



דו"ח הדירקטוריון של

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2012



גמול נדל"ן למגורים בע"מ

הרינו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של גמול נדל"ן למגורים בע"מ ("החברה") לתקופות של שישה ושלוש החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2012 ("תקופת הדוח" ו- "תאריך המאזן", לפי העניין), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים ומידיים").

דוח הדירקטוריון כולל סקירה, במתכונת מצומצמת, של העניינים בהם הוא עוסק והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי גם דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2011 ("הדוח התקופתי"). לפרטים בדבר מצבת התחייבויות התאגיד וגם חברות מאוחדות וחברות מאוחדות באיחוד יחסי ראו דוח אלקטרוני המתפרסם במקביל לדוח זה.

1. החברה וסביבתה העסקית

1.1 כללי

החברה הינה חברה יזמית בתחום הבניה למגורים בארץ ובכלל זה מתעסקת בקנייה ופיתוח קרקעות לבנייה למגורים. החל משנת 2012, לחברה אין פעילות ממשית של בניה, שיווק ומכירה של חנויות ויחידות דיור ברחבי הארץ. לחברה הוצאות מימון, תפעול ותקורות משמעותיות ובהתאם החברה פועלת להקטנת נטל החוב והתקורות, בין היתר, באמצעות ניצול הזדמנויות עסקיות, מימוש נכסים ושימוש בתמורות לפירעון התחייבויותיה.

בהתאם לנתונים שפורסמו על ידי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה עבור הרבעון הראשון והשני של שנת 2012, בתקופת הדיווח חלה התייצבות במחירי הדיור. כל זאת, במקביל להאטה המורגשת בהיקף הביקושים לדירות מגורים ואי הוודאות השוררת בשוק הנדל"ן. יצוין, כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של הזעזועים המדיניים והחברתיים במזרח התיכון בכלל ובישראל בפרט והמשבר הכלכלי באירופה על הכלכלה העולמית, המשק הישראלי והחברה בפרט.

2. התפתחות בתחומי הפעילות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

2.1 **התקשרות במסמך עקרונות לגבי מקרקעין ביהוד -** ביום 04.07.2012 התקשרה החברה בת גמול יהוד בע"מ ("גמול יהוד") במסמך עקרונות למכירת זכויותיה, במקרקעין הידועים כמתחם השלושה ביהוד זאת במסגרת עסקת תמורות (בהתאמה "מסמך העקרונות", "המקרקעין"). במסגרת מסמך העקרונות סוכם, בין היתר, כי בתמורה למכירת זכויותיה במקרקעין ישלם היזם לגמול יהוד 23% מהתמורות שיתקבלו בגין מכירת יחידות הדיור וסך של 25% מהתמורות שיתקבלו בגין מכירת שטחי המסחר והמשרדים. עוד סוכם, כי ההסכם המפורט שייחתם יהיה תלוי בתנאים מתלים, לרבות קבלת הסכמות רשויות מדינה, שאי קיומם יאפשר לצדדים להשתחרר מן ההסכם המפורט וכן כי הוצאות מסוימות החלות על גמול יהוד, ימומנו על ידי היזם ויקוזזו מהתמורות לכשיגיעו לגמול יהוד. הצדדים למסמך העקרונות יפעלו על מנת לחתום על ההסכם המפורט תוך 60 יום ממועד חתימת מסמך העקרונות. ככל שלא יחתם הסכם מפורט בתוך שישה חודשים ממועד חתימת מסמך העקרונות יהיה מסמך העקרונות בטל ומבוטל.

בהתאם לקבוע במסמך העקרונות, ביום 05.07.2012 התקבלה אצל גמול יהוד ערבות בנקאית אוטונומית על סך של 25 מליון ש"ח אשר מועד פירעונה בחודש נובמבר 2013.

2.2 **פרויקט עיר ימים** – ביום 1 באפריל 2012 הושלמה העסקה למכירת זכויותיה של החברה במקרקעין בנתניה (הידועים כחלק מפרויקט עיר ימים) לצד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה, בהתאם להסכם המכר מיום 30 בנובמבר 2011 (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 2.4.2012, מס' אסמכתא 2012-01-091560 המובא בדוח זה בדרך של הפניה). במהלך חודש אפריל 2012 התקבלה בחברה יתרת התמורה בגין 7 הדירות שנמכרו לצדדים שלישיים (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 24.4.2012, מס' אסמכתא 2012-01-103938).

2.3 **תיקון לשטר נאמנות (סדרה א')**

ביום 30 במאי 2012 התקבל אצל החברה התיקון החתום לשטר הנאמנות בין החברה לנאמן לאגרות החוב (סדרה א') אשר הוראותיו כוללות בין היתר:

▪ אפשרות של החברה לבצע פירעון מוקדם של הסדרה (כולה או חלקה). להבטחת התחייבויותיה לבעלי אגרות החוב תיצור החברה שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הקרקע מסחרית בפ"ת (להלן: "**קרקע בפתח תקווה**") עד לסכום הגבוה מבין (א) 67% מהתמורה נטו ממכירת הקרקע או (ב) 30 מיליון ש"ח בצירוף ריבית והצמדה מיום 1.1.12 (להלן: "**הסכום המובטח בשעבוד**").

▪ החברה תהא רשאית לשעבד את הקרקע בפ"ת (להלן: "**השעבוד הנוסף**") כדלקמן: (א) בדרגה שווה בסכום שלא יעלה על 33% מהתמורה נטו שתתקבל ממכירת זכויות החברה בפרויקט בפתח תקווה וכי הבעלים של שעבוד זה יהיה זכאי ליתרת הסכומים שינבעו ממימוש השעבוד לאחר שהסכום המובטח בשעבוד שולם למחזיקי אגרות החוב (ב) שתנאי השעבוד לא יסתרו את התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (ג) הגשת בקשה למימוש השעבוד הנוסף תעשה לאחר מתן הודעה של 30 יום מראש לנאמן.

▪ החברה תהא רשאית, מעת לעת, לשעבד ללא הסכמת הנאמן את זכויותיה ו/או נכסיה לכל אדם ו/או גוף ללא הסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אג"ח נדל"ן לצורך פעילותה או לקבלת אשראי חדש.

▪ להבטחת התחייבויותיה לבעלי אגרות החוב תיצור החברה שעבוד קבוע מדרגה ראשונה מוגבל ל- 20 מיליון ש"ח בצירוף ריבית והצמדה מיום 1.1.12 על הלוואת הבעלים שהעמידה החברה לגמול יהוד (מתוך סך הלוואות של כ- 111 מיליון ש"ח).

▪ לא יבוצעו פירעונות של הלוואת הבעלים מגמול השקעות עד לרישום השעבודים כאמור. במסגרת התיקון לשטר הנאמנות, התחייבה החברה כי אם החברה תחליט על ביצוע פירעון של הלוואת הבעלים מגמול השקעות, היא תבצע במקביל פירעון מוקדם לבעלי אגרות החוב בסכום זהה. ביום 23 באפריל 2012, אישר דירקטוריון החברה את ההסכמות והעקרונות שגובשו כאמור בכפוף לאישור הסופי של הבורסה.

ביום 24 באפריל 2012, התכנסה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, במסגרתה החליטו בעלי אגרות החוב (סדרה א'): בכפוף לאישור הבורסה, לאשר את התיקון לשטר הנאמנות בנוסח המוסכם, ולהורות לנאמן לחתום על התיקון לשטר הנאמנות עם החברה. ביום 17 במאי 2012 התקבל אישור הבורסה לשינוי תנאי תעודות ההתחייבות ובהתאם ביום 30 במאי 2012 תוקן שטר הנאמנות. ביום 1 ביולי 2012, בהתאם לתיקון שטר הנאמנות, החברה בצעה פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור בסך של כ- 30.49 מיליון ש"ח המיוחסים לקרן ולריבית אגרות החוב, הכל כמפורט בדוח מידי מיום 27 ביוני 2012 (אסמכתא: 2012-01-168987).

2.4 מינוי דירקטורים, אי חידוש כהונה ומינוי רו"ח מבקר חדש, אישור ביטוח נושאי משרה -

ביום 1 באוגוסט 2012 התקבלו ההחלטות הבאות על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה: (א) מינויים של ה"ה זומר ואלול לדירקטורים בחברה וחידוש מינויו של ה"ה גוילי כדירקטור בחברה. במועד האסיפה נסתיימה תקופת כהונתם של הדירקטורים ליאון יהודה רקאנטי עוזי וורדי-זר וזיו קופ כדירקטורים בחברה; (ב) אי חידוש כהונתו של רו"ח המבקר של החברה, משרד רו"ח סומך-חייקין ומינוי משרד רו"ח קסלמן וקסלמן לרו"ח המבקר של החברה, עד לתום האסיפה השנתית הבאה והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו; (ג) הענקת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לנושאי משרה בחברה ובחברות בת שלה, למעט נושאי משרה ודירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה, במסגרת פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה. (ד) אישור הענקת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה למר יצחק גוילי, דירקטור ובעל שליטה בחברה, במסגרת פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של גמול השקעות, זאת בכפוף לאישור הענקת הביטוח כדין על ידי גמול השקעות.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 01 באוגוסט 2012 (אסמכתא: 2012-01-200016) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3. המצב הכספי

3.1 **ההון העצמי של החברה** - נכון לתאריך המאזן הסתכם לסך של כ- 6 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 17 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. השינוי בהון העצמי נובע מהפסד בתקופה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח. נכון לתאריך המאזן ההון העצמי של החברה מהווה כ- 3.0% מסך המאזן לעומת 7.7% ליום 31 בדצמבר 2011.

3.2 **מזומנים ושווי המזומנים** - הסתכמו נכון לתאריך המאזן לסך של כ- 38 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 17 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. הגידול ביתרת המזומנים נובע מתזרים מפעילות שוטפת בסך של כ- 27 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ומתזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 3 מיליון ש"ח נוספים.

3.3 **נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד** - היתרה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח כוללת קרנות שקליות נסחרות בלבד.

3.4 **מלאי בניינים למכירה** - הסתכם נכון לתאריך המאזן לסך של כ- 30 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 65 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2011. המלאי כולל את חלק הקרקע ביהוד (164 מתוך 426 יחידות דיור).

בתקופת הדוח נרשם גידול ביתרת המלאי בניינים בקרקע ביהוד, כתוצאה מהיוון הוצאות בגין קידום היתרים ופינויים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

3.5 **התחייבות בשל אגרות חוב** - יתרת ההתחייבויות בשל אגרות החוב הסתכמו נכון לתאריך המאזן לסך של כ- 88 מיליון ש"ח (כולל חלויות שוטפות, לא כולל ריבית לשלם בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח המופיעה ביתרת הזכאים) לעומת יתרה בסך של כ- 86 מיליון ליום 31 בדצמבר 2011.

הגידול נובע מעלייה של כ- 1.25% בשיעור המדד ומהפחתת נכיון בסך של כ- 1 מיליון ש"ח בין היתר מהקדמת הפירעון מיום 28 בנובמבר 2012 ליום 1 ביולי 2012. לפרטים בקשר עם ההסכם לתיקון שטר הנאמנות אג"ח א' ראה ביאור 2.3 לעיל.

3.6 **הלוואות בעלים מגמול השקעות - נכון לתאריך המאזן, יתרת ההלוואות שהעמידה גמול השקעות לחברה הסתכמו לסך של כ- 105 מיליון ש"ח לעומת יתרה של כ- 100 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. הגידול ביתרת ההלוואות בכ- 5 מיליון ש"ח נובע מצבירת ריבית והצמדה למדד במהלך התקופה. בקשר עם ההסכם לתיקון שטר הנאמנות אג"ח א' המתייחס גם להלוואת הבעלים ראה ביאור 2.3 לעיל.**

4. **תוצאות הפעולות - הסבר על התפתחות סעיפי דוח רווח והפסד**

ההפסד בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו במועד הדוח הסתכם לסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד בתקופת ששת החודשים שהסתיימו במועד הדוח הסתכם בכ- 10.9 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ- 14.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4.1 **הכנסות ממכירת קרקעות, דירות וחנויות -** בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו במועד הדוח הסתכמו לסך של כ- 38.1 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 36.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות ממכירת קרקעות, דירות וחנויות בתקופת ששת החודשים שהסתיימו במועד הדוח הסתכם ב- 38.1 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות ממכירת קרקעות דירות וחנויות בסך של כ- 124.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המכירות בתקופת הדוח נובעות מהשלמת העסקה למכירת הקרקע לבניין השני ויתרת הדירות לבניין הראשון בנתניה. ראה סעיף 2.2 לעיל.

4.2 **עלות קרקעות, דירות וחנויות** בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו במועד הדוח הסתכמו לסך של כ- 37.1 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 31.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכרה בעלויות ממכירת קרקעות, דירות וחנויות בתקופת ששת החודשים שהסתיימו במועד הדוח הסתכם ב- 37.1 מיליון ש"ח, לעומת הכרה בעלויות ממכירת קרקעות, דירות וחנויות בסך של כ- 114.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עלות קרקעות, דירות וחנויות בתקופת הדוח נובעות מהשלמת העסקה למכירת הקרקע לבניין השני ויתרת הדירות לבניין הראשון בנתניה. ראה סעיף 2.2 לעיל.

4.3 **ירידת ערך מלאי בניינים למכירה -** בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו במועד הדוח לא הוכרה ירידת ערך של מלאי בניינים למכירה. ירידת הערך בתקופת ששת החודשים שהסתיימו במועד הדוח בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח, מיוחסת לקרקע בנתניה בעקבות אגרות ושומת היטלי השבחה גבוהות מהצפוי.

4.4 **הוצאות הנהלה וכלליות של החברה** - בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו במועד הדוח הסתכמו לסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקרו מירידה בהוצאות שכר עבודה ונלוות בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח ומירידה בהוצאות פחת בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו הוצאות פחת גבוהות כתוצאה ממעבר המשרדים).
הוצאות הנהלה וכלליות של החברה במחצית הראשונה של השנה הסתכמו לסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות הנהלה וכלליות של החברה בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
הקיטון נובע בעיקרו מהפחתה בהוצאות שכר ונלוות בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח והפחתה בהוצאות פחת בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח.

4.5 **הוצאות המימון נטו** בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו במועד הדוח הסתכמו לסך של כ- 5.4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 7.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון נטו של החברה בששת החודשים שהסתיימו במועד הדוח הסתכמו לסך של כ- 8.7 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מימון נטו בסך של כ- 13.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נטו בשלושת החודשים שהסתיימו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מכך שהיקף ההלוואות של החברה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נמוך יותר, כתוצאה מפירעון של 20 מיליון ש"ח בהלוואות הבעלים בחודש אוגוסט 2011, מפירעון קרן אג"ח סדרה א' בסך של כ- 30 מיליון ש"ח בחודש נובמבר 2011 ומפירעון של כ- 23 מיליון ש"ח לבנק לאומי בחודש יולי 2011, בקשר עם הקרקע בפתח תקווה (סך קיטון בהיקף ההלוואות בסך של כ- 73 מיליון ש"ח המפחית את הוצאות המימון בכ- 2 מיליון ש"ח).
הקיטון בהוצאות המימון נטו, בתקופת ששת החודשים שהסתיימו במועד הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בהיקף ההלוואות כאמור לעיל (השפעה של כ- 3 מיליון ש"ח על הוצאות המימון) וכן מעליית מדד המחירים לצרכן בששת החודשים שהסתיימו בתקופת הדוח בשיעור של כ- 1.25% לעומת עלייה בשיעור של כ- 2.16% בתקופה המקבילה אשתקד (השפעה של כ- 2 מיליון ש"ח נוספים על הוצאות המימון).

4.6 **מיסים על ההכנסה** - בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו במועד הדוח לא הכירה החברה בהוצאות מיסים לעומת סך של כ- 1.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, שנבעו בעיקרן מעדכון נכסי המיסים הנדחים, אל מול הכרה בהוצאות מס בתקופת הדוח. בתקופת ששת החודשים שהסתיימו במועד הדוח לא הכירה החברה בהוצאות מיסים לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 4.8 בתקופה המקבילה אשתקד שנבעו בעיקרן מעדכון נכסי המיסים הנדחים.

5. נזילות

5.1 נכון למועד הדוח, לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לא משועבדים בסך של כ- 38.0 מיליון ש"ח. הנתונים בסעיף 5 זה, מוצגים במאחד עם חברת הבת גמול יהוד.

5.2 **תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת נטו** - בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו במועד הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ- 23.9 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים

שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ- 73.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופת שלושת החודשים שהסתיימו במועד הדוח נובע מתקבולים ממכירת הקרקע לבניין השני בנתניה ויתרת הדירות בבניין הראשון בניכוי הוצאות שוטפות.

בתקופת ששת החודשים שהסתיימו במועד הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ- 26.9 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ- 86.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופת ששת החודשים שהסתיימו במועד הדוח נובע מתקבולים ממכירת הקרקע לבניין השני בנתניה ויתרת הדירות בבניין הראשון בניכוי הוצאות שוטפות.

5.3 תזרים מזומנים מפעילות השקעה - בתקופת שלושת וששת החודשים שהסתיימו במועד הדוח לחברה תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח, לעומת תזרים של כ- 4.1 מיליון ש"ח וכ- 8.3 מיליון ש"ח בהתאמה ששימשו לפעילות השקעה בתקופות המקבילות אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובע בעיקרו מרכישת קרנות שיקליות בסך כולל של כ- 10 מיליון ש"ח בניכוי קיטון בפקדונות משועבדים בסך של כ- 6.4 מיליון ש"ח.

5.4 תזרים מזומנים מפעילות מימון - בתקופת שלושת וששת החודשים שהסתיימו במועד הדוח לחברה תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח, לעומת תזרים של כ- 3.4 מיליון ש"ח וכ- 18.0 מיליון ש"ח בהתאמה ששימשו לפעילות מימון בתקופות המקבילות אשתקד. תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח נובע מפירעון ריבית של אגרות החוב סדרה א' בחודש מאי השנה על פי לוח הסילוקין.

6. היעדר סימני אזהרה ותזרים מזומנים חזוי

6.1 נכון לתאריך המאזן ואף למועד פרסום דוח זה לא מתקיימים בתאגיד סימני אזהרה כמשמעותם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים. במסגרת הדיון בדוחותיה הכספיים של החברה (סולו ומאוחד) ליום 30 ביוני 2012, בחן הדירקטוריון, במסגרת בחינת הנזילות הכוללת של החברה, את תזרים המזומנים של החברה ויכולתה לעמוד, בין השאר, בהתחייבויותיה לטווח הקצר והארוך, ובהתאם נבחנו נתונים המהווים בסיס לבחינת ההון החוזר של החברה.

6.2 כמו כן, במסגרת בחינת הדירקטוריון את תזרים המזומנים של החברה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה לטווח הקצר והארוך, הביא הדירקטוריון בחשבון גם השלכות של אירועים חיצוניים על יכולת יצור המזומנים של החברה ושל חברות הבת, יכולת מיחזור החוב וגיוס מקורות מימון נוספים. בנוסף, הדירקטוריון קיבל מידע בדבר עמידתן של החברה וחברת הבת בהתחייבויותיהן, הן השוטפות והן לטווח ארוך, ולגבי השינויים שחלו בתקופת המאזן בהתחייבויות אלו.

6.3 על אף שלתאריך המאזן לא מתקיימים סימני האזהרה כמשמעותם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, החליט דירקטוריון החברה לפרסם תזרים מזומנים חזוי כמפורט בסעיף 6.5 להלן.

6.4 יתרת התחייבויות החברה לפירעון עד 30.06.2014 (באלפי ש"ח):

להלן צפי הסכומים הדרושים לחברה לצורך פירעון אגרות החוב (סדרה א'), בשנים הבאות (באלפי ש"ח) כולל הפרשי הצמדה שנצברו ליום 30 ביוני 2012 וכן כולל עלייה צפויה של מדד המחירים לצרכן של 3% בשנה:

1.1.2014-30.06.2014	1.1.2013-31.12.2013	1.7.2012-31.12.2012	אגרות חוב (סדרה א')
-	31,258	29,984	פרעון ע"ח הקרן
940	3,786	2,018	פרעון ריבית נצברת
940	35,044	32,002	סה"כ פרעונות

(*) נכון למועד דוח זה החברה עמדה בכל תשלומיה לבעלי אגרות החוב ובכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות. בתזרים המזומנים החזוי המפורט להלן נכלל תשלומי הריבית והקרן של אגרות החוב (סדרה א'), בגינן מועד הפירעון הוא בתקופת התזרים, בהתאם ללוח הסילוקין שלהן.

6.5 להלן תזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה מיום 1.7.2012 ועד ליום 30.6.2014 (באלפי ש"ח):

01.01.2014-30.06.2014	01.01.2013-31.12.2013	01.07.2012-31.12.2012	
20,364	18,217	37,985	יתרת פתיחה
			<u>מקורות סולו:</u>
(2,407)	(15,220)	(343)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת
			תזרים מזומנים מפעילות/ (לפעילות) השקעה
		10,052	מימוש קרנות שקליות
	50,000		מימוש נכס*
		1,007	שחרור פקדונות משועבדים
(750)	(1,375)	(500)	השקעות בנכסים
			התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):
			תזרים מזומנים לפעילות מימון
			פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי
	(31,258)	(29,984)	פירעון קרן אג"ח (סדרה א')
17,207	20,364	18,217	יתרת סגירה

(*) תזרים החזוי להתקבל בגין אחת הקרקעות של החברה אשר ינבע מגיוס מימון ו/או הכנסת שותף ו/או מימוש אחת הקרקעות.

6.6 ההנחות והערכות שבבסיס דוח תזרים מזומנים החזוי

לחברה צרכי מזומנים לתשלום בתקופה שמיום 1 ביולי 2012 ועד ליום 31 בדצמבר 2012, בסך של כ- 35 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ-32 מיליון ש"ח בגין תשלומי קרן וריבית של אגרות חוב (סדרה א') (סך של כ- 30.5 מיליון ש"ח לתשלום ששולמו בחודש יולי 2012 וסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח לתשלום

בחודש נובמבר 2012), וסך של כ- 3 מיליון ש"ח בגין התחייבויות בקשר עם קידום פרויקטים ופעילות שוטפת.

נכון ליום 30 יוני 2012 לחברה מזומנים וקרנות שקליות בסך של כ- 48 מיליון ש"ח (יקראו יחד להלן: "מזומנים") ופיקדונות רוכשי דירות הצפויים להשתחרר בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. כמו כן קיבלה החברה במהלך חודש יולי החזרי מקדמות מס בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. החברה צופה כי המקורות העיקריים לכיסויי יתרת צרכי המזומנים המפורטים לעיל, יהיו יתרת המזומנים בקופת החברה, הפיקדונות הצפויים להשתחרר והחזרי המס שהתקבלו. יצוין כי לחברה לא קיימות יתרות אשראי בנקאי כלשהן. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על דוח תזרים חזוי צפוי שערכה תעמוד החברה בצרכי המזומנים הצפויים שלה עד לתום חודש דצמבר 2012.

לחברה צרכי מזומנים נוספים לתשלום לתקופה שמיום 1 בינואר 2013 ועד ליום 31 בדצמבר 2013 בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ- 35 מיליון ש"ח בגין תשלומי קרן וריבית של אגרות חוב (סדרה א') (סך של כ- 2 מיליון ש"ח לתשלום במאי 2013 וסך של כ- 33 מיליון ש"ח לתשלום בחודש נובמבר 2013) וסך של כ- 13 מיליון ש"ח בגין התחייבויות בקשר עם קידום פרויקטים ופעילות שוטפת.

החברה צופה כי המקורות העיקריים לכיסויי יתרת צרכי המזומנים המפורטים לעיל, בכפוף להתקיימות ההנחות, שבבסיס תוכניתיה, יהיו יתרת המזומנים בקופת החברה, גיוס מימון עבור פיתוח אחד הפרויקטים ו/או הכנסת שותף לביצוע אחד הפרויקטים ו/או קבלת תקבולים בגין מימוש נכס מנכסי החברה (בהקשר זה ראו פירוט בדבר הסכם עקרונות שנחתם בקשר עם מתחם השלושה ביהוד המפורט בסעיף 2.1 לעיל), בהתאם לסדר העדיפויות של החברה כפי שיהא מעת לעת. הדירקטוריון בחן את האפשרויות השונות העומדות בפני החברה לגיוס מקורות לכיסוי יתרת צרכי המזומנים, זאת גם לאור אינדיקציות שהתקבלו על ידי הנהלת החברה בקשר עם מצב המשק ושוק הנדל"ן בפרט וסדר העדיפויות של החברה. הדירקטוריון מצא כי התזרים מהמקורות המפורטים לעיל צפוי לעמוד על כ- 50 מיליון ש"ח לעומת 69 מיליון ש"ח כפי שהעריך בדוח הדירקטוריון לשנת 2011.

להערכת דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכות שמאיות מגורמים חיצוניים בלתי תלויים לגבי שווי הנכסים, אשר בגינם מתכננת החברה לקבל מימון ו/או להכניס משקיע ו/או לממש בכדי לעמוד בצורכי המזומנים שלה וכן בהתבסס על אינדיקציות שהתקבלו על ידי הנהלת החברה בקשר עם מצב השוק, צפויים התקבולים שתקבל החברה, בגין אחת מהפעולות המפורטות לעיל, להיות גבוהים מיתרת צרכי המזומנים המפורטים לעיל. עוד יצוין כי לחברה לא קיימות חובות לבנקאים. כמו כן, דירקטוריון החברה סבור כי לחברה קיימת מסגרת זמן מספקת לביצוע אחת מהפעולות המפורטות לעיל אשר תאפשר את קבלת התקבולים במועד שיאפשר את עמידתה של החברה בצרכי המזומנים שלה עד ליום 31 בדצמבר 2013.

לחברה צרכי מזומנים נוספים לתשלום לתקופה שמיום 1 בינואר 2014 ועד ליום 30 ביוני 2014, בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 1 מיליון ש"ח החזר ריבית בגין אג"ח סדרה א' וסך של כ- 2 מיליון ש"ח בגין התחייבויות בקשר עם קידום פרויקטים ופעילות שוטפת.

יחד עם זאת, לאור התלות בקיום הנחות התזרים גם בצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, לרבות בכל הנוגע למצב בשווקים, הביקושים לדירות מגורים, התנהלות מול רשויות ממשלתיות ומקומיות, ועיתויי קבלת תמורות ממכירת נכסים, אין ודאות כי הנחות אלו תתממשנה, במלואן או בחלקן או במועדן הצפוי.

6.7 מידע צופה פני עתיד

תזרים המזומנים החזוי, ההנחות, התכניות והערכות שבסיסו, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע כאמור מתבסס בין היתר, על הנחות בסיס, הערכות ואומדנים שאינם תלויים בחברה בלבד. תחזיות אלה עשויות שלא להתממש כולן או חלקן או להתממש באופן שונה מהותית מזה המצופה על ידי החברה, והן תלויות ומושפעות בגורמים נוספים וביניהם, מצב המשק בכלל ומצב שוק הנדל"ן בישראל בפרט, בהערכות מאקרו כלכליות לגבי שיעור הריבית הבנקאית, בשינויים במדד המחירים לצרכן ובמדד לתשומות הבנייה, ביכולת צדדים שלישיים לגייס מימון בנקאי, ביכולתה של החברה לממש נכסים או לבצע עסקאות לשותפות בנכסים ובהתממשות של איזה מגורמי הסיכון אליהם חשופה החברה ו/או חברות הבת, כפי שתואר בדוח השנתי.

בנוסף, יודגש כי אין בדוח תזרים המזומנים החזוי כאמור בכדי לחייב את החברה לפעול בהתאם לאמור בו ועל כן החברה עשויה לפעול באופן שונה מהאמור לעיל על בסיס ובהתאם להזדמנויות עסקיות שונות, כפי שיוחלט על ידי הנהלת החברה ו/או דירקטוריון החברה.

7. מקורות מימון

7.1 נכון למועד דוח זה, פעולותיה דוח זה של החברה ממומנות ע"י אגרות חוב נסחרות שהנפיקה ומהלוואות בעלים והשקעות הוניות שהועמדו על ידי החברה האם, גמול השקעות. נכון למועד תאריך המאזן לחברה אין אשראים מתאגידיים בנקאיים.

7.2 **אשראי חוץ בנקאי (אגרות חוב)** – לפרטים ראו סעיף 12 להלן.

7.3 **הלוואות בעלים** - ביום 17 ביוני 2004 התקשרו החברה וגמול השקעות, בעלת השליטה בחברה, בהסכם למסגרת הלוואות במסגרתו העמידה גמול השקעות לחברה הלוואות בעלים בריבית של 6% לשנה צמוד למדד המחירים לצרכן. על פי הסכם המסגרת כל הלוואה תהיה לתקופה של 12 חודשים ותתחדש מאליה לתקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת. לחברה זכות לבצע פירעון מוקדם של ההלוואה בהתראה של 7 ימים מראש, ללא קנסות בגין הפירעון המוקדם.

ביום 25 במאי 2007 הבהירה גמול השקעות כי נכון לאותו מועד לא הייתה לה כוונה לדרוש פירעון של יתרת ההלוואות לזמן ארוך, בלא שימצא לחברה הסדר מימון חלופי לפיו תעמוד קרן ההלוואה לפירעון בזמן ארוך.

במסגרת הסדר חוב שנערך בין גמול השקעות לבין בעלי אגרות החוב ובעלי חוב בלתי סחיר שלה, אשר הושלם בחודש דצמבר 2009 שיעבדה גמול השקעות בשעבוד מדרגה ראשונה 49.9% ממניות החברה וכן שיעבדה את מלוא זכויותיה בהלוואות הבעלים שהעמידה לחברה. כמו כן, התחייבה גמול השקעות כי תפעל לכך שהחל משנת 2013 לא יהיו על החברה מגבלות לפרוע את הלוואות הבעלים שהעמידה לה גמול השקעות, למעט המגבלות הקבועות בתשקיף החברה.

לפרטים בדבר תנועות ביתרות בהלוואות הבעלים ראה סעיף 3.6 לדוח זה.
לפרטים בדבר ההסכם לתיקון שטר הנאמנות אג"ח א' והשפעתו על הלוואות הבעלים של החברה ראו
סעיף 2.3 לעיל.

8. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי

8.1 M-המושבות, פתח תקווה

8.1.1 בהמשך לאמור בסעיף 4.5.12.2 לדוח התקופתי, בקשר עם הקרקע בשטח של כ- 10 דונם בפתח תקווה המיועדת לשמש כמרכז עסקים ("הקרקע המסחרית"). החברה ממשיכה לבחון מספר חלופות בנוגע לניצול זכויות הבניה הגלומות בנכס מעבר לשטחים שמיועדים למסחר.

8.1.2 ביום 28 במרץ 2010 הגישה החברה ערר על החלטת מס שבח בקשר עם שומת מס רכישה בגין רכישת הקרקע המסחרית, בשנת 2008 הערר הוגש על החלטה בהשגה בה לא קיבל מס שבח את החלוקה שקבעה החברה (בהתבסס על הערכת שמאי) בין שווי הקרקע המסחרית לבין התמורה הנוספת על הקרקע למגורים בפתח תקווה (סך התמורה בהסכם הרכישה של הקרקע המסחרית הייתה כ- 91 מיליון ש"ח מתוכם כ- 78 מיליון ש"ח יוחסו בעסקה לקרקע המסחרית וסך של כ- 13 מיליון ש"ח יוחסו כתמורה נוספת בעבור רכישת זכויות נוספות שהיו למוכרים בקרקע למגורים). על החלטת מס שבח בהשגה הוגש על ידי החברה ערר שהתנהל בפני ועדת הערר שליד בית המשפט המחוזי. בחודש יולי 2011 נערך דיון הוכחות ראשון בפני ועדת הערר. ביום 7 בפברואר 2012 חתמה החברה על הסכם פשרה עם מס שבח לפיו, יושב לחברה מחצית מהסכום אותו שילמה החברה למס שבח, בסך של כ- 350 אלפי ש"ח (ממנו יופחת שכר הצלחה ליועצים). ההחזר התקבל במהלך חודש מאי 2012.

8.2 יהוד, מתחם השלושה

8.2.1 ביום 04.07.2012 התקשרה החברה במסמך עקרוני למכירת זכויותיה של החברה, באמצעות חברת הבת גמול יהוד בע"מ, במתחם השלושה ביהוד. לפרטים ראו סעיף 2.1 לעיל.

8.2.2 בהמשך לאמור בסעיף 6.13.7 (ד) לדוח התקופתי בדבר שומת דמי היתר, ביום 21 במרץ 2012 נערך דיון בפני השמאי הממשלתי בהשתתפות נציגי החברה ויועציה. עד למועד פרסום דוח זה, טרם התקבלה הכרעת השמאי הממשלתי כאמור. בהתאם להכרעת השמאי הממשלתי, והתקדמות עסקת התמורות בהתאם למסמך העקרוני שנחתם, תקבל החברה החלטה בהתאם לאפשרויות העומדות בפניה. יצויין, כי במסגרת מסמך העקרוני סוכם, בין היתר, כי החברה תפעל בשיתוף עם היזם להפחתת תשלום דמי היתר בגין השטח המיועד לבניה.

8.2.3 בהמשך לאמור בסעיף 4.12 (ג) לדוח התקופתי בדבר פעולות החברה לצורך קבלת היתר בניה, החברה המשיכה בתקופת הדוח וממשיכה לפעול להשלמת התנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר הבניה במסגרת פעולות אלו התקבל בתקופת הדוח היתר גידור. יצויין כי במסגרת מסמך העקרוני סוכם, בין היתר, כי החברה תפעל בשיתוף עם היזם וכחלק מהליך הפחתת דמי היתר, להפחתת מספר היחידות שיבנו על הקרקע ללא פחות מ- 332 יח"ד ולא יותר מ- 426 יח"ד.

8.2.4 בהמשך לאמור בסעיף 4.12 (ג) לדוח התקופתי בדבר הסכמים עם מחזיקים בקרקע, נכון למועד דוח זה התקשרה גמול יהוד בהסכמי פינוי עם 10 מחזיקים בקרקע ביהוד, אשר מיועדים להיות מפונים. למועד הדוח גמול יהוד ממשיכה לנהל משא ומתן עם מחזיקים נוספים. על פי ההסכמים הנ"ל

בתמורה לפינוי המחזיקים מהקרקע צפויים המחזיקים לקבל זירות או תמורה כספית. בתקופת הדוח הגיעה החברה להסכמות עם חלק מן המפונים לפיה תדחה חלק מתשלום התמורה עבור הקרקע בשנה נוספת עד חודש אפריל 2013.

8.2.5 לאורך השנים, נוצרו עיכובים בלוחות הזמנים של הפרויקט, עקב מספר גורמים שונים כגון: מחלוקת בין עיריית יהוד לבין החברה אשר החזיקה בזכויות לפיתוח התשתיות בקרקע ועיכוב בהתקשרות החוזית עם מחזיקים רלוונטיים בקרקע שיש לפנותם לצורך התחלת בנייה על פי התב"ע. נכון להיום צופה החברה כי ניתן יהיה להתחיל לבנות את הפרויקט בתחילת שנת 2013.

המידע בדבר מועד התחלת הבניה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע כאמור מתבסס בין היתר, על הנחות בסיס, הערכות ואומדנים שאינם תלויים בחברה בלבד. תחזיות אלה עשויות שלא להתממש כולן או חלקן או להתממש באופן שונה מהותית מזה המצופה על ידי החברה, והן תלויות ומושפעות בגורמים נוספים וביניהם, במצב המשק בכלל ובמצב שוק הנדל"ן בישראל בפרט, אישורים הדרושים מרשויות ממשלתיות ומוניציפאליות ובהתממשות של איזה מגורמי הסיכון אליהם חשופה החברה ו/או חברות הבת, כפי שתואר בדוח התקופתי.

9. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

9.1 סיכוני השוק אליהם חשופה החברה וחברות הבנות

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בסיכוני השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2011.

9.2 מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים במדיניות החברה בניהול סיכוני השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2011, למעט כמפורט להלן: נוכח הוצאות המימון המשמעותיות של החברה, המשיכה החברה בביצוע פעולות להקטנת היקף האשראי ולצמצום החשיפה לשינויים בריבית ובמדד בין היתר על ידי קידום הסכמות מול נציגות בעלי אגרות החוב, לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3 לעיל.

9.3 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

בתקופת הדוח, ערכו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת (במושבה כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים), דיונים בדבר סיכוני השוק, החשיפה ליכולת נזילות, החשיפות המטבעיות והחשיפות הנובעות מגיוס אשראי שבסיסו העיקרי הנו הלוואות צמודות מדד.

סך- הכל	פריטים שאינן כספיים	מטבע ישראלי		נכסים
		צמוד מדד	לא צמוד	
37,985			37,985	מזומנים ושווי מזומנים
10,052			10,052	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,626			3,626	פקדונות משועבדים
6,131	4,931		1,200	חייבים אחרים
4,078	4,078			נכסי מיסים שוטפים
30,099	30,099			מלאי בניינים למכירה
91,971	39,108		52,863	סה"כ נכסים שוטפים
118,409	118,409			נדל"ן להשקעה
50	50			רכוש קבוע
118,459	118,459			סה"כ נכסים בלתי שוטפים
210,430	157,567		52,863	סה"כ נכסים
				התחייבויות
29,984		29,984		חלויות שוטפות של אגרות חוב
118			118	ספקים
6,138	974	495	4,669	זכאים ויתרות זכות
5,053	5,053			הפרשות
41,293	6,027	30,479	4,787	סה"כ התחייבויות שוטפות
58,016		58,016		אגרות חוב
104,832		104,832		הלוואות מחברת האם
162,848		162,848		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
204,141	6,027	193,327	4,787	סה"כ התחייבויות
6,289	151,540	(193,327)	48,076	סה"כ
6,289				הון עצמי

9.5 מבחני רגישות

נכון לתאריך המאזן, לחברה אין יתרת האשראי מתאגידים בנקאיים.

מבחן רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן (במיליוני ש"ח):

השפעת הירידה על רווח החברה		השפעת העלייה על רווח החברה			
של 1% במדד	של 3% במדד	של 1% במדד	של 3% במדד		
1.9	5.8	(1.9)	(5.8)	(193)	סה"כ התחייבויות, נטו

שיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדיווח היה 1.25%

10. פרטים בדבר מבקר פנים

ביום 08 באוגוסט 2012 מונה מר עזרא יהודה, מבקר הפנים של חברת האם של החברה, גמול חברה להשקעות בע"מ כמבקר פנים במקומו של מר הלל שטיינברג לאחר שניתנה למר שטיינברג הזדמנות סבירה להביא עמדתו בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון.

להלן מובאים פרטי מבקר הפנים:

עזרא יהודה, מבקר הפנים של התאגיד

מספר זיהוי:	072608235
תאריך מינוי:	8.8.2012
תאריך לידה:	2.11.1944
נתינות:	ישראלית
השכלה:	בעל השכלה אקדמית בכלכלה וחשבונאות, רו"ח ומבקר פנימי.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	אינו בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה.

11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בתקופת הדוח, לא חל שינוי במספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה. לאחר תקופת הדוח חדלו לכהן כדירקטורים בחברה ה"ה ליאון רקאנטי, עוזי ורדי-זר וזיו קופ אשר הינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית ומונה מר איתמר זומן שהינו בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית.

12. פרטים בדבר תעודות ההתחייבות של החברה

מצ"ב טבלה לעניין תקנה 10(ב)(13):

סדרה	סדרה א'
הנאמן	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ (לשעבר: זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ). כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב טל: 03-6374352 איש קשר: עו"ד רמי קצב
מועד הנפקתה	מאי 2007
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה	100,000,000 ש"ח ע.נ.
השווי הנקוב שלה	76,147,320 ע.נ.
השווי הנקוב של הסדרה כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה לתאריך המאזן (קרבן צמודה)	90.0 מיליון ש"ח
סכום הריבית שנצברה נכון לתאריך המאזן	0.5 מיליון ש"ח
שווי אג"ח כפי שנכלל בדוחות הכספיים	88.0 מיליון ש"ח
השווי הבורסאי נכון לתאריך המאזן	83.0 מיליון ש"ח
סוג הריבית	קבועה 6.1%
מועדי תשלום הקרבן	ביום 1 ביולי 2012 וביום 28 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2014.
מועדי תשלום הריבית	ביום 1 ביולי 2012, ביום 28 במאי וביום 28 בנובמבר של כל שנה קלנדארית עד לשנת 2014.
בסיס ההצמדה	הקרבן והריבית צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש אפריל 2007
זכות לביצוע פדיון מוקדם / המרה	יש
היקף ע.נ. אגרות חוב שנרכשו ע"י חברה בת של החברה	-
תנאים נוספים	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויותיה של החברה בקרקע בפתח תקווה ועל 20 מיליון ש"ח מתוך הלוואות החברה לגמול יהוד כמפורט בסעיף 2.3 לעיל.

בהתאם לשטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א') של החברה נדרשת החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

(א) כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה א') החברה לא תחלק דיבידנד כל עוד ההון העצמי בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה (רבעוניים או שנתיים) נמוך מסך של 150 מיליון ש"ח או יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') שטרם נפרעה, לפי הנמוך. בתקופה שממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ועד מועד דוח זה, לא חילקה החברה דיבידנדים.

(ב) לחברה התחייבות כי כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה א'), ההון העצמי בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (רבעוניים ושנתיים) יחד עם הלוואות הבעלים לא יקטן מ-20% מסך היקף המאזן המאוחד, בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה (רבעוניים ושנתיים), בניכוי היקף המאזן של חברות מאוחדות שהחברה אינה ערבה להן ("יחס הון כולל למאזן") (לצורך חישוב ההון יחושב ההון בניכוי יתרת ההשקעה של החברה בחברות מאוחדות שהיקף המאזן שלהן נוכה מהיקף המאזן המאוחד). בכל מקרה בחישוב סך המאזן ינוכו מקדמות מרוכשים שיש בגינן פיקדונות. התחייבות זאת קיימת כל עוד לא הפקידה החברה את יתרת סכום קרן אגרות החוב הפיקדון מובטח או העמידה ערבות בנקאית להבטחתו. בתקופה שממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ועד למועד דוח זה, לא הפרה החברה את אמת מידה זו. נכון לתאריך המאזן, יחס ההון מהיקף המאזן עומד על כ- 53%.

לפרטים בדבר ההסכם לתיקון שטר הנאמנות אגרות א' והשפעתו על ראו סעיף 2.2 לעיל.

13. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן הממונה על בקרת העל בחברה ועל אישור דוחותיה הכספיים הינו דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה מינה את ועדת הביקורת של החברה, כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים כהגדרתה בתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התשי"ע- 2010 ("וועדת המאזן") אשר דנה בדוחות הכספיים ומגישה המלצותיה לדירקטוריון. חברי הוועדה הינם: א) גב' ליהיא פרליס, דח"צית; ב) מר אורי הדרי-חמו, דח"צ ג) מר איתמר זומר. שלושת חברי ועדת המאזן הינם בעלי מומחיות חשבונאיות פיננסית. לפרטים נוספים בדבר חברי הוועדה שהינם דירקטורים חיצוניים בהתאם לתקנה 26 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים ראו עמוד 11 לפרק פרטים נוספים על החברה לדוחות התקופתיים העדכניים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולפרטים בדבר הדירקטור מר איתמר זומר ראה דוח מידי מיום 01 באוגוסט 2012 שמספרו 199974-01-2012.

ועדת המאזן דנה בדוחותיה הכספיים של החברה ביום 5 באוגוסט 2012, בישיבה נכחו בנוסף לשלושת חברי הוועדה גם מר רפי אלול, יו"ר הדירקטוריון, מר יצחק גוילי דירקטור ומנכ"ל בחברה, מר רפי אורי סמנכ"ל הכספים של החברה, רואי החשבון המבקרים של החברה ויועציה המשפטיים של החברה. במהלך ישיבת הוועדה הציג סמנכ"ל הכספים של החברה, בין היתר, את הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, את ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שישומו בדוחות הכספיים, את סבירות הנתונים, את המדיניות החשבונאית שישומה ואת יישום עיקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה.

התקיים דיון בוועדה בכל אחד מן הנושאים שהועלו על ידי הנהלת החברה. ביום 6 באוגוסט 2012, שני ימים טרם מועד הדירקטוריון העבירה הוועדה את המלצותיה לדירקטוריון החברה. בהתאם, ביום 8 באוגוסט 2012, ערך הדירקטוריון דיון מפורט בהתאם לסקירה בנושא שקיבל מהנהלת החברה. כמו כן, נערך דיון מפורט בהמלצות ועדת המאזן. חברי הדירקטוריון שאלו שאלות בנוגע לנושאי הדיון האמורים, שנענו לשביעות רצונם על ידי הנהלת החברה וכן על ידי גבי פרליס, יו"ר ועדת המאזן (בכל הנוגע להמלצות ועדת המאזן). בנוסף לכך, רואי החשבון המבקרים של החברה, נתנו את חוות דעתם המקצועית ביחס לסוגיות חשבונאיות הקשורות בדוחות הכספיים. במסגרת ישיבה זו אישר דירקטוריון החברה את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2012. בנוסף, הדירקטוריון קבע כי המלצות ועדת המאזן לדירקטוריון הועברו זמן סביר לפני הישיבה.

14. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בתקופת הדוח לא חל שינוי בהערכות ההנהלה לגבי אומדנים חשבונאיים קריטיים מעבר למתואר בדוח הדירקטוריון ובדוחות הכספיים לשנת 2011 של החברה.

15. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

15.1 גילוי טבלאי לאור סיווג הנכס כנדל"ן להשקעה

M - המושבות, פתח תקווה (קרקע מסחרית)

			חלק התאגיז (100%)
31 בדצמבר 2011	רבעון ראשון 2012	רבעון שני 2012	
לפי שווי הוגן			מודל הצגה בדוחות הכספיים
69,100	69,100	69,100	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
(8,538)	(38)	(3)	עלויות (ירידות) ערך שנזקפו בתקופה (באלפי ש"ח)
לא נזקפו עלויות מימון בגין החלק של הנדל"ן להשקעה			עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (באלפי ש"ח)
לא נעשו עסקאות			טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בתקופה בקרקע עצמה (בש"ח)

יהוד, מתחם השלושה*

			חלק התאגיז (100%)
31 בדצמבר 2011	רבעון ראשון 2012	רבעון שני 2012	
החלק המוצג כמלאי(*) – לפי עלות			מודל הצגה בדוחות הכספיים
החלק המוצג כנדל"ן להשקעה(*) – לפי שווי הוגן			
80,174 (49,309)	80,174 (49,309)	80,174 (49,309)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (חלק נדל"ן להשקעה)
(2,042)	(213)	(20)	עלויות (ירידות) ערך שנזקפו בתקופה (באלפי ש"ח)
לא נזקפו עלויות מימון בגין החלק של הנדל"ן להשקעה			עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (באלפי ש"ח)
לא נעשו עסקאות			טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בתקופה בקרקע עצמה (בש"ח)

(*) בהתאם לתב"ע ניתן לבנות על הקרקע 499 יחידות דיור. עקב מגבלות של גובה (שדה התעופה נתב"ג) והאפשרות לתכנן דירות בגודל סביר (כ- 100 מ"ר שטח עיקרי) ניתן לבנות על הקרקע 426 יחידות דיור בלבד. בשלב הראשון מתכננת החברה לבנות 164 יחידות דיור בשני בניינים. בהתאם לכך, סיווגה החברה 164 יחידות דיור (מתוך 426 יחידות דיור) כמלאי ואת 262 יחידות הדיור הנותרות סיווגה כנדל"ן להשקעה.

תאריך : 8 באוגוסט 2012

יצחק גוילי

רפאל אלול

מנכ"ל

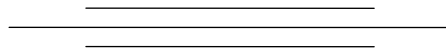
יו"ר דירקטוריון

גמול נדל"ן למגורים בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2012

גמול נדל"ן למגורים בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2012

תוכן העניינים

דף	
2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3-4	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
5	דוח תמציתי מאוחד על ההפסד הכולל
6	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
7-8	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
9-12	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים





דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של גמול נדל"ן למגורים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של גמול נדל"ן למגורים בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2012 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על ההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים 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.

הדוחות הכספיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו עליהם מיום 14 במרס 2012 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת. כמו כן, המידע הכספי של הקבוצה ליום 30 ביוני 2011 ולתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם מיום 3 באוגוסט 2011 כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בנוסף לאמור 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.

קסלמן וקסלמן,
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
8 באוגוסט 2012

גמול נדל"ן למגורים בע"מ
 דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
 ליום 30 ביוני 2012

31 בדצמבר 2011 (מבוקר)	30 ביוני	
	2011	2012
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
ח"ש	א	פ
17,378	89,899	37,985
9,993	17,605	10,052
	31	3,626
5,341	7,039	6,131
4,078	4,067	4,078
65,199	94,736	30,099
<u>101,989</u>	<u>213,377</u>	<u>91,971</u>
81	176	50
118,409	136,752	118,409
	1,077	
<u>118,490</u>	<u>138,005</u>	<u>118,459</u>
<u>220,479</u>	<u>351,382</u>	<u>210,430</u>

ר כ ו ש

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 פקדונות משועבדים
 חייבים ויתרות חובה:
 לקוחות
 אחרים
 מסי הכנסה לקבל
 מלאי בניינים למכירה

נכסים שאינם שוטפים:

רכוש קבוע
 נדל"ן להשקעה
 מסי הכנסה נדחים

סך נכסים

רפי אורי
 סמנכ"ל כספים

יצחק גילי
 מנכ"ל

רפאל אלול
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 8 באוגוסט, 2012.

31 בדצמבר 2011 (מבוקר) ש"ח	30 ביוני	
	2011	2012
	(בלתי מבוקר) א ל פ י	
	23,014	
29,613	29,500	29,984
111	276	118
7,126	21,540	6,138
3,768	4,200	5,053
6,237	10,600	
<u>46,855</u>	<u>89,130</u>	<u>41,293</u>
56,274	84,562	58,016
100,424	118,163	104,832
	163	
<u>156,698</u>	<u>202,888</u>	<u>162,848</u>
<u>203,553</u>	<u>292,018</u>	<u>204,141</u>
10,001	10,001	10,001
128,248	128,248	128,248
1,444	1,444	1,673
(122,767)	(80,329)	(133,633)
<u>16,926</u>	<u>59,364</u>	<u>6,289</u>
<u>220,479</u>	<u>351,382</u>	<u>210,430</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאימים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות:
ספקים ונותני שירותים
אחרים
הפרשות
מקדמות מרוכשים

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
הלוואות מחברת האם
התחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד, נטו

סך התחייבויות

הון

הון המיוחס לבעלים של החברה האם:

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון אחרות
יתרת הפסד

סך ההון

סך התחייבויות והון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על ההפסד הכולל

לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2011 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	ח	ש	פ	א
131,802	35,980	38,107	124,813	38,107
20,052				1,138
120,042	31,145	37,072	114,135	37,072
140,094	31,145	37,072	114,135	38,210
(8,292)	4,835	1,035	10,678	(103)
(10,580)	(105)	(23)	(367)	(274)
(1,934)	(562)	(222)	(1,830)	(244)
(9,700)	(2,720)	(856)	(4,543)	(1,892)
(19)		17	(702)	370
(30,525)	1,448	(49)	3,236	(2,143)
1,638	507	292	730	448
(22,561)	(7,762)	(5,719)	(14,053)	(9,171)
(20,923)	(7,255)	(5,427)	(13,323)	(8,723)
(51,448)	(5,807)	(5,476)	(10,087)	(10,866)
(5,876)	(1,688)		(4,799)	
(57,324)	(7,495)	(5,476)	(14,886)	(10,866)

הכנסות ממכירת קרקעות, דירות וחנויות
עלות מכר:
 ירידת ערך מלאי בניינים למכירה
 מכירת קרקעות, דירות וחנויות
סך עלות המכר
רווח (הפסד) גולמי
 שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
 הוצאות מכירה ושיווק
 הוצאות הנהלה וכלליות
 הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
רווח (הפסד) מפעולות
 הכנסות מימון
 הוצאות מימון
 הוצאות מימון - נטו
הפסד לפני מסים על ההכנסה
 מסים על ההכנסה
**הפסד כולל לתקופה המיוחס לבעלים של
 החברה האם**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

סך ההון	יתרת הפסד	קרנות הון אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות רגילות	
סך ההון	יתרת הפסד	א	ל	פ	י
16,926	(122,767)	1,444	128,248	10,001	יתרה ליום 1 בינואר 2012 (מבוקר) תנועה במהלך התקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר): הפסד כולל לתקופה קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה יתרה ליום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)
(10,866)	(10,866)				
229		229			
<u>6,289</u>	<u>(133,633)</u>	<u>1,673</u>	<u>128,248</u>	<u>10,001</u>	
74,250	(65,443)	1,444	128,248	10,001	יתרה ליום 1 בינואר 2011 (מבוקר) תנועה במהלך התקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר) - הפסד כולל לתקופה יתרה ליום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר)
(14,886)	(14,886)				
<u>59,364</u>	<u>(80,329)</u>	<u>1,444</u>	<u>128,248</u>	<u>10,001</u>	
11,651	(128,157)	1,559	128,248	10,001	יתרה ליום 1 באפריל 2012 (בלתי מבוקר) תנועה במהלך התקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר): הפסד כולל לתקופה קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה יתרה ליום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)
(5,476)	(5,476)				
114		114			
<u>6,289</u>	<u>(133,633)</u>	<u>1,673</u>	<u>128,248</u>	<u>10,001</u>	
66,859	(72,834)	1,444	128,248	10,001	יתרה ליום 1 באפריל 2011 (בלתי מבוקר) תנועה במהלך התקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר) - הפסד כולל לתקופה יתרה ליום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר)
(7,495)	(7,495)				
<u>59,364</u>	<u>(80,329)</u>	<u>1,444</u>	<u>128,248</u>	<u>10,001</u>	
74,250	(65,443)	1,444	128,248	10,001	יתרה ליום 1 בינואר 2011 (מבוקר) תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 (מבוקר) - הפסד כולל לשנה יתרה ליום 31 בדצמבר 2011 (מבוקר)
(57,324)	(57,324)				
<u>16,926</u>	<u>(122,767)</u>	<u>1,444</u>	<u>128,248</u>	<u>10,001</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

(המשך)-1

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2011 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	א ל פ י ש ם ח			

82,708	73,391	23,862	86,557	26,862
(15)			(4)	
<u>82,693</u>	<u>73,391</u>	<u>23,862</u>	<u>86,553</u>	<u>26,862</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח)
מסי הכנסה ששולמו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(57)	(33)		(39)	
47				25
(1,094)	(105)	(23)	(367)	(274)
(370)	(4,575)	6,116	(8,500)	6,370
78		(9,965)		(9,965)
646	646	333	646	333
<u>(750)</u>	<u>(4,067)</u>	<u>(3,539)</u>	<u>(8,260)</u>	<u>(3,511)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
גידול בנדל"ן להשקעה
קיטון (גידול) בפיקדונות משעובדים
מכירת (רכישת) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(36,731)	471		(13,840)	
(12,937)				
(14,865)	(3,883)	(2,744)	(4,164)	(2,744)
(29,642)				
<u>(94,175)</u>	<u>(3,412)</u>	<u>(2,744)</u>	<u>(18,004)</u>	<u>(2,744)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים- נטו
פירעון הלוואה מחברת האם
ריבית ששולמה
פירעון אגרות חוב
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

(12,232)	65,912	17,579	60,289	20,607
29,610	23,987	20,406	29,610	17,378
<u>17,378</u>	<u>89,899</u>	<u>37,985</u>	<u>89,899</u>	<u>37,985</u>

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה

(סיומ) - 2

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2011 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012

א ל פ י ש " ח

(51,448)	(5,807)	(5,476)	(10,087)	(10,866)
97	142		80	
833	676	4	786	9
19				(3)
20,052			702	1,138
		114		229
		(87)		(87)
10,580	105	23	367	274
20,860	7,112	5,430	13,090	8,723
52,441	8,035	5,484	15,025	10,283
55,324	56,011		55,323	
608	15	(672)	(1,010)	(790)
115,297	30,702	35,765	110,538	34,099
(1,682)	(1,612)	(23)	(1,517)	7
1,570	1,913	(600)	2,970	(919)
(91,000)	(15,862)	(11,883)	(86,715)	(6,237)
1,598	(4)	1,267	2,030	1,285
81,715	71,163	23,854	81,619	27,445
82,708	73,391	23,862	86,557	26,862

נספח לדוח התמציתי המאוחד על תזרימי המזומנים -

מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

הפסד לפני מסים על ההכנסה

התאמות בגין:

התחייבות בשל סיומ יחסי עובד-מעביד - נטו

פחת

הפסד (רווח) הון ממכירת רכוש קבוע

ירידת ערך מלאי בניינים למכירה

הוצאות שכר בגין בעל שליטה

רווח משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן

דרך רווח או הפסד

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון- נטו

שינויים תפעוליים בהון החוזר:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:

לקוחות

אחרים

קיטון במלאי בניינים למכירה

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:

ספקים ונותני שירותים

אחרים

קיטון במקדמות מרוכשים- נטו

שינוי בהפרשות

מזומנים נטו שנבעו מפעולות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ליום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי:

א. גמול נדל"ן למגורים בע"מ (להלן- החברה) הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה הינה רח' מדינת היהודים 85 הרצליה. החברה הינה חברה בת ישירה של גמול חברה להשקעות בע"מ. החברה והחברות הבנות שלה (להלן יחד- הקבוצה) עוסקות בתחום הבניה למגורים כזמניות ובכלל זה בקנייה ופיתוח קרקעות לבנייה למגורים. החל משנת 2012, לקבוצה אין פעילות ממשית של בניה, שיווק ומכירה של חנויות ויחידות דיור ברחבי הארץ. אגרות החוב של החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. מזה תקופה, פועלת החברה לשיפור הנזילות שלה. בהתאם, נקטה החברה שורה של צעדים ובכלל זה התקשרויות בהסכמים למכירת זכויותיה במספר נכסי מקרקעין שבבעלותה, ראה גם ביאורים 4 א' ו- 4 ב' להלן. החברה כללה בדוח דירקטוריון ליום 30 ביוני 2012 דוח תזרים מזומנים חזוי בו פירוט ההתחייבויות והמקורות הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, בתקופה של שנתיים המתחילה מתאריך הדוח על המצב הכספי. לעניין נזילות החברה והתזרים הצפוי שלה, החברה פועלת על מנת להשיג את המקורות הנדרשים לה. להערכת הנהלת החברה, בנוסף ליתרות נכסים נזילים העומדים לרשותה בסמוך למועד דוחות כספיים אלה, עומדות בפניה מספר אפשרויות להשגת מקורות לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד קיומן, אשר כוללות גם, אך לא רק, גיוס מימון עבור פיתוח אחד הפרויקטים ו/או הכנסת שותף לביצוע אחד הפרויקטים ו/או קבלת תקבולים בגין מימוש נכס מנכסי החברה, בהתאם לסדר העדיפויות של החברה כפי שהיא מעת לעת. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, לחברה קיימת מסגרת זמן מספקת לביצוע אחת מהפעולות המפורטות לעיל, אשר תאפשר את קבלת התקבולים במועד שיאפשר את עמידתה של החברה בצרכי המזומנים שלה.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 ביוני 2012 ולתקופות הביניים של 6 ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופות הביניים") נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך ("דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2011 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (**International Financial Reporting Standards**) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד לתקינה בחשבונאות (**International Accounting Standards Board**) (להלן - תקני ה- **IFRS**) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע 2010.

ב. ערכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, התחייבויות, הכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (**significant**) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הוודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011.

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ליום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

- א. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים של הקבוצה לשנת 2011.
- ב. כפי שפורט בדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2011, תיקונים לתקני IFRS קיימים מסוימים נכנסו לתוקף ומחייבים עבור תקופת חשבונאיות המתחילות ב 1 בינואר 2012, אולם ליישומם לראשונה אין השפעה מהותית על המידע הכספי לתקופת ביניים (לרבות מספרי השוואה) של הקבוצה.
- ג. תקני IFRS חדשים ותיקונים לתקני IFRS אשר עדיין אינם בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם פורטו במסגרת הדוחות כספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2011.

באור 4 - אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריה:

א. עיר ימים

בהמשך לאמור בביאור 9 בדוחות הכספיים לשנת 2011, ביום 1 באפריל 2012 השלימה החברה את מכירת זכויותיה במקרקעין בעיר ימים נתניה בהתאם להסכם המכר ("הסכם מכר") לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (להלן: "העסקה" או "המקרקעין" או "המלאי"). להלן יפורטו עיקרי העסקה:

בהתאם להסכם המכר, מכרה החברה לקונה והמחיתה לו את כל זכויותיה במקרקעין (לרבות הזכויות בחוזה החכירה, זכויות הבניה ואת כל הבנוי על המקרקעין, למעט היחידות בבניין 1 וכל הצמוד להן) במצבם AS-IS; בנוסף המחיתה החברה לקונה את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה כלפי רוכשי יחידות הדיור בבניין 2. החברה המחיתה לקונה את מלוא זכויותיה בהתאם לחוזה החכירה, חוזה הפיתוח והסכמי היועצים; בתמורה שילם הקונה לחברה סך של 30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק.

במקביל לחתימת הסכם המכר ובאותו מעמד, נחתמו על ידי החברה הסכמים פרטניים עם 7 קונים שרכשו מהחברה את יתרת 7 יחידות הדיור בבניין הראשון, בתמורה כוללת של 8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("ההסכמים הפרטניים"). במהלך חודש אפריל 2012 הושלמה קבלת כל התמורה עבור 7 הדירות והן נמסרו לרוכשים.

בהתאם לכך, התמורה הכוללת שהתקבלה במסגרת העסקה, בתמורה למכירת כל זכויותיה של החברה במקרקעין, הינה 38 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק.

להערכת הנהלת החברה, החברה לא צפויה לחוב במס שבח בקשר עם הסכם המכר. כמו כן, כל חיוב בהיטל השבחה ואגרות בניה עד לסך כולל של 2 מיליון ש"ח, יחול וישולם על ידי הרוכש וכל סכום העולה על הסך הנ"ל יחול על הצדדים בחלקים שווים. על פי שומה להיטלי ההשבחה ואגרות הבניה שהתקבלה בחברה במהלך תקופת הדוח, חלקה של החברה הינו כ- 1.1 מיליון ש"ח. החברה והרוכש פועלים להפחתת היטלי ההשבחה.

כתוצאה מהעסקה האמורה, הכירה החברה, במסגרת דוחותיה הכספיים לשנת 2011, בהפסד מירידת ערך מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 19.3 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בהפסד נוסף מירידת ערך מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח, עקב שומת היטלי ההשבחה ואגרות הבניה, כאמור לעיל.

ביום 12 ביוני 2012 קיבלה החברה החזר בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח בגין השגתה על תשלום ביתר של היטל השבחה לבניין הראשון.

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ליום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

באור 4 - אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):

ב. יהוד

ביום 4 ביולי 2012 (לאחר תאריך המאזן) התקשרה חברה בת, גמול יהוד בע"מ ("גמול יהוד"), במסמך עקרונות למכירת זכויותיה במקרקעין ביהוד זאת במסגרת עסקת תמורות (בהתאמה "מסמך העקרונות", "המקרקעין"). במסגרת מסמך העקרונות סוכם, בין היתר, כי בתמורה למכירת זכויותיה במקרקעין ישלם היזם לגמול יהוד 23% מהתמורות שיתקבלו בגין מכירת יחידות הדיור וסך של 25% מהתמורות שיתקבלו בגין מכירת שטחי המסחר והמשרדים. עוד סוכם, כי ההסכם המפורט שייחתם יהיה תלוי בתנאים מתלים, לרבות קבלת הסכמות רשיות מדינה, שאי קיומם יאפשר לצדדים להשתחרר מן ההסכם המפורט וכן כי הוצאות מסוימות החלות על גמול יהוד, ימומנו על ידי היזם ויקוזזו מהתמורות לכשיגיעו לחברת הבת. הצדדים למסמך העקרונות יפעלו על מנת לחתום על ההסכם המפורט תוך 60 יום ממועד חתימת מסמך העקרונות. ככל שלא ייחתם הסכם מפורט בתוך שישה חודשים ממועד חתימת מסמך העקרונות יהיה מסמך העקרונות בטל ומבוטל.

בהתאם לקבוע במסמך העקרונות, ביום 6 ביולי 2012 התקבלה אצל גמול יהוד ערבות בנקאית אוטונומית על סך של 25 מיליון ש"ח אשר מועד פירעונה בחודש נובמבר 2013.

בהתאם להערכת הנהלת החברה המתבססת, בין היתר, על חוות דעת מקצועית של שמאי מקרקעין בלתי תלוי, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס יחסית למועד 31 בדצמבר 2011.

ג. תיקון לשטר נאמנות (סדרה א')

ביום 30 במאי 2012 נחתם תיקון לשטר הנאמנות בין החברה לנאמן לאגרות החוב (סדרה א') אשר הוראותיו כוללות בין היתר:

- אפשרות של החברה לבצע פירעון מוקדם של הסדרה (כולה או חלקה). להבטחת התחייבויותיה לבעלי אגרות החוב תיצור החברה שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הקרקע מסחרית בפ"ת (להלן- "קרקע בפתח תקווה") עד לסכום הגבוה מבין (א) 67% מהתמורה נטו ממכירת הקרקע או (ב) 30 מיליון ש"ח בצירוף ריבית והצמדה מיום 1 בינואר 2012 (להלן- "הסכום המובטח בשעבוד").
- החברה תהא רשאית לשעבד את הקרקע בפ"ת (להלן- "השעבוד הנוסף") כדלקמן: (א) בדרגה שווה בסכום שלא יעלה על 33% מהתמורה נטו שתתקבל ממכירת זכויות החברה בפרויקט בפתח תקווה וכי הבעלים של שעבוד זה יהיה זכאי ליתרת הסכומים שינבעו ממימוש השעבוד לאחר שהסכום המובטח בשעבוד שולם למחזיקי אגרות החוב (ב) שתנאי השעבוד לא יסתרו את התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (ג) הגשת בקשה למימוש השעבוד הנוסף תעשה לאחר מתן הודעה של 30 יום מראש לנאמן.
- החברה תהא רשאית, מעת לעת, לשעבד את זכויותיה ו/או נכסיה לכל אדם ו/או גוף ללא הסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אג"ח נדל"ן לצורך פעילותה או לקבלת אשראי חדש.
- להבטחת התחייבויותיה לבעלי אגרות החוב תיצור החברה שעבוד קבוע מדרגה ראשונה מוגבל ל- 20 מיליון ש"ח בצירוף ריבית והצמדה מיום 1 בינואר 2012 על הלוואת הבעלים שהעמידה החברה לגמול יהוד (מתוך סך הלוואות של כ- 111 מיליון ש"ח).
- לא יבוצעו פירעונות של הלוואת הבעלים מגמול השקעות עד לרישום השעבודים כאמור. במסגרת התיקון לשטר הנאמנות, התחייבה החברה כי אם החברה תחליט על ביצוע פירעון של הלוואת הבעלים מגמול השקעות, היא תבצע במקביל פירעון מוקדם לבעלי אגרות החוב בסכום זהה.

ביום 1 ביולי 2012 (לאחר תאריך המאזן), בהתאם לתיקון שטר הנאמנות, החברה בצעה פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור בסך של כ- 30.5 מיליון ש"ח המיוחסים לקרן ולריבית אגרות החוב.

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ליום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

באור 4 - אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):

- ד. ביום 25 בדצמבר 2011 מונה מר יצחק גילי, דירקטור הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, לתפקיד מנכ"ל החברה.
- מר גילי אינו מקבל שכר בעבור כהונתו כמנכ"ל החברה. בהתאם לכך הכירה החברה בקרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אשר למועד הדיווח הסתכמה לסך של כ- 229 אלפי ש"ח.
- ה. ביום 1 באוגוסט 2012, התקבלו ההחלטות הבאות על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה: (א) מינויים של ה"ה זומר ואלול לדירקטורים בחברה וחידוש מינויו של ה"ה גילי כדירקטור בחברה. במועד האסיפה נסתיימה תקופת כהונתם של הדירקטורים רקאנטי וורדיזר כדירקטורים בחברה; (ב) אי חידוש כהונתו של רו"ח המבקר של החברה, משרד רו"ח סומך-חייקין ומינוי משרד רו"ח קסלמן וקסלמן לרו"ח המבקר של החברה, עד לתום האסיפה השנתית הבאה והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו; (ג) הענקת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לנושאי משרה בחברה ובחברות בת שלה, למעט נושאי משרה ודירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה, במסגרת פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה.

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ליום 30 ביוני 2012

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ליום 30 ביוני 2012

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):

3-4

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה
עצמה כחברה אם

5

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה
כחברה אם

6-7

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
כחברה אם

8-9

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד

**לכבוד
בעלי המניות של גמול נדל"ן למגורים בע"מ**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של גמול נדל"ן למגורים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2012, ולתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקר על ידי רואה חשבון אחרים אשר הדוח שלהם מיום 14 במרס 2012 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת. כמו כן, המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2011 ולתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך נסקר על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם מיום 3 באוגוסט 2011 כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד 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, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן,
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
8 באוגוסט, 2012

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
 נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר 2011 (מבוקר)	30 ביוני	
	2011	2012
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
ח	ש	א
17,299	89,637	37,924
7,397	16,830	10,052
	31	1,007
5,347	7,021	6,127
4,078	4,067	4,078
37,565	62,243	
<u>71,686</u>	<u>179,829</u>	<u>59,188</u>
81	176	50
69,100	77,436	69,100
	1,077	
<u>69,181</u>	<u>78,689</u>	<u>69,150</u>
<u>140,867</u>	<u>258,518</u>	<u>128,338</u>
77,662	77,441	80,226
<u>218,529</u>	<u>335,959</u>	<u>208,564</u>

רכוש

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 פיקדונות משועבדים
 חייבים ויתרות חובה:
 לקוחות
 אחרים
 מסי הכנסה לקבל
 מלאי בניינים למכירה

נכסים שאינם שוטפים:

רכוש קבוע
 נדל"ן להשקעה
 מסי הכנסה נדחים

סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך
 ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים מידע כספי בגין
 חברות מוחזקות

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

רפי אורי
 סמנכ"ל כספים

יצחק גוילי
 מנכ"ל

רפאל אלול
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 8 באוגוסט 2012.

31 בדצמבר 2011 (מבוקר)	30 ביוני	
	2011	2012
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
ח " ש	א	ל פ י
29,613	23,014 29,500	29,984
111	276	118
6,176	6,117	5,272
2,768	4,200	4,053
6,237	10,600	
<u>44,905</u>	<u>73,707</u>	<u>39,427</u>
56,274	84,562	58,016
100,424	118,163	104,832
	163	
<u>156,698</u>	<u>202,888</u>	<u>162,848</u>
201,603	276,595	202,275
16,926	59,364	6,289
<u>218,529</u>	<u>335,959</u>	<u>208,564</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות:
ספקים ונותני שירותים
אחרים
הפרשות
מקדמות מרוכשים

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
הלוואות מחברת האם
התחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד, נטו

סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים תמציתיים אלה.

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2011 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו		6 החודשים שהסתיימו	
	ב-30 ביוני		ב-30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	ח	ש	י	א
131,802	35,980	38,107	124,813	38,107
20,052				1,138
120,042	31,145	37,072	114,135	37,072
140,094	31,145	37,072	114,135	38,210
(8,292)	4,835	1,035	10,678	(103)
(8,538)	(46)	(2)	(106)	(41)
(1,934)	(562)	(222)	(1,830)	(244)
(8,697)	(2,718)	(855)	(4,541)	(1,889)
(19)		17	(702)	370
(27,480)	1,509	(27)	3,499	(1,907)
2,417	386	1,414	730	2,131
(22,586)	(7,602)	(5,789)	(13,946)	(9,280)
(20,169)	(7,216)	(4,375)	(13,216)	(7,149)
(47,649)	(5,707)	(4,402)	(9,717)	(9,056)
(5,876)	(1,688)		(4,799)	
(53,525)	(7,395)	(4,402)	(14,516)	(9,056)
(3,799)	(100)	(1,074)	(370)	(1,810)
(57,324)	(7,495)	(5,476)	(14,886)	(10,866)

הכנסות ממכירת קרקעות, דירות וחנויות

עלות מכר:

ירידת ערך מלאי בניינים למכירה

מכירת קרקעות, דירות וחנויות

סך עלות המכר

רווח (הפסד) גולמי

שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח (הפסד) מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון - נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

הפסד כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההוצאות

בניכוי סך ההכנסות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים

המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות

סך הכל הפסד כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים תמציתיים אלה.

1-(המשך)

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2011 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	א פ י ש " ח			
83,338 (15)	73,393	24,749	86,813 (4)	29,293
83,323	73,393	24,749	86,809	29,293
(57)	(33)		(39)	
(202)	115 (46)	(2)	(106)	(41)
47				25
(3,152)	(170)	(919)	(510)	(2,669)
1,214	(4,805)	6,127	(8,737)	6,393
78		(9,965)		(9,965)
646	646	333	646	333
(1,426)	(4,293)	(4,426)	(8,746)	(5,924)
(36,731)	471		(13,840)	
(12,937)				
(29,643)				
(14,865)	(3,883)	(2,744)	(4,164)	(2,744)
(94,176)	(3,412)	(2,744)	(18,004)	(2,744)
(12,279)	65,688	17,579	60,059	20,625
29,578	23,949	20,345	29,578	17,299
17,299	89,637	37,924	89,637	37,924

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח)
מסי הכנסה ששולמו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות
גידול בנדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת רכוש קבוע
תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין
עסקאות עם חברות מוחזקות
קיטון (גידול) בפיקדונות משועבדים
מכירת (רכישת) נכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים - נטו
פירעון הלוואה מחברת האם, נטו
פירעון אגרות חוב
ריבית ששולמה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר
התקופה

(סיום) - 2

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

מידע מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2011 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	בלתי מבוקר)		בלתי מבוקר)	
	ח ש " א			

מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה
עצמה כחברה אם:

הפסד לפני מסים על ההכנסה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין: התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד-נטו הוצאות מימון-נטו פחת רווח משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הוצאות שכר בגין בעל שליטה שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה-נטו הפסד (רווח) הון ממכירת רכוש קבוע ירידת ערך מלאי בניינים למכירה

(47,649)	(5,707)	(4,402)	(9,717)	(9,056)
97	142		80	
20,169	7,219	4,378	13,216	7,148
833	676	4	786	9
		(87)		(87)
		114		229
8,538	46	2	106	41
19				(3)
20,052			702	1,138
49,708	8,083	4,411	14,890	8,475
55,324	56,011		55,323	
598	37	(731)	(950)	(780)
115,830	30,539	36,465	110,501	36,427
(1,682)	(1,612)	(23)	(1,517)	7
1,611	1,908	(357)	2,968	(828)
598	(4)	1,269	2,030	1,285
(91,000)	(15,862)	(11,883)	(86,715)	(6,237)
81,279	71,017	24,740	81,640	29,874
83,338	73,393	24,749	86,813	29,293

שינויים תפעוליים בהון החוזר:
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה : לקוחות אחרים קיטון במלאי בניינים למכירה גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות: ספקים ונותני שירותים אחרים שינוי בהפרשות קיטון במקדמות מרוכשים-נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעולות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים תמציתיים אלה.

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970:

א. הגדרות:

"החברה" - גמול נדל"ן למגורים בע"מ

"המידע הכספי ביניים הנפרד" - מידע כספי לתקופת ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2012 לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות הביניים התמציתיים המאוחדים).

"חברה מאוחדת" - חברה בת או חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת האיחוד היחסי.

"עסקות בין-חברתיות" - עסקות של החברה עם חברות בנות או עם חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת האיחוד היחסי.

"יתרות בין-חברתיות", "הכנסות והוצאות בין-חברתיות", "תזרימי מזומנים בין-חברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בין-חברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי ביניים הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970 (להלן - תקנות דוחות תקופתיים). בהתאם לתקנה האמורה, יובאו בדוח ביניים, בצירוף סקירת רואה החשבון המבקר, נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של התאגיד לתקופת הביניים, כאמור בתקנה 9ג לתקנות דוחות תקופתיים (להלן - תקנה 9ג), בשינויים המחויבים.

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2012 ולתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים), המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים וביחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולכל אחת משלוש השנים לתקופה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - המידע הכספי הנפרד של החברה ל-2011), והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר נערכו בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות דוחות תקופתיים, לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות, ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת הרשות).

גמול נדל"ן למגורים בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (המשך)

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (המשך):

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת המידע הכספי הנפרד של החברה ל-2011 ואשר פורטו במסגרתו.

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27, "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט ואף אינו מהווה מידע כספי לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים".

עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי ביניים הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור לעיל בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד.

ביאור 2 - אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריה

ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2012.

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל - 1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של גמול נדל"ן למגורים בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

(1) יצחק גווילי, מנהל כללי;

(2) רפי אורי, סמנכל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתסיימה ביום 31 בדצמבר, 2011 (להלן – **הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2011, היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל - 1970

אני, יצחק גווילי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של גמול נדל"ן למגורים בע"מ (להלן – **התאגיד**) לרבעון השני של שנת 2012 (להלן – "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהן מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 08 באוגוסט 2012

יצחק גווילי, מנהל כללי

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל - 1970

אני, רפי אורי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של גמול נדל"ן למגורים בע"מ (להלן – **התאגיד**) לרבעון השני של שנת 2012 (להלן – "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים 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, בהתבסס על הערכותי העדכניות ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 08 באוגוסט 2012

רפי אורי, סמנכ"ל הכספים