



## **בוימלגרין קפיטל בע"מ**

### **דוח לרבעון השני של שנת 2012**

- **דוח הדירקטוריון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012**
- **תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2012**
- **תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2012**
- **דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

## בוימלגרין קפיטל בע"מ

### הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

#### לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2012

הננו מתכבדים בזאת להגיש את דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני חברת בוימלגרין קפיטל בע"מ ("החברה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012 ("תקופת הדוח"), בהתאם להוראות תקנה 48 בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("דו"ח הדירקטוריון" ו-"תקנות הדוחות" בהתאמה). דו"ח הדירקטוריון לתקופת הדוח מצומצם בהיקפו וכולל הסברים לגבי האירועים והשינויים המהותיים שחלו במצב ענייני התאגיד במהלך תקופת הדוח והוא נערך מתוך הנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2011 ("הדוח התקופתי").

#### חלק א - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

##### 1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

###### כללי; תחומי הפעילות של החברה

נכון למועד הדוח, החברה הינה חברת החזקות העוסקת בהשקעות ואחזקות. עם זאת יצוין כי עד ליום 14 באפריל 2011 פעלה החברה, בעיקר באמצעות החזקתה (באמצעות חברת הבת בי קפיטל 36 בע"מ ("בי קפיטל 36")) באזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("אזורים"), בשני תחומי פעילות כדלקמן:

(א) תחום היזמות לבניה למגורים בישראל ובחול; ו

(ב) תחום היזמות והאחזקה של נדל"ן מניב בישראל ובחול.

כמו כן, החל משנת 2007 ועד לרבעון הרביעי לשנת 2009 פעלה החברה גם בתחום המלונאות, וזאת באמצעות אזורים תיירות בע"מ ("אזורים תיירות"), אשר הוחזקה על ידי החברה ואזורים ביחס של 25% ו-75%, בהתאמה. החברה והחברות הבנות שלה ייקראו להלן "הקבוצה".

ביום 14 באפריל 2011 הושלמה העסקה למכירת מלוא אחזקותיה של בי קפיטל 36 באזורים, לחברת אדרים סטאר בע"מ, חברה בשליטתו המלאה של מר הרשי פרידמן, תמורת תשלום במזומן בסך של 300 מיליון ש"ח. התמורה בגין העסקה שולמה במלואה לבנק מזרחי טפחות בע"מ ("בנק מזרחי"), לו שועבדו ההחזקות באזורים להבטחת חוב של בי קפיטל 36 כלפיו כאשר עם השלמת העסקה חדלה החברה מלהיות בעלת השליטה באזורים וחדלה מלכלול את אזורים בדוחותיה הכספיים.

בהמשך לכך, עם השלמת מכירת החזקותיה של החברה באזורים ונכון למועד הדוח אין לחברה פעילות עסקית מהותית, למעט החזקתה באמצעות בי קפיטל 1 בע"מ ("בי קפיטל 1"), בכ-5% מהזכויות במקרקעין במתחם קרקע בשטח של 8,000 מ"ר, הממוקם בין הרחובות ז'בוטינסקי, יהושע בן נון, וורמיזה וקורדובה בתל אביב והידוע כ"מתחם אסותא" בתל-אביב ("מתחם אסותא"), המשקפים זכאות לקבלת 13 יחידות דיור רעיוניות בפרויקט (חלק החברה משקף זכאות לכ-6.5 יחידות דיור רעיוניות בפרויקט). כן יצוין כי ביום 23 במאי 2011 דיווחה הבורסה לניירות ערך ("הבורסה") כי בעקבות השינוי שחל בפעילותה של החברה ישונה הסיווג הענפי של החברה, החל מיום 31 במאי 2011, מענף נדל"ן ובינוי לענף השקעה ואחזקות.

בהמשך לכך יצוין כי אין בכוונת החברה להמשיך ולפעול, במהלך השנה הקרובה, בתחומי הפעילות בהם עסקה עד למועד השלמת עסקת מכירת אזורים ו/או להרחיב את פעילותה והשקעותיה הנובעות ממקורותיה העצמיים. לאור זאת, ולאחר השלמת ההסדר (כמפורט להלן), בכוונת החברה להפנות את עיקר התשומות והמשאבים, בתקופה הקרובה, לפעולות למימוש יתרת נכסיה, לייצובה של החברה מבחינה פיננסית ולצורך עמידתה, ככל הניתן, בהתחייבויותיה, ובפרט להגעה להסדר עם בנק מזרחי בקשר עם חובות בי קפיטל 36 לבנק, הגעה להבנות עם עיריית תל-אביב בקשר עם דרישת העירייה לעדכון השומה המוסכמת בגין היטל ההשבחה ששילמה בי קפיטל 1 בקשר עם מכירת מרבית הזכויות במתחם אסותא (לפרטים נוספים בדבר הגעה לפשרה בעניין ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2012 ודיווח החברה מיום 16 באוגוסט 2012, מס' אסמכתא: 2012-01-213060), וטיפול בהליכים המשפטיים בהם מעורבת החברה בקשר עם מכירת אזורים תיירות, קרי התביעה לקבלת דמי התיווך ודרישות השיפוי בגין העסקה (לפרטים נוספים ראה ביאורים 7 ו-8, בהתאמה, לדוחות הכספיים לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2012). בהקשר זה יצוין כי להערכת הנהלת החברה בהיעדר חלופות מציאותיות לא צפוי כי בעתיד הנראה לעין יחול שינוי במתכונת פעילותה הנוכחית של החברה.

#### הסדר בין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב ובעלי מניותיה

במהלך חודש ינואר 2012, ולאחר קבלת אישורו של ביהמ"ש המחוזי בתל-אביב, הושלם יישומו של הסדר שנחתם בין החברה, בעלי מניותיה ומחזיקי אגרות החוב שלה, בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("ההסדר"). במסגרת ההסדר, בין היתר, נמחקו כלל אגרות החוב (סדרה א') ("אג"ח א'") ואגרות החוב (סדרה ג') ("אג"ח ג'") שנותרו במחזור עובר למועד השלמת ההסדר (למעט אגרות חוב שהוחזקו על ידי בי קפיטל 36 ובעלת השליטה בחברה, ש.בויםלגרין אחזקות בע"מ ("בעלת השליטה")), ובתמורה הונפקו למחזיקי האג"ח מניות רגילות של החברה, המהוות, לאחר הקצאתן, 48% מהון המניות המונפק של החברה, וסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד'), בהיקף של 80 מיליון ש"ח ("אג"ח ד'"), וכן הוקצו לבעלת השליטה, בגין המרת סך כל החובות שנוצרו עד ליום 31 במרץ 2009, מניות רגילות של החברה המהוות, לאחר הקצאתן, 42% מהון המניות המונפק של החברה. הרקע להתקשרות בהסדר היה הקשיים אליה נקלעה החברה וחוסר היכולת, כתוצאה מכך, לעמוד בהתחייבויותיה ולפרוע את אגרות החוב שהונפקו על ידה. תוצאות ההסדר באו לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2012, כשהחברה רשמה רווח בגין ההסדר בסך של כ-441 מיליון ש"ח וכשהשפעה על ההון העצמי של החברה כתוצאה מהשלמת ההסדר הסתכמה בגידול בסך של כ-645 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההסדר, לרבות השתלשלות האירועים עד להשלמתו, ראה סעיף 1.7 לפרק א' לדוח התקופתי.

#### החוב לבנק מזרחי

עם השלמת העסקה למכירת אזורים, פרעה בי קפיטל 36 חלק מחובה כלפי בנק מזרחי. עם זאת, נכון למועד הדוח טרם הגיעו בי קפיטל 36 ובנק מזרחי להסכמות באשר ליתרת החוב שנותרה לאחר פירעון מתוך התמורה שנתקבלה ממכירת האחזקות באזורים, ואשר מסתכם נכון לתאריך הדוח לסך של כ-576 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה). יצוין, כי ככל ובנק מזרחי יעמיד את מלוא חוב בי קפיטל 36 לפירעון מיידי לא יהיו בידי בי קפיטל 36 אמצעים לפירעון מלוא החוב כאמור.

לפרטים נוספים אודות החוב לבנק מזרחי, לרבות המכתב שנתקבל מטעם בנק מזרחי טרם השלמת העסקה למכירת אזורים, ולהפניית תשומת הלב של רואי החשבון המבקרים של החברה בקשר עם החוב האמור, ראה ביאור 1(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2012.

#### אי התקיימות הנחת העסק החי

בהמשך לאמור לעיל יצוין, כי חוות דעתם של רואי החשבון המבקרים של החברה, בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2012, כוללת הפניית תשומת הלב לאמור בביאור 1(ב) לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה, בדבר

הגרעון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה המסתכם ליום 30 ביוני 2012 בסך של כ-523 מיליון ש"ח, בדבר זכויות בנק מזרחי להעמיד לפירעון מידי הלוואה שניתנה לחברה מאוחדת בסך של כ-576 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה), ולתחזייתיה העתידיות של החברה לשנה הקרובה בדבר מקורות המימון שישמשו לפירעון התחייבויותיה ומימון פעילותה, אשר בהתאם להן צפוי מחסור במקורות כספיים לפירעון התחייבויותיה ומימון פעילותה של החברה. זכותו של בנק מזרחי להעמיד את ההתחייבויות כלפיו לפירעון מידי, אי הוודאות בדבר יכולתה של בי קפיטל 36 להסדיר את התחייבויותיה לבנק מזרחי ואי הוודאות בדבר יכולתה של החברה לגייס את מקורות המימון הנדרשים לפירעון התחייבויותיה ומימון פעילותה, יחד עם החלטת הנהלת החברה לפעול למימוש יתרת נכסיה ופירעון התחייבויותיה והערכת הנהלת החברה כי בהעדר חלופות מציאותיות לא צפוי כי בעתיד הנראה לעין יחול שינוי, מצביעים, במתכונת הפעילות הנוכחית של החברה, כי החברה אינה פועלת עוד כ"עסק חי".

#### אי עמידה בכללי השימור של הבורסה ומחיקת מניות החברה מהמסחר

ביום 15 ביולי 2010, ולאחר שהחברה לא עמדה בכללי השימור של הבורסה, הקבועים בתקנון ובהנחיות הבורסה (שיעור מזערי של החזקות הציבור, שווי מזערי של החזקות הציבור והון עצמי מזערי), החליט דירקטוריון הבורסה על העברת ניירות הערך של החברה (שאינן תעודות התחייבות) לרשימת השימור, וזאת, בהתאם להודעת הבורסה, החל מיום 19 ביולי 2010, והחל מהמועד האמור התנהל המסחר במניות החברה בהתאם להוראות החלות על מסחר בניירות ערך ברשימת השימור.

בהמשך לכך, ולאחר שהחברה לא עמדה בתנאים הנדרשים לחידוש המסחר ברשימה הראשית, עד ליום 18 ביולי 2012, נדרש בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, נמחקו מניות החברה מהמסחר בבורסה ביום 26 ביולי 2012.<sup>1</sup> המסחר בבורסה באג"ח ד' נמשך כסדרו.

## **2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

### א. השלמת הסדר עם מחזיקי אגרות החוב של החברה ובעלי מניותיה

כמפורט בסעיף 1 לעיל, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2012 השלימה החברה את יישומו של ההסדר. לפרטים נוספים בדבר עיקרי ההסדר ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2012.

### ב. פירעון מוקדם של חלק מאג"ח ד'

בחודש ינואר 2012 וכן בחודש אפריל 2012 פרעה החברה סך כולל של 57 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח ד' (50.5 מיליון ש"ח ו-6.5 מיליון ש"ח, בהתאמה) וזאת בהתאם להוראות ההסדר בדבר פירעון מוקדם של אג"ח ד'. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים של החברה מימים 10.1.2012 (מס' אמסכתא: 01-012210-2012) ו-3.4.2012 (מס' אמסכתא: 01-093687-2012), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. סכום הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ד' שנתרה במחזור לאחר ביצוע הפירעון המוקדם כאמור לעיל ונכון למועד פרסום הדוח, הינה 23 מיליון ש"ח.

### ג. תקבול בגין עסקת אזורים תיירות

במהלך חודש פברואר 2012 הועבר לידי נאמן לאג"ח ד' סך של כ-8.1 מיליון ש"ח המהווה את התשלום האחרון בגין העסקה למכירת אזורים תיירות. כמפורט לעיל, חלק מהסך האמור שימש לפירעון מוקדם של אג"ח ד'. יצוין, כי לאור לאור דרישות השיפוי הקיימות בגין העסקה (לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2012) נותר בידי הנאמן לעסקת המכירה סך של כ-25 מיליון ש"ח (חלק החברה 6.25 מיליון ש"ח).

<sup>1</sup> בהקשר זה יצוין כי עוד קודם לכן, בין הימים 20 ביוני 2012 ל-18 ביולי 2012, הושעה המסחר במניות החברה וזאת בהתאם להנחיה זמנית של הבורסה בדבר השעיית מסחר בגין עילת 1 אגורות למניה (לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 19.6.2012 (מס' אמסכתא: 01-160884-2012), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ד. פקיעת כהונת שני דח"צים ומינויו של מר יוסף שוינגר לתקופת כהונה נוספת  
בבדיקה שערכה החברה בקשר עם כהונתם של הדירקטורים החיצוניים בחברה, הסתבר כי כהונתם של שניים מבין שלושת הדירקטורים החיצוניים בחברה, נכון לאותו מועד, ה"ה יוסף שוינגר ויעקב שנור, פקעה ביום 9 בפברואר 2012.

לאור האמור לעיל, פעלה החברה במיידית לזימונה של אסיפה כללית למינויו מחדש של מר יוסף שוינגר כדירקטור חיצוני לדירקטוריון החברה, וזאת לתקופה נוספת של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. מינויו של מר שוינגר אושר על ידי האסיפה הכללית שנתקיימה ביום 29.4.2012. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים של החברה מימים 21 במרץ 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-075291), 22 במרץ 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-077229) ו-29 באפריל 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-110049), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ה. מחיקת מניות החברה מהמסחר בבורסה  
לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לעיל.

ו. סיום כהונת מנכ"ל החברה ושינויים במצבת נושאי המשרה הבכירה  
(1) שינויים בתפקיד מנכ"ל החברה - ביום 3 ביולי 2012, מסר מר גיל טובול, מנכ"ל החברה, הודעה לדירקטוריון החברה על סיום כהונתו כמנכ"ל החברה. בהתאם להודעתו, ובהסכמת חברי דירקטוריון החברה, יסיים מר גיל טובול את תפקידו כמנכ"ל החברה בתום תקופת ההודעה המוקדמת הקבועה בהסכם העסקתו, קרי ביום 2 בספטמבר 2012. מר טובול ממשיך לכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה.  
בהמשך לאמור לעיל, החליט דירקטוריון החברה, ביום 8 ביולי, 2012, על מינויו של מר אמיר שרעבי, סמנכ"ל הכספים של החברה, לתפקיד מנכ"ל החברה, החל מהמועד בו יסיים מר טובול את תפקידו, וזאת במקביל לתפקידו כסמנכ"ל הכספים.

ביום 16 באוגוסט אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, עדכון לתנאי כהונתו של מר שרעבי, החל מהמועד בו ייכנס לכהן במקביל כמנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים נוספים בדבר עדכון תנאי הכהונה כאמור ראו דיווח מידי מיום 16 באוגוסט 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-213039), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(2) שינויים בדירקטוריון החברה ומינוי יו"ר דירקטוריון פעיל - ביום 12 באוגוסט, 2012, אישרה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה את מינויים מחדש של הדירקטורים ה"ה גיל טובול וערן חבשוש (דירקטור בלתי תלוי), וכן את מינויו של מר יקותיאל גביש, לתקופת כהונה כדירקטורים בדירקטוריון החברה עד לאסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. יחד עם הדירקטורים כאמור מכהנים בדירקטוריון החברה הדירקטורים החיצוניים ה"ה יוסף שוינגר ואלי ארד.

במקביל למינויו של מר גביש לדירקטוריון החברה אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם מר גביש בהסכם למתן שירותי יו"ר פעיל לחברה על ידי מר גביש, החל ממועד מינויו לדירקטור בחברה. בהתאם להסכם הניהול עמו יכהן מר גביש כיו"ר פעיל בהיקף משרה של 20% ובכפוף לצרכי החברה. בתמורה לשירותי הניהול המועמדים על ידו לחברה זכאי מר גביש, כנגד הצגת חשבונית כדון, לסך כולל של כ-10 אלפי ₪ בחודש (כאשר הוא לא יהיה זכאי במקביל לשכר דירקטורים).

לפרטים נוספים בדבר החלטות האסיפה הכללית כאמור לעיל, לרבות תנאי הסכם הניהול עם מר גביש בקשר עם תפקידו כיו"ר פעיל בחברה, ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 8 ליולי 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-179778) ו-13 באוגוסט 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-209031), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(3) הצעת החלטה להעברת חלק מסמכויות המנכ"ל ליו"ר הדירקטוריון - בהמשך לאמור לעיל, יצוין כי באותה אסיפה כללית שנתקיימה ביום 12 באוגוסט, ובהתאם להוראות סעיף 121 (ג) לחוק החברות, התשנ"ט-1999,

עמדה על סדר יומה של האסיפה הצעת החלטה לפיה החל ממועד סיום כהונתו של מר גיל טובול כמנכ"ל החברה ומינויו של מר אמיר שרעבי לתפקיד, קרי החל מיום 2 בספטמבר, 2012, ובתוקף לתקופה של עד תום שלוש שנים ממועד קבלת אישור האסיפה כאמור, יוסמך יו"ר דירקטוריון החברה, להפעיל חלק מסמכויותיו של מנכ"ל החברה, וזאת בכל הנוגע לפיקוח על הניהול השוטף בתחום הכספים והבקרה והניהול השוטף בכל הנוגע לציות בתחום דיני ניירות הערך ודיני התאגידים ופיקוח על פעילות החברות הבנות. החלטה זו לא אושרה על ידי האסיפה הכללית (ראו דיווח מיידי מיום 13 באוגוסט 2012 (מס' אסמכתא : 2012-01-209031), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בהמשך לכך, ביום 16 באוגוסט 2012 החליט דירקטוריון החברה על כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, שעל סדר יומה האצלת סמכויות מהמנכ"ל ליו"ר, בדומה להחלטה כמפורט לעיל, אך לתקופה של שנה אחת או עד מועד כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה, לפי המאוחר (נוסח ההצעה הקודמת, שלא אושרה, קבע תקופה של שלוש שנים). האסיפה הכללית לדיון בהצעת ההחלטה הני"ל צפויה להתקיים ביום 27 בספטמבר, 2012. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 באוגוסט, 2012 (מס' אסמכתא : 2012-01-213021), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### ז. פשרה עם עיריית תל אביב בקשר עם דרישת היטל השבחה בגין מתחם אסותא

לפרטים בדבר אישור דירקטוריון החברה להתקשרות בי קפיטל 1 בהסכם פשרה עם עיריית תל אביב בקשר עם דרישת העירייה לעדכון השומה המוסכמת בגין היטל השבחה ששילמה בי קפיטל 1 בקשר עם מכירת מרבית הזכויות במתחם אסותא, ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2012 וכן דיווח מיידי של החברה מיום 16 באוגוסט, 2012 (מס' אסמכתא : 2012-01-213060), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### ח. אישור התקשרות בביטוח

ביום 5 ביולי, 2012, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנחשבים בעלי שליטה בחברה) עם כלל חברה לביטוח בע"מ, למשך תקופה של שנים עשר חודשים נוספים, רטרואקטיבית החל מיום 29.12.2011, מועד פקיעתה של הפוליסה הקודמת, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 14.2.2011 של עסקת מסגרת מכוחה רשאית החברה להתקשר בעסקאות לרכישת פוליסת ביטוח נושאי משרה. לפרטים נוספים בקשר עם הפוליסה וכן בקשר עם האישור כאמור ראו דיווח מיידי מיום 8 ביולי 2012 (מס' אסמכתא : 2012-01-179754), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### ט. בקשה לפשיטת רגל נגד בעל השליטה

ביום 6 במרץ 2012, וכפי שנמסר לחברה על ידי בעלת השליטה, המציא בנק דיסקונט לישראל בע"מ ("בנק דיסקונט") התראת פשיטת רגל לבעל השליטה בחברה, מר ישעיהו בוימלגרין ("בעל השליטה"), וזאת לטענת הבנק, בגין ערבותו לחובות בעלת השליטה לבנק ואי עמידתו בהסכמות שהושגו עם הבנק בעבר. בהמשך לכך, ביום 26 במרץ 2012 המציא בנק דיסקונט התראת פשיטת רגל לבעל השליטה במסגרתה נדרש בעל השליטה לפרוע חוב הנקוב בהתראה לבנק דיסקונט או להתפשר עליו להנחת דעתו של בנק דיסקונט. בעקבות התראת פשיטת הרגל חתמו הצדדים, ביום 2 באפריל 2012, על הסכם להסדרת החוב הנקוב. לפרטים נוספים ראו ביאור 1(ה) לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2012.

### 3. המצב הכספי

#### הנכסים

ליום 30 ביוני 2012 הסתכמו הנכסים של החברה בכ-36 מיליון ש"ח וכוללים מזומנים ופיקדונות בנאמנות בבנקים וזאת לעומת כ-97 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2011. עיקר הירידה נובעת מכניסתו לתוקף של הסדר האג"ח אשר בעקבותיו שולם למחזיקי אג"ח ד', במהלך תקופת הדוח, סך של 57 מיליון ש"ח.

#### אמצעים נזילים

ליום 30 ביוני 2012 הסתכמו האמצעים הנזילים של החברה בכ-22 מיליון ש"ח אשר כוללים מזומנים ופיקדונות בנאמנות בבנקים וזאת לעומת כ-73 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2011. עיקר הירידה נובעת מכניסתו לתוקף של הסדר האג"ח אשר בעקבותיו שולם למחזיקי אג"ח ד', במהלך תקופת הדוח, סך של 57 מיליון ש"ח.

#### נכסים שוטפים

ליום 30 ביוני 2012 הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה בכ-30 מיליון ש"ח וכוללים מזומנים, פיקדונות בנאמנות בבנקים ואת הקרקע במתחם אסותא לעומת כ-97 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. עיקר הירידה נובעת מכניסתו לתוקף של הסדר האג"ח אשר בעקבותיו שולם למחזיקי אג"ח ד', במהלך תקופת הדוח, כאמור לעיל, סך של 57 מיליון ש"ח.

#### נכסים בלתי שוטפים

ליום 30 ביוני 2012 הסתכמו הנכסים הבלתי שוטפים של החברה בכ-6 מיליון ש"ח המורכבים בעיקר מיתרת התשלום בגין עסקת המלוונות המוחזקים בנאמנות. ליום 31 בדצמבר 2011 הרכוש שאינו שוטף של החברה הינו בשווי זניח.

#### התחייבויות שוטפות

ליום 30 ביוני 2012 הסתכמו ההתחייבויות השוטפות של החברה בכ-559 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,114 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. עיקר הירידה נובעת מכניסתו לתוקף של הסדר האג"ח אשר בעקבותיו הומרו ההלוואות מבעל השליטה, וכן יתרת אג"ח א' ואג"ח ג' לסדרת אג"ח חדשה (אג"ח ד') ובמניות החברה.

#### התחייבויות שאינן שוטפות

ליום 30 ביוני 2012 ההתחייבויות שאינן שוטפות של החברה הינן בסכום זניח, וזאת לעומת כ-115 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. עיקר הירידה נובעת מכניסתו לתוקף של הסדר האג"ח אשר בעקבותיו הומרו ההלוואות מבעלת השליטה למניות.

#### הון עצמי

ליום 30 ביוני 2012, ההון העצמי המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה הינו שלילי והסתכם בכ-523 מיליון ש"ח לעומת הון העצמי שלילי בסך של כ-1,131 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. עיקר השינוי בהונה העצמי של החברה נובעת מכניסתו לתוקף של הסדר האג"ח אשר בעקבותיו רשמה החברה גידול בהון העצמי בסך כולל של כ-645 מיליון ש"ח המורכב מרווח בגין הסדר האג"ח בסך של כ-441 מיליון ש"ח וגידול בהון כתוצאה מהנפקת מניות (במסגרת ההסדר) בסך של כ-204 מיליון ש"ח כשבנוסף נרשמו הוצאות מימון נטו לתקופה בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

4. תוצאות הפעילות העסקיות

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח בסך של כ-403 מיליון ש"ח, וזאת לעומת הפסד בסך של כ-108 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. יובהר כי מקור הרווח הבלעדי נובע מהשלמתו של ההסדר. להלן סעיפי דוח ורווח הפסד עיקריים:

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
260,624	-	-	260,624	-	<b>הכנסות</b>
2,261	54	-	2,261	-	ממכירת בניינים וקרקעות
262,885	54	-	262,885	-	דמי שכירות, שירותים ודמי שימוש
195,667	3,500	600	195,667	600	<b>עלויות</b>
2,153	-	-	2,153	-	עלות הבניינים והקרקעות שנמכרו
197,820	3,500	600	197,820	600	עלות השירותים והוצאות אחזקה
65,065	(3,446)	(600)	65,065	(600)	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
4,400	-	-	4,400	-	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
69,465	(3,446)	(600)	69,465	(600)	הוצאות מכירה
(3,468)	-	-	(3,468)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(17,222)	(1,678)	(882)	(14,743)	(1,947)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(22,816)	(21,424)	-	(22,743)	-	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
25,959	(26,548)	(1,482)	28,511	(2,547)	רווח מהסדר אגרות חוב
-	-	-	-	441,275	<b>רווח (הפסד) לאחר הסדר אגרות חוב</b>
25,959	(26,548)	(1,482)	28,511	438,728	הוצאות מימון
(223,389)	(48,490)	(18,729)	(139,963)	(35,853)	הכנסות מימון
5,713	549	205	4,783	292	<b>הוצאות מימון נטו</b>
(217,676)	(47,941)	(18,524)	(135,180)	(35,561)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(327)	-	-	(327)	-	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה</b>
(192,044)	(74,489)	(20,006)	(106,996)	403,167	מיסים על ההכנסה
(1,339)	-	-	(1,429)	-	<b>רווח (הפסד) לתקופה מפעילות נמשכת</b>
(193,383)	(74,489)	(20,006)	(108,425)	403,167	תוצאות מחברה שאוחדה המוצגת כפעילות מופסקת - תירות
806	(165)	-	(41)	67	תוצאות מחברה שאוחדה המוצגת כפעילות מופסקת - לגנא
(12)	-	-	(12)	-	<b>רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:</b>
(192,589)	(74,654)	(20,006)	(108,478)	403,234	בעלים של החברה
(202,218)	(74,654)	(20,006)	(118,107)	403,234	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,629	-	-	9,629	-	<b>הפסד לתקופה</b>
(192,589)	(74,654)	(20,006)	(108,478)	403,234	<b>רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</b>
(50.04)	(18.47)	(0.50)	(29.23)	(10.23)	<b>רווח (הפסד) למניה מפעילות נמשכת</b>
(50.21)	(18.43)	(0.50)	(29.15)	(10.23)	הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
0.17	(0.04)	-	(0.08)	-	<b>רווח (הפסד) למניה מפעילות מופסקת</b>
					רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

## להלן ניתוח השינויים העיקריים בסעיפי דוחות הרווח וההפסד:

### הכנסות

לאור מכירת אזורים, אשר הושלמה במהלך אפריל 2011, בתקופת הדוח לא נרשמו ההכנסות ממכירת בניינים וקרקעות וזאת לעומת כ-261 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן בתקופת הדוח לא נרשמו הכנסות מדמי שכירות, שירותים ודמי שימוש לעומת כ-2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כלל ההכנסות האמורות, בתקופה המקבילה אשתקד, נבעו מאיחוד אזורים ברבעון הראשון של 2011 (החל מהרבעון השני של 2011 אזורים אינה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה).

### עלות המכירות

עלות המכירות של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ-0.6 מיליון ש"ח וזאת לעומת כ-198 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד הנובעים מאיחוד אזורים ברבעון הראשון של 2011 (החל מהרבעון השני של 2011 אזורים אינה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה).

### רווח (הפסד) גולמי

ההפסד הגולמי של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ-0.6 מיליון ש"ח וזאת לעומת רווח גולמי בסך של כ-65 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (נובע מאיחוד אזורים).

### ההכנסות מעליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח לא נרשמו ההכנסות מעליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה וזאת לעומת כ-4.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד הנובעים מאיחוד אזורים ברבעון הראשון של 2011 (החל מהרבעון השני של 2011 אזורים אינה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה).

### הוצאות מכירה

בתקופת הדוח לא נרשמו הוצאות מכירה וזאת לעומת כ-3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד הנובעים מאיחוד אזורים ברבעון הראשון של 2011 (החל מהרבעון השני של 2011 אזורים אינה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה).

### הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ-2 מיליון ש"ח וזאת לעומת כ-15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד כשעיקר הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות נובעת מאיחוד אזורים ברבעון הראשון של 2011 (החל מהרבעון השני של 2011 אזורים אינה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה). הוצאות הנהלה וכלליות של החברה בתקופה המקבילה אשתקד בתקופת הדוח ללא אזורים, הסתכמו בכ-3 מיליון ש"ח כשעיקר הירידה בתקופת הדוח נובעת מהפחתות בתשלום ליועצים מקצועיים (אשר ניתן רובו ככולו בקשר עם הליך גיבוש ההסדר).

### הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

בתקופת הדוח לא נרשמו בחברה הוצאות אחרות, נטו וזאת לעומת כ-1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד הנובעים מאיחוד אזורים ברבעון הראשון של 2011 (החל מהרבעון השני של 2011 אזורים אינה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה).

### רווח מהסדר אג"ח

בתקופת הדוח נרשם בחברה רווח בסך של כ-441 מיליון ש"ח הנובע מהשלמתו של ההסדר (המרת אג"ח א' ואג"ח ג', באג"ח ד' ובמניות החברה).

### הוצאות המימון

הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ-36 מיליון ש"ח, וזאת לעומת כ-135 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה נובעת מכניסתו לתוקף של הסדר האג"ח אשר בעקבותיו הומרו כל ההלוואות שנתקבלו מבעל השליטה, אג"ח א' ואג"ח ג' באג"ח ד' ובמניות החברה.

### רווח (הפסד) לתקופה

בתקופת הדוח נרשם רווח בסך של כ-403 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של כ-107 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. יובהר כי מקור הרווח הבלעדי כמפורט לעיל נובע מהשלמתו של ההסדר.

## **5. נזילות ומקורות המימון**

### תזרים המזומנים, נטו

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת נמשכת בסך של כ-2 מיליון ש"ח, וזאת לעומת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת נמשכת בסך של כ-206 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד הנובע מהאחזקה באזורים (אשר אוחדה ברבעון הראשון לשנת 2011 בדוחותיה הכספיים של החברה).

בתקופת הדוח נבע לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות השקעה בסך של כ-44 מיליון ש"ח שכלל בעיקר פרעון של פקדונות לזמן קצר לצורך מימון התשלום למחזיקי האג"ח וזאת לעומת תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בסך של כ-1 מיליון ש"ח בתקופה ההמקבילה אשתקד הנובע מהאחזקה באזורים (אשר אוחדה ברבעון הראשון לשנת 2011 בדוחותיה הכספיים של החברה).

בתקופת הדוח נוצר לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון בסך של כ-57 מיליון ש"ח שנבע מפרעון מוקדם של האג"ח לעומת תזרים שלילי בסך של 512 מיליון ש"ח אשתקד הנובע בעיקרו מפירעון ההלוואה לבנק מזרחי בסך 300 מיליון ש"ח, לאחר מכירת אזורים בתקופה המקבילה אשתקד, ומהאחזקה באזורים עד למכירתה כאמור. לפרטים בדבר התחייבויות עיקריות של הקבוצה כלפי בנקים בישראל ראה ביאור 1ב' לדוחות הכספיים.

### מקורות המימון

החברה הינה חברת אחזקות אשר לאחר מכירת אחזקותיה באזורים נותרה ללא אחזקות מהותיות. בתקופות קודמות, ובפרט עובר למועד השלמת ההסדר, היו אמצעי המימון של החברה הון עצמי, אגרות חוב שגויסו בשנת 2006 וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים ומבעלת השליטה.

נכון למועד הדוח ולאור השלמת מכירת אזורים וכן השלמת ההסדר, אין לחברה הכנסות מפעילות שוטפת בהיקפים מהותיים ואו נכסים מהותיים הניתנים למימוש, למעט אחזקותיה של בי קפיטל 1 במתחם אסותא, המשקפים זכאות לקבלת 13 יחידות דיור רעיוניות בפרויקט (חלק החברה משקף זכאות לכ-6.5 יחידות דיור רעיוניות בפרויקט), וכן

זכאותה לקבלת הסכום המוסכם (כהגדרתו בסעיף 13 לפרק א' לדוח התקופתי) כפי שנקבע בהסדר, ויכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה, תלויה רבות ביכולתה לגייס מימון נוסף ו/או חוזר לפעילותה ו/או לחילופין גיוס משקיעים.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב שבמחזור נכון למועד הדוח ראה בחלק בחלק ז' לדוח זה להלן. כמו כן, נכון למועד הדוח עומדת יתרת חובה של בי קפיטל 36 לבנק מזרחי, בסך של כ-576 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה). לפרטים נוספים ראה סעיף 1 לעיל.

לפרטים בדבר הפניית תשומת הלב של רואי החשבון המבקרים של החברה כי במתכונת פעילותה הנוכחית נראה כי החברה אינה פועלת עוד כ"עסק חי", ראה ביאור 1(ב) לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2012.

**חלק ב - הסברי חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם**

במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בסיכונים השוק ובמדיניות החברה בניהול הסיכונים כפי שדווח במסגרת דוח הדירקטוריון לדוח התקופתי.

**1. דוח בסיסי הצמדה מאוחד (אלפי ש"ח)**

(1) דו"ח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2012 - מאוחד (אלפי ש"ח)

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	נכסים
1,576	1,576	-	מזומנים ושווי מזומנים
20,738	20,738	-	פקדונות בנאמנות לזמן קצר
11	11	-	לקוחות
493	493	-	חייבים אחרים
6,316	6,316	-	פקדונות לזמן ארוך
29,134	29,134	-	סה"כ נכסים
435,325	808	434,517	<b>התחייבויות והון</b>
23	23	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
107,276	9,796	97,480	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
6,000	-	6,000	זכאים אחרים והפרשות
10,851	10,851	-	התחייבויות מיסים שוטפים
158	158	-	אגרות חוב
559,633	21,636	537,997	הלוואות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך
(530,499)	7,498	(537,997)	סה"כ התחייבויות
			<b>התחייבויות בניכוי נכסים</b>

(2) דו"ח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2011 - מאוחד (אלפי ש"ח)

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	בדולר	נכסים	(*) סווג
17,292	17,292	-	-	מזומנים ושווי מזומנים	מחדש
55,966	55,966	-	-	הלוואות ופקדונות לזמן קצר	- ראה
11	11	-	-	לקוחות	ביאור
16,624	324	14,300	-	חייבים אחרים	9
15	15	-	-	הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך	לדוחות
87,908	73,608	14,300	-	סה"כ נכסים	הכספיים
476,235	51,611	424,624	-	<b>התחייבויות והון</b>	ם
19	19	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים	לתקופ
193,099	9,299	183,800	-	ספקים, קבלנים ונותני שירותים	ה
6,000	-	6,000	-	זכאים אחרים	שנסתי
436,161	-	436,161	-	התחייבויות מיסים שוטפים	ימה
114,853	-	-	114,853	אגרות חוב	ביום
1,226,367	60,929	1,050,585	114,853	הלוואות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך	30
(1,138,459)	12,679	(1,034,285)	(114,853)	סה"כ התחייבויות	ביוני
				<b>התחייבויות בניכוי נכסים</b>	<b>פוזיציו</b>

**2. פוזיציות**

**ת**

**נגזרים**

נכון ליום 30 ביוני 2012 ולמועד פרסום דוח זה, אין לקבוצה פוזיציות בנגזרים.

## חלק ג - היבטי ממשל תאגידי

### 1. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

כמפורט בסעיף 2(ו) לעיל, ביום 2 בספטמבר, 2012, יסיים מר גיל טובול את כהונתו כמנכ"ל החברה והחל מהמועד כאמור יכהן מר אמיר שרעבי בתפקיד (במקביל לתפקידו כסמנכ"ל הכספים). במסגרת זאת הוחלט על עדכון שכרו של מר שרעבי, כמפורט בסעיף 2(ו) כאמור.

כמו כן, ובהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 16 באוגוסט 2012, בהתאם לאישורה של ועדת הביקורת, יוענק למר שרעבי, לאור ניסיונו ותרומתו הרבה לחברה מאז תחילת כהונתו (יוני 2009), במסגרת תפקידו כסמנכ"ל הכספים ומזכיר החברה, לרבות תרומתו הרבה לגיבוש ההסדר, בונוס שנתי, בגין כהונתו בחברה בין השנים 2009-2011, בגובה של שתי משכורות ברוטו (נכון לגובה משכורתו החודשית בגין חודש יולי 2012), המסתכם לסך של כ-52 אלפי ₪. הבונוס כאמור ישולם למר שרעבי בסוף שנת 2012. לדעת דירקטוריון החברה תשלום הבונוס כאמור הינו הוגן וסביר בנסיבות העניין לאור תרומתו הרבה של מר שרעבי לחברה מאז תחילת כהונתו לרבות תרומתו להליך גיבוש ההסדר. כמו כן, החל מיום 12 באוגוסט, 2012, מכהן מר יקותיאל גביש כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, בתנאים כמפורט בסעיף 2(ו) לעיל.

### 2. המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים בדבר המספר הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית שנקבע על ידי דירקטוריון החברה. כמו כן, החברה לא כללה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

### 3. תרומות

במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בעניין זה.

### 4. פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה

במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בעניין זה.

### 5. הליך אישור הדוחות הכספיים ובקרת העל של החברה

בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (בסעיף זה: "התקנות"), מינתה החברה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים אשר חבריה הינם, נכון למועד זה, חברי ועדת הביקורת, ה"ה אלי ארד (דח"צ, יו"ר הועדה ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), יוסף שוינגר (דח"צ, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) וערן חבשוש (בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), המכהן בועדה כדירקטור בלתי תלוי. כלל חברי הועדה חתמו על הצהרה לפי התקנות עובר למינויים לוועדה. לפירוט כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע של חברי הועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

בהתאם להוראות התקנות, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים מגבשת המלצה לדירקטוריון החברה בנוגע, בין היתר, לעניינים הבאים: (א) הערכות ואומדנים שנעשו במסגרת הדוחות הכספיים; (ב) הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי; (ג) שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים; (ד) המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים של הקבוצה; (ה) הערכות שווי, לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהן נסמכים נתונים בדוחות הכספיים, ככל והדבר רלוונטי לחברה.

לצורך גיבוש המלצות לדירקטוריון, ביום 14 באוגוסט 2012 התכנסה הועדה לבחינת הדוחות הכספיים בהרכבה המלא. בישיבה האמורה השתתפו גם יו"ר דירקטוריון החברה, מר יקותיאל גביש, סמנכ"ל הכספים של החברה רו"ח אמיר שרעבי וכן נציגי רואי החשבון המבקרים של החברה ויועציה המשפטיים של החברה.

בישיבתה זו דנה הועדה בסוגיות המהותיות בדוחות הכספיים ובגיבוש המלצותיה לדירקטוריון החברה בעניין אישור הדוחות הכספיים. במהלך הישיבה סקר סמנכ"ל הכספים של החברה מר אמיר שרעבי, באופן מפורט את עיקרי הדוחות הכספיים וכן את הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי לרבות הערכות מהותיות ואומדנים שנעשו במסגרת הדוחות הכספיים; הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי; שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים; המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים של הקבוצה; וכן הערכות שווי, לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהן נסמכים נתונים בדוחות הכספיים. חברי הועדה קיימו דיון בממצאי הדוחות הכספיים ובסוגיות המהותיות לחברה תוך הצגת שאלות והבהרות לסמנכ"ל הכספים של החברה, ולרואי החשבון המבקרים. בנוסף, נתקיים דיון ונבחנו תהליכים ואפקטיביות הבקרה הפנימית הקיימים והצפויים להתקיים בחברה. בסיום הדיון בנתונים שהוצגו גיבשה הועדה את המלצותיה לדירקטוריון החברה בנוגע לאישור הדוחות הכספיים. ההמלצות האמורות הועברו לחברי הדירקטוריון ביום 14 באוגוסט 2012, 2 ימי עסקים לפני הדיון הדירקטוריון.

הגוף המופקד על בקרת העל בחברה הוא דירקטוריון החברה, אשר דן בדוחות הכספיים ומאשר אותם. חברי הדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים הינם ה"ה יקותיאל גביש (יו"ר), גיל טובול, ערן חבשוש, אלי ארד (דח"צ) ויוסף שוינגר (דח"צ).

המלצות הועדה וטיטוט הדוחות הכספיים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012 הועברו לחברי הדירקטוריון ביום 14 באוגוסט 2012. להנחת דירקטוריון החברה הועברו המלצות הועדה זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון, וזאת לאור היקפן של ההמלצות ומורכבותן. הדירקטוריון קבע כי פרק הזמן הסביר להעברת טיטוט הדוחות והמלצות הועדה לדירקטוריון תלוי בהיקף ובמורכבות ההמלצות ובכל מקרה לא יפחת משני (2) ימי עסקים.

ביום 16 באוגוסט 2012 התכנס דירקטוריון החברה לצורך דיון הדוחות הכספיים ואישורם. בישיבה נכחו חברי הדירקטוריון הבאים, ה"ה יקותיאל גביש, ערן חבשוש, גיל טובול, יוסף שוינגר (דח"צ) ואלי ארד (דח"צ). לישיבה הוזמנו ונכחו נציגי רואי חשבון המבקרים של החברה, וכן היועצים המשפטיים החיצוניים של החברה. במהלך ישיבת הדירקטוריון סקר סמנכ"ל הכספים של החברה, באופן מפורט את עיקרי הדוחות הכספיים ואת המדיניות החשבונאית של החברה. בנוסף, סקר מנכ"ל החברה את פעילותה השוטפת של החברה והשפעת פעילות זו על הדוחות הכספיים של החברה והדגיש סוגיות מהותיות. לאחר מכן התקיים דיון במהלכו השיבה הנהלת החברה לשאלות הדירקטורים ונציגי רואי החשבון המבקרים הוסיפו התייחסויות כשנדרשו לכך ועמדו לרשות חברי הדירקטוריון בשאלות והבהרות בקשר לדוחות טרם אישורם. לבסוף, יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים סקר את עיקרי המלצות הועדה.

בתום הדיון כאמור אושרו הדוחות הכספיים לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012, פה אחד.

#### חלק ד - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

##### 6. אירועים מהותיים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים נוספים ראה סעיף 2 לעיל.

##### 7. אומדנים חשבונאיים קריטיים

במהלך תקופת הדוח לא חלק שינוי מהותי בעניין זה. לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים אשר להערכת הנהלת החברה, הינם קריטיים, ראה בחלק ד' לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי.

### **חלק ה - רכישות עצמיות**

בתקופת הדוח לא ביצעה החברה רכישות עצמיות של ניירות ערך.  
נכון למועד הדוח לא קיימות תוכניות רכישה בחברה.

## חלק ו - גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

### פרטים בדבר תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור במועד הדוח

סדרה	מועד הנפקה	שם חברה מדרגת	דירוג		סך שווי נקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	מועדי תשלום ריבית **	ע.נ. נומינלי ליום צמוד מדד	ע.נ. נומינלי ליום צמוד מדד (במיליוני ש"ח)	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 30.06.12 (במיליוני ש"ח)	ערך של ריבית לשלם ליום 30.06.12 (במיליוני ש"ח)	שווי שוק ליום 30.06.12 (במיליוני ש"ח)
			ולמועד הדוח	בהנפקה											
ד'	08.01.12	-	-	-	80,000,000	אין	-	-	כן	-	23	23	11	-	15
סה"כ	-	-	-	-	80,000,000	-	-	-	-	-	23	23	11	-	15

\* סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה מהוות יותר מחמישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.

\*\* כמפורט לעיל, קרן אגרות החוב אינה נושאת ריבית.

#### מידע נוסף לגבי אג"ח ד'

- 1) האג"ח אינה צמודה ואינה נושאת ריבית, והונפקה במסגרת ההסדר, חלף אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ג'), אשר נמחקו מן המסחר בבורסה במסגרת ההסדר.
- 2) קרן האג"ח עומדת לפירעון שווים בתשלום אחד ביום 15 ביולי, 2015.
- 3) לפרטים בדבר תקבולים החייבים בפירעון מוקדם ראה סעיף 1.7.10(ב) לפרק א' לדוח התקופתי.
- 4) הנאמן של אגרות החוב הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מרח' הירקון 113, תל אביב 63573, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו דן אבנון /או מרב עופר-אורן. דרכי התקשרות: טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271451; דוא"ל: [hermetic@hermetic.co.il](mailto:hermetic@hermetic.co.il).
- 5) בינואר 2012 פרעה החברה בפרעון מוקדם סך של 50.5 מיליון ש"ח, ובאפריל 2012 פרעה החברה בפרעון מוקדם סך נוסף של כ-6.5 מיליון ש"ח. יתרת הקרן הבילתי מסולקת שנותרה במחזור לאחר ביצוע הפירעונות המוקדמים כאמור לעיל עומדת על כ-23 מיליון ש"ח.
- 6) במהלך תקופת הדוח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.

#### בטחונות

אג"ח סדרה ד' - מובטחות בבטוחות והתחייבויות, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות החוב, לרבות שעבוד יחיד קבוע ושוטף ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות החברה בגין הסכומים שיופקדו מעת לעת בחשבון נאמנות ייעודי על שם הנאמן, וכן שעבוד קבוע ושוטף ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות החברה לקבלת התמורות נטו, בניכוי הסכום המוסכם (כהגדרת מונחים אלו בפרק א' לדוח). לפרטים נוספים אודות שטר הנאמנות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 2.8.2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-229254), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

---

גיל טובול  
מנהל כללי

---

יוסף שוינגר  
דירקטור  
(הוסמך על ידי הדירקטוריון  
בהחלטתו מיום 16 באוגוסט 2012<sup>2</sup>)

תאריך: 16 באוגוסט, 2012

---

<sup>2</sup> דירקטוריון החברה הסמיך את מר שוינגר לחתום על הדוחות במקומו של מר יקותיאל גביש, יו"ר הדירקטוריון, וזאת היות ומר גביש נכנס לתפקידו כיו"ר הדירקטוריון ביום 12 באוגוסט, 2012, בסמוך למועד אישור הדוחות.

**בויםלגרון קפיטל בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2012**

**(בלתי מבוקרים)**

## בוימלגרין קפיטל בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקרים)

### התוכן

<u>עמוד</u>	
3	דוח סקירה של רואי החשבון
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
7	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
8-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
13-16	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-27	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

**דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של  
בוימלגרין קפיטל בע"מ**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי ביניים המצורף של בוימלגרין קפיטל בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן: "החברה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד ביניים על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2012 ואת הדו"חות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי המאוחד 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 מבידוקים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

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

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב:

לאמור בביאור 1 (ב) לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה, בדבר הגרעון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה המסתכם ליום 30 ביוני 2012 בסך של כ-523 מיליון ש"ח. בדבר זכויות תאגיד בנקאי להעמיד לפירעון מידי הלוואה שניתנה לחברה מאוחדת בי קפיטל 36 בע"מ (להלן: "חברת הבת") בסך של כ-576 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה), ולתחזיית העתידיות של החברה בדבר מקורות המימון שימשו לפירעון התחייבויותיה ומימון פעילותה.

זכות בנק מזרחי להעמיד את ההתחייבות כלפיו לפירעון מידי, אי הוודאות בדבר יכולתה של חברת הבת להסדיר את התחייבויותיה לבנק מזרחי ואי הוודאות בדבר יכולתה של החברה לגייס את מקורות מימון הנדרשים לפירעון התחייבויותיה ומימון פעילותה, יחד עם החלטת הנהלת החברה לפעול למימוש יתרת נכסיה ופירעון התחייבויותיה והערכת הנהלת החברה כי בהעדר חלופות מציאותיות לא צפוי כי בעתיד הנראה לעין יחול שינוי במתכונת פעילותה הנוכחית, מצביעים על כך כי החברה אינה פועלת עוד כ"עסק חי".

בדוחות כספיים אלה החברה ממשיכה ליישם את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) במלואם, תוך ביצוע התאמות הנדרשות לאור אי התקיימות הנחת העסק החי. בהתייחס ליתרת נכסיה והתחייבויותיה של החברה יצוין כי לא נדרשו התאמות כלשהן בגין אי התקיימות הנחת ה- "עסק החי".

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

**תל-אביב, 16 באוגוסט 2012**

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1	הרקון 6	שרי ישראל 12	מעלה השחרור 5	פארק תעשיות עומר,	המרכז העירוני
תל אביב, 67021	רמת-גן, 52521	ירושלים, 94390	ת.ד. 5648	בניין 10, ת.ד. 1369	ת.ד. 583
תל אביב, 16593			חיפה, 31055	עומר, 84965	אילת, 88104
תל אביב, 61164					
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676
פקס: 03-6094022	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
17,292	19,057	1,576
55,966	55,298	20,738
11	14	11
14,624	13,232	493
(*) -	(*) -	-
7,176	7,176	7,176
95,069	94,777	29,994
15	15	6,316
20	114	19
35	129	6,335
95,104	94,906	36,329

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
 פיקדונות בנאמנות לזמן קצר  
 לקוחות  
 חייבים אחרים  
 נכסי מסים שוטפים  
 קרקעות המיועדות למימוש

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים בלתי שוטפים**

חובות ופיקדונות בנאמנות לזמן ארוך  
 רכוש קבוע, נטו

**סה"כ נכסים בלתי שוטפים**

**סה"כ נכסים**

(\*) סווג מחדש ראה באור 10

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
743	683	808
424,624	423,380	434,517
50,868	37,398	-
436,161	433,008	-
19	33	23
193,099	156,422	107,276
(*) 6,000	(*) 6,090	6,000
-	-	10,851
<u>1,111,514</u>	<u>1,057,014</u>	<u>559,475</u>
114,853	97,883	158
75	75	131
<u>114,928</u>	<u>97,958</u>	<u>289</u>
4,782	4,782	41,152
79,841	79,841	247,579
436,149	423,310	436,711
(1,652,110)	(1,567,999)	(1,248,877)
<u>(1,131,338)</u>	<u>(1,060,066)</u>	<u>(523,435)</u>
<u>95,104</u>	<u>94,906</u>	<u>36,329</u>

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים  
אשראי מתאגידים בנקאיים העומד לפירעון מיידי לפי דרישה בחברה  
מאוחדת  
אשראי לזמן קצר  
אגרות חוב העומדות לפירעון מיידי לפי דרישה בחברה  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים אחרים  
התחייבויות מיסים שוטפים  
אגרות חוב, נטו  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות שאינן שוטפות**

הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך  
התחייבות בגין הטבות לעובדים  
**סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות**

**הון**

הון מניות  
פרמיה על המניות  
קרנות הון ואחרים  
יתרת הפסד  
**סה"כ גירעון בהון המיוחס לבעלים של החברה**

**סה"כ התחייבויות והון**

(\*) סווג מחדש ראה באור 10

16 באוגוסט 2012

אמיר שרעבי סמנכ"ל כספים	גיל טובול מנכ"ל	יוסף שוינגר דירקטור*	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	--------------------	-------------------------	----------------------------

\* מר יוסף שוינגר, דירקטור, הוסמך על ידי דירקטוריון החברה לחתום במקום יו"ר הדירקטוריון, מר יקותיאל גביש, לפי החלטה של הדירקטוריון מיום 16 באוגוסט, 2012 וזאת היות ומר גביש נכנס לתפקידו כיו"ר הדירקטוריון ביום 12 באוגוסט, 2012, בסמוך למועד אישור הדוחות.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד**

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
260,624	-	-	260,624	-	<b>הכנסות</b>
2,261	54	-	2,261	-	ממכירת בניינים וקרקעות
262,885	54	-	262,885	-	דמי שכירות, שירותים ודמי שימוש
195,667	3,500	600	195,667	600	<b>עלויות</b>
2,153	-	-	2,153	-	עלות הבניינים והקרקעות שנמכרו
197,820	3,500	600	197,820	600	עלות השירותים והוצאות אחזקה
65,065	(3,446)	(600)	65,065	(600)	
4,400	-	-	4,400	-	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
69,465	(3,446)	(600)	69,465	(600)	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(3,468)	-	-	(3,468)	-	הוצאות מכירה
(17,222)	(1,678)	(882)	(14,743)	(1,947)	הוצאות הנהלה וכלליות
(22,816)	(21,424)	-	(22,743)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
25,959	(26,548)	(1,482)	28,511	(2,547)	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
-	-	-	-	441,275	רווח מהסדר אגרות חוב
25,959	(26,548)	(1,482)	28,511	438,728	<b>רווח (הפסד) לאחר הסדר אגרות חוב</b>
(223,389)	(48,490)	(18,729)	(139,963)	(35,853)	הוצאות מימון
5,713	549	205	4,783	292	הכנסות מימון
(217,676)	(47,941)	(18,524)	(135,180)	(35,561)	<b>הוצאות מימון נטו</b>
(327)	-	-	(327)	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(192,044)	(74,489)	(20,006)	(106,996)	403,167	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה</b>
(1,339)	-	-	(1,429)	-	מיסים על ההכנסה
(193,383)	(74,489)	(20,006)	(108,425)	403,167	<b>רווח (הפסד) לתקופה מפעילות נמשכת</b>
806	(165)	-	(41)	67	תוצאות מחברה שאוחדה המוצגת כפעילות מופסקת - תיירות
(12)	-	-	(12)	-	תוצאות מחברה שאוחדה המוצגת כפעילות מופסקת - לגנא
(192,589)	(74,654)	(20,006)	(108,478)	403,234	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
(202,218)	(74,654)	(20,006)	(118,107)	403,234	<b>מיוחס ל:</b>
9,629	-	-	9,629	-	בעלים של החברה
(192,589)	(74,654)	(20,006)	(108,478)	403,234	זכויות שאינן מקנות שליטה
(50.04)	(18.47)	(0.50)	(29.23)	10.23	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
(50.21)	(18.43)	(0.50)	(29.15)	10.23	<b>רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</b>
					<b>רווח (הפסד) למניה מפעילות נמשכת</b>
					רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
					<b>רווח (הפסד) למניה מפעילות מופסקת</b>
					רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד**

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(192,589)	(74,654)	(20,006)	(108,478)	403,234
(3,809)	-	-	(3,809)	-
58,301	57,561	-	58,301	-
<u>(138,097)</u>	<u>(17,093)</u>	<u>(20,006)</u>	<u>(53,986)</u>	<u>403,234</u>
(146,621)	(17,093)	(20,006)	(62,510)	403,234
8,524	-	-	8,524	-
<u>(138,097)</u>	<u>(17,093)</u>	<u>(20,006)</u>	<u>(53,986)</u>	<u>403,234</u>

רווח (הפסד) לתקופה

**מרכיבים אחרים של הרווח הכולל:**

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס

מימוש הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ שנוקפו לרווח והפסד

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה, נטו ממס

**סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:**

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

## בוימלגרין קפיטל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

סה"כ גרעון בהון המיוחס לבעלים של החברה	קרנות הון					הון המניות אלפי ש"ח
	יתרת הפסד	אחרות	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	הנובעות מעסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על המניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,131,338)	(1,652,110)	185	1,252	434,712	79,841	4,782
201,005	-	-	-	-	184,032	16,973
3,103	-	-	-	-	(16,294)	19,397
561	-	-	-	561	-	-
403,234	403,234	-	-	-	-	-
(523,435)	(1,248,876)	185	1,252	435,273	247,579	41,152

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר):  
יתרה ליום 1 בינואר 2012 (מבוקר)

הנפקת מניות לבעלת השליטה  
הנפקת מניות למחזיקי אגרות החוב  
קרן הון מפעולות עם בעל שליטה  
רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## בוימלגרין קפיטל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

### קרנות הון

סה"כ הון (גרעון בהון) אלפי ש"ח	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרנות הון							
		סה"כ מיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	הנובעות מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	פרמיה על המניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח
(1,000,010)	22,992	(1,023,002)	(1,449,892)	185	1,252	396,427	(55,597)	79,841	4,782
(108,478)	9,629	(118,107)	(118,107)	-	-	-	-	-	-
(3,809)	(1,373)	(2,436)	-	-	-	-	(2,436)	-	-
58,301	268	58,033	-	-	-	-	58,033	-	-
(53,986)	8,524	(62,510)	(118,107)	-	-	-	55,597	-	-
25,446	-	25,446	-	-	-	25,446	-	-	-
602	602	-	-	-	-	-	-	-	-
(32,118)	(32,118)	-	-	-	-	-	-	-	-
(6,070)	(31,516)	25,446	-	-	-	25,446	-	-	-
(1,060,066)	-	(1,060,066)	(1,567,999)	185	1,252	421,873	-	79,841	4,782

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2011 (מבוקר)

הפסד לתקופה  
מרכיבים אחרים של ההפסד הכולל:  
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות,  
נטו ממס  
מימוש הפרשי תרגום מטבע חוץ שזקפו לרווח והפסד  
סה"כ הפסד כולל לתקופה

קרן הון מפעולות עם בעל שליטה  
תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת  
מכירת החזקות בחברה מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי**

סה"כ גרעון בהון המיוחס לבעלים של החברה	קרנות הון					
	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		הנובעות מעסקאות עם בעל שליטה		פרמיה על המניות	הון המניות
	יתרת הפסד	אחרות	שליטה	שליטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(503,429)	(1,228,870)	185	1,252	435,273	247,579	41,152
(20,006)	(20,006)	-	-	-	-	-
<u>(523,435)</u>	<u>(1,248,876)</u>	<u>185</u>	<u>1,252</u>	<u>435,273</u>	<u>247,579</u>	<u>41,152</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר):  
יתרה ליום 1 באפריל 2012 (מבוקר)

רווח (הפסד) כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## בוימלגרין קפיטל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

סה"כ הון (גרעון בהון) אלפי ש"ח	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח		קרנות הון			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	פרמיה על המניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח
		יתרת הפסד אלפי ש"ח	אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	הנובעות מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח				
(1,022,567)	32,118	(1,054,685)	(1,493,345)	185	1,252	410,161	(57,561)	79,841	4,782
(74,654)	-	(74,654)	(74,654)	-	-	-	-	-	-
57,561	-	57,561	-	-	-	-	57,561	-	-
(17,093)	-	(17,093)	(74,654)	-	-	-	57,561	-	-
11,712	-	11,712	-	-	-	11,712	-	-	-
(32,118)	(32,118)	-	-	-	-	-	-	-	-
(20,406)	(32,118)	11,712	-	-	-	11,712	-	-	-
(1,060,066)	-	(1,060,066)	(1,567,999)	185	1,252	421,873	-	79,841	4,782

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 באפריל 2011 (בלתי מבוקר)

הפסד לתקופה

מרכיבים אחרים של ההפסד הכולל:

מימוש הפרשי תרגום מטבע חוץ שנוקפו לרווח והפסד  
סה"כ הפסד כולל לתקופה

קרן הון מפעולות עם בעל שליטה  
מכירת החזקות בחברה מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## בוימלגרין קפיטל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

סה"כ גרעון בהון	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	<u>קרנות הון</u>							הון המניית אלפי ש"ח	
		סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	אחרות	קרן הון מעסקאות שאינן מקנות שליטה	הנובעות מעסקאות עם בעל שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	פרמיה על המניות		
(1,000,010)	22,992	(1,023,002)	(1,449,892)	185	1,252	396,427	(55,597)	79,841	4,782	<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 (מבוקר) יתרה ליום 1 בינואר 2011 (מבוקר)</b>
(192,589)	9,629	(202,218)	(202,218)	-	-	-	-	-	-	הפסד לשנה
(3,809)	(1,373)	(2,436)	-	-	-	-	(2,436)	-	-	מרכיבים אחרים של ההפסד הכולל: הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו ממס
58,301	268	58,033	-	-	-	-	58,033	-	-	מימוש הפרש תרגום מטבע חוץ שזקפו לרווח והפסד
(138,097)	8,524	(146,621)	(202,218)	-	-	-	55,597	-	-	סה"כ הפסד כולל לשנה
38,285	-	38,285	-	-	-	38,285	-	-	-	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה
602	602	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
(32,118)	(32,118)	-	-	-	-	-	-	-	-	מכירת החזקות בחברה מאוחדת
6,769	(31,516)	38,285	-	-	-	38,285	-	-	-	
(1,131,338)	-	(1,131,338)	(1,652,110)	185	1,252	434,712	-	79,841	4,782	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2011 (מבוקר)</b>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(193,383)	(74,489)	(20,006)	(108,425)	403,167	<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</b>
-	-	-	-	(441,275)	רווח (הפסד) לתקופה מפעילות נמשכת
					רווח מהסדר אגרות חוב
					חלק החברה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
327	-	-	327	-	הפרשות לירידת ערך, נטו
1,644	-	-	1,644	-	הפרשות לירידת ערך נכסים פיננסיים, נטו
781	-	-	781	-	רווח משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(4,400)	-	-	(4,400)	-	הפסד ממימוש חברה מאוחדת
21,424	21,424	-	21,424	-	הפסד ממימוש השקעות, רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה, מקרקעין ואחרים, נטו
1,421	-	-	1,348	-	פחת והפחתות
1,938	7	-	1,908	2	שינוי בגין הטבות לעובדים
(538)	-	56	(538)	56	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
602	-	-	602	-	עלויות מימון, נטו
217,676	47,941	18,524	135,180	35,561	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,339	-	-	1,429	-	מס הכנסה ששולם במזומן, נטו
(9,443)	-	-	(9,443)	-	קיטון (גידול) בלקוחות
454	-	(1)	451	-	קיטון במלאי בניינים למכירה ומקדמות מרוכשי דירות וקרקעות, נטו
100,284	-	-	100,284	-	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(14,469)	-	(204)	(14,455)	4	קיטון (גידול) בחייבים אחרים
13,197	(196)	96	12,636	(287)	גידול (קיטון) בזכאים אחרים
(56,164)	202	700	(57,057)	362	
82,690	(5,111)	(835)	83,696	(2,410)	<b>מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות נמשכת (לפני שינויים בקרקעות)</b>
121,923	(353)	-	121,923	-	שינוי בקרקעות, נטו
204,613	(5,464)	(835)	205,619	(2,410)	<b>מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת</b>

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(28,669)	(28,669)	-	(28,669)	-
(19,900)	-	-	(19,891)	-
1,843	-	-	1,843	-
9,185	4,540	6,602	9,185	35,510
(33,170)	-	-	(33,212)	-
27,496	-	-	27,496	-
1,246	-	-	1,246	-
(2,431)	-	-	(2,431)	-
(1,904)	-	-	(1,904)	-
(46,304)	(24,129)	6,602	(46,337)	35,510
43,844	(978)	-	44,846	8,184
(2,460)	(25,107)	6,602	(1,491)	43,694
-	-	(6,500)	(57,000)	(57,000)
(446,701)	(253,783)	-	(446,911)	-
18,110	-	-	18,110	-
(78,415)	(46,096)	-	(78,415)	-
(4,445)	-	-	(4,445)	-
(511,451)	(299,879)	(6,500)	(511,661)	(57,000)
(309,298)	(330,450)	(733)	(307,533)	(15,716)
326,782	349,507	2,309	326,782	17,292
(192)	-	-	(192)	-
17,292	19,057	1,576	19,057	1,576

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

תמורה מממוש השקעה בחברה מאוחדת - אזורים (נספח א')  
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע  
ריבית שהתקבלה במזומן  
שינוי פיקדונות לזמן קצר בבנקים בנאמנות, נטו  
שינוי פיקדונות לזמן קצר לאחרים, נטו  
תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע  
גביית פיקדונות והלוואות לזמן ארוך  
השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרות  
מתן הלוואות לזמן ארוך

**מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה נמשכת**

מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה של פעילות מופסקת - תירות

**מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

פירעון מוקדם של אגרות חוב של החברה  
פרעון התחייבויות לזמן ארוך לבנקים, אגרות חוב ואחרים  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים בניכוי הוצאות גיוס  
ריבית ששולמה  
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו  
**מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**  
**מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**  
**השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים**

**מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

**נספח א' - מימוש חברה מאוחדת - אזורים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	2011	2011	2012	2011	2012		
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		
(1,212,417)	(1,212,417)	-	(1,212,417)	-	-	הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	
881,474	881,474	-	881,474	-	-	קרקעות	
202,291	202,291	-	202,291	-	-	הלוואות, חובות ופקדונות לזמן ארוך	
70,992	70,992	-	70,992	-	-	השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
15,593	15,593	-	15,593	-	-	נכסים בגין הטבות לעובדים	
671,054	671,054	-	671,054	-	-	נדל"ן להשקעה	
58,233	58,233	-	58,233	-	-	רכוש קבוע נטו	
55,017	55,017	-	55,017	-	-	נכסי מסיס נדחים	
3,030	3,030	-	3,030	-	-	הוצאות נדחות	
184,858	184,858	-	184,858	-	-	נכסים בלתי מוחשיים	
(642,458)	(642,458)	-	(642,458)	-	-	אגרות חוב	
(139,685)	(139,685)	-	(139,685)	-	-	הלוואות, יתרות זכות ופקדונות שנתקבלו לזמן ארוך	
(40,173)	(40,173)	-	(40,173)	-	-	התחייבות בגין נדל"ו להשקעה	
(136,382)	(136,382)	-	(136,382)	-	-	התחייבויות מסיס נדחים	
(4,115)	(4,115)	-	(4,115)	-	-	התחייבות בגין הטבות לעובדים	
(32,118)	(32,118)	-	(32,118)	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה	
57,561	57,561	-	57,561	-	-	קרן הון מהפרשי תרגום שנזקפה לרווח והפסד	
(21,424)	(21,424)	-	(21,424)	-	-	הפסד הון ממימוש השקעה במניות אזורים	
(28,669)	(28,669)	-	(28,669)	-	-	<b>תזרים מזומנים נטו</b>	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	2011	2011	2012	2011	2012		
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		
300,000	300,000	-	300,000	-	-	תמורה שהתקבלה במזומנים ושווי מזומנים	
(328,669)	(328,669)	-	(328,669)	-	-	בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים שנגרעה כתוצאה ממימוש חברה שאוחדה בעבר	
(28,669)	(28,669)	-	(28,669)	-	-	<b>תזרים מזומנים, נטו ממימוש חברה מאוחדת</b>	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

**נספח ב' - מימוש חברת בת של אזורים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
(375)	-	-	(375)	-
4,410	-	-	4,410	-
9	-	-	9	-
(3,888)	-	-	(3,888)	-
(156)	-	-	(156)	-
-	-	-	-	-

הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)  
 קרקעות  
 רכוש קבוע נטו  
 חייבים בגין המימוש  
 הפסד הון

**נספח ג' - פעולות במזומן מימון והשקעה  
 שאינה כרוכה בתזרים מזומנים**

-	-	-	16,385	-
-	-	-	-	204,108

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי  
 הנפקת מניות במסגרת הסדר אגרות חוב

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**באורים לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012**

**באור 1 - כללי:**

**א. הישות המדווחת**

בוימלגרין קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2012, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה ושל ישויות בשליטה משותפת (להלן יחד: "הקבוצה"). החברה הינה חברה בת ישירה של חברת ש. בוימלגרין אחזקות בע"מ (להלן: "בעלת השליטה"). ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

במהלך הרבעון הראשון של 2012 השלימה החברה הסדר עם מחזיקי אגרות החוב ובעלת השליטה של החברה. במסגרת הוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו שועבדו מרבית יתרת נכסי החברה לטובת המחזיקים. הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2012 כוללים את השפעת ההסדר לרבות מחיקת החובות כלפי בעלת השליטה (למעט יתרת הלוואה בסך של כ-158 אלפי ש"ח).

נכון לתאריך הדו"ח הכספי, לאחר השלמתו של ההסדר פועלת הנהלת החברה, תוך הפניית מלוא התשומות והמשאבים הקיימים, לפעולות למימוש יתרת נכסיה, לטיפול בהליכים המשפטיים השונים בהם מעורבת החברה, להגעה להסדר עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "בנק מזרחי") בקשר לחובה של החברה הבת, בי קפיטל 36 בע"מ ("בי קפיטל 36") כלפיו, והכל במטרה לעמוד בהתחייבויותיה ושיירות חובה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה. פרט לכך אין לחברה כל פעילות עסקית. בהמשך לכך, נכון למועד הדו"ח הכספי, אין בכוונת החברה להמשיך ולפעול, בתחומי הפעילות בהם עסקה עד למועד השלמת עסקת מכירת אזורים /או להרחיב את פעילותה והשקעותיה הנובעות ממקורותיה העצמיים. בהקשר זה יצוין כי להערכת הנהלת החברה בהיעדר חלופות מציאותיות לא צפוי כי בעתיד הנראה לעין יחול שינוי במתכונת פעילותה הנוכחית של החברה.

ביום 15 ביולי 2010, ולאחר שהחברה לא עמדה בכללי השימור של הבורסה, הקבועים בתקנון ובהנחיות הבורסה (שיעור מזערי של החזקות הציבור, שווי מזערי של החזקות הציבור והון עצמי מזערי), החליט דירקטוריון הבורסה על העברת ניירות הערך של החברה (שאינן תעודות התחייבות) לרשימת השימור החל מיום 19 ביולי 2010. בהתאם לכך, החל מהמועד האמור התנהל המסחר במניות החברה בהתאם להוראות החלות על מסחר בניירות ערך ברשימת השימור.

בהמשך לכך, לאחר תאריך המאזן, ביום 26 ביולי 2012, נמחקו מניות החברה מן הרישום למסחר בבורסה, וזאת לאחר שהחברה לא עמדה, עד ליום 18 ביולי 2012, בתנאים הנדרשים לחידוש המסחר ברשימה הראשית, כנדרש בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה.

**ב. מצבה הכספי של החברה**

החברה הינה חברת החזקות. עד להשלמת מכירת החזקות חברת הבת באזורים ביום 14 באפריל 2011 כאמור לעיל, עיקר עיסוקיה הישירים של החברה היו החזקת אמצעי השליטה בשיעור של 63.83% באזורים.

ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכם הגרעון בהון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-1,131 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח הושלם הסדר האג"ח וכתוצאה מההסדר, רשמה החברה רווח המתייחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-423 מיליון ש"ח וכן הנפקת מניות ופרמיה בסך של כ-204 מיליון ש"ח.

ליום 30 ביוני 2012 לחברה גרעון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-523 מיליון ש"ח. סך הרכוש השוטף של החברה והחברות המאוחדות שלה, ליום 30 ביוני 2012 מסתכם בכ-30 מיליון ש"ח.

לחברה ולחברות המאוחדות שלה, התחייבויות שוטפות ליום 30 ביוני 2012 אשר מסתכמות בסך של כ-559 מיליון ש"ח.

**במהלך הרבעון הראשון של 2012 השלימה החברה הסדר עם מחזיקי אגרות החוב ובעלת השליטה של החברה. לפרטים בדבר ההסדר עם שאושר והושלם - ראה ביאור 4 להלן וכן ביאור 18 ג' בדוחות הכספיים לשנת 2011.**

לתאריך המאזן, לטענת בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "בנק מזרחי"), קיימת עילה להעמדת התחייבויות החברה המאוחדת בי קפיטל 36 בע"מ (להלן: "בי קפיטל 36") כלפיו לפירעון מיידי, ומלוא החוב בגינו סווג בדוחות הכספיים כהתחייבויות שוטפות. כנגד ההלוואות שהעמיד בנק מזרחי לבי קפיטל 36 שיעבדה בי קפיטל 36, בין היתר, את החזקות באזורים, שנמכרו כאמור לעיל ביום 14 באפריל 2011. כמו כן, בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, מר ישעיהו בוימלגרין (להלן: "בעל השליטה") העמיד ערבות לבנק מזרחי עד לסך של 88 מיליון דולר ארה"ב, לרבות באמצעות נכסים ששועבדו.

בי קפיטל 36 ובנק מזרחי טרם הגיעו להסכמות באשר ליתרת החוב שנותרה לאחר הפירעון מתוך התמורות ממכירת החזקות באזורים, אשר מסתכם לתאריך הדוח לסך של כ-576 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה). יצוין, כי ככל שבנק מזרחי יעמיד את מלוא חוב בי קפיטל 36 לפירעון מיידי לא יהיו בידי בי קפיטל 36 אמצעים לפירעון החוב כאמור.

כמו כן, התחייבויותיה השוטפות של החברה כוללות התחייבויות למחזיקי אגרות החוב ולאחרים בסך של 21 מיליון ש"ח.

על פי תחזיות החברה, צפוי לחברה מחסור במקורות כספיים לפירעון התחייבויותה ומימון פעילותה. התממשות תחזיות החברה כאמור לעיל אינה ודאית ואינה תלויה בחברה באופן בלעדי, אלא גם בגורמים נוספים. לפיכך, תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, כולן או בחלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מזה הנצפה על ידי החברה.

זכות בנק מזרחי להעמיד את ההתחייבויות כלפיו לפירעון מיידי, אי הוודאות בדבר יכולתה של בי קפיטל 36 להסדיר את התחייבויותיה לבנק מזרחי, ואי הוודאות בדבר יכולתה של החברה לגייס את מקורות מימון הנדרשים לפירעון התחייבויותיה ומימון פעילותה יחד עם החלטת הנהלת החברה לפעול למימוש יתרת נכסיה ופירעון התחייבויותיה והערכת הנהלת החברה כי בהעדר חלופות מציאותיות לא צפוי כי בעתיד הנראה לעין יחול שינוי במתכונת פעילותה הנוכחית מצביעים על כך כי החברה אינה פועלת עוד כ"עסק חי".

בדוחות כספיים אלה החברה ממשיכה ליישם את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) במלואם, בהתייחס ליתרת נכסיה והתחייבויותיה של החברה יצוין כי בדוחות לא נדרשו התאמות כלשהן בגין אי התקיימות הנחת ה- "עסק החי" (ראה גם ביאור 3).

**ג. חוב לבנק מזרחי**

נוכח מצבה הכספית של החברה ובי קפיטל 36, החל מחודש אפריל 2009 חדלה בי קפיטל 36 מלשלם לבנק מזרחי תשלומי ריבית וקרן בגין ההלוואה שנטלה. לפיכך, פנו החברה, יחד עם בעל השליטה ובי קפיטל 36, לבנק מזרחי על מנת לבחון חלופות להסדר מחדש של חוב בי קפיטל 36 לבנק מזרחי. בתאריך 15 ליוני 2009, חתמה בי קפיטל 36 על "הסדר פריסה" מול בנק מזרחי. על מנת להסדיר את חוב בי קפיטל 36 כלפי בנק מזרחי, אשר מסתכם לתאריך הדיווח בכ-576 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה). במהלך חודש ינואר 2010 העביר בעל השליטה בחברה, מר ישעיהו בוימלגרין, לבנק מזרחי את השמאוויות של נכסים אותם התחייב לשעבד לטובת בנק מזרחי, ולמיטב ידיעת החברה נרשמו השעבודים על הנכסים האמורים (נכון למועד פרסום הדוח טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים באשר להעמדת השעבודים והערבויות של בעל השליטה בחברה לטובת בנק מזרחי, והסדר הפריסה טרם הושלם).

על פי תנאי ההלוואה, אי פירעון תשלומי הקרן והריבית במועד על ידי בי קפיטל 36 מהווה עילה להעמדת מלוא יתרת ההלוואה לפירעון מיידי. החל מחודש אוקטובר 2010 לא שילמה בי קפיטל 36 ריבית לבנק מזרחי. כמו כן, וכפי שנמסר לחברה על ידי בנק מזרחי, הגשת הבקשה למתן צו פשיטת רגל וכינוס נכסים כנגד בעל השליטה בחברה, אשר בוטלה ביום 30 במרץ 2011, כמו גם האירועים והעובדות המתוארים בבקשה האמורה, היוו אף הם, לטענת בנק מזרחי, עילה להעמדת מלוא יתרת ההלוואה לפירעון מיידי (לפרטים בדבר ביטול הליך פשיטת הרגל כנגד בעל השליטה ראו ביאור 1 ד'). ביום 24 באוקטובר 2010 פנה בנק מזרחי לבי קפיטל 36, בהתראה לפני העמדה לפירעון מיידי של חוב בי קפיטל 36 כלפי בנק מזרחי, עקב אי תשלום הריבית כאמור. בפנייתו ציין בנק מזרחי, כי אי תשלום הריבית כאמור מהווה עילה להעמדת החוב של בי קפיטל 36 לפירעון מיידי, ולנקיטת אמצעים לגביית החוב מתוך הביטחונות והערבויות שבידי בנק מזרחי. עוד נאמר בפניית בנק מזרחי, כי טרם תוקנו הפרות אחרות עליהן התריע בנק מזרחי, וכי לנוכח התקיימותן של עילות אלו ואחרות, מבחיר בנק מזרחי כי הוא שומר על זכויותיו, ובכלל זה על הזכות להעמיד את יתרת האשראי שהעמיד בנק מזרחי לבי קפיטל 36 לפירעון מיידי ואת הזכות לפעול לגביית החוב, בהתאם למסמכי ההתקשרות עם בנק מזרחי, בכל דרך המוקנית לבנק מזרחי על פי דין.

החברה, בי קפיטל 36 ובעל השליטה ניהלו מגעים עם בנק מזרחי בכדי להגיע להבנות בנוגע להסדרת חובה של בי קפיטל 36 לבנק מזרחי. כמו כן, החברה ובי קפיטל 36 פעלו מול בנק מזרחי ומול נציגות מחזיקי אגרות החוב במטרה לגבש הסכמות שיביאו להסרת התנגדותו של בנק מזרחי להסדר האג"ח, לאחר שהגיש את התנגדותו לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בטענה, כי חלק מרכיבי ההסדר המוצע עלולים לפגוע בזכויותיו כנושה מובטח של בי קפיטל 36. במסגרת זו, גובש בין הצדדים האמורים המתווה המוסכם שעיקרו הסרת התנגדותו של בנק מזרחי להסדר לאחר שיבוצעו בהסדר התאמות שונות, וכן מהלך מוסכם בין בי קפיטל 36 ובנק מזרחי למימוש החזקות בי קפיטל 36 באזורים (כולן או חלקן). בהתאם למתווה המוסכם האמור, ביום 27 בפברואר 2011 התקשרה בי קפיטל 36 בהסכם למכירת החזקותיה באזורים כמפורט בביאור 1 להלן. כמו כן יצוין, כי המתווה המוסכם כולל הסכמות שונות בין בעל השליטה (אשר ערב כיום לחובה של בי קפיטל 36 כלפי בנק מזרחי, לטענתו עד לסך של 88 מיליון דולר, לרבות באמצעות נכסים ששועבדו) לבין בנק מזרחי בנוגע לשחרורו של בעל השליטה מערבותו שניתנה לבנק מזרחי ולשחרור נכסים ששעבד לטובת בנק מזרחי, והכל בהתקיים תנאים מסוימים.

ביום 14 באפריל 2011, השלימה בי קפיטל 36 את מכירת מלוא זכויותיה בחברת אזורים בתמורה לסך של כ-300 מיליון ש"ח, אשר שימשו לפירעון חלק מהחוב לבנק מזרחי.

יצוין, כי במסגרת מכתב מיום 3 באפריל 2011 מאת בנק מזרחי לנאמן לאג"ח ג', שעניינו קבלת הסכמתו של נאמן לאג"ח ג' למכירת מניות אזורים לרוכשת ולביטול השעבוד השני אשר היה רשום לטובת מחזיקי לאג"ח ג' על 16,893,000 מניות ממניות אזורים שהוחזקו על ידי בי קפיטל 36, ציין בנק מזרחי, בין היתר, כי הוא מאשר באופן בלתי מותנה ובלתי חוזר, כי נכון למועד כתיבת המכתב, לא קיים לחברה חוב כספי כלפי, ולכן אינו יכול לתבוע את החברה בגין חוב כאמור. עם זאת צוין, כי אין בכך כדי לגרוע מחובת החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי בנק מזרחי, בין היתר, מכוח שעבוד מניות בי קפיטל 36 לבנק מזרחי, התחייבויות החברה כלפי בנק מזרחי בקשר להחזר, לחברה, של כספים שהעמידה החברה לבי קפיטל 36, וכל התחייבות אחרת בקשר עם חוב בי קפיטל 36 לבנק מזרחי. בי קפיטל 36 ובנק מזרחי טרם הגיעו להסכמות באשר ליתרת החוב שנתרה לאחר הפירעון מתוך התמורות ממכירת החזקות באזורים, אשר מסתכם לתאריך הדוח לסך של כ-576 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה).

ביום 26 ביולי 2011, התקבלה בידי בי קפיטל 36 התראה מאת בנק מזרחי לפני העמדה לפירעון מיידי של מלוא החוב של בי קפיטל 36 כלפי בנק מזרחי, עקב אי תשלום ריבית בסך של כ-8.78 מיליון ש"ח בגין הלוואה שנטלה בי 36 מבנק מזרחי. בנק מזרחי ציין בפנייתו, כי אי תשלום הריבית כאמור מהווה הפרת התחייבות של בי 36 לבנק מזרחי, המקנה לבנק מזרחי זכות להעמיד את יתרת החוב של בי קפיטל 36 לפירעון מיידי, וכי הפרה זו מצטרפת להפרות נוספות המקנות לבנק מזרחי זכות כאמור. עוד צוין בפנייה האמורה, כי ניתנת לבי קפיטל 36 התראה לפירעון תשלום הריבית ותשלום פיגורים נוספים שנצברו, בסך כולל של כ-11.2 מיליון ש"ח, בטרם יעמיד בנק מזרחי את מלוא החוב של בי קפיטל 36 לפירעון מיידי. בנוסף, ציין בנק מזרחי, כי פניית בנק מזרחי האמורה נמסרה גם לערבים לחוב, ומהווה הודעה להם על כל המשתמע מכך. לעניין ערבות בעל השליטה לחוב האמור.

בהמשך לכך, הבהיר בנק מזרחי, כי אין באמור במכתב ההתראה כדי לפגוע בתוכן המכתב של בנק מזרחי מיום 3 באפריל 2011, האמור לעיל, שניתן בקשר עם ההסדר שבין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב של החברה, וכן כי האמור במכתב הנ"ל של בנק מזרחי עומד במלוא תוקפו.

יצוין, כי ככל שבנק מזרחי יעמיד את מלוא חוב בי קפיטל 36 לפירעון מיידי לא יהיו בידי בי קפיטל 36 אמצעים לפירעון החוב כאמור.

לפיכך, מכיוון שלטענת בנק מזרחי, לתאריך הדוח הכספי לבנק מזרחי הייתה עילה לדרוש פירעון מיידי של כל סכום ההלוואה לכן ההלוואה סווגה לסעיף "אשראי מתאגידים בנקאיים העומד לפירעון מיידי לפי דרישה", שבהתחייבויות השוטפות.

**ד. בקשה למתן צו פשיטת רגל וכינוס נכסים כנגד בעל השליטה**

ביום 6 במרץ 2012, וכפי שנמסר לחברה על ידי בעלת השליטה, המציא בנק דיסקונט לישראל בע"מ ("בנק דיסקונט") התראת פשיטת רגל לבעל השליטה בחברה, מר ישעיהו בוימלגרין ("בעל השליטה"), וזאת לטענת הבנק, בגין ערבותו לחובות בעלת השליטה לבנק ואי עמידתו בהסכמות שהושגו עם הבנק בעבר. בהמשך לכך, ביום 26 במרץ 2012 המציא בנק דיסקונט התראת פשיטת רגל לבעל השליטה במסגרתה נדרש בעל השליטה לפרוע חוב הנקוב בהתראה לבנק דיסקונט או להתפשר עליו להנחת דעתו של בנק דיסקונט. בעקבות התראת פשיטת הרגל חתמו הצדדים, ביום 2 באפריל 2012, על הסכם להסדרת החוב הנקוב בהתראה.

יצוין, כי בהתאם למסמכי ההתקשרות בין בעלת השליטה לבנק דיסקונט, מניות החברה המוחזקות על ידי החברה האם וזכויות נוספות של החברה האם, משועבדות לטובת בנק דיסקונט, בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, וכן קיים לטובת הבנק שעבוד שוטף על כלל נכסיה של החברה האם, אשר בכללם כאמור גם מניות החברה המוחזקות על ידה.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**

**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל-34 IAS, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי של פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 באוגוסט 2012.

**ב. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

על פי תקן חשבונאות בינלאומי 1 (להלן IAS 1) עריכת הדוחות הכספיים תיעשה על בסיס עסק חי ובמידה ובסיס העסק החי אינו נאות, יש לבצע שימוש בבסיס אחר. התקינה הבינלאומית אינה קובעת מהו הבסיס האחר שבו יש לעשות שימוש. דוחות כספיים אלה ערוכים בהתאם לגישה, שהינה מקובלת בפרקטיקה, כי המשך יישום כללי ה-IFRS במלואם תוך ביצוע התאמות כדי לשקף את השלכות אי התקיימות הנחת העסק החי, הינו נאות.

**ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**באורים לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012**

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

- א. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב. למעט המפורט בסעיפים א' ו- ב' להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שישומה בדוחות השנתיים.
- להלן תיאור מהות השינויים שננקטו במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה והשפעתם:

**א. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות:**

למידע בדבר התקנים, הפרשנויות והתיקונים לתקנים המנויים להלן, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011:

- תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה"
- תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (גילויים בדבר העברת נכסים פיננסיים)

**ב. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

למידע בדבר תאריכי התחילה, הוראות המעבר וההשפעות הצפויות על החברה של התקנים, התיקונים לתקנים והפרשנויות המפורטים להלן ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך:

- IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"
- IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"
- IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות"
- IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"
- תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)
- תיקון IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה" (קיצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)
- תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (קיצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)

**ב. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של	
"בגין"	"ידוע"	היורו	הדולר
נקודות	נקודות		
105.0	105.3	4.932	3.923
104.0	103.6	4.944	3.415
104.0	104.0	4.938	3.821
%	%	%	%
0.96	1.25	(0.13)	2.67
2.17	2.16	4.35	(3.78)
0.57	1.25	(0.43)	5.60
1.46	1.27	(0.11)	(1.90)
2.17	2.54	4.23	7.66

תאריך הדוחות הכספיים:  
 ליום 30 ביוני 2012  
 ליום 30 ביוני 2011  
 ליום 31 בדצמבר 2011

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**באורים לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012**

**4 באור - הסדר עם מחזיקי אגרות החוב ובעלת השליטה של החברה**

**א. השלמת ביצוע ההסדר**

ביום 25 בדצמבר 2011 אושר ההסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב ובתחילת חודש ינואר 2012 נתקבל אישור הבורסה לרישום ניירות הערך למסחר, וזאת מעבר לאישור מחזיקי אגרות החוב ואסיפת בעלי המניות של החברה אשר התקבלו בעבר. עוד יצוין, כי בנק דיסקונט לישראל בע"מ נתן את הסכמתו להסדר המתוקן וכי נתקבלו החלטות מיסוי מאת רשות המיסים (מס הכנסה ומע"מ) בקשר עם ההסדר והשלכות המיסוי שיחולו על החברה ועל מחזיקי האג"ח בקשר אליו. ביצוע ההסדר הושלם בחודש ינואר 2012.

**עיקרי ההסדר שאושר**

**1. כללי**

- 1.1 כלל חובות החברה כלפי בעלת השליטה, שנוצרו עד ליום 31 במרץ 2009, לרבות ריבית, ריבית פיגורים והצמדה בגינם עד למועד ביצוע ההסדר, המסתכמים נכון ליום 31 בדצמבר 2011 לסך כולל של כ-316 מיליון ש"ח, ולמעט סכומים אשר הוזרמו ויוזרמו (או יועמדו בדרך אחרת) על ידי בעלת השליטה החל מיום 1 באפריל 2009 ועד מועד ביצוע ההסדר, והכל עד לסך של כ-1 מיליון ש"ח (להלן: "**הזרמות בעלת השליטה**") - יומרו במועד ביצוע ההסדר למניות החברה אשר יונפקו לבעלת השליטה. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 מוצג סכום כולל של כ-166 מיליון ש"ח, המוצג לפי שווי הוגן של ההלוואות במועד קבלתן ומדידה עוקבת לפי עלות מופחתת. הזרמות בעלת השליטה ייפרעו לה לאחר שישולם למחזיקי אגרות החוב החדשות סך של 85 מיליון ש"ח, או לאחר פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד'), לפי המוקדם.
- 1.2 בנוסף, יוקצו לבעלת השליטה מניות בגין ביטול ומחיקת 24 מיליון ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה א') של החברה המוחזקות על ידי בעלת השליטה.
- 1.3 בגין המרת חובות החברה כאמור לבעלת השליטה וכנגד מחיקת אגרות החוב כאמור יוקצו לבעלת השליטה מניות כמפורט בסעיף 2.2.2 להלן.
- 1.4 כמו כן, 19,387,232 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה א') ו-31,946,423 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה ג'), שהוחזקו על ידי חברת הבת והועברו בנאמנות להרמטיק - יבוטלו ויימחקו, מבלי שתינתן לחברת הבת כל תמורה בגינן.
- 1.5 לאחר מחיקת אגרות החוב המוחזקות בידי בעלת השליטה ואגרות החוב שהוחזקו על ידי חברת הבת כאמור, תעמוד יתרת החוב למחזיקי אגרות החוב על סך כולל של כ-358.4 מיליון ש"ח ע"נ. מלוא יתרת החוב האמורה, העומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2011 על סך של כ-549 מיליון ש"ח לרבות ההצמדה והריבית שייצברו בגינה עד למועד ביצוע ההסדר, תסולק כנגד הנפקת אגרות חוב חדשות של החברה, אגרות חוב (סדרה ד') (שתנאיהן העיקריים מפורטים בסעיף 3 להלן), וכנגד הקצאת מניות של החברה למחזיקי אגרות החוב (כמפורט בסעיף 2.2.1 להלן).
- 1.6 החזקות בעלי המניות הקיימים בחברה עובר למועד ביצוע ההסדר (לרבות החזקות הקיימות של בעלת השליטה) ידוללו לשיעור של 10% מהון המניות המונפק של החברה.
- 1.7 במועד ביצוע ההסדר, יונפקו אגרות חוב (סדרה ד'), והן יבואו חלף אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ג') הקיימות כיום, כך שאגרות החוב האמורות תימחקנה ממסחר ותבוטלנה, והן לא תקנינה זכות כלשהי על פיהן. עם מחיקת אגרות החוב כאמור, יפקע תוקפם של שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א' וסדרה ג') (על כל נספחיהם), ועל אגרות החוב (סדרה ד') יחולו הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') (להלן: "שטר הנאמנות").

**2. הקצאת מניות החברה**

- 2.2 ההקצאות לבעלת השליטה ולמחזיקי אגרות החוב בוצעו במועד ביצוע ההסדר, כדלקמן:
  - 2.2.1 למחזיקי אגרות החוב הקיימות הוקצו 19,397,510 מניות החברה, אשר מהוות כ-48% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מייד לאחר ההקצאה ובדילול מלא.
  - 2.2.2 לבעלת השליטה הוקצו 16,972,822 מניות החברה, אשר מהוות כ-42% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מייד לאחר ההקצאה ובדילול מלא.
  - 2.3 לאחר הקצאת המניות כאמור בסעיף 2.2 לעיל, במועד ביצוע ההסדר, יתפלג הון המניות המונפק והנפרע של החברה, כדלקמן:
    - 2.3.1 בעלת השליטה מחזיקה ב-20,601,035 מניות החברה, שמהוות כ-51% מההון המונפק והנפרע של החברה במועד ביצוע ההסדר ובדילול מלא;
    - 2.3.2 מחזיקי אגרות החוב החדשות מחזיקים ב-19,397,510 מניות החברה, שמהוות כ-48% מההון המונפק והנפרע של החברה במועד ביצוע ההסדר ובדילול מלא;
    - 2.3.3 יתרת מניות החברה, קרי - 412,935 מניות, שמהוות כ-1% מההון המונפק והנפרע של החברה במועד ביצוע ההסדר, מוחזק בידי מחזיקים מקרב הציבור, שמחזיקים במניות החברה במועד ביצוע ההסדר.
  - 2.4 הפעולות האמורות בסעיפים 1 ו-2 בוצעו והושלמו במהלך הרבעון הראשון של 2012.

## בוימלגרין קפיטל בע"מ

באורים לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012

### באור 4 - הסדר עם מחזיקי אגרות החוב ובעלת השליטה של החברה (המשך)

#### 3. הנפקת אגרות חוב (סדרה ד')

- להלן, עיקרי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'). התנאים המלאים של אגרות החוב (סדרה ד') מפורטים בשרט הנאמנות ובנספחים, שנחתם ביום 8 בינואר 2012.
- 3.1 קרן אגרות החוב תהא בסך כולל של 80 מיליון ש"ח (להלן: "קרן אגרות החוב"), תיפרע בתשלום אחד ביום 15 ביולי 2015 (להלן: "מועד הפירעון הסופי"), והיא לא תהיה צמודה למדד כלשהו ולא תישא ריבית קבועה.
- 3.2 התמורות נטו (כהגדרתן בשרט הנאמנות) ממיימוש זכויות החברה באזורים תיירות וממיימוש זכויותיה של בי קפיטל 1 בע"מ במתחם "אסותא", אשר יתקבלו בחברה קודם למועד פירעון אגרות החוב<sup>1</sup>, בניכוי הסכום המוסכם (כהגדרתו בשרט הנאמנות), אשר ישמש את החברה בהתאם למפורט בשרט הנאמנות (להלן: "כספי המימוש"), וכן כל תקבול אחר של החברה שמקורו בזכות או בנכס הקיימים בחברה במועד ביצוע ההסדר, ואשר יתקבלו בידי החברה קודם למועד פירעון אגרות החוב (להלן, ביחד עם כספי המימוש: "תקבולים החייבים בפירעון מוקדם"), ישמשו להקדמת תשלומים על חשבון אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 3.2.1 מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') יהיו זכאים לקבל את מלוא התקבולים החייבים בפירעון מוקדם, אף אם סכומם יעלה על סכום קרן אגרות החוב (להלן: "ההכנסות העודפות"). ההכנסות העודפות, ככל שיהיו, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כריבית בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת עובר לתשלום סכומי ההכנסות העודפות, בהתאם לאמור בשרט הנאמנות.
- 3.2.2 במקרה בו טרם מומש עד למועד הפירעון נכס מהותי כלשהו (כהגדרתו בשרט הנאמנות) שהיה קיים בחברה עובר למועד החתימה על שטר הנאמנות ואשר לא נכלל בדוחותיה הכספיים של החברה, ככל שיהיה כזה, תפרסם החברה דיווח מיידי על דבר קיומו ותעביר את הזכויות בנכס האמור לידי הנאמן, וזאת על מנת לאפשר מימוש הנכס על ידי הנאמן. במקרה שיתגלה נכס כאמור שאינו מהותי - תודיע על כך החברה לנאמן בתוך 7 ימים מהיום בו נודע לה על הנכס.
- 3.2.3 הנאמן יפעל למימוש הנכסים כאמור שקיבל לידי מהחברה, ויעביר את תקבולי המימוש למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שיחזיקו באגרות החוב במועד הפירעון.
- 3.2.4 במקרה בו לא תתאפשר חלוקת התמורה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') או במקרה בו תתאפשר חלוקה רק לחלקם, יעביר הנאמן את היתרה שתיוותר בידי ממכירת הנכס אל החברה.
- 3.3 החברה תהיה רשאית לפרוע בפירעון מוקדם את אגרות החוב (סדרה ד'), כולן או חלקן, ללא תשלום קנס או עמלה כלשהם, כאשר הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה כאמור (ולא במקרה של פירעון מוקדם לפי סעיף 3.2 לעיל) יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: שווי השוק (אשר יחושב בהתאם לאמור בסעיף 4.4 לשטר הנאמנות) של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור; או הערך ההתחייבתי המתואם (ערך הפאר) של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור העומדות לפירעון מוקדם; והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 4.4 לשטר הנאמנות.
- 3.4 אגרות החוב יהיו מובטחות בבטוחות ובהתחייבויות, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות. בכלל זאת, ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב בשעבוד יחיד קבוע ושוטף ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה בגין הסכומים שיופקדו (מעט לעת) בחשבון נאמנות ייעודי על שם הנאמן, כמפורט בשרט הנאמנות וכן ישועבדו בשעבוד קבוע ושוטף ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, וכן שעבוד קבוע ושוטף ראשוניים בדרגה על דרך של המחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, זכויות החברה לקבלת התמורות נטו, כהגדרתן בשרט הנאמנות. כן תתחייב החברה במסגרת שטר הנאמנות שלא ליצור שעבוד כלשהו על נכסיה או נכסי חברות בשליטתה, אלא באישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל. הכל, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.
- 3.5 על עריכת עסקאות עם בעלי השליטה, תשלום דמי ניהול לבעלי השליטה, חלוקת דיבידנדים, העברת השליטה בחברה לצד ג' וגיוס מקורות כספיים לחברה, יחולו מגבלות כמפורט בשרט הנאמנות, וזאת החל ממועד ביצוע ההסדר וכל עוד לא הועברו על ידי החברה סכומים בגובה קרן אגרות החוב לידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') או לידי הנאמן, במצטבר.
- 3.6 כמו כן נקבעו בשרט הנאמנות בין היתר הוראות בדבר זכות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי, פטור וויתור על תביעות.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ד') ושטר הנאמנות ראה באור 18 ג' בדוחות הכספיים לשנת 2011.

#### 4. החלטת מיסוי ביחס להסדר עם מחזיקי אגרות החוב

ביום 6 באפריל 2011 וביום 6 ביולי 2011 קיבלה החברה מרשות המיסים החלטת מיסוי והבהרה לה, בהתאמה, בקשר עם ההסדר המתוקן והשלכות מס ההכנסה שיחולו על החברה, על בעל השליטה ועל מחזיקי האג"ח בקשר אליו. בהתייחס לחברה קובע ההסדר את אירועי המס שיחולו עם השלמת ההסדר, חישוב ההכנסה לצרכי מס בגינם והוראות בדבר קיזוז הפסדים והפחתת מחירם לצרכי מס של נכסי החברה. תוקפה של החלטת המיסוי לעניין הוצאת ההסדר המוצע לפועל הינו עד ליום 31 באוקטובר 2011. החברה הגישה בקשה להארכת תוקפה של החלטת המיסוי. בהתאם לבקשתה, קיבלה החברה ארכה נוספת עד ליום 31 בינואר 2012. להערכת הנהלת החברה לא נוצרה לחברה חבות במס כתוצאה מהשלמת ההסדר.

<sup>1</sup> 15 ביולי 2015 או המועד בו ייפרעו אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם להוראות סעיף 4.2 לשטר הנאמנות, לפי המוקדם.

**5. פירעון מוקדם של חלק מאגרות החוב (סדרה ד')**

אגרות החוב סדרה ד' נרשמו למסחר בבורסה ביום 8 בינואר 2012 בהתאם להוראות ההסדר. כמפורט בסעיף 3.3 לעיל, פרעה החברה, ביום 17 בינואר 2012, באמצעות תשלום במזומן, סך של 50.5 מיליון ש"ח מתוך יתרת קרן אג"ח ד', כפירעון מוקדם של קרן אגרות החוב האמורות. סכום הפירעון המוקדם כאמור מהווה שיעור של 63.125% מיתרת אג"ח ד'. שיעור הריבית החל על הפירעון המוקדם הינו 0%. במהלך חודש אפריל 2012, פרעה החברה בפירעון מוקדם נוסף 6.5 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח ד' (שיעור הריבית החל על הפירעון המוקדם הינו 0%). סכום הקרן הבלתי מסולקת שנותרה במחזור לאחר ביצוע הפירעון המוקדם למועד אישור הדוחות הכספיים הינה 23 מיליון ש"ח ע.נ.

**ב. טיפול חשבונאי בהשלמת ביצוע ההסדר**

במסגרת השלמת ביצוע ההסדר, ההתחייבות (קרן וריבית) בגין אגרות החוב הקודמות של החברה (סדרה א' וג') אשר הוחזקו ע"י בעלי האג"ח (למעט אגרות חוב שהוחזקו על ידי בעלת השליטה) אשר נמחקו מהמסחר בבורסה הסתכמו בדוחות החברה ליום ביצוע ההסדר בסך של כ-509 מיליון ש"ח החברה הנפיקה בתמורה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד') אשר הינן בעלות תנאים ומאפיינים כלכליים השונים מהותית בהשוואה לסדרות אגרות החוב הקודמות (אגרות החוב סדרה א' וסדרה ג'). לפיכך בוצעה גריעה של ההתחייבות בגין אגרות החוב הקודמות. סדרת אגרות החוב החדשה (סדרה ד') נרשמה בדוחות הכספיים במועד השלמת ההסדר בהתאם לשוויה ההוגן במועד ביצוע ההסדר (שהיה נמוך באופן מהותי מערכן הנקוב של אגרות החוב) והסתכם לסך של כ-64,832 אלפי ש"ח. ההפרש בין הערך הנקוב של אגרות החוב לבין השווי ההוגן נזקף בדוחות ליתרת ניכיון אשר הסתכמה ביום ביצוע ההסדר לסך של כ-15 מיליון ש"ח, ותופחת לרווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ-54% לשנה.

בדוחות הכספיים מוצגת ההתחייבות בגין אגרות החוב במסגרת ההתחייבויות השוטפות במקביל להצגת הבטחונות שישמשו לפירעון אגרות החוב.

מניות החברה שהונפקו למחזיקי אגרות החוב נרשמו בדוחות לפי שווי ההוגן ביום הראשון בו התבצע בפועל מסחר בבורסה במניות החברה (מספר ימים לאחר מועד רישומן של המניות למסחר) והסתכמו בסך של כ-3 מיליון ש"ח. שווי ההוגן של המניות היה נמוך מערכן הנקוב. במסגרת הדוח על השינויים בהון ההפרש בין שווי ההוגן של המניות לבין ערכן הנקוב נזקף לסעיף הפרמיה שבהון העצמי (פרמיה שלילית בסך של כ-16 מיליון ש"ח).

כתוצאה מהשלמת ביצוע ההסדר החברה רשמה ברבעון הראשון של שנת 2012 רווח חד פעמי בגין הסדר האג"ח אשר הסתכם לסך של כ-441 מיליון ש"ח.

הרווח חושב כהפרש בין סכום ההתחייבות בדוחות בגין סדרות האג"ח הקודמות (סדרה א' וג') לבין השווי ההוגן של סדרת אגרות החוב החדשות (סדרה ד) והמניות שהונפקו למחזיקי אגרות החוב. הרווח מוצג בסעיף נפרד בדוח הרווח והפסד לאחר ההפסד מפעולות רגילות.

כמו כן, במסגרת ההסדר כלל הלוואות הבעלים ושטרי ההון שהתקבלו מבעלת השליטה ואגרות החוב (סדרה א') שהוחזקו על ידי בעלת השליטה ונמחקו מהמסחר בבורסה, אשר ערכן הכולל בדוחות ערב השלמת ההסדר הסתכם לסך של כ-201 מיליון ש"ח נמחקו בתמורה להנפקת מניות לבעלת השליטה. בדוחות הכספיים החברה זקפה את מלוא סכום התחייבויותיה לבעלת השליטה שנמחקו ישירות להון, לסעיפי הון המניות (כ-17 מיליון ש"ח) ופרמיה (כ-184 מיליון ש"ח).

ההשפעה הכוללת של השלמת ההסדר הסתכמה בגידול בהון בסך של כ-645 מיליון ש"ח.

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**באורים לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012**

באור 5 - מימוש חברת אזורים בשנת 2011

**א. כללי**

ביום 14 באפריל 2011 הושלמה עסקת מכירת מניות אזורים לחברת אדרים סטאר בע"מ, חברה שעל פי הנמסר לחברה הינה בשליטתו של מר הרשי פרידמן וזאת בתמורה לסך של 300 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה על פי ההסכם, החברה רשמה ברבעון השני של שנת 2011, הפסד בסך של כ-21 מיליון ש"ח (כולל השפעת זקיפת קרנות הון מתרגום לדוח הרווח והפסד בסך של כ-58 מיליון ש"ח).

לאחר השלמת העסקה החברה חדלה מלעסוק למעשה במלוא תחומי הפעילות כפי שהיו ערב המכירה (פעילות בתחומי הבניה והנדל"ן להשקעה) והחברה חדלה מלהתקיים במתכונתה העסקית שהייתה קיימת ערב המכירה, על כל רכיביה. לחברה אין פעילות עסקית מהותית והנהלת החברה עוסקת בהשלמת ההסדרים עם מחזיקי אגרות החוב והתאגיד הבנקאי ופירעון יתרת התחייבויותיה.

לאור מכירת מכלול תחומי הפעילות לא הוצגו במקובץ הנתונים ולא סווגו למפרע נתוני ההשוואה של הרווח והפסד ותזרימי המזומנים. החל מהרבעון השני של שנת 2011, אזורים אינה נשלטת על ידי החברה ולפיכך נתוני הדוחות הכספיים של אזורים אינם נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

**ב. השפעת תוצאות הפעילות של אזורים על דוחות החברה**

ל ש נ ה שנת שנת ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
260,624	-	-	260,624	-	<b>הכנסות</b>
2,257	-	-	2,257	-	ממכירת בניינים וקרקעות
262,881	-	-	262,881	-	דמי שכירות, שירותים ודמי שימוש
192,143	-	-	192,143	-	<b>עלויות</b>
2,153	-	-	2,153	-	עלות הבניינים והקרקעות שנמכרו
194,296	-	-	194,296	-	עלות השירותים והוצאות אחזקה
68,585	-	-	68,585	-	<b>רווח גולמי</b>
4,400	-	-	4,400	-	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
72,985	-	-	72,985	-	הוצאות מכירה
(3,468)	-	-	(3,468)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(11,325)	-	-	(11,325)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(22,742)	(21,424)	-	(22,742)	-	<b>רווח (הפסד) מפעולות לפני שינויים בערך מוניטין</b>
35,450	(21,424)	-	35,450	-	ירידת ערך מוניטין
-	-	-	-	-	<b>רווח (הפסד) לאחר שינויים בערך מוניטין</b>
35,450	(21,424)	-	35,450	-	הוצאות מימון
(41,864)	-	-	(41,864)	-	הכנסות מימון
3,839	-	-	3,839	-	<b>הוצאות מימון נטו</b>
(38,025)	-	-	(38,025)	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(327)	-	-	(327)	-	<b>הפסד לפני מיסים על ההכנסה</b>
(2,902)	(21,424)	-	(2,902)	-	מיסים על ההכנסה
(1,429)	-	-	(1,429)	-	<b>הפסד לתקופה מפעילות נמשכת</b>
(4,331)	(21,424)	-	(4,331)	-	<b>פעילות מופסקת</b>
270	-	-	270	-	תוצאות מחברה שאוחדה המוצגת כפעילות מופסקת - תיירות
(12)	-	-	(12)	-	תוצאות מחברה שאוחדה המוצגת כפעילות מופסקת - לגנא
(4,073)	(21,424)	-	(4,073)	-	<b>הפסד לתקופה</b>

**כללי**

הפעילות הנמשכת של הקבוצה, כללה עד ליום 14 באפריל 2011 שלושה מגזרים בני דיווח: בניה למגורים בישראל, בניה למגורים בחו"ל, נדל"ן להשקעה בישראל ופעילויות אחרות אשר כללו נדל"ן להשקעה בחו"ל. לאחר השלמת מכירת אזורים ביום 14 באפריל 2011, לא נותרה לחברה פעילות עסקית מהותית והחברה עוסקת בהשלמת ההסדר עם מחזיקי אגרות החוב, הסדרת החוב של בי קפיטל 36 עם בנק מזרחי ופירעון התחייבויותיה. לאור האמור לעיל, החברה אינה פועלת עוד במסגרת מגזרי פעילות ואינה מציגה נתונים בדבר מגזרי פעילות, לרבות נתוני השוואה וזאת על מנת לשקף את השינוי שחל בפעילות החברה.

על פי הוראות הסכם מכירת אזורים תיירות מחודש יולי 2009 (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"), במסגרתו נמכרה אזורים תיירות (יצוין כי חלק החברה באזורים תיירות היה 25% ואילו חלקה של אזורים היה 75%), התחייבו החברה ואזורים, בין היתר, לשפות, כל אחת לפי חלקה בעסקה (25%-75%, בהתאמה), את הרוכשות ו/או את אזורים תיירות בגין כל נזק, תשלום או הוצאה שייגרמו לאזורים תיירות (לרבות לגבי תאגידי קבוצת אזורים תיירות) ו/או לרוכשות, עקב תביעות והליכים מצד שלישי, ו/או דרישות ו/או צווי רשויות כנגד הרוכשות ו/או כנגד אזורים תיירות ו/או תאגידי קבוצת אזורים תיירות (להלן: "**הנזקים**"), שעילתם קדמה למועד השלמת ההסכם (12 בנובמבר 2009), וזאת למשך תקופה של עד ל-54 חודשים ממועד השלמת העסקה. זאת למעט שיפוי בגין נזקים מסוימים שנקבעו בהסכם המכירה, כגון נזקים שסכומם הופרש בדוחות הכספיים של אזורים תיירות ו/או של התאגידים בקבוצת אזורים תיירות ולמעט נזקים נוספים עליהם סוכם במסגרת ההסכם כי לא תחול חובת שיפוי בגינם, כגון עתודות למסים ומסים נדחים ועוד. כן התחייבו החברה ואזורים לשפות את הרוכשות בגין נזק או הוצאה שייגרמו להן ו/או לאזורים תיירות כתוצאה ממצג שגוי או מטעה שניתן בהסכם המכירה ו/או בדוחות הכספיים שצורפו להסכם המכירה, למעט במקרים שנקבעו בהסכם, כמקובל בעסקאות מסוג זה.

בהסכם נקבע כי חובת השיפוי של החברה ושל אזורים לא תחול בגין נזקים, אשר מידע בגינם הומצא לרוכשות, שסכומן הינו עד ל-14 מיליון ש"ח (להלן: "**המכסה הפטורה**"), אלא אם כן המעשה או המחדל שבגיננו קמה עילה לשיפוי בוצעה ברשלנות חמורה או למעלה מכך (כגון: תרמית, זדון, הטעיה/הסתרה מכוונת וכיוצ"ב).

על בסיס סעיף השפוי נשלחו על ידי הרוכשות דרישות שפוי במהלך שנת 2011 בגין נזקים נטענים שונים בנוגע לעילות שונות, כגון: תשלומים למינהל מקרקעי ישראל, היטלי פיתוח, חבויות מס, קנסות, תביעות משפטיות שטר יועצים וכד', אשר סכומם הכולל (כנגד החברה וכנגד אזורים) עומד לטענת הדורשות על סך כולל של כ-93 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-23.25 מיליון ש"ח), ואשר לדעת הרוכשות מקימה להן זכות שיפוי מאת החברה ואזורים (בשיעור 25%-75%, בהתאמה) על-פי ההסכם.

יצוין כי לאחר עיון מדוקדק בדרישות השיפוי (שלא נכלל בה סיכום הדרישות והפרדה בין סכומים שנטענה לגביהם טענת שיפוי לכאלה שלא נטענה לגביהם טענה כזו), סבורים יועציה המשפטיים של החברה כי סכום השיפוי המצרפי הנטען כמפורט לעיל עומד, לטענת הדורשות, על סך של כ-63 מיליון ש"ח וזאת חרף הסכום האמור לעיל (חלק החברה כ-16 מיליון ש"ח).

בהתאם להסכם, דרישות השיפוי תוכרענה על ידי הנאמנים בעסקה (באי כוח שייצגו את הצדדים בעסקה), ובהיעדר הסכמה ביניהם, תועבר להכרעתו של בורר.

כמו כן על פי ההסכם, אם עד למועד התשלום האחרון של התמורה מהעסקה (היינו, ביום 1 בפברואר 2012) לא יוכרעו דרישות השיפוי הנ"ל, כי אז יותר סכום הדרישה של הרוכשות, וזאת עד לסך של 25 מיליון ש"ח, בידי הנאמנים (חלק החברה כ-6.25 מיליון ש"ח), ולא ישוחרר למוכרות במועד ביצוע התשלום האחרון. (בדבר שיעבוד התשלום האמור המגיע לחברה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב של החברה, ראה באור 18 בדוחות לשנת 2011).

ביום 21 בפברואר 2012 הועבר לנאמן התשלום האחרון כאמור לעיל, בסך של כ-57 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-14.4 מיליון ש"ח), כאשר מתוך סכום זה סך של 25 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-6.25 מיליון ש"ח) נותר בנאמנות בגין דרישת השיפוי האמורה.

נכון למועד הדוח בוחנת החברה את הדרישות האמורות, והיא אף פנתה באמצעות יועציה המשפטיים לרוכשות בדרישה לקבל מהרוכשות העתק מסמכים מהותיים רבים אשר יסייעו לבחון את מידת הסיכון הטמונה בדרישות השיפוי. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, לחברה טענות הגנה ראויות לכאורה כנגד דרישות השיפוי.

בדוחות הכספיים נכללה הפרשה בגין התביעה והדרישות המפורטות בסעיף זה לעיל, בסכום שהוערך על ידי הנהלת החברה, בין היתר, בהתבסס על יועציה המשפטיים אשר משקף לדעתה הפסדים אפשריים והוצאות בשל האירועים שבנדון. הערכת הנהלת החברה כמפורט לעיל בוצעה לפי המידע הקיים ברשותה וזאת הגם שהעניינים המפורטים לעיל נמצאים בשלב מקדמי וטרם החלו להתברר בפני הערכאות הרלוונטיות (בית משפט, הנאמנים, בורות, לפי העניין).

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**באורים לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012**

**באור 8 - דרישת היטל השבחה**

בסוף שנת 2010 מכרה בי קפיטל 1 אשר הינה חברה מאוחדת באיחוד יחסי של 50%, את מתחם אסותא. לאור המכירה נוצרה לבי קפיטל 1, חבות בגין היטל השבחה. במהלך שנת 2011 שילמה בי קפיטל 1 לעיריית תל אביב סך של כ-8.4 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על כתב התחייבות ושומה מוסכמת מיום 21 בינואר 2007.

ביום 11 במאי 2011, קיבלה בי קפיטל 1 מכתב מעיריית תל אביב אשר בו, לטענת העירייה, יש לעדכן את השומה המוסכמת האמורה. יש לציין כי במכתב אשר התקבל מהעירייה, לא ננקב הסכום הנדרש.

לאחר תאריך המאזן, ביום 16 באוגוסט 2012, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של בי קפיטל 1 בע"מ, בהסכם פשרה עם עיריית תל אביב, בקשר עם דרישתה של העירייה לעדכון השומה המוסכמת שנקבעה בקשר עם חבותה של בי קפיטל 1 בגין היטל השבחה אשר נוצרה לבי קפיטל 1 לאור מכירת מתחם אסותא לקבוצת הרכישה (עסקה אשר הושלמה בחודש נובמבר 2010) ("הסכם הפשרה").

בהתאם להסכם הפשרה, תשלם בי קפיטל 1 לעירייה סך נוסף של כ-8.4 מיליון ש"ח בעבור היטל השבחה, וזאת בנוסף לסך של כ-8.4 מיליון ש"ח שכבר שולם על ידי בי קפיטל 1 בחודש מאי 2011, כך שסך הכל תעמוד השומה ובהתאם סך היטל השבחה שישולם על ידי בי קפיטל 1 בגין עסקת מכירת מתחם אסותא על סך של כ-17 מיליון ש"ח ("השומה המוסכמת"). בהתאם להסכם הפשרה, יהווה תשלום השומה המוסכמת תמורה מלאה, סופית ומוסכמת כנגד חבוייתה של בי קפיטל 1 בגין היטל השבחה כאמור, כאשר העירייה התחייבה מצדה כי הוא מהווה וויתור וסילוק מלא, סופי ומוחלט של כל טענותיה בקשר עם עדכון גובה היטל השבחה הנדרש כאמור. ההסכם עתיד להיחתם בימים הקרובים.

בי קפיטל 1 והחברה, בהתאמה, רשמו בספריהן הפרשה מתאימה בקשר עם הסכם הפשרה והשומה המוסכמת שנקבעה. חלק החברה בסכומים האמורים לעיל הינו 50%.

**באור 9 - עסקאות עם צדדים קשורים**

**א. מינוי מנכ"ל**

לאחר תאריך המאזן, ביום 3 ביולי 2012, מסר מר גיל טובול, מנכ"ל החברה, הודעה לדירקטוריון החברה על סיום כהונתו כמנכ"ל החברה. בהתאם להודעתו ובהסכמת חברי דירקטוריון החברה, יסיים מר טובול את כהונתו בפועל בתום תקופת ההודעה המוקדמת בת חודשיים, קרי סיום העסקתו של מר טובול בפועל יהיה תוך חודשיים ממועד ההודעה על סיום הכהונה (ביום 2 בספטמבר 2012). מר טובול ימשיך לשמש כדירקטור בחברה עד למועד סיום כהונתו כדירקטור.

לאור הודעתו של מר טובול על סיום כהונתו כמנכ"ל, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, מיום 7 ביולי 2012, ימונה מר אמיר שרעבי, סמנכ"ל הכספים של החברה, לכהן במקביל כמנכ"ל החברה, החל ממועד סיום כהונתו של מר טובול.

**להלן עיקרי עדכון תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה:**

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, החל ממועד כניסתו של מר שרעבי לתפקיד מנכ"ל החברה, יעודכנו תנאי כהונתו הנוכחיים, באופן שהשכר החודשי לו יהיה זכאי מר שרעבי בגין העסקתו בחברה יעמוד על סך של 39 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן, וזאת חלף שכר חודשי בסך של 26 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן, לו זכאי מר שרעבי כיום, בגין כהונתו כסמנכ"ל הכספים ומזכיר החברה.

מלבד האמור לעיל, לא יחול כל שינוי בתנאי העסקתו של מר שרעבי בחברה, אשר עיקרם, בהתאם להסכם העסקתו מחודש יוני 2009, הינם כדלקמן:

- א. מענק שנתי - המנכ"ל יהיה זכאי למענק שנתי בהתאם להחלטת החברה ובהתאם לשיקול דעתה.
- ב. תנאים סוציאליים - המנכ"ל יהיה זכאי לתנאים סוציאליים כגון הפרשות לקרן פנסיה, קרן השתלמות ולאובדן כושר עבודה, וכן יהיה זכאי לימי חופשה, ימי מחלה בתשלום ודמי הבראה, כמקובל לגבי נושאי משרה בכירים בחברה.
- ג. רכב וטלפון - החברה תמשיך להעמיד לרשות המנכ"ל רכב ותישא בכל עלויות האחזקה והשימוש בגין הרכב. כן תישא החברה בתשלום המס בגין העמדת הרכב. כן מעמידה החברה לרשות המנכ"ל טלפון סלולארי ונושאת בהחזר ההוצאות בגין השימוש בטלפון הסלולארי.
- ד. החזר הוצאות - המנכ"ל יהיה זכאי להחזר הוצאות שיוצאו על ידו לשם ביצוע תפקידו, בהתאם לנהוג בחברה.
- ה. שיפוי וביטוח - המנכ"ל ימשיך להיות מבוטח בביטוח אחריות נושאי משרה והתחייבות החברה לשיפוי על פי כתב השיפוי שנמסר לו תמשיך להיות בתוקף.
- ו. הודעה מוקדמת - בהתאם להסכם העסקתו, כל אחד מהצדדים (החברה והמנכ"ל) רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 60 יום מראש.

**ב. מינוי יו"ר דירקטוריון**

ביום 12 באוגוסט 2012, חדל לכהן מר ישעיהו בוימלגרין כיו"ר הדירקטוריון וכדירקטור של החברה, מחליפו בתפקיד של מר בוימלגרין כיו"ר הדירקטוריון הוא מר יקותיאל גביש.

מר גביש משמש כיו"ר פעיל בהיקף משרה של 20% ובכפוף לצרכי החברה, לאחר שהתקבל אישור האסיפה הכללית, קרי, החל מיום 12 באוגוסט 2012.

בתמורה לכהונתו כיו"ר פעיל תשלם החברה ליו"ר, כנגד הצגת חשבונית כדן, סך כולל של כ-10 אלפי ש"ח לחודש. בין היו"ר לחברה לא יתקיימו עובד-מעביד והתמורה כמפורט בסעיף זה תהא התמורה היחידה לה יהיה זכאי היו"ר בגין העמדת שירותיו כיו"ר פעיל לחברה, והוא לא יהיה זכאי לגמול דירקטורים להם זכאים יתר הדירקטורים בחברה בגין כהונתם כדירקטורים בחברה, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה.

תנאי ההתקשרות עם היו"ר כוללים הוראות בדבר שמירת סודיות, אי תחרות ושמירה על קניינה הרוחני של החברה, וכן סעיף בדבר מניעת ניגוד עניינים, הכל כמקובל בחברה.

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**באורים לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012**

**באור 10 - סיווג מחדש**

החברה סיווגה מחדש סכום של כ-2 מיליון ש"ח מסעיף נכסי מסים שוטפים לסעיף התחייבויות מסים שוטפים בנתוני ההשוואה ליום 30 ביוני 2011 וליום 31 בדצמבר 2011. הסיווג מחדש נובע מקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים בהתאם לתנאי הקיזוז ב IAS12.

ליום 31 בדצמבר 2011

כפי שהוצגה בעבר	השינוי	כפי שמוצגת בדוחות אלה	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
2,000	(2,000)	-	
8,000	(2,000)	6,000	נכסי מסים שוטפים התחייבויות מסים שוטפים

ליום 30 ביוני 2011

כפי שהוצגה בעבר	השינוי	כפי שמוצגת בדוחות אלה	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
1,910	(1,910)	-	
8,000	(1,910)	6,090	נכסי מסים שוטפים התחייבויות מסים שוטפים

## בויםלגרין קפיטל בע"מ

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

ליום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

## בויםלגרין קפיטל בע"מ

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

ליום 30 ביוני 2012

### תוכן העניינים

#### עמוד

3-4	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
	<b>מידע כספי נפרד</b>
5	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6	הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם : רווח והפסד
7	רווח כולל אחר
8	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
9	מידע נוסף לדוחות הכספיים

**דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך  
 (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של בוימלגרין קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2012 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי 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 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

<b>משרד ראשי - תל אביב</b>	<b>משרד רמת-גן</b>	<b>משרד ירושלים</b>	<b>משרד חיפה</b>	<b>משרד באר שבע</b>	<b>משרד אילת</b>
מרכז עזריאלי 1	הרקון 6	שרי ישראל 12	מעלה השחרור 5	פארק תעשיית עומר,	המרכז העירוני
תל אביב, 67021	רמת-גן, 52521	ירושלים, 94390	ת.ד. 5648	כניין 10, ת.ד. 1369	ת.ד. 583
ת.ד. 16593			חיפה, 31055	עומר, 84965	אילת, 88104
תל אביב, 61164					
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676
פקס: 03-6094022	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity.

Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

מבלי לסייג את מסקנתנו הני"ל, אנו מפנים את תשומת הלב:

לאמור בביאור 1 (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספי של החברה, בדבר הגרעון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה המסתכם ליום 30 ביוני 2012 בסך של כ-523 מיליון ש"ח. בדבר זכויות תאגיד בנקאי להעמיד לפירעון מיידי הלוואה שניתנה לחברה מאוחדת בי קפיטל 36 בע"מ (להלן: "חברת הבת") בסך של כ-576 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה), ולתחזייתה העתידית של החברה בדבר מקורות המימון שימשו לפירעון התחייבויותיה ומימון פעילותה.

זכות בנק מזרחי להעמיד את ההתחייבות כלפיו לפירעון מיידי, אי הוודאות בדבר יכולתה של חברת הבת להסדיר את התחייבויותיה לבנק מזרחי ואי הוודאות בדבר יכולתה של החברה לגייס את מקורות מימון הנדרשים לפירעון התחייבויותיה ומימון פעילותה, יחד עם החלטת הנהלת החברה לפעול למימוש יתרת נכסיה ופירעון התחייבויותיה והערכת הנהלת החברה כי בהעדר חלופות מציאותיות לא צפוי כי בעתיד הנראה לעין יחול שינוי במתכונת פעילותה הנוכחית, מצביעים על כך כי החברה אינה פועלת עוד כ"עסק חיי".

דוחות כספיים אלה החברה ממשיכה ליישם את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) במלואם, תוך ביצוע התאמות הנדרשות לאור אי התקיימות הנחת העסק החי. בהתייחס ליתרת נכסיה והתחייבויותיה של החברה יצוין כי לא נדרשו התאמות כלשהן בגין אי התקיימות הנחת ה- "עסק החיי".

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

16 באוגוסט, 2012

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity.

Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

## בוימלגרין קפיטל בע"מ

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

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

### נכסים

#### נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
פיקדונות בנאמנות לזמן קצר  
חייבים אחרים

382	2,245	428
38,659	38,176	3,231
14,610	13,208	483
<u>53,651</u>	<u>53,629</u>	<u>4,142</u>

#### נכסים שאינם שוטפים:

רכוש קבוע, נטו  
חובות ופיקדונות בנאמנות לזמן ארוך  
הלוואות לחברות מוחזקות  
בניכוי עודף הפסדים על עלות ההשקעה בחברות מוחזקות

20	114	19
15	15	6,316
45,325	44,055	30,986
(13,900)	(12,992)	(15,727)
<u>31,460</u>	<u>31,192</u>	<u>21,594</u>

**סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם**

<u>85,111</u>	<u>84,821</u>	<u>25,736</u>
---------------	---------------	---------------

### התחייבויות

#### התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר מבעל שליטה  
אגרות חוב העומדות לפירעון מידי לפי דרישה  
זכאים אחרים  
אגרות חוב, נטו

50,868	37,398	-
494,641	491,059	-
127,087	107,970	5,222
-	-	10,851
<u>672,596</u>	<u>636,427</u>	<u>16,073</u>

#### התחייבויות שאינן שוטפות:

עודף הפסדים על עלות ההשקעה בחברות מוחזקות  
בניכוי - הלוואות לחברות מוחזקות  
הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך מבעל שליטה  
התחייבות בשל הטבות לעובדים

1,227,484	1,161,888	532,809
(798,559)	(751,386)	-
114,853	97,883	158
75	75	131
<u>543,853</u>	<u>508,460</u>	<u>533,098</u>

**סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם**

<u>1,216,449</u>	<u>1,144,887</u>	<u>549,171</u>
------------------	------------------	----------------

#### גרעון בהון

הון מניות  
קרנות הון ואחרים  
יתרת הפסד

4,782	4,782	41,152
515,990	503,151	684,290
(1,652,110)	(1,567,999)	(1,248,877)
<u>(1,131,338)</u>	<u>(1,060,066)</u>	<u>(523,435)</u>

#### סה"כ גרעון בהון

<u>85,111</u>	<u>84,821</u>	<u>25,736</u>
---------------	---------------	---------------

**סך הכל התחייבויות והון**

16 באוגוסט 2012

אמיר שרעבי סמנכ"ל כספים	גיל טובול מנכ"ל	יוסף שוינגר דירקטור*	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	--------------------	-------------------------	----------------------------

\* מר יוסף שוינגר, דירקטור, הוסמך על ידי דירקטוריון החברה לחתום במקום יו"ר הדירקטוריון, מר יקותיאל גביש, לפי החלטה של הדירקטוריון מיום 16 באוגוסט 2012 וזאת היות ומר גביש נכנס לתפקידו כיו"ר הדירקטוריון ביום 12 באוגוסט, 2012, בסמוך למועד אישור הדוחות.

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

## בוימלגרין קפיטל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970  
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2011 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
<b>א ל פ י ש " ח</b>					
-	-	-	-	-	הכנסות
-	-	-	-	-	
(5,714)	(1,614)	(882)	(3,296)	(1,947)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,714)	(1,614)	(882)	(3,296)	(1,947)	<b>הפסד מפעולות</b>
-	-	-	-	514,216	רווח מהסדר אגרות חוב
(5,714)	(1,614)	(882)	(3,296)	512,269	<b>רווח (הפסד) לאחר הסדר אגרות חוב</b>
-	-	-	-	(801,012)	הפסד ממחילת חובות לחברת הבת
(43,068)	(14,233)	(365)	(27,105)	(938)	הוצאות מימון - נטו
(153,972)	(58,642)	(18,759)	(87,395)	692,848	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
(202,754)	(74,489)	(20,006)	(117,796)	403,167	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
-	-	-	-	-	מסים על ההכנסה
(202,754)	(74,489)	(20,006)	(117,796)	403,167	<b>רווח (הפסד) לתקופה מפעילות נמשכת</b>
536	(165)	-	(311)	67	תוצאות מחברה שנמכרה המוצגת כפעילות מופסקת - תיירות
(202,218)	(74,654)	(20,006)	(118,107)	403,234	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>

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

## בוימלגרין קפיטל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970  
רווח כולל אחר המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
<u>א ל פ י ש " ח</u>				
(202,218)	(74,654)	(20,006)	(118,107)	403,234
(2,436)	-	-	(2,436)	-
58,033	57,561	-	58,033	-
<u>(146,621)</u>	<u>(17,093)</u>	<u>(20,006)</u>	<u>(62,510)</u>	<u>403,234</u>

**רווח (הפסד) לתקופה**  
מרכיבים אחרים של ההפסד הכולל:  
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נמשכות, נטו  
ממס  
מימוש הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ  
שנזקפו לרווח והפסד  
**סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה, נטו ממס**

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

## בוימלגרין קפיטל בע"מ

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2011 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
(202,754)	(74,489)	(20,006)	(117,796)	403,167
153,972	58,642	18,759	87,395	(692,848)
-	-	-	-	801,012
-	-	-	-	(514,216)
73	-	-	-	-
43	7	-	13	1
43,068	14,233	365	27,105	938
-	-	56	-	56
25	-	(204)	39	4
35,398	(208)	97	36,785	(292)
(41,969)	864	142	(44,031)	(194)
(12,144)	(951)	(791)	(10,490)	(2,372)
(9)	-	-	-	-
(37,735)	-	6,554	(37,751)	35,452
40,548	3,528	-	40,537	15,782
2,804	3,528	6,554	2,786	51,234
8,899	(978)	-	9,126	8,184
11,703	2,550	6,554	11,912	59,418
-	-	(6,500)	-	(57,000)
-	-	(6,500)	-	(57,000)
(441)	1,599	(737)	1,422	46
823	646	1,165	823	382
382	2,245	428	2,245	428

### תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה מפעילות נמשכת  
חלק החברה (ברווחים) בהפסדים נטו של חברות  
מוחזקות  
הפסד ממחילת חובות  
רווח מהסדר אגרות חוב  
הפסד ממימוש נכסים והשקעות  
פחת והפחתות  
עלויות מימון, נטו  
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים  
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים  
קיטון (גידול) בחייבים אחרים  
גידול (קיטון) בזכאים אחרים  
**מזומנים, נטו ששמשו לפעילות שוטפת**

### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע  
שינוי בפקדונות לזמן קצר בבנקים ואחרים  
הלוואות לחברות מוחזקות  
**מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה נמשכת**  
**מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) השקעה של פעילות מופסקת - תיירות מזומנים, נטו שנבעו מפעילות השקעה**

### תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון מוקדם של אגרות חוב  
**מזומנים, נטו ששמשו לפעילות מימון**

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים  
**מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**  
**מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

**בוימלגרין קפיטל בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים**

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

**א. הגדרות**

"החברה" - בוימלגרין קפיטל בע"מ

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

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2012 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: דוחות הביניים התמציתיים המאוחדים).

**ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד**

המידע הכספי ביניים הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970 (להלן: תקנות דוחות תקופתיים).

ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2012 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים), המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 (להלן: המידע הכספי הנפרד של החברה ל-2011), והביאורים אשר נלוו אליהם, וביחד עם תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2012.

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

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

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

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

**ג. מצבה הכספי של החברה**

לעניין מצבה הכספי של החברה - ראה באור 1 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ד. הסדר עם מחזיקי אגרות החוב ובעלת השליטה של החברה**

לעניין ההסדר שהושג עם מחזיקי אגרות החוב - ראה בביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים.

## בוימלגרין קפיטל בע"מ

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

### 1. כללי

הנהלת בוימלגרין קפיטל בע"מ ("החברה"), בפקוח הדירקטוריון של החברה, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

1.1. גיל טובול, מנכ"ל;

1.2. אמיר שרעבי, סמנכ"ל כספים.

### 2. הבקרה הפנימית

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון החברה ואשר 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 למנהל הכללי ולנושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסיימה ביום 31 במרץ 2012 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

3.1 הצהרת מנכ"ל

הח"מ, גיל טובול, מצהיר בזה כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של בוימלגרין קפיטל בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2012 (להלן - "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי 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-
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לה במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון (הדוח לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2012) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ואת השפעתם על הבקרה הפנימית כאמור.

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

הח"מ, אמיר שרעבי, מצהיר בזה כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של בוימלגרין קפיטל בע"מ ("החברה") לרבעון השני לשנת 2012 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

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

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על 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; וכך-

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון (הדוח לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ, 2012) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, 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.