

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ואת תמצית הדוחות הכספיים ביניים של החברה לתקופות של שישה חודשים ושל שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2012 (להלן: "תקופת הדו"ח" ו-"תקופת הרבעון", בהתאמה). הסקירה שלהלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית ויש לעיין בה ביחד עם פרקי הדו"ח התקופתי לשנת 2011.

1. עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2011

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2011 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדו"ח התקופתי לשנת 2011 שפרסמה החברה ביום 20.3.2012 (מס' אסמכתא: 073947-01-2012) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

(א) עדכון לסעיף 1 לדו"ח התקופתי שעניינו: "השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו"

1. סעיף 1.31 לדו"ח התקופתי, יעודכן כדלקמן:

ביום 31 במאי 2012, רכשו כל אחד מהמנכ"לים המשותפים, ה"ה רן שטיינמן ואבישי אברהם, שהינם קרובים של בעלי השליטה בחברה, במסגרת עסקה מחוץ לבורסה, 300,000 מניות נוספות של החברה במחיר של 70 אגורות למניה, כך שלאחר הרכישה כאמור ולמועד הדו"ח, מחזיק כ"א מה"ה הנ"ל ב-2.15% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה (ובכ-1.90% בדילול מלא).

2. סעיף 1.32 לדו"ח התקופתי, יעודכן כדלקמן:

ביום 4 ביוני 2012, רכשה ראונד פוינט מידאס בע"מ, מבעלי השליטה בחברה, במסגרת עסקה מחוץ לבורסה, 500,000 מניות נוספות של החברה במחיר של 70 אגורות למניה, כך שלאחר הרכישה כאמור ולמועד הדו"ח, מחזיקה ראונד פוינט מידאס בע"מ ב-23.34% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה (ובכ-20.62% בדילול מלא).

3. יתווסף סעיף 1.34 לדו"ח התקופתי שנוסחו כדלקמן:

ביום 23 ביולי 2012, קיבלה החברה הודעה מהבורסה כי על פי החלק הרביעי לתקנון הבורסה, החברה אינה עומדת בכללי השימור עקב אי עמידה בשווי החזקות הציבור במניות החברה של 5 מיליון ש"ח. בבדיקה שנערכה בבורסה, סמוך לאחר סוף הרבעון שהסתיים בחודש יוני 2012 עלה כי שווי החזקות הציבור במניות החברה הינו כ-4.98 מיליון ש"ח.

לחברה ניתנה אורכה עד ליום 31 בדצמבר 2012 לשם נקיטת צעדים על מנת שהחברה תעמוד בכללים שנקבעו. אם בבדיקה שתיערך בסמוך לאחר תום הרבעון שיסתיים ביום 31 בדצמבר 2012 לא תעמוד החברה בדרישה של שווי מזערי של החזקות הציבור, ידון דירקטוריון הבורסה בישיבתו בחודש ינואר 2013 בהעברת ניירות הערך של החברה לרשימת השימור.

(ב) עדכון לחלק הרביעי לדוח התקופתי – לתקנה 26 שעניינה: "הדירקטורים בחברה"

1. ביום 1 באפריל 2012, חדל מר יורם יוסיפוף לכהן כדירקטור בחברה.
2. ביום 9 באוגוסט 2012, החליט דירקטוריון החברה על זימון אסיפה שנתית שעל סדר יומה, בין היתר, מינוי מר נעמן גור כדח"צ בחברה חלף פטירתו של מר עדי רווה ז"ל שכהן כדח"צ עד ליום 17 ביולי 2012. דירקטוריון החברה קבע בישיבתו האמורה, כי מר נעמן גור הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית.

2. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

למועד הדוח, החברה מחזיקה נכסים מניבים בבריטניה ובישראל ועוסקת באיתור וביצוע השקעות בתחום הנדל"ן המניב בבריטניה, ארה"ב, ישראל וכן במדינות אחרות, בהתאם להחלטות הדירקטוריון. בפעילותה בתחום הנדל"ן מושפעת החברה ממספר גורמים שבין העיקריים בהם הינם מצב שוק האשראי וזמינותו לביצוע השקעות, עלויות גיוס אשראי כאמור הן לטווח הקצר והן לטווח הארוך, הציפיות לאינפלציה, ביקוש והיצע לנכסי נדל"ן לרכישה והשכרה.

3. אירועים בתקופת הדוח:

א. 6 בתי אבות בסקוטלנד- דחיית התשלום הסופי בגין מכירת ההחזקות

ביום 17 באוגוסט 2011 החברה מכרה את החזקותיה בחברת Glaxypeak Limited (להלן: "Glaxypeak") לחברה זרה בשליטתו של מר יורם יוסיפוף. התשלום הסופי בגין המכירה נדחה באישור החברה עד ליום 1 בפברואר, 2012. ביום 2 בפברואר, 2012 חתמה החברה על הסכם עם מר יורם יוסיפוף וחברה בשליטתו לפיו חלף תשלום התשלום הסופי במועד, ייפרס התשלום הסופי באופן שמר יורם יוסיפוף מסר לחברה 30 שיקים חודשיים, עוקבים, משוכים לפקודת החברה על ידי מר יורם יוסיפוף בסך של 100 אלפי ש"ח, כל אחד, לפרעון החל מיום 1 במרס 2012 עד וכולל 1 באוגוסט 2014 בתוספת ריבית קבועה של 5.9% לפרעון בשני מועדים, ביום 17 בינואר 2013 וביום 17 בינואר 2014. בנוסף, במסגרת ההסכמות כאמור, מר יורם יוסיפוף ויתר על כל דרישה, טענה, תביעה נגד החברה, בעלי מניותיה ונושאי המשרה בה בכל הקשור לעסקת מכירת בתי האבות בסקוטלנד.

ב. רכישת 5% נוספים בגני שרונה (אמטא) בע"מ

ביום 22 בינואר 2012 הושלמה עסקת רכישת 5% נוספים בגני שרונה (אמטא) בע"מ (להלן: "גני שרונה") על ידי החברה. החברה חתמה על הסכם עם שלושת שותפיה בגני שרונה לרכישת 5% נוספים בגני שרונה בתמורה לסך של כ-4 מליון ש"ח והעמדת הלוואת בעלים בסך של כ-1 מליון ש"ח, כך שלאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה ב-55% מגני שרונה. במסגרת אותו הסכם, רכשה ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט 1") מבעלי המניות האחרים בגני שרונה 25% מגני שרונה בתמורה לסך של כ-20 מליון ש"ח והעמדת הלוואת בעלים בסך של כ-5 מליון ש"ח. בהתאם לכך, הותאמו הערבויות של בעלי המניות כך שהחברה ערבה ל-66% מהפרויקט ויתר בעלי המניות ערבים ל-54% מהפרויקט. כתוצאה מהעסקה החברה רשמה רווח מרכישה הזדמנותית בסך של כ-0.61 מיליון ש"ח (לפני

עתודה למס בגין הרכישה ואופציה לזכויות שאינן מקנות שליטה) שנזקף לסעיף הכנסות אחרות בדוח על הרווח הכולל.

במסגרת העסקה, העמידה ריט 1 לבנק מסחרי ערבות בנקאית בסך של 6 מיליון ש"ח עבור החברה. הוסכם כי ככל שבמועד בו תבצע החברה הנפקה של אגרות חוב, תהיה בתוקף ההלוואה האמורה והערבות שהועמדה להבטחתה (בתוספת להלוואה בסך של 20 מיליון ש"ח שהועמדה על ידי ריט 1 לחברה בחודש פברואר 2011) או במקרה שההלוואה תפרע במועד האמור בדרך של מימוש הערבות, אזי סך של 26 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית והצמדה, ככל שיחולו, מתוך תמורת ההנפקה יהיו מיועדים להחזר ההלוואה כאמור והסרת הערבות בגינה.

במסגרת העסקה, נחתמו הסכמים נוספים כדלקמן:

- הסכם בעלי מניות חדש בין בעלי המניות בגני שרונה הקובע, בין היתר, את מספר הדירקטורים בגני שרונה, תנאים והסכמות בדבר גרעין השליטה בחברה כל עוד הינה בעלת השליטה בגני שרונה ותנאים שבהתקיימם תוקנה לריט 1 ו/או לבעלי המניות האחרים בגני שרונה זכות לחייב את החברה לרכוש את מניותיהם בגני שרונה בתמורה שנקבעה;
- התקשרות של החברה עם גני שרונה בהסכם ניהול לפיו החברה ואחד השותפים ינהלו את הפרויקט;

ג. הסכמים עם ריט 1

במסגרת העסקה המפורטת בס"ק (ב) לעיל, העניקה ריט 1 לחברה אופציה לתקופה של שלוש שנים במועד השלמת העסקה האמורה לרכישת 3,719,282 מניות רגילות של החברה המוחזקות בידי ריט 1 וזאת בתמורה למחיר של 1.35 ש"ח למניה צמוד למדד המחירים לצרכן. האופציה ניתנת למימוש במלואה ולא בחלקים. מחיר המימוש כאמור יותאם בכל מקרה של חלוקת דיבידנד במזומן, חלוקת מניות הטבה וביצוע הנפקת זכויות על ידי החברה. מאחר ומחיר המימוש אינו סכום קבוע החברה הכירה ומדדה את האופציה כנכס פיננסי (נגזר) בהתאם לשווי ההוגן. שווי האופציה כאמור במועד ההכרה לראשונה וכל השינויים בשווי בתקופות העוקבות המדידה נזקפים לרווח והפסד.

עוד נקבע כי ריט 1 תשלם לחברה בונוס בסך המהווה 5% מההפרש בין: (א) 95% משווי נכס המקרקעין בגני שרונה במועד שהינו 12 חודשים לאחר פתיחתו לקהל (משמע, מסירת יחידות לשוכרים וכן פתיחת מסחר בלמעלה מ-70% מהמושכרים במתחם), ולא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2013, לבין (ב) סך של 175 מיליון ש"ח, שהינו שווי נכס המקרקעין במועד חתימת ההסכמים האמורים. מסכום ההפרש שיתקבל, יופחת סכום מוסכם בסך של 650 אלפי ש"ח. החברה הכירה ומדדה את שווי הבונוס העתידי כנכס פיננסי (נגזר) בהתאם לשווי ההוגן. שווי האופציה כאמור במועד ההכרה לראשונה וכל השינויים בשווי בתקופות העוקבות המדידה נזקפים לרווח והפסד.

ד. מכירת החזקות החברה בארבעת בתי האבות באנגליה

ביום 7 בפברואר 2012 מכרה החברה באמצעות מידאס שותפות את מלוא החזקתה בחברת Kytí Limited (להלן - "Kytí"), המחזיקה בארבעת בתי האבות ביורק שייר, אנגליה לחברה זרה בשליטתו של מר יורם יוסיפוף אשר כיהן כדירקטור בחברה, באותו מועד (להלן - "הרוכשת"), בתמורה לסך כולל של 1,250 אלפי ש"ח. במועד השלמת העסקה כאמור, הועברו לידי הרוכשת זכויות השליטה והניהול ב-Kytí.

במסגרת העסקה, הוסכם בין הצדדים שהתמורה תשולם בחמישה תשלומים של 250 אלפי ש"ח במזומן כל אחד, בפריסה למשך שנה, היינו התשלומים הנ"ל ישולמו מידי שלושה חודשים החל מיום 7 בפברואר 2012 ועד ליום 15 בינואר 2013. ההסכם נכנס לתוקף עם פרעון השיק הראשון, ביום 7 בפברואר 2012 (המהווה 20% מסך התמורה) ומר יורם יוסיפוף הפקיד בידי החברה ארבעה שיקים אישיים נוספים רבעוניים בחתימתו עד ליום 15 בינואר 2013. במסגרת העסקה נקבע כי במידה והשוכר של ארבעת בתי האבות הנ"ל ישתחרר מהסכם השכירות עם Kyti, ישלם מר יורם יוסיפוף לחברה סכום נוסף של 250 אלפי ש"ח. ארבעת השיקים הרבעוניים בסך כולל של כ- 1 מיליון ש"ח הוצגו בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה. החברה הכירה בדוחותיה הכספיים ברווח בגין העסקה בסך של כ- 8,606 אלפי ש"ח שנוקף לסעיף הכנסות אחרות בדוח על הרווח הכולל וגידול בהון העצמי בסך של כ- 11.7 מיליון ש"ח.

כבטוחה לתשלום התמורה, ניתנו הבטוחות שלהלן:

1. סך של 250 אלפי ש"ח מתוך התמורה, שולם במזומן.
2. ארבעה שיקים רבעוניים אישיים חתומים על ידי מר יורם יוסיפוף, כל אחד על סך 250 אלפי ש"ח למשך שנה אשר הופקדו בידי החברה על מנת להבטיח את פרעון התשלומים הנ"ל גם באמצעות מר יורם יוסיפוף באופן אישי.
3. מניות Kyti הנרכשות הועברו על שם הנאמנים בצירוף הוראות בלתי חוזרות לנאמנים להעבירן לרוכשת בכפוף להשלמת מלוא התשלומים למידאס שותפות. יובהר כי בכל הקשור לזכויות ההצבעה במניות הנ"ל, הנאמנים יפעלו לפי הוראות הרוכשת. הפירות שיתקבלו, ככל שיתקבלו, מהחזקתם במניות הנ"ל יהיו שייכים לרוכשת.
4. ניתנה ערבות אישית של מר יורם יוסיפוף לתשלומים.

מר יורם יוסיפוף הפקיד בידי הנאמנים שיק צד ג' על סך 2 מיליון ש"ח שנמשך על ידי צד ג' כאמור לפרעון ביום 15 בינואר 2013 (להלן- "שיק הבטחון") כבטחון לתשלומים. לצורך הבטחת התשלומים באמצעות שיק הבטחון, בין היתר, הוסב השיק האמור על ידי מר יורם יוסיפוף והופקד בידי הנאמנים. בנוסף, נחתם על ידי מר יורם יוסיפוף והופקד בידי הנאמנים. בנוסף, נחתם על ידי מר יורם יוסיפוף כתב הוראות בלתי חוזר המורה לנאמנים להעביר לחברה מתוך תקבולי שיק הבטחון, כל יתרה בלתי משולמת מהתמורה וכן, בוצעה לטובת החברה המחאה על דרך השעבוד של שיק הבטחון. יובהר, כי אותו שיק הבטחון ישמש כבטוחה הן להשלמת התשלום עבור מניות Kyti והן להשלמת חלק מהתשלום עבור מניות Galaxypeak.

ה. פרסום תשקיף מדף

ביום 27 בפברואר 2012, פרסמה החברה תשקיף מדף לפיו רשאית החברה להנפיק בתוך תקופה של 24 חודשים מהמועד האמור ניירות ערך שונים כפי שנקבע בתשקיף המדף האמור.

1. הרחבת אגרות חוב (סדרה א') של החברה

ביום 2 באפריל 2012, הקצתה החברה 3.955 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור באמצעות הקצאה למשקיעים מסווגים. ההקצאה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 20 במרס 2012.

תנאי אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו הינם זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') שנקבעו בתשקיף שפרסמה החברה ביום 21 בפברואר, 2007, לפיו הונפקו אגרות החוב האמורות.

הרחבת סדרת אגרות החוב הוקצתה בתמורה ל- 113.75 אגורות עבור כל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ובתמורה כוללת של כ- 4,500 אלפי ש"ח. למועד הדיווח, קיימות במחזור 20,253,633 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

2. הגדלת סכום הסכם ליווי פיננסי לפרוייקט גני שרונה

ביום 21 במאי, 2012 חתמה גני שרונה על הגדלת סכום המימון שנקבע בהסכם הליווי הפיננסי שחתמה גני שרונה ביום 30 במרס, 2011 עם תאגיד בנקאי לסך כולל של 78 מיליוני ש"ח.

3. הקמת חברה לניהול פרוייקט גני שרונה

ביום 20 במאי, 2012 הקימה גני שרונה יחד עם הקבוצה המזרחית של הפרוייקט את החברה לניהול גני שרונה (ג.נ.ש) בע"מ (להלן- חברת הניהול) בחלקים שווים. כמו כן, נחתם הסכם שליטה משותפת כאשר כל צד מינה שני דירקטורים (מצידה של גני שרונה מונו שני דירקטורים מטעם החברה). מטרתה של חברת הניהול הינה לנהל את מתחם שרונה הכולל התנהלות מול השוכרים וכן מול עיריית תל אביב ככל הנוגע להשקות, אירועים ולתחזוקה של המתחם.

4. המצב הכספי

להלן סקירת המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני, 2012.

נכסים

ליום 30 ביוני 2012 סך נכסי החברה הסתכמו לכ- 230.72 מיליון ש"ח לעומת נכסי החברה בסך של כ- 194.16 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011 ונכסי החברה בסך של כ- 300.09 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2011. סך נכסי החברה ליום 30 ביוני 2012 כוללים, בעיקר (א) עודפי מזומנים ושווי המזומנים בסך של כ- 0.84 מיליון ש"ח; (ב) השקעה בניירות ערך סחירים בסך של כ- 2.97 מיליון ש"ח; (ג) פיקדון מוגבל בבנק באנגליה בסך של כ- 7.55 מיליון ש"ח; (ד) חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 3.08 מיליון ש"ח; (ה) מכשירים פיננסיים הנובעים מהחזקת מניות בסך של כ- 0.92 מיליון ש"ח; (ו) חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך הנובעים ממכירת חברת Galaxypeak בסך של כ- 1.45 מיליון ש"ח; (ז) נגזרים פיננסיים בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח; (ח) השקעה בבניין משרדים בלונדון רבתי בכ- 6.07 מיליון ש"ח; (ט) פרוייקט גני שרונה, חלקה של החברה בבנין משרדים בגלזגו סקוטלנד, חלקה של החברה בבניין משרדים בקובנטרי, אנגליה, ורכוש קבוע המסתכמים לסך כולל של כ- 206.64 מיליון ש"ח.

הגידול בנכסי הקבוצה ביחס ליום 31 בדצמבר 2011 נבע בעיקרו מרכישת מניות נוספות בגני שרונה ואיחודה בדוחות הכספיים של החברה.

התחייבויות

ליום 30 ביוני 2012 סך התחייבויות החברה הסתכמו לכ- 194.76 מיליון ש"ח לעומת התחייבויות החברה בסך של כ- 168.86 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011 והתחייבויות החברה בסך של כ- 275.51 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2011. התחייבויות החברה ליום 30 ביוני 2012 הינם, בעיקר:

(א) התחייבויות לזמן קצר בסך של כ- 114.5 מיליון ש"ח בחלוקה כדלהלן: (1) חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 86.93 מיליון ש"ח; (2) הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 8.29 מיליון ש"ח; (3) חלויות שוטפות בגין אג"ח בסך של כ- 11.85 מיליון ש"ח; (4) התחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח; (5) ריבית לשלם על אג"ח (סדרה א') בסך של כ- 0.47 מיליון ש"ח; (6) ריבית לשלם בגין הלוואות מבנקים בחו"ל ובישראל בסך של כ- 1.91 מיליון ש"ח; (7) הכנסות שכר דירה מראש בסך של כ- 0.98 מיליון ש"ח; (8) התחייבות למוסדות בסך של כ- 0.56 מיליון ש"ח; (9) התחייבות לעובדים בגין שכר בסך של כ- 0.28 מיליון ש"ח; (10) הוצאות לשלם בסך של כ- 0.37 מיליון ש"ח; (11) זכאים ויתרות זכות אחרות בסך של כ- 0.07 מיליון ש"ח;

(ב) התחייבויות לזמן ארוך בסך של כ- 80.26 מיליון ש"ח. הרכב ההתחייבויות כדלהלן:

1) איגרות חוב (סדרה א') שהונפקו על פי תשקיף של החברה, מיום 21 בפברואר 2007 שסכומם ליום הדוח בסך של כ- 11.34 מיליון ש"ח (נטו מהוצאות הנפקה). נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.9% (ריבית אפקטיבית משוקללת בשיעור של כ-9.78%) צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן (מדד ינואר 2007) ועומדות לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים ביום 1 במרץ של כל אחת מהשנים 2010 עד 2014. הריבית על אגרות החוב משולמת בתשלומים חצי שנתיים שווים, ביום 1 במרץ ו-1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2007 עד 2014.

2) הלוואה Non Recourse לרכישת בנין המשרדים בגלזגו, סקוטלנד מבנק זר לתקופה בת 5 שנים בסכום של כ- 0.57 מיליון ליש"ט (כ- 3.47 מיליון ש"ח), בריבית קבועה של 4.32% לשנה.

3) הלוואה מבנק בישראל לתקופה בת 4 שנים בסכום של כ- 1.13 מיליון ש"ח בריבית קבועה של 5.9% לשנה.

4) הלוואה מבנק בישראל לתקופה בת 5 שנים בסכום של כ- 0.34 מיליון ש"ח בריבית של פריים+0.5%- לשנה.

5) הלוואה Non Recourse לרכישת בנין המשרדים בקובנטרי, אנגליה מבנק זר לתקופה בת 10 שנים בסכום של כ- 1.93 מיליון ליש"ט (כ- 11.83 מיליון ש"ח), בריבית קבועה של 5% לשנה.

6) עתודה למס בסכום של 0.86 מיליון ש"ח.

7) זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 51.3 מיליון ש"ח.

הגידול בהתחייבויות הקבוצה ביחס ליום 31 בדצמבר 2011 נבע בעיקרו מרכישת מניות נוספות בגני שרונה ואיחודה בדוחות הכספיים של החברה.

הון עצמי

ליום 30 ביוני 2012, ההון העצמי של החברה הינו בסך של כ- 35.96 מיליון ש"ח, לעומת הון עצמי של בסך של כ- 25.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011 והון עצמי בסך של כ- 24.58 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני

2011. השינויים בהון העצמי ליום 30 ביוני 2012 נבעו בעיקרם מ: (א) רווח לתקופה בסך של כ- 6.8 מיליון ש"ח (ב) מגידול בהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית בסך של כ- 3.74 מיליון ש"ח. (ג) גידול בתשלום מבוסס מניות בסך של כ- 0.11 מיליון ש"ח.

להלן תוצאות הפעילות התפעולית (לפני הוצאות הנהלה וכלליות): בתקופת הדוח - הכנסות מנדל"ן מניב וממתן שירותים בסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח ובתקופת הרבעון בסך של כ- 0.61 מיליון ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד - בתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011 הכנסות מנדל"ן מניב וממתן שירותים בסך של כ- 8.57 מיליון ש"ח וסך של כ- 4.27 מיליון ש"ח בהתאמה. הקיטון בהכנסות נבע בעיקר ממכירת החזקות החברה ב-Galaxypeak, חברה זרה שמחזיקה בבתי האבות בסקוטלנד, ברבעון השלישי של שנת 2011 וממכירת החזקות החברה ב-Kyti, חברה זרה שמחזיקה בבתי האבות באנגליה, ברבעון הראשון של שנת 2012, כמפורט בסעיף 3(ד) לעיל.

עליית ערך נדל"ן להשקעה

לגבי בנייני המשרדים באנגליה ובסקוטלנד, נכון למועד הדוח, לא חל שינוי מהותי לתקופה 1/1/2012-30/6/2012.

שווי נכסי החברה בישראל

נכון למועד הדוח לא חל שינוי בשווי ההוגן של החברה בפרוייקט גני שרונה – דרום הקריה. חלקה של החברה בפרוייקט הינו 55% והחל מיום 22 בינואר 2012 גני שרונה מאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה.

הכנסות אחרות, נטו

הכנסות אחרות, נטו בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 הסתכמו בכ- 8.87 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 7.87 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכ- 0.69 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2011. הכנסות אחרות בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 נבעו מרווח מרכישה הזדמנותית בגני שרונה בסך של 0.27 מיליון ש"ח וסך של כ- 8.6 מיליון ש"ח נבעו מרווח ממכירת החזקות החברה בחברת Kyti. הכנסות אחרות, נטו בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011 נבעו מרווח מרכישה הזדמנותית בגני שרונה בסך של כ- 7.18 מיליון ש"ח, מקבלת דמי ניהול מחברה מאוחדת באיחוד יחסי בסך של כ- 0.81 מיליון ש"ח ומהוצאות משפטיות בגין בחינת השקעה שלא התממשה בסך של כ- 0.12 מיליון ש"ח.

הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות

הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 הסתכמו בכ- 3.12 מיליון ש"ח ובכ- 1.34 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת סך של כ- 3.26 מיליון ש"ח וסך של כ- 1.65 מיליון ש"ח התאמה, בתקופות המקבילות אשתקד. הקיטון נבע בעיקר מקיטון בהוצאות משפטיות בקבוצה.

רווח תפעולי

הרווח התפעולי בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012, הסתכם לכ- 9.65 מיליון ש"ח וההפסד התפעולי בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012 הסתכם לכ- 0.74 מיליון ש"ח לעומת רווח תפעולי בסך של כ- 18.49 מיליון ש"ח וכ- 3.29 מיליון ש"ח בהתאמה בתקופות המקבילות אשתקד. הרווח התפעולי בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 נבע בעיקר מהכנסות משכירות וממתן שירותים בסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח ומרווח ממכירת מניות החברה ב- Kytı בסך של כ- 8.6 מיליון ש"ח. הרווח התפעולי בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011 נבע בעיקר מהכנסות משכירות בסך של כ- 8.57 מיליון ש"ח, מרווח מרכישה הזדמנותית בגני שרונה בסך של כ- 7.18 מיליון ש"ח ומרווח משערוך גני שרונה בסך של כ- 5.37 מיליון ש"ח.

הכנסות מימון

בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 נבעו לחברה הכנסות מימון בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח וכ- 0.06 מיליון ש"ח בהתאמה. בתקופות המקבילות אשתקד, נבעו לחברה הכנסות מימון בסך של כ- 0.23 מיליון ש"ח וסך של כ- 0.05 מיליון ש"ח בהתאמה. הכנסות המימון בתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 נובעות, בעיקר: (א) הכנסות מימון כ- 1.56 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה לראשונה וירידת ערך, נטו של נגזרים פיננסיים; (ב) הכנסות ריבית בגין התשלום הסופי של מכירת חברת Galaxypeak בסך של 0.07 מיליון ש"ח; (ג) הכנסות מימון כ- 0.18 מיליון ש"ח מיתרת המזומנים ושווי המזומנים וריבית שנצברה בפקדונות בליש"ט.

הוצאות מימון

בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 נבעו לחברה הוצאות מימון בסך של כ- 6.32 מיליון ש"ח וכ- 3.32 מיליון ש"ח בהתאמה. בתקופות המקבילות אשתקד, נבעו לחברה הוצאות מימון של כ- 10.98 מיליון ש"ח וכ- 5.95 מיליון ש"ח. הוצאות המימון בתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 נובעות, בעיקר: [א] הוצאות מימון בסך של כ- 0.21 מיליון ש"ח כתוצאה מירידת ערך מכשירים פיננסיים; [ב] הוצאות מימון בסך של כ- 3.59 מיליון ש"ח כתוצאה מהלוואות שניטלו בישראל; [ג] הוצאות מימון בסך של כ- 1.05 מיליון ש"ח כתוצאה מהוצאות בגין הלוואות שניטלו לרכישת נכסי הנדל"ן בבריטניה; [ד] הוצאות מימון בסך של כ- 1.26 מיליון ש"ח בגין אגרות החוב (סידרה א'); [ה] הוצאות מימון בגין הלוואות בעלים בסך של כ- 0.1 מיליון ש"ח; [ו] הוצאות מימון אחרות בסך של כ- 0.1 מיליון ש"ח.

שינוי בשווי הוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה

השינוי בשווי הוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012, הסתכם לכ- 1.22 מיליון ש"ח ולכ- 0.75 מיליון ש"ח בהתאמה. השינוי בשווי הוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה נובע כתוצאה מאיחוד גני שרונה בדוחותיה הכספיים של החברה.

חלק הקבוצה ברווחי (הפסד) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 הסתכמו בכ- 0.21 מיליון ש"ח ובכ- 0.1 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת סך של כ- 0.19 מיליון ש"ח וסך של כ- 0.1 מיליון ש"ח בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול נובע מעלייה בשער החליפין של הליש"ט.

רווח נקי

הרווח הנקי בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012 הסתכם בכ- 6.8 מיליון ש"ח וההפסד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012 הסתכם בכ- 3.1 מיליון ש"ח לעומת רווח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2011 שהסתכם בכ- 8.76 מיליון ש"ח וההפסד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2011 הסתכם בכ- 2.52 מיליון ש"ח.

נזילות ומקורות מימון

(1) נזילות

פעילות החברה ממומנת מהון עצמי, מאיגרות חוב (סידרה א') ומהלוואות לזמן ארוך אותן נוטלת החברה למימון פעילות הנדל"ן המניב המובטחות ברובן באמצעות הנכסים הנרכשים.

(2) תזרימי מזומנים

סך המזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012 הסתכמו בכ- 4.8 מיליון ש"ח ובכ- 2.73 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת מזומנים נטו ששימשו לחברה בתקופות המקבילות אשתקד בסך של כ- 5.79 מיליון ש"ח ובכ- 1.09 מיליון ש"ח בהתאמה. עיקר השינוי נובע מתוצאות פעילות החברה ומהשינויים בהון החוזר של החברה.

סך המזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012 הסתכמו בכ- 6.15 מיליון ש"ח ובכ- 5.63 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופות המקבילות אשתקד בסך של כ- 41.4 מיליון ש"ח ובכ- 31.4 מיליון ש"ח בהתאמה. המזומנים שנבעו מפעילות ההשקעה מיוחסים, בעיקר ל: (1) רכישת חברה מאוחדת בסך של כ- 5.13 מיליון ש"ח; (2) תמורה ממימוש חברה מאוחדת בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח; (3) תמורה ממימוש חברה מאוחדת באיחוד יחסי בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח; (4) רכישת ניירות ערך המיועדים לשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ- 7.48 מיליון ש"ח; (5) תמורה ממימוש ניירות ערך המיועדים לשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ- 11.31 מיליון ש"ח; (6) משיכת פיקדונות מוגבלים בסך של כ- 0.32 מיליון ש"ח; (7) היוון הוצאות לעלות נדל"ן להשקעה בישראל בסך של כ- 6.07 מיליון ש"ח.

סך המזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 הסתכמו בכ- 7.41 מיליון ש"ח ובכ- 8.51 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת סך המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופות המקבילות אשתקד הסתכמו בכ- 47.16 מיליון ש"ח ובכ- 31.48 מיליון ש"ח. המזומנים שנבעו מפעילות מימון מיוחסים, בעיקר ל: (1) הנפקת אגרות חוב (לאחר הוצאות הנפקה) בסך של כ- 4.46 מיליון ש"ח; (2) פרעון קרן אגרות חוב

(סדרה א') בסך של כ- 9.55 מיליון ש"ח; (3) מקבלת הלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 13.18 מיליון ש"ח; (4) פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח; (4) קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 0.72 מיליון ש"ח.

יתרות המזומנים ושווי המזומנים ליום 30 ביוני 2012 כ- 0.84 מיליון ש"ח לעומת כ- 3.31 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2011.

5. דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה

מובאים להלן דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012, בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן- דוחות פרופורמה).

דוחות הפרופורמה נערכו על מנת לשקף את הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ללא חברות Galaxypeak ו-Kyti שנמכרו ואיחוד של גני שרונה וזאת בהתאם להנחות המפורטות בבאור 2'א' לדוחות הפרופורמה.

מובהר כי דוחות הפרופורמה אינם משקפים את תוצאות החברה בפועל אלא נערכו על מנת לתת מידע נוסף, וזאת על בסיס הנחות שונות, לרבות ההנחה כי החברה ביצעה את העסקאות האמורות לפני 1 בינואר, 2011.

הסברי הדירקטוריון בקשר עם תוצאות הפעילות מתייחסים לדוח הרווח הכולל פרופורמה:

הכנסות - ההכנסות מנדל"ן מניב וממתן שירותים בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 הסתכמו בכ- 3.3 מיליון ש"ח ובכ- 0.61 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת סך של כ- 0.44 מיליון ש"ח וכ- 0.25 מיליון ש"ח בהתאמה בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול בהכנסות נובע מקבלת דמי ניהול מגני שרונה.

עליית ערך נדל"ן להשקעה - לגבי בנייני המשרדים באנגליה ובסקוטלנד ופרויקט גני שרונה, נכון למועד הדוח, לא חל שינוי מהותי לתקופה 1/1/2012-30/6/2012 לעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה בפרויקט גני שרונה בתקופה המקבילה אשתקד אשר הסתכמה לסך של כ- 16.11 מיליון ש"ח.

הכנסות אחרות, נטו - הכנסות אחרות, נטו בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011 הסתכמו בכ- 0.69 מיליון ש"ח הנובעות מקבלת דמי ניהול מחברה מאוחדת באיחוד יחסי בסך של כ- 0.81 מיליון ש"ח ומהוצאות משפטיות בגין בחינת השקעה שלא התממשה בסך של כ- 0.12 מיליון ש"ח.

הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות - הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 הסתכמו בכ- 2.99 מיליון ש"ח ובכ- 1.51 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת סך של כ- 3.51 מיליון ש"ח וסך של כ- 1.99 מיליון ש"ח התאמה, בתקופות המקבילות אשתקד. הקיטון נובע מקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בגני שרונה.

הכנסות מימון - בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 נבעו לחברה הכנסות מימון בסך של כ- 1.38 מיליון ש"ח וכ- 0.01 מיליון ש"ח בהתאמה. בתקופות המקבילות אשתקד, נבעו לחברה הכנסות מימון בסך של כ- 0.06 מיליון ש"ח וסך של כ- 0.03 מיליון ש"ח בהתאמה. הגידול בהכנסות המימון נובע בעיקר כתוצאה מהכרה לראשונה וירידת ערך, נטו של נגזרים פיננסיים.

הוצאות מימון - בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 נבעו לחברה הוצאות מימון בסך של כ- 5.65 מיליון ש"ח וכ- 3.2 מיליון ש"ח בהתאמה. בתקופות המקבילות אשתקד, נבעו לחברה הוצאות מימון של כ- 4.91 מיליון ש"ח וכ- 2.53 מיליון ש"ח בהתאמה. הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מגידול בהוצאות המימון בגין הלוואות שניטלו בישראל.

שינוי בשווי הוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה - השינוי בשווי הוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012, הסתכם לכ- 1.26 מיליון ש"ח ולכ- 0.79 מיליון ש"ח בהתאמה לעומת תקופות מקבילות אשתקד, סך של כ- 6.18 מיליון ש"ח וכ- 0.6 מיליון ש"ח בהתאמה. השינוי נובע בעיקר מתוצאות הדוחות הכספיים של גני שרונה.

חלק הקבוצה ברווחי חברה כלולה - חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 הסתכמו בכ- 0.21 מיליון ש"ח ובכ- 0.1 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת סך של כ- 0.19 מיליון ש"ח וסך של כ- 0.1 מיליון ש"ח התאמה, בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול נובע מעלייה בשער החליפין של הליש"ט.

6. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

4.1. האחראים על סיכוני שוק

האחראים על ניהול סיכונים בחברה הם המנכ"לים המשותפים ה"ה אבישי אברהם ורן שטיינמן. לפרטים אודות כישוריהם והשכלתם של ה"ה הנ"ל, ראו פרטים אודות נושאי משרה בכירה בחברה כמפורט אודותיהם בפרטים נוספים על התאגיד תקנה 26 א' בדוח התקופתי לשנת 2011. לפרטים אודות חלוקת האחריות בין המנכ"לים המשותפים בקשר עם סיכוני השוק כאמור, ראו סעיף 2.2 לדו"ח הדירקטוריון של החברה לשנת 2011.

4.2. תיאור סיכוני השוק ומדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

עם תחילת הפעילות בתחום השקעה בנכסי נדל"ן מניבים לחברה חשיפות כדלהלן:

שינויים בשיעורי ריבית- החברה משקיעה בקרנות כספיות ומפקידה בפקדונות בנקאיים בליש"ט. שינויים בריבית השוק על הליש"ט ובתשואה משפיעים על ההכנסות מקרנות כספיות ופקדונות אלו.

שינויים במדד המחירים לצרכן בישראל - לחברה אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן, לפיכך, לעליה במדד המחירים לצרכן השפעה על הוצאות המימון של החברה. החברה בוחנת מעת לעת הגנה על חשיפה מדדית.

שינויים במדד המחירים לצרכן ושינויים בשיעורי הריבית בבריטניה - למועד הדיווח, הלוואות החברה בבריטניה אינן צמודות למדד והריביות בגינן קבועות לאורך תקופת ההלוואה, ולכן לשיעורי האינפלציה בבריטניה עשויה להיות השפעה חיובית לזמן ארוך עקב שחיקת ההלוואות אשר כאמור אינן צמודות למדד. כמו כן, העלייה בשיעור האינפלציה אמורה להשפיע על עליית דמי השכירות לאותם נכסים אשר לגביהם נקבע שיעור עדכון שכר דירה הצמוד למדד. עם זאת, יודגש כי במקרה של אינפלציה גבוהה מהקבוע בהסכם במקרים של עדכון בשיעור קבוע, או במקרים של עדכון המוגבל לתקרה, החברה עלולה שלא ליהנות מעדכון שכר דירה ריאלי המתבקש ממלוא שיעור עליית שיעור האינפלציה. להערכת החברה,

לא ניתן להעריך מה תהיה ההשפעה הכוללת של האינפלציה בבריטניה על תוצאותיה הכספיות של החברה.

בדרך כלל, החברה פועלת להתאים את ההחזרים השוטפים בגין ההלוואות לרבות המטבע והריבית לתזרים דמי השכירות מהנכסים, באמצעות נטילת הלוואות בריבית קבועה. בנוסף, במקרה של עליית שיעור הריבית, עלולה להיגרם ירידת ערך נכסים עקב עליית התשואות בענף הנדל"ן.

שינויים בשערי החליפין של הליש"ט - דוחותיה הכספיים של החברה מושפעים בעיקר משינויים בשער הליש"ט ביחס לשקל. ההשפעה מתבטאת בשינוי בהכנסות, בסעיף המימון ובשינוי בהון העצמי. בנוסף, ליום 30 ביוני 2012 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה בבריטניה בסך של כ – 27.37 מיליון ש"ח וכנגדם יתרות הלוואות בליש"ט בסך 15.42 מיליון ש"ח. שינוי בשע"ח ישפיע על תוצאות החברה ועל הונה העצמי של החברה. המנכ"לים המשותפים, האחראים על ניהול הסיכונים בחברה, בוחנים את החשיפה למט"ח ובמידת הצורך רוכשים ו/או מוכרים מטבע חוץ. בנוסף, בשל השינויים בשערי החליפין וייסוף השקל, התקבלה החלטה בדירקטוריון החברה להגדיל את הפקדונות השקליים לעומת הפקדונות במט"ח.

סיכון אשראי - לחברה שוכר מהותי בבריטניה בהתאם, להפסקת ההתקשרות עם השוכר האמור ו/או להפסקת תשלום דמי השכירות המתקבלים ממנו, תהיה השפעה שלילית על תוצאות החברה. כיוון והנכס מושכר לממשלת אנגליה להערכת החברה, קיים סיכוי קלוש להפסקת ההתקשרות עימו ולאי תשלום דמי השכירות המתקבלים ממנו.

הדירקטוריון, במסגרת ישיבותיו שנערכות מדי רבעון לאישור הדו"חות הכספיים, בוחן את סיכוני השוק החלים על החברה ופעילות הנהלת החברה למתן פתרונות.

הפיקוח על מדיניות ניהול הסיכונים ואופן מימושה

מנגנוני הבקרה והפיקוח הפנימיים של החברה הינם דירקטוריון החברה, אשר באחריותו קביעת החשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ומבקר הפנים.

מנגנון הבקרה הפנימית, המפקח ובודק את פעולתם של המנכ"לים המשותפים, האחראים על סיכוני השוק בחברה כאמור לעיל, הינו דירקטוריון החברה שסוקר את מדיניות ניהול הסיכונים, ההשקעה ותוצאותיה אחת לרבעון וכן, בוחן את סיכוני השוק החלים על החברה ופעילות הנהלת החברה למתן פתרונות.

בישיבתו מיום 20 בנובמבר 2007, החליט דירקטוריון החברה, כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את חשיפת החברה לסיכוני שוק ובהתאם לממצאים אשר יובאו לידיעת הדירקטוריון מדי רבעון יוחלט על אופן ניהול סיכוני השוק על ידי החברה. נכון לתאריך הדו"ח, הנהלת החברה סבורה לאחר קיום דיון חוזר בנושא על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במאי 2011 כי בשלב זה ובטווח הקצר, תנקוט בצעדים לשינוי תמהיל אחזקותיה באופן שיכלול הגדלת המרכיב השקלי על חשבון מרכיב המט"ח.

למועד הדיווח, לא צוינו חריגות משמעותיות שאירעו בתקופת הדו"ח מהמדיניות שתוכננה.

דוח בסיס הצמדה (מאוחד – באלפי ש"ח)

בסיס הצמדה ליום 30 ביוני 2012 (מאוחד – באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במט"ח או בצמוד לו	
					נכסים שוטפים
843	-	237	-	606	מזומנים ושווי מזומנים
2,968		2,968	-	-	השקעות לזמן קצר
7,546	-	-	-	7,546	פקדונות מוגבלים
3,081	1,004	1,994	-	83	חייבים ויתרות חובה
14,438	1,004	5,199	-	8,235	סה"כ נכסים שוטפים
					נכסים לא שוטפים
925	-	925	-	-	מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,445	-	1,445	-	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,203	1,203	-	-	-	נגזרים פיננסיים
6,069	6,069	-	-	-	השקעה בחברה כלולה
205,881	205,881	-	-	-	נדליין להשקעה
756	756	-	-	-	רכוש קבוע
216,279	213,909	2,370	-	-	סה"כ נכסים לא שוטפים
230,717	214,913	7,569	-	8,235	סך כל הנכסים
					התחייבויות שוטפות
95,219	-	52,986	34,572	7,661	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
11,849	-	-	11,849	-	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
2,798	-	2,798	-	-	התחייבויות לספקים לנותני שירותים
4,633	1,540	1,478	1,301	314	זכאים ויתרות זכות
114,499	1,540	57,262	47,722	7,975	סה"כ התחייבויות שוטפות
					התחייבויות לא שוטפות
16,761	-	1,461	-	15,300	הלוואות לזמן ארוך
11,342	-	-	11,342	-	אגרות חוב (סדרה א')
51,299	42,229	9,070	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
860	860	-	-	-	עתודה למס
80,262	43,089	10,531	11,342	15,300	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
194,761	44,629	67,793	59,064	23,275	סך כל ההתחייבויות
35,956	170,284	(60,224)	(59,064)	(15,040)	סך היתרה המאזנית, נטו

בסיס הצמדה ליום 31 בדצמבר 2011 (מאוחד – באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במט"ח או בצמוד לו	
					נכסים שוטפים
4,350	-	53	-	4,297	מזומנים ושווי מזומנים
6,746	-	6,746	-	-	השקעות לזמן קצר
8,189	-	85	-	8,104	פקדונות מוגבלים
3,595	508	2,991	-	96	חייבים ויתרות חובה
22,880	508	9,875	-	12,497	סה"כ נכסים שוטפים
					נכסים לא שוטפים
1,179	-	1,179	-	-	מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד
5,704	5,704	-	-	-	השקעה בחברה כלולה
4,926	-	4,926	-	-	הלוואה לחברה מאוחדת באיחוד יחסי
158,462	158,462	-	-	-	נדל"ן להשקעה
770	770	-	-	-	רכוש קבוע
239	239	-	-	-	מסים נדחים
171,280	165,175	6,105	-	-	סה"כ נכסים לא שוטפים
194,160	165,683	15,980	-	12,497	סך כל הנכסים
					התחייבויות שוטפות
92,189	-	10,854	17,259	64,076	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
9,527	-	-	9,527	-	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,150	-	1,150	-	-	התחייבויות לספקים לנותני שירותים
6,736	2,209	1,178	560	2,789	זכאים ויתרות זכות
109,602	2,209	13,182	27,346	66,865	סה"כ התחייבויות שוטפות
					התחייבויות לא שוטפות
35,061	-	20,306	-	14,755	הלוואות לזמן ארוך
4,926	-	4,926	-	-	הלוואה לחברה מאוחדת באיחוד יחסי
18,240	-	-	18,240	-	אגרות חוב (סדרה א')
1,027	1,027	-	-	-	עתודה למס
59,254	1,027	25,232	18,240	14,755	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
168,856	3,236	38,414	45,586	81,620	סך כל ההתחייבויות
25,304	162,447	(22,434)	(45,586)	(69,123)	סך היתרה המאזנית, נטו

אומדנים חשבונאיים קריטיים

לא חלו שינויים מהותיים במהלך תקופת הרבעון השני לשנת 2012 ביחס לאומדנים חשבונאיים קריטיים שהחברה עושה בהם שימוש לצורך הדוחות הכספיים.

7. אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הינו האורגן המופקד על בקרת העל בחברה ועל אישור הדוחות הכספיים שלה. חברי הדירקטוריון הינם: יאיר רוטלוי (יו"ר), יוסף שטיינמן, עופר אורליצקי, גיל ארז, איילת חייק (דח"צ) ושמואל מסנברג. ועדת הביקורת של החברה משמשת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן בסעיף זה – "הוועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לענין הליך אישור הדוחות הכספיים) תש"ע-2010. למועד פרסום הדו"ח, עקב פטירתו של מר עדי רווה ז"ל שכהן כדח"צ בחברה, הועדה מורכבת משני חברים כמפורט להלן:

- גב' איילת חייק-דירקטורית חיצונית ויו"ר הוועדה.

- מר שמואל מסנברג-דירקטור בלתי תלוי.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9 באוגוסט 2012, החליט על זימון אסיפה שנתית שעל סדר יומה, בין היתר, מינוי דח"צ נוסף לחברה שככל שיאושר מינויו, הוא ימונה גם כחבר בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה. מר נעמן גור הוערך על ידי דירקטוריון החברה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/כבעל כשירות מקצועית.

שני חברי הוועדה הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית והצהירו שיש להם את היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים. לפירוט כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע של חברי הוועדה, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראו תקנה 26 לחלק הרביעי לדו"ח התקופתי שפרסמה החברה לשנת 2011.

אישור הדוח הכספי ליום 30 ביוני 2012 היה כרוך בשתי ישיבות כמפורט להלן: (1) ישיבה של הוועדה ביום 7 באוגוסט 2012, לפני ישיבת הדירקטוריון, בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה, לדיון עקרוני ומקיף בסוגיות הדיווח המהותיות, ולדיון וגיבוש המלצותיה לדירקטוריון בענין הליך אישור הדוחות הכספיים, ו- (2) ישיבה של הדירקטוריון, לדיון בדוחות הכספיים ואישורם.

לישיבת הוועדה מיום 7 באוגוסט 2012, בה דנה הוועדה באפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה, הוזמנו ונכחו נוסף על חברי הוועדה, המנכ"לים המשותפים של החברה, מר אבישי אברהם ומר רן שטיינמן, רואה החשבון המבקר של החברה רו"ח אסף ריבינוביץ' והיועץ המשפטי של החברה עו"ד דוד גוטליב. במסגרת ישיבתה, בחנה הוועדה, בין היתר, את תהליך הערכות החברה בענין תהליכי הבקרה הפנימית הנדרשים לצורך בחינת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לרבות תהליך זיהוי וקביעת התהליכים המהותיים בדוחות הכספיים שהתבסס על מיפוי איכותי וכמותי, זאת באופן של הצגה מפורטת על ידי מנכ"ל החברה מר אבישי אברהם. באותה ישיבה דנה הוועדה וגיבשה המלצותיה לדירקטוריון בעניין אישור הדוח הכספי ליום 30 ביוני 2012.

במסגרת ישיבתה, בחנה הוועדה, בין היתר, את ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוח הכספי ליום 30 ביוני 2012, את הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, את שלמות ונאותות הגילוי בדוח הכספי ליום 30 ביוני 2012, את המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה, את הערכות השווי, לרבות ההנחות והאומדנים שבסיסן, שעליהן נסמכים נתונים בדוח הכספי ליום 30 ביוני 2012. כן בחנה הוועדה היבטים שונים של בקרה וניהול סיכונים, הן כאלה המשתקפים בדוח הכספי ליום 30 ביוני 2012 (כדוגמת הדיווח על סיכונים פיננסיים), והן כאלה

המשפיעים על מהימנותם של הדוחות הכספיים, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה, לרבות המנכ"ל המשותף, מר אבישי אברהם האחראי על הנושאים הכספיים פיננסיים בחברה וכן ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. המלצות הועדה הועברו בכתב לחברי הדירקטוריון ביום 7 באוגוסט 2012.

בישיבת הדירקטוריון מיום 9 באוגוסט 2012, דן הדירקטוריון בהמלצות הועדה ואישר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2012, להערכת הדירקטוריון, המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון האמור, שני ימי עסקים, כפי שנקבע על ידי הדירקטוריון כזמן סביר.

בישיבת הדירקטוריון האמורה השתתפו כל חברי הדירקטוריון הבאים: ה"ה יאיר רוטלוי, יוסף שטיינמן, שמואל מסנברג ואיילת חייק (דח"צ), אשר אישרו את הדוחות הכספיים פה אחד.

8. תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי ענין בחברה

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדו"ח הדירקטוריון שפרסמה החברה ליום 31 בדצמבר 2011.

9. גילוי בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. לתאריך הדוח מכהנים בחברה שני דירקטורים בלתי תלויים שהינם דח"צ ומר שמואל מסנברג. ביום 17 ביולי, 2012 נפטר פרופ' עדי רווח אשר כיהן עד למועד זה כדח"צ בחברה.

10. גילוי בדבר המבקר הפנימי

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדו"ח הדירקטוריון שפרסמה החברה ליום 31 בדצמבר 2011.

11. גילוי בנושא תרומות

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדו"ח הדירקטוריון שפרסמה החברה ליום 31 בדצמבר 2011.

12. פרטים אודות כתבי ההתחייבות של התאגיד

ביום 2 באפריל 2012, הקצתה החברה 3.955 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור באמצעות הקצאה למשקיעים מסווגים, כך שלמועד הדו"ח, קיימות 20,253,633 אגרות חוב (סדרה א') במחזור. למעט האמור לעיל, לא חלו שינויים מהותיים נוספים באגרות החוב של החברה ביחס לגילוי שניתן בנושא בדו"ח הדירקטוריון שפרסמה החברה ליום 31 בדצמבר 2011.

13. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי

על פי תקנה 10(ב) (14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תשי"ל- 1970 מתקיימים סימני אזהרה המפורטים בתקנה זו (גרעון בהון החוזר של החברה בצירוף תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת). לפיכך, רצ"ב דו"ח תזרים מזומנים חזוי של החברה, כמפורט להלן:

1 ביולי עד 31 בדצמבר 2012	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2013	1 בינואר עד 30 ביוני 2014	
3,686	1,580	1,095	יתרת פתיחה ⁽³⁾
			מקורות סולו
			תזרים מזומנים מפעילות השקעה
1,100	1,536	686	תקבולים בגין מכירת חברות מוחזקות ⁽⁶⁾
			תזרים מזומנים מפעילות מימון
-	36,135 ⁽⁷⁾	10,200	קבלת הלוואה
			מקורות מחברות מוחזקות
1,020	1,448	862	מפעילות שוטפת בחברות מוחזקות- תקבולים משכירות ודמי ניהול ⁽⁴⁾
-	5,008	2,779	מפעילות שוטפת בחברות מוחזקות- תקבולים מפרויקט גני שרונה, נטו ⁽⁵⁾
			שימושים סולו
			תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
1,878	4,000	2,000	הוצאות תפעול
707	1,060	353	פרעון ריבית אג"ח ⁽²⁾
632	102	22	פרעון ריבית הלוואות ⁽¹⁾
			תזרים מזומנים מפעילות השקעה
462	-	-	מס רכישה בגין רכישה נוספת של מניות חברת גני שרונה
			תזרים מזומנים מפעילות מימון
-	11,978	11,978	פרעון אג"ח ⁽²⁾
547	27,472	1,175	פרעון הלוואה ⁽¹⁾
1,580	1,095	94	יתרת סגירה

התזרים שלעיל מתבסס על ההנחות הבאות:

1. החזר הלוואות לבנקים כולל ריבית חושב בהתאם לתנאי הלוואות.
2. פירעון קרן וריבית אג"ח בהתאם לתנאי האג"ח. יתרת קרן האג"ח תיפרע בשני תשלומים שנתיים שווים ביום 1 לחודש מרס בכל אחת מהשנים 2013-2014 (כולל).
3. יתרת מזומנים.
4. תקבולים משכירות ודמי ניהול לפי הסכמים חתומים עם החברות המוחזקות.
5. תקבולים צפויים מהסכמי שכירות וזכרונות דברים חתומים.

6. המזומנים כאמור נובעים ממכירת Galaxypeak שהוחזקה על ידי החברה בשיעור של 75% ונמכרה ביום 17 באוגוסט 2011, ממכירת Kyti שהוחזקה על ידי החברה בשיעור של 100% ונמכרה ביום 7 בפברואר 2012.

7. החזר הלוואת בעלים מחברה מאוחדת וקבלת הלוואה מחברה מאוחדת בגין מימון מחדש של פרויקט גני שרונה. הסכום הנקוב בתזרים שלעיל מתבסס על הנחה זו בלבד.

8. דירקטוריון החברה בחן וקבע שקבלת המקורות הכספיים מהחברות המוחזקות אכן צפוי וזאת, בין היתר, לאחר בדיקה שלא קיימות מגבלות כלשהן על העברת המקורות הכספיים לחברה.

החברה פרסמה דו"ח תזרים מזומנים חזוי במסגרת דו"ח הדירקטוריון ליום 31.12.2011. מאחר שלא חלה סטייה מהותית בין התחזית שפורסמה במסגרת דו"ח תזרים המזומנים הקודם כאמור לעיל לבין הביצוע בפועל עד ליום 30.6.2012, לא נכללה טבלת השוואה בגין תקופה זו.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: תזרים המזומנים החזוי שלעיל מתבסס על הנחות והערכות צפויות. ההנחות וההערכות הצפויות עליהן מתבסס תזרים המזומנים החזוי של החברה כמפורט לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה בלבד וזאת כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 – הכוללים, בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה תלויה אך ורק בחברה, אלא בגורמים רבים נוספים. המידע צופה פני העתיד מבוסס במידה מהותית, בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה במועד זה על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי מצב השווקים בהם פועלת החברה, הסביבה המאקרו-כלכלית והמקורות לתזרים כמפורט לעיל אשר תלויים בהעברתם בפועל של כספים לחברה ולחברות המוחזקות שלה ממקורות שונים שהם צדדים שלישיים.

המידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. הגורמים העשויים להשפיע על כך הינם, בין היתר, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית ובשווקים בהם פועלת החברה, לרבות שינויים בפרמטרים שפורטו לעיל, במידה ומי מאותם צדדים שלישיים לא יעביר את הכספים להם התחייב האמור, או ככל שיחולו עיכובים בהעברת בכספים או חלקם וכן, בהתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והמפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2011.

14. גילוי רבעוני בהתאם להנחיה הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

בניין משרדים בקובנטרי, אנגליה

שנת 2011 (*)	שנת 2012		נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 25%
	רבעון 2	רבעון 1	
13,624	13,624	13,624	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ליש"ט)
533	250	240	NOI בתקופה (אלפי ליש"ט)
-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך לתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.85%	7.85%	7.85%	שיעור תשואה בפועל (%)
13	13	13	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ליש"ט)
5.699	6.055	5.9247	שער חליפין ממוצע

(*) הנכס נרכש ביום 14 ביוני, 2011.

4 בתי אבות באנגליה

ביום 7 בפברואר 2012, התקשרה מידאס שותפות מוגבלת בעסקה עם חברה זרה בשליטתו של מר יורם יוסיפוף, לפיה מכרה מידאס שותפות מוגבלת את מניותיה ב-Kyti, בעלת הזכויות בארבעת בתי האבות באנגליה בתמורה לסך כולל של כ- 1,250 אלפי ש"ח. הערכת השווי האחרונה שקדמה לעסקה נערכה ביום 14 בנובמבר 2011 אשר קבעה כי שווים ההוגן של בתי האבות הינם 7,821 אלפי ליש"ט. יובהר כי מר יוסיפוף, רכש את מניות "As Is" Kyti ולא את הנכס עצמו ובמסגרת עסקה זו, לקח על עצמו הן את הנכסים והן את ההתחייבויות של החברה הנרכשת. מהעסקה נבע לחברה רווח בסך של כ- 8,606 אלפי ש"ח וגידול בהון העצמי בסך של כ- 11.7 מיליון ש"ח.

שנת 2012	פרמטרים	אזור	
		אנגליה	נכסים שנמכרו
רבעון 1			
4	מספר נכסים שנמכרו בתקופה		
1,250	תמורה מימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) (*)		
5,826	שטח הנכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
75	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ליש"ט)		
8,606	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) (*)		

(*) התמורה מהעסקה והרווח שנרשם בגין מימוש הנכסים הינם בגין מכירת החברה המחזיקה בנכסים ולא בגין הנכסים עצמם.

גני שרונה (*)

שנת 2011	שנת 2012		נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 55% (**)
	רבעון 2	רבעון 1	
171,685	179,097	175,562	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
-	-	-	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
28,544	-	-	רווחי שערודך לתקופה (אלפי ש"ח)
-	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-	-	-	שיעור תשואה בפועל (%)

(*) נדליין להשקעה בהקמה

(**) החברה רכשה ביום 22 בינואר 2012 5% נוספים מחברת גני שרונה. לפיכך, חלק התאגיד בנכס ליום 31 בדצמבר 2011 הינו 50% וחלק התאגיד בנכס ליום 30 ביוני 2012 הינו 55%.

15. אירועים לאחר תקופת הדוח

(א) ביום 9 באוגוסט 2012, החליט דירקטוריון החברה על זימון אסיפה שנתית שעל סדר יומה, בין היתר, מינוי מר נעמן גור כדח"צ בחברה חלף פטירתו של מר עדי רווח ז"ל שכהן כדח"צ עד ליום 17 ביולי 2012. דירקטוריון החברה קבע בישיבתו האמורה, כי מר נעמן גור הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית.

(ב) אי עמידה בכללי השימור

ביום 23 ביולי 2012, קיבלה החברה הודעה מהבורסה כי על פי החלק הרביעי לתקנון הבורסה, החברה אינה עומדת בכללי השימור עקב אי עמידה בשווי החזקות הציבור במניות החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1(א)(3) לעיל.

רן שטיינמן
מנכ"ל משותף

אבישי אברהם
מנכ"ל משותף

יאיר רוטלוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 9 באוגוסט, 2012

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

1. מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות"). ההנהלה, בפיקוח דירקטוריון החברה, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר אבישי אברהם, מנכ"ל משותף ואחראי הכספים.

2. מר רן שטיינמן, מנכ"ל משותף ואחראי לפיתוח עסקי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"לים המשותפים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"לים המשותפים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת 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 שנתיימה ביום 31.12.2011 (להלן: "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**") העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2011 הינה **אפקטיבית**.

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

למועד הדו"ח, 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.

2. הצהרת מנהל כללי משותף לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות :

אני, רן שטיינמן, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני של שנת 2012 (להלן בסעיף זה: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - 4.1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - 4.2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב מ"מ 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 בחברה:
 - 5.1. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2000, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - 5.2. 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;
 - 5.3. לא הובא לידיעתי כל אירוע או ענין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

9 באוגוסט 2012

רן שטיינמן, מנכ"ל משותף ואחראי לפיתוח העסקי

3. הצהרת מנהל כללי משותף לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות :

אני, אבישי אברהם, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני של שנת 2012 (להלן בסעיף זה: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - 4.1 את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - 4.2 כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב מ"מ 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 בחברה:
 - 5.1 קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2000, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - 5.2 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;
 - 5.3 לא הובא לידיעתי כל אירוע או ענין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

9 באוגוסט 2012

אבישי אברהם, מנכ"ל משותף ואחראי הכספים

4. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד) (2) לתקנות :

אני, אבישי אברהם, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של החברה לרבעון השני של שנת 2012 (להלן בסעיף זה: "הדוחות");

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 המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

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

4.1. 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 יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

4.2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב מ"מ 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 בחברה :

5.1. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2000, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

5.2. 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;

5.3. לא הובא לידיעתי כל אירוע או ענין 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, להערכתתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

9 באוגוסט 2012

אבישי אברהם, מנכ"ל משותף ואחראי הכספים

קרן מידאס השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2012

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קרן מידאס השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2012 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2012 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 ביוני		
	2011	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר		
<u>אלפי ש"ח</u>			
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,291	2,059	242	מזומנים ושווי מזומנים
6,746	4,416	2,968	השקעות לזמן קצר
277	374	560	חייבים ויתרות חובה
<u>8,314</u>	<u>6,849</u>	<u>3,770</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,179	1,344	925	מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	-	1,203	נגזר פיננסי
67,388	65,508	82,897	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
715	130	656	רכוש קבוע
<u>69,282</u>	<u>66,982</u>	<u>85,681</u>	
<u>77,596</u>	<u>73,831</u>	<u>89,451</u>	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 ביוני	
	2011	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

התחייבויות שוטפות

1,245	1,224	26,079
24	37	27
9,527	9,508	11,849
1,923	1,545	1,655
<u>12,719</u>	<u>12,314</u>	<u>39,610</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

20,306	19,052	1,461
18,240	17,885	11,342
-	-	222
1,027	-	860
<u>39,573</u>	<u>36,937</u>	<u>13,885</u>

הלוואות מתאגיד בנקאי
אגרות חוב
נגזר פיננסי
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

446	446	446
80,949	80,949	80,949
1,739	1,739	1,739
(1,733)	-	(1,733)
6,190	6,190	6,190
3,161	3,030	3,272
(78,583)	(80,192)	(71,783)
(3,899)	(4,616)	(158)
17,034	17,034	17,034
<u>25,304</u>	<u>24,580</u>	<u>35,956</u>
<u>77,596</u>	<u>73,831</u>	<u>89,451</u>

הון מניות
פרמיה על מניות
כתבי אופציה
מניות אוצר
קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
קרן מעסקת תשלום מבוסס מניות
יתרת הפסד
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
שטר הון צמית

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

9 באוגוסט, 2012

אבישי אברהם
מנכ"ל משותף ואחראי
הכספים

רן שטיינמן
מנכ"ל משותף ואחראי
לפיתוח העסקי

יאיר רוטלוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
621	143	396	272	2,890	הכנסות מדמי ניהול בגין חברות מוחזקות
621	143	396	272	2,890	רווח גולמי
(5,306)	(1,240)	(1,016)	(2,689)	(2,514)	הוצאות הנהלה וכלליות
7,796	1,076	-	8,258	267	הכנסות אחרות
(116)	(116)	-	(116)	-	הוצאות אחרות
2,995	(137)	(620)	5,725	643	רווח (הפסד) תפעולי
2,575	59	999	157	2,764	הכנסות מימון
(5,582)	(2,330)	(1,342)	(3,756)	(3,340)	הוצאות מימון
10,585	(109)	(2,222)	5,811	6,414	רווחים (הפסדים) מחברות מוחזקות
10,573	(2,517)	(3,185)	7,937	6,481	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
205	-	(82)	822	(319)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
10,368	(2,517)	(3,103)	8,759	6,800	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
55	-	-	-	3,056	העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש פעילות חוץ
561	(146)	563	(101)	685	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
616	(146)	563	(101)	3,741	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
10,984	(2,663)	(2,540)	8,658	10,541	סה"כ רווח (הפסד) כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
10,368	(2,517)	(3,103)	8,759	6,800	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
					רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
52	7	29	14	59	פחת והפחתות
2,674	1,014	944	1,431	1,745	שערוך הלוואות ואגרות חוב (כולל הפחתת ניכיון)
365	98	46	234	111	עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד וריבית שהתקבלו מחברות מוחזקות
608	75	149	141	416	הפסדים (רווחים) מחברות מוחזקות רווח מרכישה הזדמנותית
(10,585)	109	2,222	(5,811)	(6,414)	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(7,182)	-	-	(7,182)	(267)	מסים על הכנסה הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
310	(75)	244	243	(1,326)	התאמות הנובעות מחשבונות שוטפים
205	-	(82)	(822)	(319)	
44	186	4	160	(20)	
(2,249)	559	(1,406)	782	(964)	
(15,758)	1,973	2,150	(10,810)	(6,979)	<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:</u>
168	136	(207)	71	(283)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(167)	30	(2)	(154)	3	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
487	(117)	(511)	109	(289)	
488	49	(720)	26	(569)	
(4,902)	(495)	(1,673)	(2,025)	(748)	<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר בלתי מבוקר אלפי ש"ח
	2011	2012	2011	2012	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
(648)	(16)	-	(24)	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
2,500	-	-	2,500	-	רכישת רכוש קבוע משיכה מפקדון מוגבל
(10,826)	(5,001)	(4,001)	(5,001)	(7,476)	רכישת ניירות ערך המיועדים לשווי הוגן דרך רווח או הפסד תמורה ממימוש ניירות ערך המיועדים לשווי הוגן דרך רווח או הפסד
4,193	600	1,050	600	11,305	רכישת חברה מוחזקת תמורה ממימוש נגזר פיננסי
(13,230)	-	-	(13,230)	(5,183)	מתן הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
471	-	-	(* 471)	-	גביית הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(15,643)	(9,068)	-	(14,848)	(5)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
6,938	1,700	576	1,700	992	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(26,245)	(11,785)	(2,375)	(27,832)	(367)	הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
7,802	-	-	7,802	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
11,270	11,270	4,460	11,270	4,460	פרעון אגרות חוב קבלת הלוואות לזמן ארוך
(5,533)	-	-	(5,533)	(9,546)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
20,125	-	-	19,625	5,585	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(1,648)	-	(23)	(1,625)	(1,171)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
28	99	(146)	99	718	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים
32,044	11,369	4,291	(* 31,638)	46	עלייה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים
(44)	(186)	(4)	(160)	20	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה
853	(1,097)	239	1,621	(1,049)	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה
438	3,156	3	438	1,291	
1,291	2,059	242	2,059	242	

(* סווג מחדש המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר	
מבוקר				

(א) מידע נוסף על תזרימי מזומנים

מזומנים ששולמו והתקבלו
במשך התקופה בחברה עבור:

2,426	273	305	999	1,441
8	5	-	5	-
975	155	275	291	667

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל

(ב) פעילויות מהותיות שלא
במזומן של החברה

פרעון הלוואה לחברה מאוחדת
בתמורה למניות החברה

1,733	-	-	-	-
-------	---	---	---	---

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצנת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - דוחות כספיים שנתיים מאוחדים).

ב. לדעת הנהלת החברה והדירקטוריון, החברה תעמוד בשימושים הצפויים בשנה הקרובה, הכוללים בין היתר, את התשלומים הבאים בהתאם לדוחות המאוחדים של החברה: פרעון קרן אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ- 11.98 מליון ש"ח (בנוגע להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה א') של החברה ראה באור 2ד') ופרעון הלוואה מבנק בסך של 26 מליון ש"ח בחודש מרס 2013. בקשר עם תשלומים שעתידים להיפרע בחודש מרס 2013, לחברה תוכנית לממן מחדש את הנדל"ן להשקעה בגני שרונה בין היתר על ידי מתן ערבויות לבנק במתכונת זהה לליווי בנייה כפי שהתקבל בעבר. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה בוחנת מספר אפשרויות למימון מחדש כאמור.

במידה ותוכנית המימון מחדש בהיקפים אותה צופה החברה לא תתאפשר, לחברה תוכניות אלטרנטיביות להגדלת המקורות הנדרשים הכוללות, בין היתר, גיוס הון, כאמור להלן, וכן מימוש חלק מנכסי החברה באם ידרש.

בישיבת הדירקטוריון מיום 17 במרס, 2011 אושר לחברה להתחיל בתהליך של גיוס הון בדרך של תשקיף. ביום 27 בפברואר, 2012 פרסמה החברה תשקיף מדף. כמו-כן, בוחנת החברה ביצוע הנפקה לציבור של גיוס חוב בדרך של הנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 100 מליון ש"ח, בתנאים נוספים שטרם נקבעו.

ככל שבמועד בו תבצע החברה הנפקה של אגרות חוב, תהיה בתוקף הלוואה האמורה והערבות שהועמדה להבטחתה או במקרה של פרעון הלוואה כאמור ומימוש הערבות, אזי סך של 26 מליון ש"ח, בתוספת ריבית והצמדה, ככל שיחולו, מתוך תמורת ההנפקה יהיו מיועדים להחזר הלוואה כאמור והסרת הערבות בגינה.

לדעת הנהלת החברה והדירקטוריון מימון מחדש כאמור וכן צעדים נוספים באם ידרשו יספקו את המקורות הכספיים הדרושים לצורך כיסוי השימושים הצפויים. הנהלת החברה והדירקטוריון מאמינים כי תוכנית המימון מחדש תיצלח.

2. מידע נוסף

א. בהמשך לבאור 9ד' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, התשלום הסופי, בגין מכירת Galaxypeak לחברה זרה בשליטתו של מר יורם יוסיפוף, נדחה באישור החברה עד ליום 1 בפברואר, 2012. ביום 2 בפברואר, 2012 חתמה החברה על הסכם עם מר יורם יוסיפוף וחברה בשליטתו לפיו חלף תשלום התשלום הסופי במועד, ייפרס התשלום הסופי באופן שמר יורם יוסיפוף מסר לחברה 30 שיקים חודשיים, עוקבים, משוכים לפקודת החברה על ידי מר יורם יוסיפוף בסך של 100 אלפי ש"ח, כל אחד, לפרעון החל מיום 1 במרס, 2012 עד וכולל 1 באוגוסט, 2014 בתוספת ריבית קבועה של 5.9% לפרעון בשני מועדים, ביום 17 בינואר, 2013 וביום 17 בינואר, 2014. בנוסף, במסגרת ההסכמות כאמור, מר יורם יוסיפוף ויתר על כל דרישה, טענה, תביעה נגד החברה, בעלי מניותיה ונושאי המשרה בה בכל הקשור לעסקת מכירת בתי האבות בסקוטלנד.

ב. ביום 22 בינואר, 2012 הושלמה עסקת רכישת 5% נוספים בגני שרונה על ידי החברה. החברה חתמה על הסכם עם שלושת שותפיה בגני שרונה לרכישת 5% נוספים בגני שרונה בתמורה לסך של כ-4 מליון ש"ח והעמדת הלוואת בעלים בסך של כ-1 מליון ש"ח, כך שלאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה ב-55% מגני שרונה. במסגרת אותו הסכם, רכשה ריט 1 מבעלי המניות האחרים בגני שרונה 25% מגני שרונה בתמורה לסך של כ-20 מליון ש"ח והעמדת הלוואת בעלים בסך של כ-5 מליון ש"ח. בהתאם לכך, הותאמו הערבויות של בעלי המניות כך שהחברה ערבה ל-66% מהפרויקט ויתר בעלי המניות ערבים ל-54% מהפרויקט. כתוצאה מהעסקה החברה רשמה רווח מרכישה הזדמנותית בסך של כ-0.61 מיליון ש"ח (לפני עתודה למס בגין הרכישה ואופציה לזכויות שאינן מקנות שליטה) שנזקף לסעיף הכנסות אחרות בדוח על הרווח הכולל.

2. מידע נוסף (המשך)

במסגרת עסקת הרכישה הנ"ל התקשרו החברה ובעלי המניות האחרים בגני שרונה בהסכם בעלי מניות חדש (להלן - הסכם בעלי המניות החדש) לפיו, בין היתר, מספר הדירקטורים בחברה לא יעלה על חמישה דירקטורים כאשר החברה תהיה רשאית למנות שלושה דירקטורים מטעמה, ריט 1 תהיה רשאית למנות דירקטור אחד מטעמה ושני השותפים הנוספים ביחד יהיו רשאים למנות דירקטור אחד מטעמם. ההחלטות יתקבלו בדירקטוריון ברוב רגיל למעט מספר החלטות אשר יש לקבלן פה אחד או ברוב מיוחד, בין היתר, בנוגע לזכויות החתימה בגני שרונה והתקשרות בהסכמי שכירות חריגים.

בנוסף, במסגרת הסכם בעלי המניות החדש נקבע כי על פי דרישת ריט 1 או על פי דרישת החברה יפעלו כל בעלי המניות, ככל הדרוש, על מנת להביא לפירוק גני שרונה בהתאם להוראות סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן - זכות הפירוק), על מנת שלאחר השלמת הליכי פירוק גני שרונה יחזיקו בעלי המניות באופן ישיר בזכויות במקרקעין, בהתאם לשיעור החזקותיהם במניות גני שרונה טרם פירוקה. עוד הוסכם כי במקרה כאמור, תישא מפעילת זכות הפירוק במלוא ההוצאות לרבות מסים, מכל סוג שהוא, שיידרשו לשאת בהן בעלי המניות בקשר עם העברת הזכויות במקרקעין לידי בעלי המניות כאמור לעיל, ובלבד שבעלי המניות יסמיכו וייפו את כוחה של מפעילת הזכות לטפל בכל היבטי הפירוק, לרבות פניה לרשויות המס. זכות הפירוק כאמור ניתנת למימוש מיידי. במקרה של פירוק גני שרונה, יחתמו בעלי המניות בה על הסכם שיתוף שמשקף בשינויים המחוייבים את הוראות הסכם בעלי המניות החדש המפורט לעיל.

עוד נקבע במסגרת הסכם בעלי המניות החדש כי כל עוד החברה בעלת השליטה בגני שרונה, גרעין השליטה הקיים בחברה יחזיק בלמעלה מ-40% מהונה המונפק של החברה והחזקות יאיר רוטלוי ויוסף שטיינמן לא יירדו מתחת ל-20% מהונה המונפק של החברה, בתקופה של שלוש שנים מהמועד בו תבוצע הפתיחה של הפרויקט נשוא גני שרונה.

לאחר תקופה של שלוש שנים כאמור לעיל, במקרה שמי מבעלי השליטה בחברה יציע למכירה את מניותיו בה ו/או החברה תבצע הנפקה פרטית באופן שיגרום לגרעין השליטה להחזיק מתחת ל-40% מהונה המונפק של החברה ו/או החזקות יאיר רוטלוי ויוסף שטיינמן ירדו מתחת ל-20% מהונה המונפק של החברה, תקום לריט 1 זכות סירוב ראשונה במכירה/זכות השתתפות בהנפקה פרטית. ככל שיחול שינוי שליטה בחברה וריט 1 לא ניצלה את זכות הסירוב ו/או זכות השתתפות הנתונה לה, תהיה לריט 1 זכות לחייב את החברה לרכוש את מניותיה בגני שרונה בתמורה למחיר שייגזר מהונה העצמי של גני שרונה ובתוספת 10% (הונה העצמי של גני שרונה יבוסס על הערכת שווי עדכנית לנכסי גני שרונה למועד המימוש). כמו כן, ניתנה גם לבעלי המניות האחרים בגני שרונה, בהתקיים האמור לעיל, הזכות לחייב את החברה לרכוש את מניותיהם בגני שרונה וזאת בתמורה למחיר שייגזר מהונה העצמי של גני שרונה כאמור (להלן - אופציית ה-PUT). החברה הכירה ומדדה את האופציה כהתחייבות פיננסית (נגזר) בהתאם לשוויה ההוגן במועד ההכרה לראשונה וכל השינויים בשוויה ההוגן בתקופות העוקבות יזקפו לרווח או הפסד. לאור הזכות שניתנה לחברה למנות את רוב חברי הדירקטוריון של גני שרונה, החל ממועד השלמת העסקה החברה חדלה מלאחד יחסית את דוחותיה הכספיים של גני שרונה ומאחדת את דוחותיה הכספיים של גני שרונה באופן מלא ומודדת את הזכויות שאינן מקנות שליטה כהתחייבות לפי שוויה ההוגן וזאת לאור זכות הפירוק שניתנה לריט 1 ואופציית ה-PUT לעיל.

במסגרת העסקה התקשרה החברה עם גני שרונה בהסכם ניהול לפיו תנהל את הפרויקט יחד עם אחד השותפים.

במסגרת הסכם הרכישה הנ"ל העמידה ריט 1 לבנק מסחרי ערבות בנקאית על סך 6 מיליון ש"ח עבור החברה. הערבות נמדדה בשווי הוגן ונזקפה לרווח או הפסד כנגד קיזוז מיתרת ההלוואה ונלקח כחלק מחישוב הריבית האפקטיבית של ההלוואה כאמור. שוויה ההוגן של הערבות נקבעה על ידי היוון החזר הלוואה לפי לוח הסילוקין שלה בשיעור ריבית אלטרנטיבית אותה הייתה משלמת החברה אילו לא הייתה עומדת לרשותה הערבות.

2. מידע נוסף (המשך)

ככל שבמועד בו תבצע החברה הנפקה של אגרות חוב, תהיה בתוקף ההלוואה האמורה והערבות שהועמדה להבטחתה או במקרה שההלוואה כבר נפרעה בדרך של מימוש הערבות, אזי סך של 6 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית והצמדה, ככל שיחולו, מתוך תמורת ההנפקה יהיו מיועדים להחזר ההלוואה כאמור והסרת הערבות בגינה. (בתוספת ההלוואה בסך של 20 מיליון ש"ח שניתנה בחודש פברואר 2011 לחברה שבגינה נתנה ריט 1 לחברה ערבות בנקאית על סך 20 מיליון ש"ח).

במסגרת העסקה הנ"ל העניקה ריט 1 לחברה אופציה לתקופה של שלוש שנים ממועד השלמת העסקה האמורה לרכישת 3,719,282 מניות רגילות של החברה המוחזקות בידי ריט 1 וזאת בתמורה למחיר של 1.35 ש"ח למניה צמוד למדד המחירים לצרכן. האופציה ניתנת למימוש במלואה ולא בחלקים. מחיר המימוש כאמור יותאם בכל מקרה של חלוקת דיבידנד במזומן, חלוקת מניות הטבה וביצוע הנפקת זכויות על ידי החברה. מאחר ומחיר המימוש אינו סכום קבוע החברה הכירה ומדדה את האופציה כנכס פיננסי (נגזר) בהתאם לשוויה ההוגן. שווי האופציה כאמור, במועד ההכרה לראשונה וכל השינויים בשווי בתקופות העוקבות המדידה נזקפים לרווח או הפסד.

עוד נקבע כי ריט 1 תשלם לחברה בנכס בסך המהווה 5% מההפרש בין: (א) 95% משווי נכס המקרקעין בגני שרונה במועד שהינו 12 חודשים לאחר פתיחתו לקהל (משמע, מסירת יחידות לשוכרים וכן פתיחת מסחר בלמעלה מ-70% מהמושכרים במתחם), ולא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2013, לבין (ב) סך של 175 מיליון ש"ח, שהינו שווי נכס המקרקעין במועד חתימת ההסכמים האמורים. מסכום ההפרש שיתקבל, יופחת סכום מוסכם בסך של 650 אלפי ש"ח. החברה הכירה ומדדה את שווי הבנוס העתידי כנכס פיננסי (נגזר) בהתאם לשוויו ההוגן. שווי האופציה כאמור, במועד ההכרה לראשונה וכל השינויים בשווי בתקופות העוקבות המדידה נזקפים לרווח או הפסד.

ג. ביום 7 בפברואר, 2012 מכרה החברה באמצעות מידאס שותפות את מלוא החזקתה בחברת Kyti, המחזיקה בארבעת בתי האבות ביורקשייר, אנגליה לחברה זרה בשליטתו של מר יורם יוסיפוף אשר כיהן כדירקטור בחברה באותו מועד (להלן - הרוכשת), בתמורה לסך כולל של 1,250 אלפי ש"ח. במועד השלמת העסקה כאמור, הועברו לידי הרוכשת זכויות השליטה והניהול ב-Kyti. למועד אישור הדוחות הכספיים, מר יורם יוסיפוף הינו בעל זכויות החתימה ב-Kyti. ביום 1 באפריל, 2012, חדל מר יורם יוסיפוף לכהן כדירקטור בחברה.

במסגרת העסקה, הוסכם בין הצדדים שהתמורה תשולם בחמישה תשלומים של 250 אלפי ש"ח במזומן כל אחד, בפריסה למשך שנה, היינו התשלומים הנ"ל ישולמו מידי שלושה חודשים החל מיום 7 בפברואר, 2012 ועד ליום 15 בינואר, 2013. ההסכם נכנס לתוקף עם פרעון השיק הראשון, ביום 7 בפברואר, 2012 (המהווה 20% מסך התמורה) ומר יורם יוסיפוף הפקיד בידי החברה ארבעה שיקים אישיים נוספים, רבעוניים בחתימתו עד ליום 15 בינואר, 2013. במסגרת העסקה נקבע כי במידה והשוכר של ארבעת בתי האבות הנ"ל ישתחרר מהסכם השכירות עם Kyti, ישלם מר יורם יוסיפוף לחברה סכום נוסף של 250 אלפי ש"ח. ארבעת השיקים הרבעוניים בסך כולל של כ- 1 מיליון ש"ח הוצגו בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה. החברה הכירה בדוחותיה הכספיים ברווח בגין העסקה בסך של כ- 8,606 אלפי ש"ח שנזקף לסעיף הכנסות אחרות בדוח על הרווח הכולל, וגידול בהון העצמי בסך של כ- 11.7 מיליון ש"ח.

2. מידע נוסף (המשך)

כבטוחה לתשלום התמורה, ניתנו הבטוחות שלהלן:

1. סך של 250 אלפי ש"ח מתוך התמורה, שולם במזומן.
 2. ארבעה שיקים רבעוניים אישיים חתומים על ידי מר יורם יוסיפוף, כל אחד על סך 250 אלפי ש"ח למשך שנה אשר הופקדו בידי החברה על מנת להבטיח את פרעון התשלומים הנ"ל גם באמצעות מר יורם יוסיפוף באופן אישי.
 3. מניות Kytii הנרכשות הועברו על שם הנאמנים בצירוף הוראות בלתי חוזרות לנאמנים להעבירן לרוכשת בכפוף להשלמת מלוא התשלומים למידאס שותפות. יובהר כי בכל הקשור לזכויות ההצבעה במניות הנ"ל, הנאמנים יפעלו לפי הוראות הרוכשת. הפירות שיתקבלו, ככל שיתקבלו, מהחזקתם במניות הנ"ל יהיו שייכים לרוכשת.
 4. ניתנה ערבות אישית של מר יורם יוסיפוף לתשלומים.
- מר יורם יוסיפוף הפקיד בידי הנאמנים שיק צד ג' על סך 2 מליון ש"ח שנמשך על ידי צד ג' כאמור לפרעון ביום 15 בינואר, 2013 (להלן - שיק הבטחון) כבטחון לתשלומים. לצורך הבטחת התשלומים באמצעות שיק הבטחון, בין היתר, הוסב השיק האמור על ידי מר יורם יוסיפוף והופקד בידי הנאמנים. בנוסף, נחתם על ידי מר יורם יוסיפוף והופקד בידי הנאמנים. בנוסף, נחתם על ידי מר יורם יוסיפוף כתב הוראות בלתי חוזר המורה לנאמנים להעביר לחברה מתוך תקבולי שיק הבטחון, כל יתרה בלתי משולמת מהתמורה וכן, בוצעה לטובת החברה המחאה על דרך השעבוד של שיק הבטחון. יובהר, כי אותו שיק הבטחון ישמש כבטוחה הן להשלמת התשלום עבור מניות Kytii והן להשלמת חלק מהתשלום עבור מניות Galaxypeak.
- ד. ביום 2 באפריל, 2012 הקצתה החברה 3.955 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור באמצעות הקצאה למשקיעים מסווגים. ההקצאה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 20 במרס, 2012.
- תנאי אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו הינם זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') שנקבעו בתשקיף שפרסמה החברה ביום 21 בפברואר, 2007, לפיו הונפקו אגרות החוב האמורות.
- הרחבת סדרת אגרות החוב הוקצתה בתמורה ל- 113.75 אגרות עבור כל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ובתמורה כוללת של כ- 4,500 אלפי ש"ח. למועד הדיווח, קיימות במחזור 20,253,633 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה.
- ה. ביום 23 ביולי 2012, קיבלה החברה הודעה מהבורסה כי על פי החלק הרביעי לתקנון הבורסה, החברה אינה עומדת בכללי השימור עקב אי עמידה בשווי החזקות הציבור במניות החברה של 5 מיליון ש"ח. בבדיקה שנערכה בבורסה, סמוך לאחר סוף הרבעון שהסתיים בחודש יוני 2012 עלה כי שווי החזקות הציבור במניות החברה הינו כ- 4.98 מיליון ש"ח. לחברה ניתנה אורכה עד ליום 31 בדצמבר 2012 לשם נקיטת צעדים על מנת שהחברה תעמוד בכללים שנקבעו. אם בבדיקה שתיערך בסמוך לאחר תום הרבעון שיסתיים ביום 31 בדצמבר 2012 לא תעמוד החברה בדרישה של שווי מזערי של החזקות הציבור, ידון דירקטוריון הבורסה בישיבתו בחודש ינואר 2013 בהעברת ניירות הערך של החברה לרשימת השימור.

קרן מידאס השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2012

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-23	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קרן מידאס השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קרן מידאס השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2012 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו 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.

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 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2011	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

4,350	3,312	843	מזומנים ושווי מזומנים
6,746	4,416	2,968	השקעות לזמן קצר
8,189	7,722	7,546	פקדונות מוגבלים
3,595	957	3,081	חייבים ויתרות חובה
<u>22,880</u>	<u>16,407</u>	<u>14,438</u>	

נכסים לא שוטפים

1,179	1,344	925	מכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	-	1,445	חייבים ויתרות חובה זמן ארוך
-	-	1,203	נגזרים פיננסיים
-	2,605	-	פקדונות מוגבלים
5,704	6,897	6,069	השקעה בחברה כלולה
4,926	5,172	-	הלוואה לחברה מאוחדת באיחוד יחסי
158,462	267,015	205,881	נדל"ן להשקעה
770	180	756	רכוש קבוע
239	468	-	מסים נדחים
<u>171,280</u>	<u>283,681</u>	<u>216,279</u>	
<u>194,160</u>	<u>300,088</u>	<u>230,717</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2011	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

התחייבויות שוטפות

92,189	77,751	95,219	אשראי מתאגידים בנקאיים
9,527	9,508	11,849	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,150	1,454	2,798	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,736	6,004	4,633	זכאים ויתרות זכות
-	393	-	נגזרים פיננסיים
<u>109,602</u>	<u>95,110</u>	<u>114,499</u>	

התחייבויות לא שוטפות

35,061	157,666	16,761	הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,926	4,847	-	הלוואות לחברה מאוחדת באיחוד יחסי
18,240	17,885	11,342	אגרות חוב
-	-	51,299	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,027	-	860	מסים נדחים
<u>59,254</u>	<u>180,398</u>	<u>80,262</u>	

הון

446	446	446	הון מניות
80,949	80,949	80,949	פרמיה על מניות
1,739	1,739	1,739	כתבי אופציה
(1,733)	-	(1,733)	מניות אוצר
6,190	6,190	6,190	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
3,161	3,030	3,272	קרן בגין עסקת תשלום מבוסס מניות
(78,583)	(80,192)	(71,783)	יתרת הפסד
(3,899)	(4,616)	(158)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
17,034	17,034	17,034	שטר הון צמית
<u>25,304</u>	<u>24,580</u>	<u>35,956</u>	
<u>194,160</u>	<u>300,088</u>	<u>230,717</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

9 באוגוסט, 2012

אבישי אברהם מנכ"ל משותף ואחראי הכספים	רן שטיינמן מנכ"ל משותף ואחראי לפיתוח העסקי	יאיר רוטלוי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------------------------	--------------------------------------------------	---------------------------------	----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
14,068	4,270	609	8,570	3,903	הכנסות מדמי שכירות ואחרים
94	29	5	57	13	עלות השכרת מבנים
13,974	4,241	604	8,513	3,890	רווח גולמי
3,958	-	-	5,370	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
116	116	-	116	-	הוצאות אחרות
17,552	807	-	7,989	8,873	הכנסות אחרות
6,031	1,647	1,340	3,263	3,117	הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
15,363	(956)	1,340	9,980	5,756	
29,337	3,285	(736)	18,493	9,646	רווח (הפסד) תפעולי
724	49	56	227	1,804	הכנסות מימון
(18,202)	(5,945)	(3,318)	(10,979)	(6,316)	הוצאות מימון
-	-	751	-	1,217	שינוי בשווי הוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,185)	95	104	191	212	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(18,663)	(5,801)	(2,407)	(10,561)	(3,083)	
10,674	(2,516)	(3,143)	7,932	6,563	רווח לפני מסים על ההכנסה
306	1	(40)	(827)	(237)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
10,368	(2,517)	(3,103)	8,759	6,800	רווח נקי (הפסד)
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
73	24	372	(65)	447	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
55	-	-	-	3,056	העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש פעילות חוץ
488	(170)	191	(36)	238	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה כלולה
616	(146)	563	(101)	3,741	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
10,984	(2,663)	(2,540)	8,658	10,541	סה"כ רווח (הפסד) כולל
<u>רווח נקי (הפסד) למניה (בש"ח)</u>					
0.28	(0.06)	(0.08)	0.24	0.18	רווח נקי (הפסד) בסיסי
0.28	(0.06)	(0.08)	0.23	0.18	רווח נקי (הפסד) מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	שטר הון צמית	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	יתרת הפסד	קרן מעסקת תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
25,304	17,034	(3,899)	(78,583)	3,161	6,190	(1,733)	1,739	80,949	446	יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (מבוקר)
6,800	-	-	6,800	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
3,741	-	3,741	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
10,541	-	3,741	6,800	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
111	-	-	-	111	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>35,956</u>	<u>17,034</u>	<u>(158)</u>	<u>(71,783)</u>	<u>3,272</u>	<u>6,190</u>	<u>(1,733)</u>	<u>1,739</u>	<u>80,949</u>	<u>446</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2012

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן מעסקת תשלום מבוסס מניות	יתרת הפסד	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	שטר הון צמית	סה"כ הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
376	71,729	-	6,190	3,418	(88,951)	(4,515)	17,034	5,281	יתרה ליום 1 בינואר, 2011 (מבוקר)
-	-	-	-	-	8,759	-	-	8,759	רווח נקי
-	-	-	-	-	-	(101)	-	(101)	הפסד כולל אחר, נטו ממס
-	-	-	-	-	8,759	(101)	-	8,658	סה"כ רווח (הפסד) כולל
70	8,598	1,739	-	-	-	-	-	10,407	הנפקת מכשירים הונניים
-	-	-	-	234	-	-	-	234	עלות תשלום מבוסס מניות
-	622	-	-	(622)	-	-	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
446	80,949	1,739	6,190	3,030	(80,192)	(4,616)	17,034	24,580	יתרה ליום 30 ביוני, 2011

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	שטר הון צמית	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	יתרת הפסד	קרן מעסקת תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
38,450	17,034	(721)	(68,680)	3,226	6,190	(1,733)	1,739	80,949	446	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2012</u>
(3,103)	-	-	(3,103)	-	-	-	-	-	-	הפסד
563	-	563	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
(2,540)	-	563	(3,103)	-	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
46	-	-	-	46	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>35,956</u>	<u>17,034</u>	<u>(158)</u>	<u>(71,783)</u>	<u>3,272</u>	<u>6,190</u>	<u>(1,733)</u>	<u>1,739</u>	<u>80,949</u>	<u>446</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2012</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	שטר הון צמית	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	יתרת הפסד	קרן מעסקת תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
27,145	17,034	(4,470)	(77,675)	2,932	6,190	1,739	80,949	446	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2011</u>
(2,517)	-	-	(2,517)	-	-	-	-	-	הפסד
(146)	-	(146)	-	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר, נטו ממס
(2,663)	-	(146)	(2,517)	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
98	-	-	-	98	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>24,580</u>	<u>17,034</u>	<u>(4,616)</u>	<u>(80,192)</u>	<u>3,030</u>	<u>6,190</u>	<u>1,739</u>	<u>80,949</u>	<u>446</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2011</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	שטר הון צמית	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	יתרת הפסד	קרן מעסקת תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר אלפי ש"ח										
5,281	17,034	(4,515)	(88,951)	3,418	6,190	-	-	71,729	376	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2011</u>
10,368	-	-	10,368	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
616	-	616	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
10,984	-	616	10,368	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
10,407	-	-	-	-	-	-	1,739	8,598	70	הנפקת מכשירים הוניים
365	-	-	-	365	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	(622)	-	-	-	622	-	פקיעת אופציות לעובדים
(1,733)	-	-	-	-	-	(1,733)	-	-	-	רכישת מניות אוצר
<u>25,304</u>	<u>17,034</u>	<u>(3,899)</u>	<u>(78,583)</u>	<u>3,161</u>	<u>6,190</u>	<u>(1,733)</u>	<u>1,739</u>	<u>80,949</u>	<u>446</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2011</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר בלתי מבוקר
	2011	2012	2011	2012	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
10,368	(2,517)	(3,103)	8,759	6,800	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
59	11	34	21	69	פחת
13,001	3,982	2,005	7,615	3,849	הוצאות ריבית, נטו
4,526	1,565	1,051	2,560	2,006	שערוך אגרות חוב והלוואות
365	98	46	234	111	עלות תשלום מבוסס מניות
(3,958)	-	-	(5,370)	-	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(7,182)	-	-	(7,182)	(267)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(10,014)	-	-	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה מאוחדת
-	-	-	-	(8,606)	באיחוד יחסי
306	1	(40)	(827)	(237)	רווח ממימוש השקעה בחברה מאוחדת
					מסים על הכנסה (הטבת מס)
1,185	(95)	(104)	(191)	(212)	חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברה
					המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(101)	(75)	212	243	(1,358)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
					שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	-	(751)	-	(1,217)	שינוי בשווי הוגן של זכויות שאינן מקנות
					שליטה
44	186	4	160	(20)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי
					מזומנים
(51)	123	4	106	5	התאמות הנובעות מחשבונות שוטפים
					עם פעילויות חוץ
(1,820)	5,796	2,461	(2,631)	(5,877)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(3,149)	(977)	(27)	(1,944)	(184)	עלייה בלקוחות
(22)	(14)	(347)	(190)	(207)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(880)	(275)	(64)	(903)	(282)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני
784	361	(889)	(1,433)	(1,874)	שירותים
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(3,267)	(905)	(1,327)	(4,470)	(2,547)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך
					התקופה עבור:
(13,480)	(3,600)	(841)	(7,807)	(3,383)	ריבית ששולמה
326	31	80	127	158	ריבית שהתקבלה
-	-	-	-	(40)	מסים ששולמו
578	101	-	237	86	דיבידנד שהתקבל מחברה המטופלת לפי
					שיטת השווי המאזני
(12,576)	(3,468)	(761)	(7,443)	(3,179)	
(7,295)	(1,094)	(2,730)	(5,785)	(4,803)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2011	2012	2011	2012	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(652)	(13)	-	(24)	-	רכישת רכוש קבוע
(13,176)	-	-	(13,176)	-	רכישת חברה מאוחדת באיחוד יחסי
-	-	-	-	(5,134)	רכישת חברה מאוחדת (*)
(19,678)	(19,678)	-	(19,678)	-	רכישת נדל"ן להשקעה
4,420	-	300	-	400	תמורה ממימוש חברה מאוחדת באיחוד יחסי
-	-	250	-	500	(א)
4,193	600	1,050	600	11,305	תמורה ממימוש חברה מאוחדת (ב)
(10,826)	(5,001)	(4,001)	(5,001)	(7,476)	תמורה ממימוש ניירות ערך המיועדים לשווי
(7,036)	(6,850)	-	(6,850)	-	הוגן דרך רווח או הפסד
3,802	350	-	3,183	318	רכישת ניירות ערך המיועדים לשווי הוגן דרך
(4,388)	(805)	(3,232)	(923)	(6,068)	רווח או הפסד
471	-	-	471	-	הפקדת פקדונות מוגבלים
					משיכת פקדונות מוגבלים
					היוון הוצאות לעלות נדל"ן להשקעה בהקמה
					תמורה ממימוש נגזר פיננסי
(42,870)	(31,397)	(5,633)	(41,398)	(6,155)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
7,802	-	-	7,802	-	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
11,270	11,270	4,460	11,270	4,460	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(5,533)	-	-	(5,533)	(9,546)	פרעון אגרות חוב
38,666	14,475	4,215	34,100	13,177	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(2,524)	(215)	(23)	(2,056)	(1,400)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
6,878	5,949	(147)	6,949	716	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(5,870)	-	-	(5,674)	-	מתן הלוואה לחברה מאוחדת באיחוד יחסי
625	625	-	625	-	פרעון הלוואה מחברה מאוחדת באיחוד יחסי
300	-	-	300	-	קבלת הלוואות בעלים לחברה מאוחדת
(626)	(626)	-	(626)	-	באיחוד יחסי
					פרעון הלוואות בעלים של חברה מאוחדת
					באיחוד יחסי
50,988	31,478	8,505	47,157	7,407	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
137	(210)	11	(51)	44	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
961	(1,223)	153	(77)	(3,507)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
3,389	4,535	690	3,389	4,350	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
4,350	3,312	843	3,312	843	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* ראה באור 3.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מבוקר	בלתי מבוקר

(א) תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת
באיחוד יחסי

986	-	-	-	-
123,895	-	-	-	-
218	-	-	-	-
(126,443)	-	-	-	-
10,014	-	-	-	-
(2,951)	-	-	-	-
(1,733)	-	-	-	-
379	-	-	-	-
55	-	-	-	-
4,420	-	-	-	-
-	-	300	-	400

הון חוזר
נדל"ן להשקעה
מסים נדחים
התחייבויות לא שוטפות
רווח בגין מכירת חברה מאוחדת באיחוד יחסי
חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת
באיחוד יחסי
מניות אוצר
הלוואה לחברה מאוחדת באיחוד יחסי
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
פעילויות חוץ

תשלום על חשבון חייבים בתקופה

(ב) תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת

-	-	-	-	(522)
-	-	-	-	46,633
-	-	-	-	233
-	-	-	-	(1,000)
-	-	-	-	(56,756)
-	-	-	-	8,606
-	-	-	-	3,056
-	-	-	-	250
-	-	250	-	250
-	-	250	-	500

נכסים והתחייבויות למועד מימוש ההשקעה:
הון חוזר
נדל"ן להשקעה
מסים נדחים
חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת
התחייבויות לא שוטפות
רווח בגין מכירת חברה מאוחדת
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
פעילויות חוץ

תשלום על חשבון חייבים בתקופה

(ג) פעילות מהותית שאינה במזומן

2	-	-	-	-
885	405	25	1,214	2,501
2,951	-	-	-	-
1,733	-	-	-	-
-	-	-	-	1,000

רכישת רכוש קבוע באשראי ספקים
היוון הוצאות לעלות נדל"ן להשקעה בהקמה
שומנו באשראי ספקים
חייבים בגין מימוש חברה מאוחדת באיחוד
יחסי
רכישת מניות החברה כנגד מימוש חברה
מאוחדת באיחוד יחסי
חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2012 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. לדעת הנהלת החברה והדירקטוריון, החברה תעמוד בשימושים הצפויים בשנה הקרובה, הכוללים בין היתר, את התשלומים הבאים: פרעון קרן אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ- 11.98 מליון ש"ח (בנוגע להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה א') של החברה ראה באור ד4) ופרעון הלוואה מבנק בסך של 26 מליון ש"ח בחודש מרס 2013. בקשר עם תשלומים שעתידים להיפרע בחודש מרס 2013, לחברה תוכנית לממן מחדש את הנדל"ן להשקעה בגני שרונה בין היתר על ידי מתן ערבויות לבנק במתכונת זהה לליווי בנייה כפי שהתקבל בעבר. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה בוחנת מספר אפשרויות למימון מחדש כאמור.

במידה ותוכנית המימון מחדש בהיקפים אותה צופה החברה לא תתאפשר, לחברה תוכניות אלטרנטיביות להגדלת המקורות הנדרשים הכוללות, בין היתר, גיוס הון, כאמור להלן, וכן מימוש חלק מנכסי החברה באם ידרש.

בישיבת הדירקטוריון מיום 17 במרס, 2011 אושר לחברה להתחיל בתהליך של גיוס הון בדרך של תשקיף. ביום 27 בפברואר, 2012 פרסמה החברה תשקיף מדף. כמו-כן, בוחנת החברה ביצוע הנפקה לציבור של גיוס חוב בדרך של הנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 100 מליון ש"ח, בתנאים נוספים שטרם נקבעו.

ככל שבמועד בו תבצע החברה הנפקה של אגרות חוב, תהיה בתוקף ההלוואה האמורה והערבות שהועמדה להבטחתה או במקרה של פרעון ההלוואה כאמור ומימוש הערבות, אזי סך של 26 מליון ש"ח, בתוספת ריבית והצמדה, ככל שיחולו, מתוך תמורת ההנפקה יהיו מיועדים להחזר ההלוואה כאמור והסרת הערבות בגינה.

לדעת הנהלת החברה והדירקטוריון מימון מחדש כאמור וכן צעדים נוספים באם ידרשו יספקו את המקורות הכספיים הדרושים לצורך כיסוי השימושים הצפויים. הנהלת החברה והדירקטוריון מאמינים כי תכנית המימון מחדש תיצלח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים למעט האמור להלן:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים

עבור צירופי עסקים אשר התרחשו החל מיום 1 בינואר, 2010 זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו נמדדות לפי שוויין ההוגן במועד הרכישה או לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשווי ההוגן של הנכסים נטו הניתנים לזיהוי של הנרכשת למועד הרכישה.

התיקון ל-IFRS 3 (מתוקן) מיושם למפרע ממועד יישום IFRS 3 (מתוקן) והוא מגביל את המקרים בהם קיימת אפשרות לבחירת אופן מדידת הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשוויין ההוגן למועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בנכסים המזוהים נטו של הישות הנרכשת. בהתאם לתיקון, אפשרות זו קיימת רק עבור סוגי זכויות שאינן מקנות שליטה המקנים לבעליהם זכות בעלות וזכות לקבלת חלק יחסי (פרו-ראטה) בנכסים נטו של החברה הנרכשת במקרה של פירוק (בדרך כלל מניות). לעומתם, לסוגים אחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה, אופציות שהינן מכשירי הון בחברה הנרכשת) לא קיימת אפשרות בחירה זו ולפיכך הם נמדדים לפי שוויין ההוגן במועד הרכישה, למעט מקרים של הוראות מדידה אחרות הנדרשות על ידי תקני IFRS אחרים, כמו למשל IFRS 2.

החל מיום 1 בינואר, 2010, בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונות הנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור.

מכשירים פיננסיים

אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

כאשר הקבוצה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT) למכור חלק או את כל החזקותיהם בחברה מאוחדת במשך תקופה מסוימת, ביום ההענקה מסווגות הזכויות שאינן מקנות שליטה כהתחייבות פיננסית. הקבוצה מודדת בכל תאריך דיווח את ההתחייבות הפיננסית על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנקבעה בהתבסס על שווי המניות כאשר במקביל מטופלת החזקת בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה כאילו היא בידי הקבוצה.

בגין צירופי עסקים שהתרחשו החל מיום 1 בינואר, 2010 כל השינוי בסכום ההתחייבות נזקף לרווח או הפסד. אם בתקופות עוקבות האופציה ממומשת, התמורה במימוש מטופלת כסילוק ההתחייבות.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקונים ל-IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 - דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות

בחדש יוני 2012 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 10 דוחות כספיים מאוחדים (להלן - IFRS 10), ל-IFRS 11 הסדרים משותפים (להלן - IFRS 11) ול-IFRS 12 גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות (להלן - IFRS 12). התיקונים מבהירים את הוראות המעבר של IFRS 10.

התיקונים כוללים הקלות בקשר להוראות המעבר של IFRS 10, IFRS 11 ו-IFRS 12, ומאפשרים לתקן את מספרי ההשוואה לשנה אחת בלבד. תיקון מספרי השוואה לתקופות קודמות יותר הינו אפשרי אך אינו חובה. התיקונים אף ביטלו את הדרישה להציג מידע השוואתי לתקופות הקודמות ביחס לישויות מובנות שאינן מאוחדות.

התיקונים נכנסים לתוקף החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, שהוא מועד התחילה של IFRS 10, IFRS 11 ו-IFRS 12.

באור 3: -

צירופי עסקים

רכישת חברת גני שרונה

ביום 22 בינואר, 2012 הושלמה עסקת רכישת 5% נוספים בגני שרונה על ידי החברה. החברה חתמה על הסכם עם שלושת שותפיה בגני שרונה לרכישת 5% נוספים בגני שרונה בתמורה לסך של כ-4 מליון ש"ח והעמדת הלוואת בעלים בסך של כ-1 מליון ש"ח, כך שלאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה ב-55% מגני שרונה (כאמור בבאור ב'4 להלן). עד למועד צירוף העסקים החברה החזיקה במניות של חברת גני שרונה בשיעור של כ-50% אשר טופלו עד לאותו מועד כחברה המאוחדת באיחוד יחסי בדוחותיה הכספיים של החברה.

החברה מודדת את הזכויות שאינן מקנות שליטה כהתחייבות לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של החברה הנרכשת שהינה בקירוב לשווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה וזאת לאור זכות הפירוק שניתנה לריט 1 ואופציית ה-PUT, כאמור בבאור ב'4 להלן.

<u>שווי הוגן</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	
98	מזומנים ושווי מזומנים
169	פקדון מוגבל
753	חייבים
171,655	נדל"ן להשקעה
<u>110</u>	רכוש קבוע
<u>172,785</u>	
53,736	אשראי מתאגידים בנקאיים
2,283	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
869	זכאים ויתרות זכות
<u>152</u>	התחייבויות מסים נדחים
<u>57,040</u>	
115,745	נכסים מזוהים נטו
(52,223)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(267)</u>	רווח מרכישה הזדמנותית הנובע מהרכישה
<u>63,255</u>	סך עלות הרכישה
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>עלות הרכישה</u>
4,199	מזומן ששולם
190	שוויה ההוגן של אופציית ה-PUT שניתנה לזכויות שאינן מקנות שליטה
984	הלוואת בעלים
<u>57,882</u>	השקעה קיימת בגני שרונה במועד הרכישה
<u>63,255</u>	סך עלות הרכישה
	<u>מזומנים אשר שימשו לרכישה</u>
98	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
(5,183)	מזומנים ששולמו תמורת הרכישה
<u>(49)</u>	בניכוי מזומנים בגין השקעה קודמת שאוחדה באיחוד יחסי
<u>(5,134)</u>	מזומנים, נטו

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

א. בהמשך לבאור 19' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, התשלום הסופי, בגין מכירת Galaxypeak לחברה זרה בשליטתו של מר יורם יוסיפוף, נדחה באישור החברה עד ליום 1 בפברואר, 2012. ביום 2 בפברואר, 2012 חתמה החברה על הסכם עם מר יורם יוסיפוף וחברה בשליטתו לפיו חלף תשלום התשלום הסופי במועד, יפרס התשלום הסופי באופן שמר יורם יוסיפוף מסר לחברה 30 שיקים חודשיים, עוקבים, משוכים לפקודת החברה על ידי מר יורם יוסיפוף בסך של 100 אלפי ש"ח, כל אחד, לפרעון החל מיום 1 במרס, 2012 עד וכולל 1 באוגוסט, 2014 בתוספת ריבית קבועה של 5.9% לפרעון בשני מועדים, ביום 17 בינואר, 2013 וביום 17 בינואר, 2014. בנוסף, במסגרת ההסכמות כאמור, מר יורם יוסיפוף ויתר על כל דרישה, טענה, תביעה נגד החברה, בעלי מניותיה ונושאי המשרה בה בכל הקשור לעסקת מכירת בתי האבות בסקוטלנד.

ב. ביום 22 בינואר, 2012 הושלמה עסקת רכישת 5% נוספים בגני שרונה על ידי החברה. החברה חתמה על הסכם עם שלושת שותפיה בגני שרונה לרכישת 5% נוספים בגני שרונה בתמורה לסך של כ-4 מליון ש"ח והעמדת הלוואת בעלים בסך של כ-1 מליון ש"ח, כך שלאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה ב-55% מגני שרונה. במסגרת אותו הסכם, רכשה ריט 1 מבעלי המניות האחרים בגני שרונה 25% מגני שרונה בתמורה לסך של כ-20 מליון ש"ח והעמדת הלוואת בעלים בסך של כ-5 מליון ש"ח. בהתאם לכך, הותאמו הערבויות של בעלי המניות כך שהחברה ערבה ל-66% מהפרויקט ויתר בעלי המניות ערבים ל-54% מהפרויקט. כתוצאה מהעסקה החברה רשמה רווח מרכישה הזדמנותית בסך של כ-0.61 מליון ש"ח (לפני עתודה למס בגין הרכישה ואופציה לזכויות שאינן מקנות שליטה) שנזקף לסעיף הכנסות אחרות בדוח על הרווח הכולל.

במסגרת עסקת הרכישה הנ"ל התקשרו החברה ובעלי המניות האחרים בגני שרונה בהסכם בעלי מניות חדש (להלן - הסכם בעלי המניות החדש) לפיו, בין היתר, מספר הדירקטורים בחברה לא יעלה על חמישה דירקטורים כאשר החברה תהיה רשאית למנות שלושה דירקטורים מטעמה, ריט 1 תהיה רשאית למנות דירקטור אחד מטעמה ושני השותפים הנוספים ביחד יהיו רשאים למנות דירקטור אחד מטעמם. ההחלטות יתקבלו בדירקטוריון ברוב רגיל למעט מספר החלטות אשר יש לקבלן פה אחד או ברוב מיוחד, בין היתר, בנוגע לזכויות החתימה בגני שרונה והתקשרות בהסכמי שכירות חריגים.

בנוסף, במסגרת הסכם בעלי המניות החדש נקבע כי על פי דרישת ריט 1 או על פי דרישת החברה יפעלו כל בעלי המניות, ככל הדרוש, על מנת להביא לפירוק גני שרונה בהתאם להוראות סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן - זכות הפירוק), על מנת שלאחר השלמת הליכי פירוק גני שרונה יחזיקו בעלי המניות באופן ישיר בזכויות במקרקעין, בהתאם לשיעור החזקותיהם במניות גני שרונה טרם פירוקה. עוד הוסכם כי במקרה כאמור, תישא מפעילת זכות הפירוק במלוא ההוצאות לרבות מסים, מכל סוג שהוא, שיידרשו לשאת בהן בעלי המניות בקשר עם העברת הזכויות במקרקעין לידי בעלי המניות כאמור לעיל, ובלבד שבעלי המניות יסמיכו וייפו את כוחה של מפעילת הזכות לטפל בכל היבטי הפירוק, לרבות פניה לרשויות המס. זכות הפירוק כאמור ניתנת למימוש מיידי. במקרה של פירוק גני שרונה, יחתמו בעלי המניות בה על הסכם שיתוף שמשקף בשינויים המחוייבים את הוראות הסכם בעלי המניות החדש המפורט לעיל.

עוד נקבע במסגרת הסכם בעלי המניות החדש כי כל עוד החברה בעלת השליטה בגני שרונה, גרעין השליטה הקיים בחברה יחזיק בלמעלה מ-40% מהונה המונפק של החברה והחזקות יאיר רוטלוי ויוסף שטיינמן לא יירדו מתחת ל-20% מהונה המונפק של החברה, בתקופה של שלוש שנים מהמועד בו תבוצע הפתיחה של הפרויקט נשוא גני שרונה.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

לאחר תקופה של שלוש שנים כאמור לעיל, במקרה שמי מבעלי השליטה בחברה יציע למכירה את מניותיו בה ו/או החברה תבצע הנפקה פרטית באופן שיגרום לגרעין השליטה להחזיק מתחת ל-40% מהונה המונפק של החברה ו/או החזקות יאיר רוטלוי ויוסף שטיינמן ירדו מתחת ל-20% מהונה המונפק של החברה, תקום לריט 1 זכות סירוב ראשונה במכירה/זכות השתתפות בהנפקה פרטית. ככל שיחול שינוי שליטה בחברה וריט 1 לא ניצלה את זכות הסירוב ו/או זכות ההשתתפות הנתונה לה, תהיה לריט 1 זכות לחייב את החברה לרכוש את מניותיה בגני שרונה בתמורה למחיר שייגזר מהונה העצמי של גני שרונה ובתוספת 10% (הונה העצמי של גני שרונה יבוסס על הערכת שווי עדכנית לנכסי גני שרונה למועד המימוש). כמו כן, ניתנה גם לבעלי המניות האחרים בגני שרונה, בהתקיים האמור לעיל, הזכות לחייב את החברה לרכוש את מניותיהם בגני שרונה וזאת בתמורה למחיר שייגזר מהונה העצמי של גני שרונה כאמור (להלן - אופציית ה-PUT). החברה הכירה ומדדה את האופציה כהתחייבות פיננסית (נגזר) בהתאם לשוויה ההוגן במועד ההכרה לראשונה וכל השינויים בשוויה ההוגן בתקופות העוקבות יזקפו לרווח או הפסד. בדוח על המצב הכספי נכללת האופציה ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה.

לאור הזכות שניתנה לחברה למנות את רוב חברי הדירקטוריון של גני שרונה, החל ממועד השלמת העסקה החברה חדלה מלאחד יחסית את דוחותיה הכספיים של גני שרונה ומאחדת את דוחותיה הכספיים של גני שרונה באופן מלא ומודדת את הזכויות שאינן מקנות שליטה כהתחייבות לפי שוויה ההוגן וזאת לאור זכות הפירוק שניתנה לריט 1 ואופציית ה-PUT לעיל.

במסגרת העסקה התקשרה החברה עם גני שרונה בהסכם ניהול לפיו תנהל את הפרויקט יחד עם אחד השותפים.

במסגרת הסכם הרכישה הנ"ל העמידה ריט 1 לבנק מסחרי ערבות בנקאית על סך 6 מליון ש"ח עבור החברה. הערבות נמדדה בשווי הוגן ונזקה לרווח או הפסד כנגד קיזוז מיתרת הלוואה ונלקח כחלק מחישוב הריבית האפקטיבית של הלוואה כאמור. שוויה ההוגן של הערבות נקבעה על ידי היוון החזר הלוואה לפי לוח הסילוקין שלה בשיעור ריבית אלטרנטיבית אותה הייתה משלמת החברה אילו לא הייתה עומדת לרשותה הערבות.

ככל שבמועד בו תבצע החברה הנפקה של אגרות חוב, תהיה בתוקף הלוואה האמורה והערבות שהועמדה להבטחתה או במקרה שהלוואה כבר נפרעה בדרך של מימוש הערבות, אזי סך של 6 מליון ש"ח, בתוספת ריבית והצמדה, ככל שיחולו, מתוך תמורת ההנפקה יהיו מיועדים להחזר הלוואה כאמור והסרת הערבות בגינה. (בתוספת הלוואה בסך של 20 מליון ש"ח שניתנה בחודש פברואר, 2011 לחברה שבגינה נתנה ריט 1 לחברה ערבות בנקאית על סך 20 מליון ש"ח).

במסגרת העסקה הנ"ל העניקה ריט 1 לחברה אופציה לתקופה של שלוש שנים ממועד השלמת העסקה האמורה לרכישת 3,719,282 מניות רגילות של החברה המוחזקות בידי ריט 1 וזאת בתמורה למחיר של 1.35 ש"ח למניה צמוד למדד המחירים לצרכן. האופציה ניתנת למימוש במלואה ולא בחלקים. מחיר המימוש כאמור יותאם בכל מקרה של חלוקת דיבידנד במזומן, חלוקת מניות הטבה וביצוע הנפקת זכויות על ידי החברה. מאחר ומחיר המימוש אינו סכום קבוע החברה הכירה ומדדה את האופציה כנכס פיננסי (נגזר) בהתאם לשוויה ההוגן. שווי האופציה כאמור, במועד ההכרה לראשונה וכל השינויים בשווי בתקופות העוקבות נזקפים לרווח או הפסד.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

עוד נקבע כי ריט 1 תשלם לחברה בונוס בסך המהווה 5% מההפרש בין: (א) 95% משווי נכס המקרקעין בגני שרונה במועד שהינו 12 חודשים לאחר פתיחתו לקהל (משמע, מסירת יחידות לשוכרים וכן פתיחת מסחר בלמעלה מ-70% מהמושכרים במתחם), ולא יאוחר מיום 30 בספטמבר, 2013, לבין (ב) סך של 175 מליון ש"ח, שהינו שווי נכס המקרקעין במועד חתימת ההסכמים האמורים. מסכום ההפרש שיתקבל, יופחת סכום מוסכם בסך של 650 אלפי ש"ח. החברה הכירה ומדדה את שווי הבונוס העתידי כנכס פיננסי (נגזר) בהתאם לשווי ההוגן. שווי האופציה כאמור, במועד ההכרה לראשונה וכל השינויים בשווי ההוגן בתקופות העוקבות נזקפים לרווח או הפסד.

ג. ביום 7 בפברואר, 2012 מכרה החברה באמצעות מידאס שותפות את מלוא החזקתה בחברת Kyti, המחזיקה בארבעת בתי האבות ביורק שייר, אנגליה לחברה זרה בשליטתו של מר יורם יוסיפוף אשר כיהן כדירקטור בחברה באותו מועד (להלן - הרוכשת), בתמורה לסך כולל של 1,250 אלפי ש"ח. במועד השלמת העסקה כאמור, הועברו לידי הרוכשת זכויות השליטה והניהול ב-Kyti. למועד אישור הדוחות הכספיים, מר יורם יוסיפוף הינו בעל זכויות החתימה ב-Kyti. ביום 1 באפריל, 2012, חדל מר יורם יוסיפוף לכהן כדירקטור בחברה.

במסגרת העסקה, הוסכם בין הצדדים שהתמורה תשולם בחמישה תשלומים של 250 אלפי ש"ח במזומן כל אחד, בפריסה למשך שנה, היינו התשלומים הנ"ל ישולמו מידי שלושה חודשים החל מיום 7 בפברואר, 2012 ועד ליום 15 בינואר, 2013. ההסכם נכנס לתוקף עם פרעון השיק הראשון, ביום 7 בפברואר, 2012 (המהווה 20% מסך התמורה) ומר יורם יוסיפוף הפקיד בידי החברה ארבעה שיקים אישיים נוספים, רבעוניים בחתימתו עד ליום 15 בינואר, 2013. במסגרת העסקה נקבע כי במידה והשוכר של ארבעת בתי האבות הנ"ל ישתחרר מהסכם השכירות עם Kyti, ישלם מר יורם יוסיפוף לחברה סכום נוסף של 250 אלפי ש"ח. ארבעת השיקים הרבעוניים בסך כולל של כ- 1 מליון ש"ח הוצגו בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה וסעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך. החברה הכירה בדוחותיה הכספיים ברווח בגין העסקה בסך של כ- 8,606 אלפי ש"ח שנזקף לסעיף הכנסות אחרות בדוח על הרווח הכולל וגידול בהון העצמי בסך של כ- 11.7 מיליון ש"ח.

כבטוחה לתשלום התמורה, ניתנו הבטוחות שלהלן:

1. סך של 250 אלפי ש"ח מתוך התמורה, שולם במזומן.
2. ארבעה שיקים רבעוניים אישיים חתומים על ידי מר יורם יוסיפוף, כל אחד על סך 250 אלפי ש"ח למשך שנה אשר הופקדו בידי החברה על מנת להבטיח את פרעון התשלומים הנ"ל גם באמצעות מר יורם יוסיפוף באופן אישי.
3. מניות Kyti הנרכשות הועברו על שם הנאמנים בצירוף הוראות בלתי חוזרות לנאמנים להעבירן לרוכשת בכפוף להשלמת מלוא התשלומים למידאס שותפות. יובהר כי בכל הקשור לזכויות ההצבעה במניות הנ"ל, הנאמנים יפעלו לפי הוראות הרוכשת. הפירות שיתקבלו, ככל שיתקבלו, מהחזקתם במניות הנ"ל יהיו שייכים לרוכשת.
4. ניתנה ערבות אישית של מר יורם יוסיפוף לתשלומים.

מר יורם יוסיפוף הפקיד בידי הנאמנים שיק צד ג' על סך 2 מליון ש"ח שנמשך על ידי צד ג' כאמור לפרעון ביום 15 בינואר, 2013 (להלן - שיק הבטחון) כבטחון לתשלומים. לצורך הבטחת התשלומים באמצעות שיק הבטחון, בין היתר, הוסב השיק האמור על ידי מר יורם יוסיפוף והופקד בידי הנאמנים. בנוסף, נחתם על ידי מר יורם יוסיפוף והופקד בידי הנאמנים. בנוסף, נחתם על ידי מר יורם יוסיפוף כתב הוראות בלתי חוזר המורה לנאמנים להעביר לחברה מתוך תקבולי שיק הבטחון, כל יתרה בלתי משולמת מהתמורה וכן, בוצעה לטובת החברה המחאה על דרך השעבוד של שיק הבטחון. יובהר, כי אותו שיק הבטחון ישמש כבטוחה הן להשלמת התשלום עבור מניות Kyti והן להשלמת חלק מהתשלום עבור מניות Galaxypeak.

באור 4 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. ביום 2 באפריל, 2012 הקצתה החברה 3.955 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור באמצעות הקצאה למשקיעים מסווגים. ההקצאה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 20 במרס, 2012.

תנאי אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו הינם זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') שנקבעו בתשקיף שפרסמה החברה ביום 21 בפברואר, 2007, לפיו הונפקו אגרות החוב האמורות.

הרחבת סדרת אגרות החוב הוקצתה בתמורה ל- 113.75 אגורות עבור כל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ובתמורה כוללת של כ- 4,500 אלפי ש"ח (כ- 4,460 אלפי ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה). למועד הדיווח, קיימות במחזור 20,253,633 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

ה. ביום 21 במאי, 2012 חתמה החברה על הגדלת סכום המימון שנקבע בהסכם הליווי הפיננסי שחתמה החברה ביום 30 במרס, 2011 עם תאגיד בנקאי לסך כולל של 78 מיליוני ש"ח.

באור 5 - מגזרי פעילות

א. כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, חברות הקבוצה פועלות בשני מגזרי פעילות על בסיס מיקום הנכסים העיקריים: ישראל ובריטניה.

ב. דיווח בדבר מגזרים גיאוגרפים

ס"ח	בריטניה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ישראל	
			<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2012</u>
3,903	1,803	2,100	הכנסות מחיצוניים
8,873	8,606	267	הכנסות אחרות
<u>12,776</u>	<u>10,409</u>	<u>2,367</u>	סה"כ הכנסות
12,014	<u>10,338</u>	<u>1,676</u>	רווח מגזרי
(3,246)	<u>(842)</u>	<u>(2,404)</u>	הוצאות מימון נטו מגזריות
(2,368)			הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(1,266)			הוצאות מימון נטו בלתי מוקצות
1,217		<u>1,217</u>	שינוי בשווי ההוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>212</u>	<u>212</u>		חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>6,563</u>			רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	בריטניה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ישראל
------	-----------------------------------	-------

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני, 2011

8,570	8,453	117
5,370	-	5,370
<u>7,989</u>	<u>807</u>	<u>7,182</u>

הכנסות מחיצוניים
עליית ערך נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות

<u>21,929</u>	<u>9,260</u>	<u>12,669</u>
---------------	--------------	---------------

סה"כ הכנסות

21,315	<u>9,059</u>	<u>12,256</u>
--------	--------------	---------------

רווח מגזרי

(8,727)	<u>(7,455)</u>	<u>(* (1,272))</u>
---------	----------------	--------------------

הוצאות מימון נטו מגזריות

(2,822)		
---------	--	--

הוצאות משותפות בלתי מוקצות

(* (2,025))		
-------------	--	--

הוצאות מימון נטו בלתי מוקצות

<u>191</u>	<u>191</u>	
------------	------------	--

חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני

<u>7,932</u>		
--------------	--	--

רווח לפני מסים על ההכנסה

סה"כ	בריטניה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ישראל
------	-----------------------------------	-------

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני, 2012

<u>609</u>	<u>609</u>	-
------------	------------	---

הכנסות מחיצוניים

<u>609</u>	<u>609</u>	-
------------	------------	---

סה"כ הכנסות

223	<u>619</u>	<u>(396)</u>
-----	------------	--------------

רווח (הפסד) מגזרי

(2,367)	<u>(159)</u>	<u>(2,208)</u>
---------	--------------	----------------

הוצאות מימון נטו מגזריות

(959)		
-------	--	--

הוצאות משותפות בלתי מוקצות

(895)		
-------	--	--

הוצאות מימון נטו בלתי מוקצות

751		<u>751</u>
-----	--	------------

שינוי בשווי ההוגן של זכויות שאינן מקנות
שליטה

<u>104</u>	<u>104</u>	
------------	------------	--

חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני

<u>(3,143)</u>		
----------------	--	--

הפסד לפני מסים על ההכנסה

(* סווג מחדש

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	בריטניה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ישראל	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
			ביום 30 ביוני, 2011
4,270	4,228	42	הכנסות מחיצוניים
807	807	-	הכנסות אחרות
<u>5,077</u>	<u>5,035</u>	<u>42</u>	סה"כ הכנסות
4,657	4,928	(271)	רווח (הפסד) מגזרי
(4,813)	(3,814)	(999)*	הוצאות מימון נטו מגזריות
(1,372)			הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(1,083)*			הוצאות מימון נטו בלתי מוקצות
95	95		חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>(2,516)</u>			הפסד לפני מסים על ההכנסה

סה"כ	בריטניה מבוקר אלפי ש"ח	ישראל	
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011
14,068	13,839	229	הכנסות מחיצוניים
3,958	(7,659)	11,617	עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
17,552	10,821	6,731	הכנסות אחרות
<u>35,578</u>	<u>17,001</u>	<u>18,577</u>	סה"כ הכנסות
34,716	16,653	18,063	רווח תפעולי מגזרי
(14,156)	(10,796)	(3,360)	הוצאות מימון נטו מגזריות
(5,379)			הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(3,322)			הוצאות מימון נטו בלתי מוקצות
(1,185)	(1,185)		חלק הקבוצה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>10,674</u>			רווח לפני מסים על ההכנסה

(* סווג מחדש)

באור 6: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

ביום 23 ביולי 2012, קיבלה החברה הודעה מהבורסה כי על פי החלק הרביעי לתקנון הבורסה, החברה אינה עומדת בכללי השימור עקב אי עמידה בשווי החזקות הציבור במניות החברה של 5 מיליון ש"ח. בבדיקה שנערכה בבורסה, סמוך לאחר סוף הרבעון שהסתיים בחודש יוני 2012 עלה כי שווי החזקות הציבור במניות החברה הינו כ- 4.98 מיליון ש"ח. לחברה ניתנה אורכה עד ליום 31 בדצמבר 2012 לשם נקיטת צעדים על מנת שהחברה תעמוד בכללים שנקבעו. אם בבדיקה שתיערך בסמוך לאחר תום הרבעון שיסתיים ביום 31 בדצמבר 2012 לא תעמוד החברה בדרישה של שווי מזערי של החזקות הציבור, ידון דירקטוריון הבורסה בישיבתו בחודש ינואר 2013 בהעברת ניירות הערך של החברה לרשימת השימור.

F:\W2000\W2000\2091\M\12\C6-IFRS.DOCX

קרן מידאס השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני, 2012
בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה
4-7	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קרן מידאס השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של קרן מידאס השקעות בע"מ (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוחות המאוחדים התמציתיים על הרווח הכולל פרופורמה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 1 ולהנחות המפורטות בבאור 2 למידע הכספי פרופורמה וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם לתקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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, ומישום 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 1 ולהנחות המפורטות בבאור 2 למידע הכספי פרופורמה.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
1,610	254	609	439	3,304	הכנסות מדמי שכירות ואחרים
10	1	4	2	8	עלות השכרת מבנים
1,600	253	605	437	3,296	רווח גולמי
27,770	-	-	16,109	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(116)	(116)	-	(116)	-	הוצאות אחרות
829	807	-	807	-	הכנסות אחרות
(6,139)	(1,989)	(1,506)	(3,513)	(2,982)	הוצאות הנהלה וכלליות
23,944	(1,045)	(901)	13,724	314	רווח תפעולי
221	30	14	59	1,381	הכנסות מימון
(10,018)	(2,537)	(3,205)	(4,912)	(5,652)	הוצאות מימון
(10,786)	595	790	(6,176)	1,256	שינוי בשווי הוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,185)	95	104	191	212	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברה כלולה
2,176	(2,862)	(3,198)	2,886	(2,489)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
630	17	(13)	34	(82)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
1,546	(2,879)	(3,185)	2,852	(2,407)	רווח נקי (הפסד)
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
692	170	372	219	464	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
488	(170)	191	(36)	238	חלק הקבוצה ברווח כולל אחר של חברה כלולה
1,180	-	563	183	702	סה"כ רווח כולל אחר
2,726	(2,879)	(2,622)	3,035	(1,705)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
רווח נקי למניה (בש"ח)					
0.04	(0.08)	(0.09)	0.08	(0.06)	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה.

9 באוגוסט, 2012

אבישי אברהם מנכ"ל משותף ואחראי הכספים	רן שטיינמן מנכ"ל משותף ואחראי לפיתוח העסקי	יאיר רוטלוי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------------------------	--------------------------------------------------	---------------------------------	----------------------------

באור 1: - עיקרי המדיניות החשבונאית

יש לעיין בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה בהקשר לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2012 ולתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה הינם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה. דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה אלה נערכו בהתאם לתקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

באור 2: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה

א. אירוע הפרופורמה

1. כאמור בבאור 19' בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, ביום 17 באוגוסט, 2011 אירע אירוע פרופורמה במסגרתו מכרה החברה את Galaxypeak Limited (להלן - Galaxypeak), חברה מאוחדת באיחוד יחסי אשר הוחזקה על ידי החברה בשיעור של 75% באמצעות מידאס שותפות.

2. כאמור בבאור 4' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, ביום 22 בינואר, 2012 אירע אירוע פרופורמה נוסף במסגרתו רכשה החברה 5% נוספים מהון המניות של חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ (להלן - גני שרונה), אשר אוחדה באיחוד יחסי טרם הרכישה הנוספת והחל ממועד הרכישה מאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה.

3. כאמור בבאור 4' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, ביום 7 בפברואר, 2012 אירע אירוע פרופורמה נוסף במסגרתו מכרה החברה את Kyti Limited (להלן - Kyti), חברה מאוחדת אשר הוחזקה על ידי החברה בשיעור של 100% באמצעות מידאס שותפות.

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה נועדו לשקף את הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ללא חברות Galaxypeak ו-Kyti שנמכרו ואיחוד של גני שרונה.

הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה הוצגו בהתאם להנחה שהעסקאות בוצעו לפני 1 בינואר, 2011.

כתוצאה ממכירת Galaxypeak רשמה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים רווח בסך של כ- 10 מליון ש"ח, כתוצאה ממכירת Kyti החברה רשמה רווח הון בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 ביוני, 2012 בסך של כ- 8.6 מליון ש"ח וכתוצאה מרכישת 5% נוספים מהון המניות של גני שרונה, החברה רשמה רווח הון בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2012 בסך של כ- 0.61 מיליון ש"ח (לפני עתודה למס בגין הרכישה ואופציה לזכויות שאינן מקנות שליטה). רווחים אלו לא הוצגו בדוח המאוחד על הרווח הכולל פרופורמה וזאת על מנת לשקף את פעולות החברה ללא העסקאות המתוארות לעיל.

ב. ההנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה

1. לא חושבו הכנסות מימון בגין תמורת מכירת Galaxypeak ו-Kyti לתקופות המדווחות שקדמו למועד המכירה בפועל.

2. ריבית ההלוואה אשר ניתנה לחברה לרכישת 30% מהון המניות של גני שרונה, חושבה לפי שיעור ריבית 4.3% (פריים +0.3%), אשר אינה משתנה לאורך כל תקופת ההלוואה.

3. שוויה ההוגן של האופציה שנתנה ריט 1 לחברה לרכישת מניות החברה ושוויו ההוגן של הבונוס העתידי, כמפורט בבאור 4' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2012, נמדד החל מיום 22 בינואר, 2012.

באור 3: - מגזרי פעילות

א. כאמור בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, חברות הקבוצה פועלות בשני מגזרי פעילות על בסיס מיקום הנכסים העיקריים: ישראל ובריטניה.

ב. דיווח בדבר מגזרים גיאוגרפים

ס"ח	בריטניה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ישראל	
			<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2012</u>
3,304	1,204	2,100	הכנסות מחיצוניים
3,304	1,204	2,100	ס"ח הכנסות
2,599	1,190	1,409	רווח מגזרי
(3,005)	(409)	(2,596)	הוצאות מימון נטו מגזריות
(2,285)			הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(1,266)			הוצאות מימון נטו בלתי מוקצות
1,256		1,256	שינוי בשווי הוגן זכויות שאינן מקנות שליטה
212	212		חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(2,489)			הפסד לפני מסים על ההכנסה
ס"ח	בריטניה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ישראל	
			<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2011</u>
439	439	-	הכנסות מחיצוניים
16,109	-	16,109	עליית ערך נדל"ן להשקעה
807	807	-	הכנסות אחרות
17,355	1,246	16,109	ס"ח הכנסות
16,391	1,212	15,179	רווח מגזרי
(2,828)	(74)	(2,754)	הוצאות מימון נטו מגזריות
(2,667)			הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(2,025)			הוצאות מימון נטו בלתי מוקצות
(6,176)		(6,176)	שינוי בשווי הוגן זכויות שאינן מקנות שליטה
191	191		חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,886			רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	בריטניה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ישראל	
			<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2012</u>
609	609	-	הכנסות מחיצוניים
609	609	-	סה"כ הכנסות
223	619	(396)	רווח (הפסד) מגזרי
(2,296)	(200)	(2,096)	הוצאות מימון נטו מגזריות
(1,124)			הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(895)			הוצאות מימון נטו בלתי מוקצות
790		790	שינוי בשווי הוגן זכויות שאינן מקנות שליטה
104	104		חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(3,198)			הפסד לפני מסים על ההכנסה
סה"כ	בריטניה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ישראל	
			<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2011</u>
254	254	-	הכנסות מחיצוניים
807	807	-	הכנסות אחרות
1,061	1,061	-	סה"כ הכנסות
430	1,046	(616)	רווח מגזרי
(1,424)	(31)	(1,393)	הוצאות מימון נטו מגזריות
(1,475)			הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(1,083)			הוצאות מימון נטו בלתי מוקצות
595		595	שינוי בשווי הוגן זכויות שאינן מקנות שליטה
95	95		חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(2,862)			הפסד לפני מסים על ההכנסה

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	בריטניה מבוקר אלפי ש"ח	ישראל	
			<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011</u>
1,610	1,610	-	הכנסות מחיצוניים
27,770	(834)	28,604	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
829	807	22	הכנסות אחרות
<u>30,209</u>	<u>1,583</u>	<u>28,626</u>	סה"כ הכנסות
29,030	<u>1,536</u>	<u>27,494</u>	רווח מגזרי
(6,475)	<u>(458)</u>	<u>(6,017)</u>	הוצאות מימון נטו מגזריות
(5,086)			הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(3,322)			הוצאות מימון נטו בלתי מוקצות
(10,786)		<u>(10,786)</u>	שינוי בשווי הוגן זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,185)	<u>(1,185)</u>		חלק הקבוצה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>2,176</u>			רווח לפני מסים על ההכנסה
