרת רווח אלפי ש"ח	שטרי הון צמיתים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2021</u>							
373	34,810	-	126,228	1,500	375	(479)	162,807
-	-	-	10,837	-	-	-	10,837
-	-	-	-	-	18	-	18
-	-	-	10,837	-	18	-	10,855
-	-	-	(3,500)	--	-	-	(3,500)
-	-	1,765	-	-	-	-	1,765
373	34,810	1,765	133,565	1,500	393	(479)	171,927
<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021</u>							

רווח נקי
רווח כולל אחר:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל

דיבידנד לבעלי מניות

הנפקת כתבי אופציה למניות (סדרה 1)

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 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 2022		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
58,239	10,837	16,037	40,499	57,701
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח לתקופה				
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:				
(4,674)	(633)	1,635	(4,023)	814
14,733	4,462	6,286	10,563	20,131
ירידת (עלית) ערך נכסים להשקעה, נטו				
(12,101)	(1,039)	104	(11,528)	(663)
3,759	1,016	888	2,722	2,835
(62)	10	(41)	24	296
76	-	260	-	726
12,601	3,429	4,904	9,231	18,791
195	195	-	195	-
הוצאות מימון, נטו				
14,527	7,440	14,036	7,184	42,930
חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני פחת				
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו				
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות				
מסים על הכנסה				
הפסד (רווח) הון ממימוש נכסים קבועים, נטו				
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
(800)	(540)	54	(1,085)	160
(84,050)	(13,940)	(33,489)	(64,195)	(62,473)
(1,178)	(121)	(35,716)	(2,748)	(36,914)
ירידה (עליה) בלקוחות				
4,201	4,582	(254,455)	(35,723)	(347,453)
14,310	(20)	(7,365)	10,335	(8,063)
ירידה (עליה) בהכנסות לקבל מרוכשי דירות				
8,909	(17)	(2,105)	6,701	2,924
45,051	39,700	(18,720)	74,625	(36,298)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה				
ירידה (עליה) במלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ובניינים למכירה				
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים				
עליה (ירידה) בהפרשות וזכאים ויתרות זכות (כולל הכנסות מראש לזמן ארוך)				
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות				
(13,557)	29,644	(351,796)	(12,090)	(488,117)
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:				
(14,421)	(6,025)	(6,426)	(12,086)	(14,313)
(9,102)	(1,145)	(1,277)	(8,652)	(5,027)
-	-	22	-	213
1,143	-	-	344	279
ריבית ששולמה				
מסים ששולמו				
ריבית שהתקבלה				
מסים שהתקבלו				
(22,380)	(7,170)	(7,681)	(20,394)	(18,848)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
36,829	40,751	(329,404)	15,199	(406,334)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(2,932)	(185)	(142)	(509)	(1,159)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
15,714	15,000	-	15,714	-	רכישת נכסים קבועים
(33,181)	(23,525)	12,331	(38,100)	6,426	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
16	-	-	16	-	הפקדות בהשקעות לזמן קצר, נטו
4,662	(28,901)	27,359	(22,845)	(10,318)	משיכות מפקדון בנאמנות, נטו
(581)	-	-	-	-	משיכות (הפקדות) מחשבוניות ליווי בנקאיים, נטו
(89,995)	(13,046)	(5,969)	(13,629)	(16,847)	מתן הלוואה לאחרים
-	-	-	-	-	מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי
1,748	169	13	1,163	715	המאזני
					החזר הלוואה מחברה המטופלת לפי שיטת השווי
					המאזני
					תקבול בגין חכירה מימונית
(104,549)	(50,488)	33,592	(58,190)	(6,739)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(34,539)	(24,925)	(47,425)	(24,925)	(72,350)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
145,749	75,507	69,598	128,931	177,926	פרעון אג"ח
(2,337)	(8,144)	39,771	(7,123)	39,708	הנפקת אג"ח, נטו
(14,581)	(15,503)	19,983	(28,596)	7,693	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(10,370)	(8,697)	215,062	-	345,393	קבלת (פירעון) הלוואות בגין פרויקטים בביצוע, נטו
(10,303)	(1,823)	(49)	(10,115)	(19,841)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
-	(1,823)	(2,688)	(5,348)	(8,052)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
1,765	1,792	-	1,792	-	פירעון התחייבות בגין חכירה
(9,500)	(3,500)	-	(9,500)	(23,295)	תמורה בגין הנפקת כתבי אופציה, נטו
					תשלום דיבידנד
65,884	14,707	294,252	45,116	447,182	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
13	18	(220)	(19)	(823)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ
(1,823)	4,988	(1,780)	2,106	33,286	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
33,858	30,976	67,101	33,858	32,035	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
32,035	35,964	65,321	35,964	65,321	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
2,251	1,422	609	1,744	888	נספח - פעולות שלא במזומן
11,721	1,044	1,323	10,081	7,921	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 בספטמבר, 2022 ולתקופות של תשעה ושלשה 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.

ג. סווג מחדש

החברה סיווגה מחדש הוצאות שהתהוו במגזר מתחמי מגורים לצעירים מסעיף הנהלה וכלליות לסעיף עלות ההכנסות. השפעת הסיווג האמור על דוחות רווח והפסד לתקופות של תשעה חודשים ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינו גידול בעלות ההכנסות כנגד קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של 2,337 אלפי ש"ח, 832 אלפי ש"ח ו 3,343 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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 אלפי ש"ח</u>			
384,343	-	-	384,343
14,087	1,915	12,172	-
5,880	-	5,880	-
<u>404,310</u>	<u>1,915</u>	<u>18,052</u>	<u>384,343</u>
95,960	991	1,946	93,023
(20,131)			
<u>663</u>			
<u><u>76,492</u></u>			

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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			
264,876	-	-	264,876
11,440	1,305	10,135	-
6,692	-	6,692	-
<u>283,008</u>	<u>1,305</u>	<u>16,827</u>	<u>264,876</u>
48,765	2,017	9,917	36,831
(10,563)			
<u>11,528</u>			
<u>49,730</u>			

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר, 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 ברווחי 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			
112,958	-	-	112,958
5,153	891	4,262	-
3,267	-	3,267	-
<u>121,378</u>	<u>891</u>	<u>7,529</u>	<u>112,958</u>
27,331	553	1,317	25,461
(6,286)			
<u>(104)</u>			
<u>20,941</u>			

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר, 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 לפני מסים על הכנסה

באור 2: מגזרי פעילות - המשך

סה"כ	אחרים	מגזר מתחמי מגורים לצעירים	מגזר בנייה יזמית
מבוקר			
אלפי ש"ח			
89,904	-	-	89,904
3,711	306	3,405	-
3,983	-	3,983	-
97,598	306	7,388	89,904
17,689 (4,462)	95	4,019	13,575
1,039			
14,266			

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום
30 בספטמבר, 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 ברווחי 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 (14,733)	2,334	11,521	59,617
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

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

ליום 31 בדצמבר, 2021		ליום 30 בספטמבר, 2021		ליום 30 בספטמבר, 2022		התחייבויות פיננסיות ובסיס הצמדה
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן**	ערך בספרים*	
אלפי ש"ח						
11,887	11,467	21,890	21,323	11,624	11,669	אגרות חוב (סדרה ד') - אינו צמוד
77,766	75,585	77,557	74,409	24,925	24,865	אגרות חוב (סדרה ה') - אינו צמוד
92,268	90,267	75,404	72,689	66,764	67,266	אגרות חוב (סדרה ו') - אינו צמוד
79,712	76,306	78,560	76,315	76,640	77,969	אגרות חוב (סדרה ז') - אינו צמוד
-	-	-	-	115,090	112,921	אגרות חוב (סדרה ח') - מדד
-	-	-	-	67,993	69,892	אגרות חוב (סדרה ט') - אינו צמוד

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

* היתרה כוללת ריבית לשלם.

** השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

ב. להלן ניתוח רגישות לשינוי של מדד המחירים לצרכן לסוף תקופת הדיווח, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, והשפעתו על הרווח או ההפסד לפני מס:

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022				השפעה על רווח או הפסד
השינוי במדד המחירים לצרכן				
-6%	-3%	+3%	+6%	
אלפי ש"ח				
4,266	3,259	(3,259)	(6,518)	

באור 4: מידע פיננסי מתומצת לגבי חברות כלולות

להלן מידע פיננסי מתומצת על חברה כלולה. למעט אם נאמר במפורש אחרת, הסכומים המוצגים הנם לפי IFRS מהחברה הכלולה (ולא חלק החברה בסכומים אלה). הסכומים הנם לפני ביטול עסקאות בין-חברתיות.

מידע פיננסי מתומצת לגבי SATVA B.V:

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	
אלפי ש"ח			
שווי מאזני	שווי מאזני	שווי מאזני	שיטת מדידה
42,493	71,974	28,939	נכסים שוטפים
10,047	11,451	10,131	נכסים בלתי שוטפים
23,861	36,949	10,447	התחייבויות שוטפות
9,606	10,143	9,656	התחייבויות בלתי שוטפות
37,553	36,333	38,791	נכסים נטו
19,641	19,255	20,238	זכויות שאינן מקנות שליטה
17,912	17,077	18,553	נכסים נטו המיוחסים לבעלי המניות של החברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח					
175,148	18,430	-	163,051	19,156	הכנסות
41,247	3,770	(931)	41,110	1,870	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
20	11	222	85	(138)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
41,267	3,781	(707)	41,195	1,733	סך רווח (הפסד) כולל לתקופה

באור 5: אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. ביום 14 בדצמבר 2021 זכתה אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן "אלמוג בנייה") 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 בנייה 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 יח"ד מהן 118 יחידות דיור בשוק החופשי.
- ב. ביום 10 במרס 2022 השלימה החברה הנפקת 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. ההנפקה הושלמה במחיר של 100 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. אג"ח. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ-98.5 מיליון ש"ח. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית צמודה 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 תשולם ביום 31.3.2024; (ב) 20% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 30.9.2024; (ג) 30% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 31.3.2025; (ד) 20% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 30.9.2025; (ה) 10% מיתרת קרן אגרות החוב 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 26 ביוני 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיע מוסדי בהיקף של 10,000,000 ש"ח ע.ג. 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.ג. אגרות חוב. לאחר השלמת ההנפקה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 110,000,000 ש"ח ע.ג.
- תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה. נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.
- ד. ביום 31 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 23,295 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 26 באפריל 2022.
- ה. ביום 13 ביולי 2022 התקשרה 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. כמו כן התקשרו הצדדים בהסכם אופציה בו התחייבה חברה הבת למכור מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בקשר למקרקעין 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.
- ביום 7 בנובמבר 2022, לאחר תאריך המאזן, החליטו הצדדים על ביטול הסכם המכר והאופציה לאור מחלוקות שנתגלו בקשר להסכם. הנכסים מוצגים כמוחזקים למכירה בהתאם לכוונת ההנהלה.

באור 5: אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

1. ביום 1 ביוני 2022 זכתה אלמוג בנייה 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. ביום 22 באוגוסט 2022 התקשרה אלמוג בנייה בהסכם עם תאגיד בנקאי, לקבלת מסגרת אשראי בסך של כ- 221 מיליון ש"ח, למימון רכישת הקרקע בפרויקט, והשלימה את התשלומים בגין קרקע, הוצאות פיתוח ומס רכישה על סך כ- 299 מיליון ש"ח.
2. ביום 8 בספטמבר 2022 השלימה החברה הנפקת 70,605,000 אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. ההנפקה הושלמה במחיר של 100 אגרות לכל 1 ש"ח ע.נ. אג"ח. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ - 69.6 מיליון ש"ח. אגרות החוב אינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.7%.

קרן אגרות החוב (סדרה ט') תיפרע ב- 6 תשלומים, חצי שנתיים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 10% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 30.9.2024; (ב) 10% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 31.3.2025; (ג) 10% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 30.9.2025; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 31.3.2026; (ה) 25% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 30.9.2026; ו- (ו) 20% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 31.3.2027.

תשלומי הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') ישולמו בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 בחודש מרץ של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 כולל ובכל 30 בחודש ספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 כולל (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 31.3.2023 והתשלום האחרון יחול ביום 31.3.2027) 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 ט'), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-95 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-13%. אגרות החוב (סדרה ט') 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.

- ח. ביום 28 בספטמבר 2022 זכתה הצעתה המשותפת (חלקים שווים) של אלמוג בנייה וחברת מגידו י.ק. ייזום בע"מ (להלן "הזוכות") במכרז מחיר מטרה לרכישת זכויות חכירה ב-3 מגרשים, להם זכויות בניה של כ- 45,000 מ"ר (שטח עיקרי) על פני כ-23 דונם המהווים את שטח המתחם, במבואות דרומיים בעיר חיפה. בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 406 יחידות דיור אשר 80% מהן במסלול דיור במחיר מטרה והיתר בשוק החופשי. יחידות הדיור ייבנו על פני 15 בנייני מגורים, מתוכם 13 בניינים בני 6 קומות כל אחד ו- 2 בניינים נוספים בני 19 קומות כל אחד. בתמורה לזכויות בקרקע תשלמנה הזוכות לרשות מקרקעי ישראל (להלן "הרשות") סך של כ- 71.6 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 64 מיליון ש"ח. חתימת הסכם חכירה בין הזוכות לבין הרשות בקשר להקמת הפרויקט צפויה להתבצע לאחר השלמת ביצוע התשלומים לרשות, ולא יאוחר מ-28 בדצמבר 2022. בכוונת אלמוג בנייה לממן את חלקה בתשלומים לרשות ולקמת הפרויקט ממקורות עצמיים וכן באמצעות מימון בנקאי אשר היקפו ותנאיו לא סוכמו נכון למועד דוח זה. להשלמת התמונה יצוין, כי החברה בין הזוכות נעשתה בתיווך קרוב של בעל שליטה בחברה (להלן: "הקרוב"). מובהר, כי תשלום עמלה לקרוב בגין המכרז האמור יתבצע בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

באור 6: אירועים לאחר תאריך הדוח

ביום 3 בנובמבר 2022 זכתה אלמוג בניה במכרז מחיר מטרה של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של כ- 3,866 מ"ר בשכונת הנרקיסים, בעיר ראשון לציון. בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן יהיה להקים עליה שני בנייני מגורים הכוללים, סה"כ, 72 יחידות דיור, מתוכן כ- 80% מהן תשווקנה במסלול דיור במחיר מטרה והיתר למכירה בשוק החופשי. בתמורה לזכויות בקרקע תשלם אלמוג בניה לרשות סך של כ- 34.5 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), וכן הוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 15.5 מיליון ש"ח.

הסכם החכירה בין אלמוג בניה לבין הרשות בקשר להקמת הפרויקט צפוי להיחתם לאחר השלמת ביצוע התשלומים לרשות, ולא יאוחר מיום 3 בפברואר, 2023. בכוונת אלמוג בניה לממן את התשלומים לרשות והקמת הפרויקט מהון עצמי וכן באמצעות מימון בנקאי אשר למועד דוח זה, היקפו ותנאיו טרם נקבעו.



אלמוגים החזקות בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2022

בלתי מבוקרים

אלמוגים החזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2022 ולתקופות של תשעה 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 9,502 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022, ואשר חלקה של החברה ברווחי והפסדי החברות הנ"ל הסתכמה לסך של 1,000 אלפי ש"ח וסך של 234 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה 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,
17 בנובמבר, 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

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 בספטמבר, 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 בספטמבר	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

10,890	16,797	47,647	מזומנים ושווי מזומנים
41,561	45,311	29,337	השקעות לזמן קצר
182,987	173,095	247,082	יתרות מול חברות בנות
455	334	596	חייבים אחרים
235,893	235,537	324,662	

נכסים לא שוטפים

179,921	163,632	237,350	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
2,015	2,006	1,841	רכוש קבוע, נטו
2,653	2,816	2,628	הלוואה שניתנה
48,051	34,040	45,921	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,310	326	1,190	מסים נדחים, נטו
233,950	202,820	288,930	
469,843	438,357	613,592	

התחייבויות שוטפות

83,381	77,285	81,076	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
343	207	149	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
27,286	21,105	24,789	זכאים ויתרות זכות
111,010	98,597	106,014	

התחייבויות לא שוטפות

167,842	166,449	282,182	אגרות חוב
1,383	1,384	1,479	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
169,225	167,833	283,661	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

189,608	171,927	223,917
469,843	438,357	613,592

אבי מזרחי	מריו זוזל	מיכל גור	17 בנובמבר, 2022
סמנכ"ל כספים	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"לית	תאריך אישור
			המידע הכספי הנפרד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
14,472	2,701	5,114	7,986	14,100	הכנסות ממתן שירותים
13,116	2,210	4,649	6,400	12,818	הוצאות הנהלה מכירה וכלליות ומכירה ושיווק
1,356	491	465	1,586	1,282	רווח מפעולות רגילות
(10)	26	7	5	14	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,830	391	239	1,955	1,225	הכנסות מימון
(1,901)	(418)	(245)	(800)	(2,257)	הוצאות מימון
12,190	949	(613)	11,415	142	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
43,537	9,656	15,836	27,085	57,451	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
58,002	11,095	15,689	41,246	57,857	רווח לפני מסים על הכנסה
237	(258)	348	(747)	(156)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
58,239	10,837	16,037	40,499	57,701	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	18	(220)	(19)	(823)	חלק החברה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות
58,085	10,855	15,817	40,480	56,878	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח לתקופה 57,701 40,499 16,037 10,837 58,239

התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת :

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה :

(12,190)	(949)	613	(11,415)	(142)	הפסדי (רווחי) אקוויטי מחברה המטופלת
(929)	27	5	(1,155)	1,032	לפי שיטת השווי המאזני
415	102	107	308	333	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(42,739)	(9,656)	(15,836)	(27,085)	(57,451)	פחת
(113)	9	23	55	96	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
		726	-	726	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(237)	258	(348)	747	156	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
					מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(55,793)	(10,209)	(14,710)	(38,545)	(55,250)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :

(69,382)	(14,957)	(16,500)	(56,031)	(47,788)	ירידה (עלייה) ביתרות חברות בנות
-	-	-	-	(176)	ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
8	119	52	(128)	(194)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
19,429	4,440	6,279	8,810	(1,420)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל ריבית לשלם)
(49,945)	(10,398)	(10,169)	(47,349)	(49,578)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה :

(10,004)	(5,095)	(4,472)	(8,858)	(9,920)	ריבית ששולמה
(182)	-	-	(61)	-	ריבית שהתקבלה
128	-	-	128	-	מסים ששולמו
					מסים שהתקבלו

(10,058) (5,095) (4,472) (8,791) (9,890)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת (57,557) (14,865) (13,314) (54,186) (57,017)

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

16	-	-	16	-
(29,155)	(18,526)	12,297	(33,101)	10,177
(171)	(12)	(74)	(55)	(159)
-	-	-	-	-
(27,204)	(13,046)	(427)	(13,629)	-
-	-	-	-	2,298
(56,514)	(31,584)	11,796	(46,769)	12,316

משיכות מפקדון בנאמנות, נטו
הפקדות (משיכות) בהשקעות לזמן קצר, נטו
רכישת נכסים קבועים
תמורה מממוש נכסים קבועים
מתן (קבלת) הלוואה לחברה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני
החזר הלוואה מחברה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני

מזומנים נטו ששימשו (שנבעו מפעילות) לפעילות השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה**

145,749	75,507	69,499	128,931	177,926
(34,539)	(24,925)	(47,425)	(24,925)	(72,350)
1,765	-	-	-	-
-	1,792	-	1,792	-
(9,500)	(3,500)	-	(9,500)	(23,295)
103,475	48,874	22,074	96,298	82,281
13	18	(220)	(19)	(823)

הנפקת אג"ח, נטו מעלויות גיוס
פרעון אג"ח
תמורה בגין הנפקת מניות, נטו
תמורה בגין הנפקת כתבי אופציה, נטו
תשלום דיבידנד

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים****עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

(10,583)	2,443	20,336	(4,676)	36,757
21,473	14,354	27,311	21,473	10,890
10,890	16,797	47,647	16,797	47,647

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

ביאור 1 - כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2022 ולתקופה של תשעה 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' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2022.
- ב. הנפקת סדרת אגרות חוב – לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ח'), ראה ביאור 5' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2022.
- ג. הרחבת סדרת אגרות חוב – לפרטים אודות הרחבת אגרות חוב (סדרה ח'), ראה ביאור 5' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2022.
- ד. הנפקת סדרת אגרות חוב – לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ט'), ראה ביאור 5' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 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") לרבעון השלישי 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 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.

17 בנובמבר, 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") לרבעון השלישי 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.

17 בנובמבר, 2022	אבי מזרחי	סמנכ"ל כספים	
תאריך	שם מלא	תפקיד	חתימה