

**מגדלוד -
מוצרים אלטרנטיביים בע"מ
דוח חצי שנתי לתקופה
שהסתיימה ביום 30 ביוני
2023**



חלק א'

הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה
ליום 30 ביוני 2023

חלק ב'

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023
ודוחות כספיים חברה כלולה

החברה הינה "תאגיד קטן" כמשמעות מונח זה בתקנה 5א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים ובתקנה 6א) לתקנות פרטי תשקיף. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, בחרה החברה לאמץ את כל ההקלות המנויות בתקנות 5ב) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים ככל שהן רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית: (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד ל-20%: (3) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%: (4) דיווח על בסיס מתכונת דיווח של תאגיד קטן פטור (מתכונת דיווח חצי שנתי), החל מתקופת הדיווח שהתחילה ביום 1 בינואר, 2021.

חלק א'

הסברי הדיקטודיון למצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2023

דירקטוריון מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ותאגידים בשליטתה ("הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

הסקירה שתואר בהלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית. הדוח נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, לרבות דוח הדירקטוריון על ענייני החברה והדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה באותו מועד, כפי שפורסמו ביום 19 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023776) ("הדוח התקופתי").

הנתונים בדוח זה מוצגים על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים (לא מבוקרים) של החברה ליום 30 ביוני 2023 ("הדוחות הכספיים").

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. פעילות החברה ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה

1.1. החברה היא בית להשקעות אלטרנטיביות שהוקם ביום 28 באוגוסט, 2016, במטרה להנגיש השקעות אלטרנטיביות במגוון מאפיינים ומוצרי השקעה שונים לציבור הרחב בישראל.

למיטב ידיעת החברה, היא החברה הראשונה שהנגישה מגוון רחב של השקעות אלטרנטיביות, במוצרי השקעה שונים, לציבור הרחב בישראל (הקרויים גם משקיעי Retail). קרנות ההשקעה האלטרנטיביות מאפשרות לראשונה לציבור הרחב ליהנות מהיתרון של פיזור השקעות, אשר תוצאותיו הן, בין היתר, ביזור סיכונים והקטנת החשיפה לתנודתיות שוק ההון.

החברה פועלת, ככלל, בדרך של הקמה וניהול מיזמי השקעה הפועלים כקרנות השקעה אלטרנטיביות, המנוהלות על ידי שותפים כלליים או חברות ניהול בבעלות ובשליטת החברה, הכוללות קרנות השקעה אלטרנטיביות פרטיות (לרבות במתכונת של Club-Deals¹) וכקרנות השקעה אלטרנטיביות ציבוריות (המגייסות כספים מציבור המשקיעים באמצעות תשקיף) אשר מבצעות השקעות אלטרנטיביות במכשירי הון או חוב מגוונים, בישראל ובעולם. למועד הדוח, פעילות החברה מתמקדת (בבידול למול יתר גופי ההשקעות הפיננסיות המסורתיות בישראל), ביצירת מעטפת כוללת, המתבססת על יכולות איתור וביצוע של השקעות מגוונות ואיכותיות, לצד כלים מפותחים להנגשת השקעות במגוון אפיקי השקעה אלטרנטיביים למגוון לקוחות פוטנציאליים, ובכלל כך משקיעים מקרב הציבור הרחב בישראל (הקרויים גם משקיעי Retail), גופי השקעה פרטיים (דוגמת family offices), וכן משקיעים כשירים ומשקיעים מתוחכמים נוספים (בהתאם לתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך")), וזאת בתוספת או חלף השקעה באמצעות כלי השקעה מסורתיים.

פעילות החברה מושתתת על פלטפורמת שיווק ייחודית, מפותחת ומבוססת, לצד פורטפוליו מגוון של הזדמנויות השקעה ועסקאות פוטנציאליות, בארץ ובח"ל. החברה מפעילה מערך דו שלבי

¹ "Club Deal" - כינוי לקבוצת משקיעים המתאגדת לביצוע השקעה משותפת מסוימת.

לאיתור ולבחינה של השקעות פוטנציאליות איכותיות, לצד עבודה עם שותפים מקומיים מומחים בתחומם, בעלי ניסיון מוכח בטריטוריית הפעילות ובתחום ההשקעה.

ההשקעות האלטרנטיביות המוצעות על ידי הקבוצה מתאפיינות בגיוון, באופן המאפשר להציען למגוון רחב יחסית של משקיעים פוטנציאליים, הנבדלים באופן ההשקעה המבוקשת, ברמת הסיכון ובהיקפי ההשקעה. למועד הדוח, לחברה תחום פעילות אחד (המהווה גם מגזר חשבונאי - ראו סעיף 7 לפרק א' לדוח התקופתי). לפרטים נוספים אודות פעילות החברה ותיאור הסביבה העסקית והשפעותיה על פעילות החברה ראו פרק א' לדוח התקופתי.

1.2. השפעת התפשטות נגיף הקורונה וחשיפה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית

למועד הדוח לא חלו התפתחויות מהותיות בהיבטים אלה לעומת האמור בסעיף 1.2 לפרק ב' לדוח התקופתי ביחס לנגיף הקורונה והאמור בסעיף 1.3 לפרק ב' לדוח התקופתי ביחס לחשיפה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית.

1.3. אירועים במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

1.3.1. ביום 16 באפריל 2023, דיווחה החברה על התקשרות במזכר הבנות עם צד שלישי לרכישת עד 50% מהחזקותיו בקבוצת חברות פרטיות זרות העוסקות בבנייה וביזום נדל"ן בארה"ב ("מזכר ההבנות"). בהתאם להוראות מזכר ההבנות, ובכפוף להתקשרות הצדדים בהסכם מפורט ולהתקיימות תנאים מתלים, תרכוש החברה 33% מהון המניות של קבוצת החברות, בתמורה למקדמה בסך של 5 מיליון דולר, כאשר התמורה הסופית כפופה להתאמות, בין היתר על בסיס הרווח הנקי של שנים 2023-2024 ("התמורה"). בנוסף, תוענק לחברה אופציה לרכוש 17% נוספים מהון המניות של קבוצת החברות, בתום שנתיים או שלוש ממועד השלמת העסקה, בתמורה הנגזרת ממכפיל על הרווח הנקי בשנים הרלוונטיות ("האופציה"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 באפריל, 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-040824) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

1.3.2. בהמשך לאמור בפריט 24 בטבלה שבסעיף 14.5.6 לפרק א' בדוח התקופתי, בחודש אפריל 2023, התקיים התנאי לקבלת דמי הצלחה בפרויקט "2700 אטלנטיק", ארה"ב, לאחר שהושלמה עסקה למכירת הפרויקט (כשנתיים וחמישה חודשים לפני מועד ההשלמה הצפוי) בתמורה המשקפת שיעור תשואה שנתית מינימלית (Hurdle Rate) של 8%. בהתאם, קיבלה החברה דמי הצלחה בסך כולל של כ-262 אלפי דולר ארה"ב, המשקפים דמי הצלחה שנתיים לחברה בשיעור של כ-4.12% (אשר מהווים כ-6.50% מסכום הגיוס הכולל שגייסה החברה עבור הפרויקט). לפרטים נוספים ראו פריט 24 לטבלה שבסעיף 14.5.6 לפרק א' לדוח התקופתי ודוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4.4.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-033871), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

1.3.3. ביום 18.7.2023 אישר דירקטוריון החברה מגנון שימור משקיעים חוזרים בקרנות הקבוצה, לפיו ניתן יהיה להעניק הטבה למשקיע אשר איבד את קרן ההשקעה שלו או חלקה במסגרת השקעה באחת מקרנות הקבוצה (לרבות במקרה שיש צפי להפסד קרן ההשקעה), בדרך של מתן הנחה בשיעור דמי הצלחה להם תהיה זכאית החברה בגין השקעת אותו משקיע בקרנות אחרות של קבוצת מגדלור, וזאת בהתאם לאמות מידה אשר ייקבעו על ידי הנהלת החברה.

1.3.4. בהמשך לאמור בסעיף 22.3.4 לפרק א' בדוח התקופתי, נמשכים הדיונים שמתקיימים עם רשות ניירות ערך בקשר עם מתווה שיווק של קרנות ציבוריות אשר היה נהוג בעבר, ובהתאמה, עד שימוצו הדיונים, לא ממשכה הקבוצה בגיוסים במסגרת קרנות האשראי הציבוריות של הקבוצה.

1.3.5. בהמשך לאמור בסעיף 23.2.4 לפרק א' בדוח התקופתי, ביחס להסדר אכיפה מנהלי בין רשות ניירות ערך לבין החברה הכפוף לאישור ועדת האכיפה המנהלית של רשות ניירות ערך, הסדר האכיפה לא אושר על ידי מותב האכיפה והחברה בקשר עם רשות ניירות ערך בעניין.

1.3.6. בהמשך לאמור בפריט 21 בטבלה שבסעיף 14.5.6 לפרק א' בדוח התקופתי, בחודש אוגוסט 2023, התקיים התנאי לקבלת דמי הצלחה בפרויקט "וייט פליינס", ארה"ב, לאחר שהושלמה עסקה למכירת הפרויקט (כחמישה חודשים לפני מועד ההשלמה הצפוי) בתמורה המשקפת שיעור תשואה שנתית של כ-16.6% ומצטברת של כ-43%, לאחר דמי הצלחה, למשקיעי השותפות המוגבלת שבניהול החברה ("העסקה"). בגין השלמת העסקה, זכאית החברה לדמי הצלחה בסך כולל של כ-628 אלפי דולר ארה"ב, המשקפים דמי הצלחה שנתיים לחברה בשיעור של כ-5% (אשר מהווים כ-13% מסכום הגיוס הכולל שגייסה החברה עבור הפרויקט). לפרטים נוספים ראו פריט 21 לטבלה שבסעיף 14.5.6 לפרק א' לדוח התקופתי ודוח מידי שפרסמה החברה ביום 28.08.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-098907), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

1.4. נתונים כלליים בדבר פעילות החברה

להלן נתונים מעודכנים על פעילות החברה ליום 30.6.2023:

1.4.1. היקף ההון המצטבר שניהלה החברה (AUM) לאורך השנים עומד על סך של כ-1.5 מיליארד ש"ח, ומספר הקרנות אשר נוהלו על ידי החברה לאורך השנים עומד על כ-58.

1.4.2. חברות הקבוצה מנהלות פורטפוליו של כ-54 שותפויות מוגבלות פעילות, הכוללות: שתי קרנות ציבוריות (אשר עוסקות בעיקר במתן אשראי לעסקים קטנים ובינוניים), שתי קרנות גידור וכ-45 קרנות פרטיות (אשר רובן עוסקות בביצוע השקעות במכשירי הון או חוב של תאגידים העוסקים בנדל"ן, בעיקר בארה"ב ובאירופה, ויתרתן בביצוע השקעות אחרות).

1.4.3. בתקופת הדוח הוקמו שתי קרנות נדל"ן פרטיות חדשות של הקבוצה וישנן כ-50 קרנות נדל"ן פרטיות פעילות הנמצאות בשליטתה ובניהולה של החברה, הפועלות ב-9 מדינות והמנהלות יחדיו הון משקיעים בסך של כ-1,318 מיליון ₪.

1.4.4. הסכום הכולל אשר גויס על ידי קרנות האשראי עומד על סך של כ-400 מיליון ש"ח (כ-239 מיליון גויסו לקרן אשראי 1 וסך של כ-161 מיליון ש"ח לקרן אשראי 2). כמו כן, נכון ליום 30.6.2023, קרנות האשראי התקשרו בכ-25 עסקאות הלוואה, מתוכן 6 הלוואות נפרעו במלואן. עד ליום 30.6.2023 חילקו קרנות האשראי למשקיעיהן, במצטבר, סך כולל של כ-56 מיליון ש"ח, ועד למועד סמוך לפרסום הדוח סך של 58.5 מיליון ש"ח.

1.4.5. נכון למועד הדוח, הסכום הכולל אשר גויס על ידי הקרנות המשפטיות עומד על סך של כ-49 מיליון ש"ח (מתוכם כ-31.25 מיליון ש"ח לקרן 1 וכ-18.1 מיליון ש"ח לקרן 2). הקרנות המשפטיות העמידו מימון למעל 1,300 הליכים משפטיים. נכון למועד הדוח, קרן השקעות

משפטיות 1 סיימה את פעילותה בהצלחה (ואין בכוונתה לגייס כספים נוספים), ובהמשך לכך התקיים התנאי לזכאות החברה לקבלת דמי הצלחה בגין קרן השקעות משפטיות 1, בסך של כ-602 אלפי ש"ח, המהווים כ-1.93% מסכום הגיוס הכולל שגייסה החברה עבור קרן השקעות משפטיות 1. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 12 בינואר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-005497), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

1.4.6. הקמת קרנות הגידור - במהלך שנת 2022 הקימה החברה את קרנות הגידור בניהולו של מר כפיר חסין, שותף מנהל עתיר ניסיון בתחום ההשקעות וקרנות הגידור. נכון למועד הדוח, קרנות הגידור גייסו כ-162 מיליון ₪ (לרבות סכומים שגויסו מצדדים קשורים).

1.4.7. בהמשך לאמור בסעיף 18 בדוח התקופתי, בקשר עם קרן נדל"ן לנכסים מניבים מסוג סינגל פמילי (Single Family Home) בארה"ב, באמצעות קרן "פאגאיה" (המתמחה בנושא זה), היקף הגיוס לקרן כאמור למועד הדוח עומד על כ-13.8 מיליון ש"ח.

2. המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	הסברי הדירקטוריון
נכסים שוטפים	48,883	71,710	58,949	מרבית הקיטון בנכסים השוטפים לעומת יום 31 בדצמבר 2022 הינו בגין השקעה בשיפורים במושכר של כ-2.6 מיליון ש"ח, תשלומי מיסים בגובה של כ-1.8 מיליון ש"ח.
נכסים שאינם שוטפים	23,313	16,676	19,884	הגידול בנכסים שאינם שוטפים לעומת יום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר מהשקעה בשיפורים במושכר בגובה של כ-2.6 מיליון ש"ח וגידול של המיסים הנדחים גובה של כ-1 מיליון ש"ח.
סך הנכסים	72,196	88,436	78,883	--
התחייבויות שוטפות	6,363	11,301	8,705	הקיטון בהתחייבויות השוטפות נובע בעיקר מקיטון בזכאים בגין הוצאות לשלם של 1 מיליון וקיטון בצדדים הקשורים בסך של 1.2 מיליון ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות	14,684	16,284	16,099	הקיטון בהתחייבויות שאינן שוטפות נובע בעיקר מקיטון בהכנסות הנדחות בגובה של כ-1.1 מיליון ש"ח.
סך ההתחייבויות	21,047	27,635	24,707	--
הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי המניות של החברה	51,028	60,938	54,127	הקיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה נובע בעיקר משינויים ביתרת העודפים בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	121	(137)	(98)	משקף זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות הניהול של קרנות האשראי ובחברת האם של חברות הניהול של הגידור.
סך ההון וההתחייבויות	72,196	88,436	78,833	--

3. תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי הדירקטוריון
הכנסות מעמלות, מתן שירותים והחזרי הוצאות	7,565	22,602	34,693	הכנסות החברה לעומת התקופה המקבילה קטנו בעיקר עקב בהכנסות מדמי ניהול וייזום ביחס לתקופה המקבילה אשתקד מנגד נרשמו הכנסות מדמי ניהול בקרנות הגידור.
עלות המכר	1,568	6,415	9,183	עלות המכר בתקופה הנוכחית מהווה כ-20.5% מסך ההכנסות לעומת כ-28.3% מסך ההכנסות בתקופה המקבילה. השיפור נובע בגלל שרכיב דמי ההצלחה הינו 22% מסך ההכנסה.
רווח גולמי	5,997	16,187	25,510	בתקופה הנוכחית חל גדול בשיעור הרווח הגולמי מתוך ההכנסה לשיעור של כ-79% לעומת 71% בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בעיקר כתוצאה מקיטון בעמלות השיווק של החברה.
הוצאות הנהלה וכלליות (בניכוי מענקים שהתקבלו)	10,607	10,289	20,838	ללא שינוי משמעותי.
רווח (הפסד) תפעולי	(4,610)	5,898	(50)	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	1,156	(62)	347	בחציון הנוכחי נוצרו לחברה הכנסות מריבית על פקדונות בסך של 592 אלפי ש"ח בעקבות עליית הריבית במשק, ובנוסף הכנסות מהפרשי מטבע בסך 704 אלפי ש"ח על יתרות במט"ח. כמו כן זקפה החברה הוצאות מימון בגין חכירה של 188 אלפי ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד רשמה החברה הוצאות של 211 אלפי ש"ח בגין הלוואה אשר נפרעה במהלך 2022 לצד הוצאות מימון בגין חכירה של 178 אלפי ש"ח, מנגד רשמה החברה הכנסות מהפרשי מטבע בסך 346 אלפי ש"ח על יתרות במט"ח.

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי הדירקטוריון
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(109)	(618)	(2,608)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו, מחושב בהתאם לחלקה של החברה בהון של החברה המטופלת בשיטת השווי המאזני, לפי מודל החלוקה. השינוי בכללותו הינו בגין הפסדי החברה הכלולה, והשפעתו על מודל החלוקה.
הכנסות אחרות	23	-	-	
רווח (הפסד) לפני מס	(3,540)	5,218	2,461	החברה עברה להפסד בשיעור של 46% לעומת רווח בשיעור של 23% בתקופה המקבילה אשתקד
הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה	665	(1,500)	(1,568)	כתוצאה מהפסדי החברה בתקופה הנוכחית החברה רשמה הכנסות מיסים נדחים.
רווח נקי (הפסד)	(2,875)	3,718	893	החברה עברה לשיעור הפסד של 37% לעומת שיעור רווח של 16.5% בתקופה המקבילה אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1 תזרימי מזומנים (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברים
תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) לפעילות שוטפת	1,357	(2,615)	(9,390)	במהלך החציון קיבלה החברה חזרה הלוואות גישור לפרויקטים בסך של כ-9 מיליון ש"ח, בנוסף החברה פרעה את הלוואותיה ולכן לא נוצרו הוצאות מימון בגין ריבית אשר היו בתקופה המקבילה. מנגד נרשם הפסד לאחר התאמות בגובה של 3.8 מיליון ש"ח לעומת רווח לאחר התאמות בגובה של 6 מיליון ש"ח.
תזרים מזומנים מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה	(2,646)	1,407	(6,164)	החברה השקיעה בחציון הנוכחי בשיפורים במושכר בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח אשר החלו במהלך החציון השני של 2022 בתקופה המקבילה אשתקד הוחזרה הלוואה לחברה בך של כ-1.8 מיליון ש"ח.
תזרים מזומנים מפעילות מימון	(515)	(7,291)	(14,290)	התנועה במהלך התקופה הינה בגין חכירת משרדי החברה אשר אוכלסו בתקופת החציון. בתקופה המקבילה אשתקד החברה פרעה הלוואות בעלים בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח, וחילקה דיבידנד בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח מה שהוביל לירידה משמעותית במזומנים ששימשו לפעילות מימון.
השפעת הפרשי שער במזומנים ושווי מזומנים	90	22	67	הפרשי השער נובעים משינויים בעקבות יתרות במטבע חוץ.
גידול (קיטון) במזומנים ובשווי מזומנים	(1,696)	(8,477)	(29,777)	--

4.2. מקורות מימון

4.2.1. בתקופת הדוח, החברה לא נטלה מימון חיצוני לצורך פעילותה.

5. חשיפת החברה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית

כאמור בסעיף 1.3 לפר' ב' לדוח התקופתי, בתקופת הדוח הורגשה מגמה מאקרו כלכלית, בישראל ובעולם, אשר מתאפיינת בעלייה בשיעור האינפלציה, ובהתאמה בעלייה בריבית. פרמטרים אלו הם בעלי השפעה על התנאים הכלכליים בארץ ובעולם ועל הצמיחה בכללותה, וכן, בין היתר, על הוצאות המימון של עסקים, על מחירי המשכנתאות, מחירי הנדל"ן, עלות הקמת פרויקטי נדל"ן, הביקוש לנכסים וכיו"ב. כמו כן, סביבת ריבית גבוהה עלולה לשנות את מאפייני ההשקעה ומדיניות ההשקעה של משקיעים, בהינתן חלופות השקעה המתאפיינות בסביבת ריבית גבוהה.

בתוך כך, במהלך תקופת הדוח, המשיכה המגמה העולמית של עליה ברמות המחירים על רקע אירועים כלכליים, הצפי של נגידי הבנקים השונים בעולם היא כי רמות האינפלציה בשנת 2023 יהיו נמוכות משמעותית משנת 2022.

בניסיון לרסן את האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעור הריבית בישראל ובעולם. בארה"ב, נכון למועד פרסום הדוח, הבנק המרכזי העלה את הריבית ל-5.5%, ובישראל העלה בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק משיעור של 0.1% בתחילת שנת 2022 לשיעור של 4.75% למועד פרסום הדוח. כלכלני בנק ישראל צופים כי ריבית בנק ישראל תעלה לרמה של 5% עד לסוף שנת 2023, וזו בתגובה לאינפלציה הנמצאת מעל היעד. הקלה באינפלציה אשר מורגשת כבר בשנת 2023 עם צפי של 3.5% ו 2.9% בארה"ב צפויה להתמתן עוד יותר ולהתקרב ליעד בשנת 2024. צפי בנק ישראל ל 2024 עומד על כ 2.4% אשר יסייע במהלך הורדת הריבית.

ראוי לציין כי נכון למועד כתיבת דוח זה משפיע חוסר השקט הפוליטי בישראל וגורלו של ענף הייטק העולמי על כלל מאפייני הכלכלה הישראלית החל מתוצר, חוזק השקל, צמיחה, אינפלציה וכתוצר ישיר מכך על שיעור הריבית.

כתוצאה מריסון האינפלציה המסתמן בארה"ב ולמרות עמדתה הניצית של הבנק הפדרלי בארה"ב בנוגע להעלאות ריבית נוספות אג"ח 10 שנים של ארצות הברית הגיב בחודש אוגוסט 2023 בירידות לאחר שזינק בחודש יולי.

כלכלנים צופים כי הבנק הפדרלי יחל בהליך הורדת ריבית מתונה במהלך שנת 2024. לתקופת הדוח, השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות פעילות החברה אינן מהותיות, בין היתר, לאור העובדה שהחברה לא נטלה מימון חיצוני לצורך פעילותה. להערכת החברה למועד הדוח, מגמות מאקרו כלכליות כאמור עשויות בעתיד להשפיע, על פעילות קרנות ההשקעה של הקבוצה, כפי שמפורט בסעיף 32 לפרק א' בדוח התקופתי לעניין גורמי סיכון, ובכלל כך:

קרנות נדל"ן - (א) גידול בעלויות הבניה של הפרויקטים, הנובעות מעליית האינפלציה ושיבושים בשרשרת האספקה משפיעים לרעה על תקציבי פרויקטי הנדל"ן היוזמי שבניהול קרנות הקבוצה (בשים לב, בין היתר, לעלויות המימון, לעליית מחירי חומרי הבנייה, עלויות השירותים וכיו"ב). יצוין, בהקשר זה, כי מחירי חומרי הגלם הינם תנודתיים, וחלקם תיקנו חלק או מרבית מהעלויות שאפיינו את תחילת שנת 2022; (ב) עליית הריבית בתקופת הדוח ציננה באופן מסוים את הביקוש ושחקה את יכולתם של הרוכשים לרכוש דירות. לעומת זאת, שוק העבודה, בארץ ובעולם, נותר יציב, ובהתאמה גם כושר

ההשתכרות, גורם אשר ממתן את השפעת עליית הריבית כאמור; ו-ג) עליית הריבית בהלוואות בריבית משתנה מגדילה את הוצאות המימון לרכישת פרויקטי נדל"ן מניב, באופן המשפיע על התשואה הנדרשת במכירתם. כאמור, שוק העבודה נותר יציב ומתבטא באבטלה נמוכה ועליה בשכר אשר מתחילה להיבלם אחרי עלייה אגרסיבית בשלוש השנים האחרונות. שוק העבודה בצירוף חוסר מתמשך בדיוור להשכרה, ממתנים בצורה חלקית את השפעות האינפלציה ועליית הריבית במגמת עלייה בשכר הדירה. כמו כן, באירופה, חוזי השכירות בנכסים מסחריים ומשרדים צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן המבטא את שיעור האינפלציה ולכן ההשפעה של עליית הריבית לאורך זמן על נכסים עלו לא צפויה להיות מהותית.

קרנות אשראי - להערכת הקבוצה למועד הדוח, השפעת האינפלציה על תוצאות פעילות קרנות האשראי לא צפויה להיות מהותית, בין היתר, לאור העובדה שאין להן התחייבויות כלשהן צמודות מדד והן לא העמידו הלוואות בריבית צמודה. בנוסף, השפעת האינפלציה על תוצאות חברות היעד של קרנות האשראי עשויה להיות חיובית, ככלל, שכן ההפרש בין המכירות המושפעות מהמדד לבין עלותן גדל (לדוגמא, חברות היעד בתחומי התיירות והמלונאות). על אף האמור, האינפלציה עלולה להשפיע לרעה על תוצאות חברות היעד במקרה בהן תאלצנה לספוג את התייקרות התשומות בעצמן, או ככל שישנו מחסור בהיצעים בתחום פעילות חברת היעד, דבר שעלול להביא לירידה באספקות ובמכירות של חברת היעד הרלוונטית. כמו כן, להערכת הקבוצה, נכון למועד הדוח, גם השפעת עליית הריבית על תוצאות פעילותן של קרנות האשראי לא צפויה להיות מהותית, בין היתר, הואיל והן לא נטלו מימון חיצוני אשר עלול להשפיע על הוצאות המימון שלהן. בנוסף, לצורך קביעת שווי הלוואות והמכשירים ההוניים השונים שרלוונטיים לקרנות האשראי, נלקחה בחשבון עליית הריבית בפועל וכן הצפי להעלאות ריבית עתידיות במסגרת שיעורי ההיוון. כמו כן, תיק הלוואות של השותפות לא כולל הלוואות שניתנו על בסיס ריבית משתנה או צמודת מדד, ולכן לעלייתה ריבית אין השפעה על הוצאות המימון העיקריות של חברות היעד. יובהר, כי המשך עליית ריבית או הותרת הריבית בשיעור גבוה לתקופה ארוכה, עלולה להביא לירידה בכדאיות וביכולת חברות היעד לבצע מימון מחדש להלוואות שהועמדו על ידי הקרנות כאמור או לבצע פירעון מוקדם של הלוואות.

יודגש, בהתחשב באי הוודאות המאפיינת גורמים מאקרו כלכליים, ובכלל כך הגורמים המתוארים לעיל, אין באפשרות החברה לאמוד למועד הדוח את מידת השפעתם בפועל על תוצאותיה בעתיד, מעבר להשפעה הכללית האפשרית המתוארת לעיל וכן בסעיף 32 לפרק א' בדוח התקופתי.

יובהר, כי המידע האמור לעיל ביחס להערכות החברה בדבר השפעת האינפלציה והעלייה בשיעור הריבית על עסקי החברה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ומבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה. המידע וההערכות כאמור עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד זה או שאינם בשליטתה, לרבות, התממשות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה כאמור, אופן התממשותם ומידת השפעתם בפועל על פעילותה.

6. תמצית מידע פיננסי של חברה כלולה מהותית

חברת גירסו (בת ים) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה, מחזיקה 30% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת אפרת השקעות (תאמי) פרויקטים 2 בע"מ ("אפרת"), אשר התקשרה בהסכם לרכישת נכס בעיר בת ים, ישראל. בהתאם לתקנות 25(ב)2 ו-44 לתקנות הדוחות ותקנה 23 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תשי"ע-2010, הסכום שנכלל ברווח (הפסד) החברה בשל השקעת החברה באפרת, מהווה, בערכו המוחלט, למעלה מ-20% מהרווח (הפסד) של החברה לאורך ארבעת הרבעונים שסיימו ביום הדוח על על המצב הכספי ביניים. לפיכך, דוחותיה הכספיים של אפרת מצורפים לדוח זה. אפרת תיקרא להלן: "החברה הכלולה".

להלן תמצית מידע פיננסי של החברה הכלולה, בהתאם לנתונים מדוחותיה הכספיים (לא מבוקרים) ליום 30 ביוני, 2023, המצורפים לדוח זה (הנתונים להלן מוצגים באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2022	ליום 31 בדצמבר 2022
נכסים שוטפים	1,661	2,022	1,406
נכסים שאינם שוטפים	68,218	70,094	69,182
התחייבויות שוטפות	933	740	906
התחייבויות לא שוטפות	70,904	69,280	69,577
סה"כ הון	(1,958)	2,096	105
נתונים מהדוחות על הרווח וההפסד של החברה הכלולה			
הכנסות	1,874	1,895	3,621
רווח (הפסד) נקי	(2,063)	(1,325)	(3,316)
סה"כ רווח (הפסד)	(12,199)	(8,144)	(10,136)

ב. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

7. מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון

מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 30 ביוני, 2023, מתפרסמת בד בבד עם פרסום דוח זה.

ג. הערכות שווי

החברה לא עשתה שימוש בהערכת שווי מהותית או מהותית מאוד לצורך הדוחות הכספיים. בהתייחס להערכת שווי מהותית מאוד שצורפה לדוח התקופתי (כמפורט בחלק ד' לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי), בקשר לשווי נכס מקרקעין במסגרת בחינת ירידת ערך לצורך דוחותיה הכספיים של החברה הכלולה, ביצעה החברה בחינה, ללא הערכת שווי חדשה, והגיעה למסקנה כי לא קיימים סימנים המעידים על ירידת ערך למועד הדוח.

תאריך: 30 באוגוסט, 2023

רן צדיקריי
מנכ"ל החברה

מרדכי וייס
יו"ר הדירקטוריון

הצהרת מנהל כללי

אני, רן צדיקריו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של מגדלור – מוצרים אלטרנטיביים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2023 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, 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.

תאריך: 30 לאוגוסט, 2023

רן צדיקריו, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים (לפי תקנה 38ג(ד)(2))

אני, מוטי קורן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים 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 ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, 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.

תאריך: 30 לאוגוסט 2023

מוטי קורן, מנהל הכספים

חלק ב'

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023
ודוחות כספיים חברה כלולה

מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים ביניים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון
8	דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים
10-15	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מגדלור – מוצרים אלטרנטיביים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 22% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 925 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2023, ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של (109) אלפי ש"ח לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן 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 מבידורים, 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 שניודוע 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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.

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		באור	
	2022	2023		
מבוקר	אלפי ש"ח		בלתי מבוקר	
37,832	59,132	36,136		נכסים שוטפים
1,835	(*) 423	430		מזומנים ושווי מזומנים
2,622	2,132	3,415		לקוחות
359	759	346		חייבים ויתרות חובה
2,824	-	2,910		צדדים קשורים
59	-	891		נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
13,418	(*) 9,264	4,755	4	מסים שוטפים לקבל
				הלוואות שניתנו
58,949	71,710	48,883		
5,040	384	7,391		נכסים לא שוטפים
288	288	290		רכוש קבוע, נטו
1,027	3,018	925		פיקדון משועבד
611	331	1,850		השקעה בתאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת
12,918	12,655	12,857		השווי המאזני
				נכסי מסים נדחים
				נכס זכות שימוש, נטו
19,884	16,676	23,313		
78,833	88,386	72,196		סה"כ נכסים

(* סווג מחדש, ראה באור 2(ב)).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני		באור	
	2022	2023		
אלפי ש"ח				
מבוקר	בלתי מבוקר			
60	147	102		התחייבויות שוטפות
5,858	5,432	4,787		ספקים ונותני שירותים
1,691	1,368	528		זכאים ויתרות זכות
583	1,102	145		צדדים קשורים
-	3,165	-		מסים שוטפים לשלם
513	87	801		הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
				חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
8,705	11,301	6,363		
				התחייבויות לא שוטפות
3,310	3,367	2,261		הכנסות נדחות
12,280	12,253	12,074		התחייבות בגין חכירה
509	664	349		זכאים ויתרות זכות
16,099	16,284	14,684		
24,804	27,585	21,047		סה"כ התחייבויות
				הון המיוחס לבעלי מניות החברה
- (**)	- (**)	-		הון מניות
59,591	59,591	59,591		פרמיה על מניות
980	980	980		קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
(93)	(93)	(220)		קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
210	158	198		קרן הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות
2	2	9		קרן הון מהפרשי תרגום
(6,563)	300	(9,530)		יתרת רווח (הפסד)
54,127	60,938	51,028		
(98)	(137)	121		זכויות שאינן מקנות שליטה
54,029	60,801	51,149		סה"כ הון
78,833	88,386	72,196		

(**) מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

30 באוגוסט, 2023			
מוטי קורן	רן צדיקרי	מוטי וייס	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, אלפי ש"ח		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
34,693	22,602	7,565	הכנסות
9,183	6,415	1,568	עלות המכר
25,510	16,187	5,997	רווח גולמי
20,838	10,339	10,607	הוצאות הנהלה וכלליות
(50)	(50)	-	בניכוי מענקים שהתקבלו
4,722	5,898	(4,610)	רווח (הפסד) תפעולי
1,190	407	1,382	הכנסות מימון
(843)	(469)	(226)	הוצאות מימון
347	(62)	1,156	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(2,608)	(618)	(109)	חלק הקבוצה בהפסדי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי
-	-	23	המאזני, נטו
2,461	5,218	(3,540)	הכנסות אחרות
(1,568)	(1,500)	665	רווח (הפסד) לפני מס
893	3,718	(2,875)	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
			רווח נקי (הפסד)
			רווח כולל אחר
-	-	7	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
-	-	7	סה"כ רווח כולל אחר
893	3,718	(2,868)	סה"כ רווח כולל (הפסד)
			רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
860	3,724	(2,967)	בעלי מניות החברה
33	(6)	92	זכויות שאינן מקנות שליטה
893	3,718	(2,875)	
860	3,724	(2,960)	רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
33	(6)	92	בעלי מניות החברה
893	3,718	(2,868)	זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
0.007	0.03	(0.025)	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.

דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים (יתרת הפסד)	קרן הון הפרשי תרגום	קרן הון עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר										
54,029	(98)	54,127	(6,563)	2	210	980	(93)	59,591	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
(2,875)	92	(2,967)	(2,967)	-	-	-	-	-	-	רווח נקי (הפסד) לתקופה
7	-	7	-	7	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
(2,868)	92	(2,960)	(2,967)	7	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל (הפסד) לתקופה
(12)	-	(12)	-	-	(12)	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	127	(127)	-	-	-	-	(127)	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>51,149</u>	<u>121</u>	<u>51,028</u>	<u>(9,530)</u>	<u>9</u>	<u>198</u>	<u>980</u>	<u>(220)</u>	<u>59,591</u>	-	סה"כ הון ליום 30 ביוני, 2023
60,121	(223)	60,344	(284)	2	56	980	(1)	59,591	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
3,718	(6)	3,724	3,724	-	-	-	-	-	-	רווח נקי (הפסד) לתקופה
3,718	(6)	3,724	3,724	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל(הפסד) לתקופה
102	-	102	-	-	102	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	92	(92)	-	-	-	-	(92)	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(3,140)	-	(3,140)	(3,140)	-	-	-	-	-	-	דיבינדנד לבעלי מניות החברה
<u>60,801</u>	<u>(137)</u>	<u>60,938</u>	<u>300</u>	<u>2</u>	<u>158</u>	<u>980</u>	<u>(93)</u>	<u>59,591</u>	-	סה"כ הון ליום 30 ביוני, 2022

דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים (יתרת הפסד)	קרן הון הפרשי תרגום	קרן הון עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח										
מבוקר										
60,121	(223)	60,344	(284)	2	56	980	(1)	59,591	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
893	33	860	860	-	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
893	33	860	860	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
154	-	154	-	-	154	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	92	(92)	-	-	-	-	(92)	-	-	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(7,139)	-	(7,139)	(7,139)	-	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
54,029	(98)	54,127	(6,563)	2	210	980	(93)	59,591	-	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר, 2022

(* מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח).

באורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.

דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	
אלפי ש"ח			
מבוקר	בלתי מבוקר		
893	3,718	(2,875)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
			הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(347)	62	(1,156)	פחת והפחתות
122	57	774	חלק החברה בהפסדי ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
2,608	618	109	הוצאות (הכנסות) בגין תשלום מבוסס מניות
154	102	(12)	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
-	-	(21)	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
1,568	1,500	(665)	
4,105	2,339	(971)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
			שינוי בצדדים קשורים, נטו
622	(101)	(1,150)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(1,602)	(1,112)	(793)	ירידה בלקוחות
2,702	* 4,114	1,405	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(198)	(111)	42	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
103	(101)	(2,280)	תקבולים מפרעון (הענקת) הלוואות, נטו
(12,926)	* (9,018)	9,238	
(11,299)	(6,329)	6,462	
			ריבית ששולמה
(1,634)	(1,323)	-	ריבית שהתקבלה
481	95	592	ריבית שהתקבלה בגין החזר הלוואה מחברה מוחזקת
347	347	-	מיסים ששולמו
(2,438)	(1,617)	(1,833)	מיסים שהתקבלו
155	155	-	
(3,089)	(2,343)	(1,241)	
(9,390)	(2,615)	1,375	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
			רכישת רכוש קבוע
(4,812)	(91)	(2,644)	שינוי בפיקדונות, נטו
(263)	(263)	(2)	השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(2,850)	-	-	החזר השקעה בחברה המוחזקת לפי שיטת השווי המאזני
1,761	1,761	-	
(6,164)	1,407	(2,646)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
			פירעון הלוואות
(3,659)	(3,659)	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
(7,139)	(3,140)	-	תשלומים בגין נכס חכור
(492)	* (492)	(515)	פרעון הלוואות ושטר הון מבעלי שליטה
(3,000)	-	-	
(14,290)	(7,291)	(515)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

(* סווג מחדש, ראה באור 2(ב)).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.

דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023
	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
67	22	90
(29,777)	(8,477)	(1,696)
67,609	67,609	37,832
37,832	59,132	36,136

הפרשי שער על מזומן ושווי מזומן

קיטון במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שאינה במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023
	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
12,264	12,264	-

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים ביניים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

באור 1:- כללי

- א. מגדלור – מוצרים אלטרנטיביים בע"מ (להלן: "החברה") נוסדה ביום 28 באוגוסט, 2016 והחלה את פעילותה באותו חודש. משרדי החברה ממוקמים ברחוב גזית 7, פתח תקווה, ישראל.
- ב. החברה פועלת, ככלל, בדרך של הקמה וניהול מיזמי השקעה הפועלים כקרנות השקעה אלטרנטיביות, אשר מגייסות כספים ממשקיעים פרטיים או מהציבור, ומבצעות השקעות אלטרנטיביות במכשירי הון או חוב מגוונים, בישראל ובעולם. החברה פועלת הן במתכונת של ייזום הקמה וניהול של קרנות אשראי ציבוריות והן בגיוס השקעות פרטיות לתאגידי השקעה ייעודיים לפרויקט יחיד. בנוסף, עד לסוף שנת 2020 עסקה החברה בשיווק של קרנות גידור והשקעה פרטיות.
- ג. ביום 13 בדצמבר, 2021, השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור, במסגרתה הקצתה החברה 24,350,000 מניות רגילות של החברה, כנגד תמורה כוללת של כ- 59,591 אלפי ש"ח, נטו מהוצאות הנפקה. ביום 15 בדצמבר, 2021, מניות החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. בסך הכל נרשמו למסחר על פי התשקיף 120,350,000 מניות רגילות של החברה (המניות שהונפקו והמניות שהיו קיימות בהון החברה ערב השלמת הנפקה).

ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

במהלך שנת 2022, החלו התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם אשר הובילו, וממשיכות להוביל, לעלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. במטרה להחזיר את האינפלציה לסביבה של יציבות מחירים בהתאם ליעדיו ועל רקע הפעילות האינפלקטית במשק, שלוותה גם בשוק עבודה הדוק, נקט בנק ישראל בתהליך ריסון מוניטרי והעלה את הריבית עד שיעור של 4.75% נכון ליום 30 ביוני, 2023, רמתה הגבוהה ביותר משנת 2008.

לגובה הריבית השפעה על הסביבה העסקית במשק. להערכת הנהלת החברה, להמשך עליית הריבית והמדד עלולות להיות השלכות על תחום ההשקעות וההשקעות האלטרנטיביות.

ה. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- החברה - מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה, המצוינות בנספח.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- חברות כלולות - תאגידים (חברות ושותפויות), בהן לחברה קיימת השפעה מהותית (כהגדרתה ב-IFRS 27), ואשר חלקה של החברה בתאגידים נכלל על בסיס השווי המאזני.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IFRS 24.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

א. 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 השנתיים המאוחדים.

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

בשנים 2020-2021 פרסם ה-IASB תיקונים לתקני חשבונאות בנושא הצגת דוחות כספיים, אומדנים חשבונאיים ומסים על הכנסה ליישום ביום 1 בינואר, 2023. לתיקונים לעיל לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

ג. סיווג מחדש

בדוחות הכספיים בוצע סיווג של יתרת לקוחות כפי שהוצגה בדוחות ליום 30 ביוני, 2022 בסך של 1,645 אלפי ש"ח, להצגה תחת סעיף הלוואות שניתנו, על מנת להתאימם להצגה בתקופה הנוכחית.

באור 3:- הכנסות

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022		2023	
	אלפי ש"ח			
20,390	13,769	1,836		הכנסות מדמי ניהול וייזום
6,117	2,861	3,120		הכנסות מדמי ניהול קרנות אשראי
208	-	730		הכנסות מדמי ניהול קרנות הגידור
5,925	4,135	1,694		הכנסות מדמי הצלחה
1,027	1,027	-		הכנסות מעמלות
1,026	810	185		אחרות
<u>34,693</u>	<u>22,602</u>	<u>7,565</u>		

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

באור 3:- הכנסות (המשך)

ב. הכנסות לפי חלוקה לאזורים גאוגרפיים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022		2023	
	אלפי ש"ח			
8,957	5,151	5,200	ישראל	
9,458	6,244	741	אירופה	
16,278	11,207	1,624	ארצות הברית	
<u>34,693</u>	<u>22,602</u>	<u>7,565</u>		

באור 4:- הלוואות שניתנו

א. הלוואה שניתנה למגדלור מוצרים אלטרנטיביים (אנדלוסיה), שותפות מוגבלת

בהמשך לאמור בבאור 8(א) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, במהלך שנת 2023 התקבל החזר מהשותפות בסך של כ- 1,686 אלפי אירו (כ- 6,622 אלפי ש"ח), המהווה את יתרת הבלתי מסולקת נכון למועד התקבול. בהתאם לכך, הלוואה נפרעה במלואה.

ליום 31 בדצמבר, 2022	ליום 30 ביוני, 2022		2023	
	אלפי ש"ח			
-	-	6,144	יתרה לתחילת התקופה	
11,512	(*10,544)	167	הלוואה שהוענקה	
(5,751)	(1,526)	(6,622)	חוזרים שהתקבלו	
(25)	-	25	שערוך הלוואה	
408	246	286	הפרשי שער	
<u>6,144</u>	<u>9,264</u>	<u>-</u>	יתרה לסוף התקופה	

(* סווג מחדש, ראה באור 2(ב)).

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

באור 4:- הלוואות שניתנו (המשך)

ב. הלוואה שיתנה למגדלור מוצרים אלטרנטיביים (ברגן) ארה"ב, שותפות מוגבלת

בהמשך לאמור בבאור 8(ב) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, במהלך שנת 2023 התקבל החזר מהשותפות על חשבון ההלוואה בסך של כ- 786 אלפי דולר (כ- 2,815 אלפי ש"ח). נכון ליום 30 ביוני, 2023, יתרת ההלוואה הכוללת עומדת על כ- 1,285 אלפי דולר, והיא מוצגת בערכה הנוכחי ליום 30 ביוני, 2023.

ליום 31 בדצמבר, 2022	ליום 30 ביוני, 2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
-	7,274	יתרה לתחילת התקופה
9,057	133	הלוואה שהוענקה
(1,892)	(2,815)	החזרים שהתקבלו
(102)	(129)	שערוך הלוואה
211	292	הפרשי שער
<u>7,274</u>	<u>4,755</u>	יתרה לסוף התקופה

באור 5:- אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. בהמשך לאמור בבאור 22(א) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש מרס 2023, קיבלה החברה דמי הצלחה בסך כולל של כ- 736 אלפי ש"ח.

ב. ביום 4 באפריל, 2023 התקיימו התנאים לקבלת דמי הצלחה בפרויקט 2700 אטלנטיק (להלן: "הפרויקט"), לאחר שהושלמה עסקה למכירת הפרויקט. בהתאם, קיבלה החברה דמי הצלחה בסך כולל של כ- 262 אלפי דולר.

ג. בהמשך לאמור בבאור 6 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, במהלך שנת 2023 העמידה החברה סכומים נוספים של כ- 65 אלפי יורו (כ- 265 אלפי ש"ח) לצורך כיסוי הוצאות שוטפות של הפרויקטים. במקביל, פועלת החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו על ידי השותפויות. יצוין כי לשותפויות בטוחות הכוללות שעבודים על מניות חברות הפרויקט, משכונות מדרגה שניה ושלישית וכן ערבויות מהחברה האם של היזם.

באור 6:- אירועים לאחר מועד הדוח

בקשר עם פרויקט "וייט פליינס ארה"ב" ("הפרויקט"), בחודש אוגוסט 2023, התקיים התנאי לקבלת דמי הצלחה בפרויקט, לאחר שהושלמה עסקה למכירת הפרויקט (כחמישה חודשים לפני מועד ההשלמה הצפוי) בתמורה המשקפת שיעור תשואה שנתית של כ-16.6% ומצטברת של כ-43%, לאחר דמי הצלחה, למשקיעי השותפות המוגבלת שבניהול החברה ("העסקה"). בגין השלמת העסקה, זכאית החברה לדמי הצלחה בסך כולל של כ-628 אלפי דולר ארה"ב, המשקפים דמי הצלחה שנתיים לחברה בשיעור של כ-5% (אשר מהווים כ-13% מסכום הגיוס הכולל שגייסה החברה עבור הפרויקט).

רשימת חברות מוחזקות

שיעור אחזקה		
100%	מגדלור - קרן ישראלית להזדמנויות אשראי (מגנוליה קרוסינג) מייקון בע"מ	1.
100%	מגדלור - קרן ישראלית להזדמנויות אשראי (ווסט מונרו) שיקאגו בע"מ	2.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (פורסט רידג') מייקון בע"מ	3.
100%	מגדלור - קרן ישראלית להזדמנויות אשראי (חמניץ) גרמניה בע"מ	4.
100%	מגדלור - קרן ישראלית להזדמנויות אשראי (וינה) אוסטריה בע"מ	5.
100%	מגדלור - קרן ישראלית להזדמנויות אשראי (וינה) אוסטריה 2 בע"מ	6.
100%	מגדלור - קרן ישראלית להזדמנויות אשראי (קרקוב) פולין 1 בע"מ	7.
100%	מגדלור - קרן ישראלית להזדמנויות אשראי (קרקוב) פולין 2 בע"מ	8.
100%	גירסו (בת ים) בע"מ	9.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (וינה) אוסטריה 4 בע"מ	10.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (טמפה) פלורידה בע"מ	11.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (סיקאמור פלורס) לוס אנג'לס בע"מ.	12.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (ברודווי 2505) ניו יורק בע"מ	13.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (רד הוק) ברוקלין ניו-יורק בע"מ	14.
79%	מגדלור קרן השקעות - שרותי ניהול בע"מ	15.
79%	מגדלור קרן השקעות בע"מ	16.
65%	מגדלור קרן השקעות 2 - שרותי ניהול בע"מ	17.
65%	מגדלור קרן השקעות 2 בע"מ	18.
100%	מגדלור מוצרים אלטרנטיביים - נזיקין בע"מ	19.
100%	מגדלור- מוצרים אלטרנטיביים (נול דרייב) הוליווד לוס אנג'לס בע"מ	20.
100%	מגדלור -מוצרים אלטרנטיביים (קווין סטריט) דארלינגטון אנגליה בע"מ	21.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (דבורה בראון) תל אביב בע"מ	22.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (אוטרקט) בע"מ	23.
100%	מגדלור- מוצרים אלטרנטיביים (וויט פליינס) בע"מ	24.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (רוגבי סנטרל) בע"מ	25.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (וויברלי דרייב) לוס אנג'לס בע"מ	26.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (דניה ביץ') בע"מ	27.
100%	מגדלור מוצרים אלטרנטיביים (אילנוי) בע"מ	28.
100%	מגדלור קרן השקעות משותפות נדלן יו אס בע"מ	29.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (אטלנטיק אווניו) בע"מ	30.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (פלמינגטון, ניו גרזי) בע"מ	31.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (אלפיס יוון) בע"מ	32.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (קלטון) בע"מ	33.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (לגסי) מיאמי בע"מ	34.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (ברצלונה 1) ספרד בע"מ	35.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (ליידן, הולנד) בע"מ	36.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (ניו רושל) בע"מ	37.
100%	מגדלור בית למוצרים אלטרנטיביים (השקעות משותפות) בע"מ	38.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (סיזרס) אריזונה בע"מ	39.
80%	מגדלור - קרן גידור 1 בע"מ	40.
80%	מגדלור - קרן גידור 1 שירותי ניהול בע"מ	41.
80%	מגדלור - קרן גידור 2 בע"מ	42.
80%	מגדלור - קרן גידור 2 שירותי ניהול בע"מ	43.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (איינדהובן) הולנד בע"מ	44.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (אנדלוסיה) ספרד בע"מ	45.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (ארלינגטון) טקסס בע"מ	46.
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (ויליאמסבורג, ברוקלין) בע"מ	47.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

שיעור אחזקה		
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (קולומבוס, אוהיו) בע"מ	.48
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (אווניו יו, ברוקלין) בע"מ	.49
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (אוטרקט ואולימפוס) הולנד בע"מ	.50
100%	מגדלור- אלגו פי 2 בע"מ	.51
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (אווניו יו 2, ברוקלין) בע"מ	.52
100%	מגדלור-מוצרים אלטרנטיביים נזיקין 2 בע"מ	.53
100%	מגדלור - מוצרים אלטרנטיביים (מניבים 1) בע"מ	.54

טויטה לצרכי דיון בלבד

אפרת השקעות (תאמי) פרויקטים 2 בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן עניינים

עמוד

2-3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על רווח או הפסד
5	דוח על השינויים בהון
6	דוח על תזרימי המזומנים
7-10	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים

טויטה לצרכי דיון בלבד

אפרת השקעות (תאמי) פרויקטים 2 בע"מ

דוחות על המצב הכספי
ליום 30.6.2023

בשקלים חדשים

<u>31.12.22</u>	<u>30.6.22</u>	<u>30.6.23</u>	<u>ביאור</u>	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
				<u>נכסים שוטפים</u>
1,362,608	1,250,946	1,435,148		מזומנים ושווי מזומנים
0	467,492	-		חברות קשורות
42,968	-	42,968		מוסדות
0	277,009	177,009		הכנסות לקבל
0	26,676	6,340		חייבים ויתרות חובה
<u>1,405,576</u>	<u>2,022,123</u>	<u>1,661,465</u>		
				<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
<u>69,182,219</u>	<u>70,094,111</u>	<u>68,217,147</u>	3	נדל"ן להשקעה
<u>70,587,795</u>	<u>72,116,234</u>	<u>69,878,612</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 ביולי, 2023 רן אפרת, דירקטור: _____

טויטה לצרכי דיון בלבד

אפרת השקעות (תאמי) פרויקטים 2 בע"מ
דוחות על המצב הכספי

ליום 30.6.2023

בשקלים חדשים

<u>31.12.22</u>	<u>30.6.22</u>	<u>30.6.23</u>	<u>ביאור</u>
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
720,000	660,000	720,000	הוצאות לשלם
168,647	76,945	195,692	זכאים ויתרות זכות
17,976	2,787	17,064	מוסדות
906,623	739,732	932,756	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
-	-	1,036,167	חברות קשורות
69,576,646	69,280,001	69,867,890	5,4 הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
69,576,646	69,280,001	70,904,057	
<u>הון המניות</u>			
10,239,700	10,239,700	10,239,700	הון
1,000	1,000	1,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א
(10,136,174)	(8,144,199)	(12,198,901)	יתרת הפסד
104,526	2,096,501	(1,958,201)	
70,587,795	72,116,234	69,878,612	

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 ביולי, 2023 רן אפרת, דירקטור: _____

טויטה לצרכי דיון בלבד

אפרת השקעות (תאמי) פרויקטים 2 בע"מ
דוחות על רווח או הפסד

לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2023

בשקלים חדשים

<u>31.12.22</u>	<u>30.6.22</u>	<u>30.6.23</u>	ביאור
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
3,621,445	1,894,513	1,873,804	הכנסות מהשכרת נכסים
(3,170,107)	(1,576,255)	(1,350,481)	7 הוצאות הנהלה וכלליות
<u>451,338</u>	<u>318,258</u>	<u>523,323</u>	רווח לפני הוצאות מימון
(3,766,898)	(1,642,844)	(2,586,050)	8 הוצאות מימון
<u>(3,315,560)</u>	<u>(1,324,586)</u>	<u>(2,062,727)</u>	הפסד לתקופה

טויטה לצרכי דיון בלבד

אפרת השקעות (תאמי) פרויקטים 2 בע"מ
דוחות על השינויים בהון

לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2023

בשקלים חדשים

<u>סה"כ הון</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>מכשירים הונניים אחרים</u>	<u>הון המניות</u>	
104,526	(10,136,174)	10,239,700	1,000	יתרה ליום 1.1.23
(2,062,727)	(2,062,727)	-	-	הפסד לתקופה
(1,958,201)	(12,198,901)	10,239,700	1,000	יתרה ליום 30.6.23

טויטה לצרכי דיון בלבד

אפרת השקעות (תאמי) פרויקטים 2 בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים
לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2023
בשקלים חדשים

31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
<u>(3,315,560)</u>	<u>(1,324,586)</u>	<u>(2,062,727)</u>	הפסד לאחר מס
180,000	120,000	-	תיאומים:
(209,933)	-	-	דמי ניהול
2,014,093	1,006,147	1,008,578	שטל"ג
3,764,656	1,642,844	2,584,277	פחת
735,267	352,490	6,340	ריבית
408,390	(270,838)	(26,133)	גידול בחייבים
<u>(1,997,682)</u>	<u>(961,814)</u>	<u>(543,395)</u>	גידול בזכאים
4,894,791	1,888,829	3,029,667	ריבית שלא שולמה
<u>1,579,231</u>	<u>564,243</u>	<u>966,940</u>	<u>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</u>
<u>(231,816)</u>	<u>(135,762)</u>	<u>(43,505)</u>	תזרים מזומנים לפעילות השקעה רכישת נדל"ן להשקעה
(231,816)	(135,762)	(43,505)	<u>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</u>
322,482	25,836	291,244	תזרים מזומנים מפעילות מימון
<u>(1,769,216)</u>	<u>(665,298)</u>	<u>(1,142,139)</u>	הלוואות מתאגידים ואחרים
<u>(1,446,734)</u>	<u>(639,462)</u>	<u>(850,895)</u>	ריבית ששולמה
(99,319)	(210,981)	72,540	<u>תזרים מזומנים מפעילות מימון</u>
1,461,927	1,461,927	1,362,608	עלייה (ירידה) במזומנים
<u>1,362,608</u>	<u>1,250,946</u>	<u>1,435,148</u>	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים לסוף התקופה

טויטה לצרכי דיון בלבד

**אפרת השקעות (תאמי) פרויקטים 2 בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים ליום 30.6.2023**

בשקלים חדשים

ביאור 1 – כללי

א. הישות המדווחת
חברת אפרת השקעות (תאמי) פרויקטים 2 בע"מ (להלן "החברה"), הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל ע"פ חוק החברות כחברה בע"מ ביום 24.3.19. כתובתה הרשמית של החברה הינה ניצנה 11 ת"א. ביום 15.4.19 התקשרה החברה עם חברת טוני וחיים בע"מ לחוזה רכישת מקרקעין בגוש 7123, חלקות 84,85, 89 המצויים ברחוב העבודה פינת רחוב המסגר בבת ים.

ב. הגדרות

1. י.ר. אפרת השקעות בת ים – החברה האם.

2. צד קשור – כמשמעותו בתקן 24 בדבר צדדים קשורים.

ג. השלכות משבר הקורונה-

החברה משכירה את המקרקעין לשלשה שוכרים. אחד השוכרים השתמש בחלק שהושכר על ידו כאולם אירועים. בעקבות משבר הקורונה, אותו שוכר לא שילם את מלוא דמי השכירות. בשל העובדה, שלא קיימת ודאות לגביית ההפרשים בגין שכ"ד, לא נזקפו הכנסות לקבל בגין ההפרש מדמי השכירות עד חודש 6/2021.

החל מיוני 2021 נחתם הסכם שכירות חדש עם שוכר חדש, שהינו צד קשור לשוכר הקודם.

הואיל והמשק חזר לפעילות ויש התחייבות של השוכר לתשלום שכ"ד וכן קיימת ודאות לגביית ההפרש בגין ההסכם החדש נכללו הכנסות לקבל ע"ס 177,009 ₪ בגין התקופה שהחל מחודש 6/2021. בגין הני"ל בדוח השנתי של 2022 בוצעה הפרשה לחומ"ס מאחר והשתנתה הודאות לגבייה. כמו כן בתקופה של ינואר – יוני 2023 יש חוסר בתשלום מול החוזה בסך כ – 160000 ₪. מאחר ולא קיימת ודאות לגבייה הני"ל, לא נרשמה ההכנסה וכן לא בוצע הפרשה לחומ"ס במקביל.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות ביני"ל 34, דיווח כספי לתקופת 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 עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ב. תיקון ל- IAS 16 רכוש קבוע

במאי 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 16 (להלן- התיקון). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה מכינה את הרכוש הקבוע לשימוש המיועד מעלותו. חלף זאת, החברה תכיר את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח והפסד.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות במתחילות ביום 1/1/2022 או לאחריה. התיקון יישום למפרע, אולם רק לפריטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבה החברה מיישמת לראשונה את התיקון או לאחריה.

החברה תכיר בהשפעה מצטברת של היישום לראשונה של התיקון כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים בתחילת התקופה של מועד היישום לראשונה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

טויטה לצרכי דיון בלבד

אפרת השקעות (תאמי) פרויקטים 2 בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים ליום 30.6.2023

בשקלים חדשים

ג. תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020 פרסם ה-IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד(להלן-התיקון).
 בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו הן עלויות תוספתיות(כגון חו"ג ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה(כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).
 התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1/1/2022 או לאחריו. התיקון יחול על חוזים אשר ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1/1/2022 .
 להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

ביום 15.4.19 התקשרה החברה עם חברת טוני וחיים בע"מ בחוזה לרכישת מקרקעין בבת ים, עליהם בנויים מבנים בתמורה לסך של 70,000,000 ₪ , כאמור המקרקעין מוצגים במונחי עלות. בהתאם להערכת שמאי מיום 2.4.19 , שנערכה לצורך המימון הבנק הפועלים, הוערכו המקרקעין בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, והנכס נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות מצג ג' בסך 71,000,000 ₪ . בהתאם לחוות דעת מומחה מיום 06.02.2022 המתייחסת ליום 31.12.2021 עודכן שווי המקרקעין בהתאם לקריטריון כאמור לעיל, לסך של 75,700,000 ₪. אין ירידת ערך של המקרקעין. בהתאם להוראות IAS40, החברה מציגה את המקרקעין לפי עלות מופחתת. העלות בספרים כוללת עלויות נלוות לרכישה.

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי עולם שהתרחשו במחצית הראשונה של שנת 2022 ובמהלך הרבעון השני של שנת 2022 בפרט, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. החברה בחנה את השלכות השינויים על פעילותה, לרבות בחינת סימנים לירידת ערך לנכס הנדל"ן. אין סימנים לירידת ערך הנכס.

<u>עלות</u>	<u>פחת נצבר</u>	<u>(6 חודשים)</u>	<u>(6 חודשים)</u>	<u>(שנה)</u>
<u>30.6.23</u>	<u>30.6.22</u>	<u>30.6.22</u>	<u>31.12.22</u>	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
75,565,403	7,348,256	68,217,147	70,094,111	69,182,219
<u>75,565,403</u>	<u>7,348,256</u>	<u>68,217,147</u>	<u>70,094,111</u>	<u>69,182,219</u>

מקרקעין

טויטה לצרכי דיון בלבד

אפרת השקעות (תאמי) פרויקטים 2 בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים ליום 30.6.2023

בשקלים חדשים

ביאור 4 – אשראי מתאגיד בנקאי

<u>(שנה)</u>	<u>(6 חודשים)</u>	<u>(6 חודשים)</u>	
<u>31.12.22</u>	<u>30.6.22</u>	<u>30.6.23</u>	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
42,714,842	43,454,065	41,941,450	תאגיד בנקאי
26,861,804	25,825,936	27,926,440	אחרים
<u>69,576,646</u>	<u>69,280,001</u>	<u>69,867,890</u>	

ההלוואה מבנק הפועלים הינה לזמן ארוך, נושאת ריבית משתנה מבוססת פריים. שיעור הריבית ליום 30.6.22 הינה 3.71%, בהתאם להסכם ההלוואה מיום 2.9.2021 לא נקבעו אמות מידה. ההלוואות מאחרים נושאות ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 8%.

ביאור 6 - שיעבודים

1. שעבוד מיום 6.10.19 קבוע וראשון לבנק הפועלים על כל הזכויות, כספים ותשלומים שיגיעו מחברת ר.י.מ. יזמות / משיח זבולונב, יצחק צאשוילי / רומן אמינוב ע"פ הסכם שכירות מיום 1.7.18 אשר הזכויות הומחו ע"י טוני וחיים בע"מ לפי הסכם מכר מיום 15.4.19.
2. שעבוד מיום 6.10.19 קבוע וראשון לבנק הפועלים על כל הזכויות, כספים ותשלומים שיגיעו מחברת סופר דוש בע"מ ע"פ הסכם שכירות מיום 26.12.13 אשר הזכויות הומחו ע"י טוני וחיים בע"מ לפי הסכם מכר מיום 15.4.19.
3. שעבוד מיום 6.10.19 קבוע וראשון לבנק הפועלים על כל הזכויות, כספים ותשלומים שיגיעו מחברת פטרוליום ישראל בע"מ ע"פ הסכם שכירות מיום 12.4.16 אשר הזכויות הומחו ע"י טוני וחיים בע"מ לפי הסכם מכר מיום 15.4.19.
4. שעבוד צף מיום 29.10.19 לבנק הפועלים על כל הנכסים, כספים, רכוש וזכויות והפירות בגינם
5. שעבוד קבוע מיום 29.10.19 לבנק הפועלים על כל זכויות הממשכן ע"פ הסכם מכר מיום 15.4.19 עם חברת טוני חיים בע"מ ו/או על כל תוספת להסכם.
6. שעבוד מיום 20.10.20 לבנק הפועלים על המקרקעין הידועים כגוש 7123, חלקות 84,85,89 בבת ים.
7. שעבוד קבוע ראשון בדרגה (בקדימות לכל שעבוד אחר) מיום 22.9.2020 ל ה ב לטובת המלווה/נאמן אי.בי.אי ניהול נאמנויות, מס תאגיד 515020428, על 1000 מניות רגילות בנות 1 ש"א של חב' ר.אפרת השקעות בבת ים בע"מ ח"פ 514790674 (להלן היזם) אשר בבעלות הלווה ולרבות כל הזכויות זכויות הקנין והבעלות וטובות ההנאה הכלולות והנובעות מהן(להלן המניות).

8.

כל הזכויות המניות הון המניות ו/או הון המניות החליפי וסטוק של מניות שיגיעו ו/או יוצאו מפעם לפעם בגין ו/או במקום המניות(לרבות כל הדיבידנדים בכסף או בעין שישתלמו ו/או יעמדו לתשלום בגינם) וכל זכויות האופציות הכספיים הנכסים שיגיעו ו/או יוצאו במקום המניות ו/או בגינם ו/או מכח המניות ו/או מכח המניות האחרות כמניות הטבה זכויות קדימה זכויות לני"ע מכל סוג שהוא מניות או זכויות שיגיעו ו/או יוצאו בגין המניות או במקומן עקב פיצול איחוד או שנוי מבנה אחר של הון המניות או בכל אופן אחר(להלן המניות האחרות) כל הפירות שינבעו מזכויות הכספים והנכסים המפורטים לעיל וכן כל התמורות הזכויות והנכסים שיתקבלו ממימושם וכן כל הנכסים שבאו במקומם. כל זכות לפצוי או לשפוי שתהיה אם תהיה ללווה בשל אובדן הזכויות הכספיים והנכסים כאמור לעיל.

טויטה לצרכי דיון בלבד

אפרת השקעות (תאמי) פרויקטים 2 בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים ליום 30.6.2023

בשקלים חדשים

ביאור 7 - הנהלה וכלליות

הרכב:

<u>31.12.22</u>	<u>30.6.22</u>	<u>30.6.23</u>	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
480,421	220,090	213,488	עבודות חוץ
84,872	62,873	8,077	שירותים מקצועיים
180,000	120,000	0	דמי ניהול
177,009	0	0	הפרשה לחומ"ס
5,198	1,162	1,614	מיסים ואגרות
73,583	41,085	28,749	שכ"ע ונלוות
2,631	0	0	אחרות
0	690	971	תקשורת
0	1,250	0	השתלמות
128,338	107,429	81,645	אחזקה
23,962	15,526	7,359	ביטוחים
2,014,093	1,006,147	1,008,578	פחת
<u>3,170,107</u>	<u>1,576,255</u>	<u>1,350,481</u>	

ביאור 8 – הוצאות מימון

<u>31.12.22</u>	<u>30.6.22</u>	<u>30.6.23</u>	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
2,242	1,210	1,773	עמלות בנק
1,554	(1,492)	0	ריבית מוסדות
215,267	13,423	(854,153)	שערוך הלוואה
1,550,153	667,889	2,373,794	ריבית בנק
1,997,682	961,814	1,064,636	ריבית אחרים
<u>3,766,898</u>	<u>1,642,844</u>	<u>2,586,050</u>	