

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2010

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2010

התוכן:

2 דוח רואי החשבון המבקרים
3 הצהרות מנהלים
 דוחות כספים:
6 מאזנים
7 דוחות רווח והפסד
7 דוחות על השינויים בהון העצמי
8 דוחות על תזרימי המזומנים
9 באורים לדוחות הכספיים



29/3/2011

2518/9181

יהודה ארליך
חייית יוחאי
ליאור שמואלי
נחשון סוברל

Juda Erlich
Haim Yohai
Lior Shmueli
Nachshon Sobol

מגדלי טויוטה
רח' יגאל אלון 65
תל-אביב, 67443

Toyota Towers
65 Igal Alon st.
Tel-Aviv 67443

טל: 03-6254525
פקס: 03-6254535
e-mail: info@erlichj.co.il

הנדון: דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2010, את דוח רווח והפסד, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו. הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר, אשר הדוח שלו עליהם מיום 22 במרץ 2010 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2010 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). כמו כן, לדעתנו, הדוחות הכספיים הני"ל ערוכים בהתאם לחוזרי רשות החברות הממשלתיות, כמוסבר בבאורים 1.א ו- 2.טז.

בבאור 2.טז נכלל מידע נוסף הנדרש בהתאם להוראות רשות החברות הממשלתיות (מכח סעיף 33 ב' לחוק החברות הממשלתיות).

בכבוד רב,
הנפה ארליך ושות'
יהודה ארליך ושות'
רואי חשבון

יכ/אכ

הצהרת מנכ"ל חברת

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון (תיקון), התשס"ו-2006

אני, עזרא ימין, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן - החברה) לשנת 2010 (שניהם יחד להלן - הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

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

עזרא ימין, מנכ"ל החברה
תאריך: 29 במרץ 2011

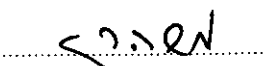
הצהרת חשב חברת
ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון (תיקון), התשס"ו-2006

אני, רו"ח משה רוז, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן - החברה) לשנת 2010 (שניהם יחד להלן - הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

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


רו"ח משה רוז, חשב החברה
תאריך: 29 במרץ 2011

הצהרת יו"ר הדירקטוריון חברת

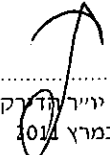
ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון (תיקון), התשס"ו-2006

אני, יוסף קרואני, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן - החברה) לשנת 2010 (שניהם יחד להלן - הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

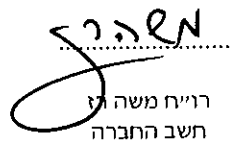
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.


יוסף קרואני, יו"ר הדירקטוריון
תאריך: 29 במרץ 2011

31 בדצמבר		באור	
2009	2010		
			רכוש שוטף
993	2,489		מזומנים ושווי מזומנים
80,575	111,001	[3]	ניירות ערך
434	433	[4]	משתכנים
2,162	2,749	[5]	חייבים ויתרות חובה
114,741	96,628	[6]	אתרים בביצוע בניכוי מקדמות ממשתכנים
<u>198,905</u>	<u>213,300</u>		
			אתרים בביצוע שטרם שוקו
22,009	22,557		
		[7]	רכוש קבוע
17,631	17,664		עלות
9,645	10,074		בניכוי-פחת שניצבר והפרשה לירידת ערך
<u>7,986</u>	<u>7,590</u>		
13	6		תוכנה, נטו
<u>228,913</u>	<u>243,453</u>		
			התחייבויות שוטפות
6,164	5,465		ספקים וקבלני משנה
10,177	13,279	[8]	זכאים ויתרות זכות
120,667	128,329	[9]	מקדמות ממשתכנים בניכוי עלות אתרים בביצוע
<u>137,008</u>	<u>147,073</u>		
2,033	2,364	[10]	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
		[11]	התחייבויות תלויות, ערבויות ושיעבודים
		[12]	הון עצמי
9,195	9,195		הון המניות
78,123	81,472		עודפים
2,554	3,349		יעוד רווחים לדיבידנד
<u>89,872</u>	<u>94,016</u>		
<u>228,913</u>	<u>243,453</u>		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.


יוסף קרואני
יו"ר הדירקטוריון


רו"ח משה ז"ל
חשב החברה


עזרא ימן
מנכ"ל החברה

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרץ 2011.

דוחות רווח והפסד

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2008	2009	2010		
78,222	32,317	45,949		הכנסות:
410	136	11		מבנייה
78,632	32,453	45,960		עמלות ממניהל מקרקעי ישראל
				עלות ההכנסות:
71,385	29,085	42,386		מבנייה(בעיקר קבלני משנה)
(1,494)	(1,224)	(3,321)		שינוי בהפרשה להפסד-פרוייקטים בביצוע
(245)	990	51	[14]	אחרות, נטו
69,646	28,851	39,116		
8,986	3,602	6,844		רווח גולמי
5,739	5,269	5,772	[15]	הוצאות הנהלה וכלליות
3,247	(1,667)	1,072		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
967	6,573	5,349	[16]	הכנסות מימון, נטו
162	202	277		הכנסות שכירות, נטו
4,376	5,108	6,698		רווח נקי

דוחות על השינויים בהון העצמי

הון המניות			
9,195	9,195	9,195	
			עודפים
73,381	75,569	78,123	יתרה לתחילת השנה
4,376	5,108	6,698	רווח נקי
(2,188)	(2,554)	(3,349)	דיבידנד מוצע
75,569	78,123	81,472	
			יעוד רווחים לדיבידנד
366	2,188	2,554	יתרה לתחילת התקופה
(366)	(2,188)	(2,554)	דיבידנד ששולם
2,188	2,554	3,349	דיבידנד מוצע
2,188	2,554	3,349	
86,952	89,872	94,016	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
דוחות על תזרימי מזומנים

אלפי ש"ח מדווחים

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
4,376	5,108	6,698
<u>(29,368)</u>	<u>(17,563)</u>	<u>22,938</u>
<u>(24,992)</u>	<u>(12,455)</u>	<u>29,636</u>
(356)	(665)	(206)
-	-	65
<u>23,165</u>	<u>14,652</u>	<u>(25,445)</u>
<u>22,809</u>	<u>13,987</u>	<u>(25,586)</u>
(366)	(2,188)	(2,554)
(2,549)	(656)	1,496
<u>4,198</u>	<u>1,649</u>	<u>993</u>
<u>1,649</u>	<u>993</u>	<u>2,489</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח נקי
ההתאמות הדרושות לצורך הצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת- ראה להלן

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

השקעה ברכוש קבוע ואחר
תמורה מממוש רכוש קבוע
תמורה (השקעה) מממוש ניירות ערך ופקדונות, נטו

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

דיבידנד

שינוי ביתרת המזומנים
יתרת המזומנים לתחילת השנה
יתרת המזומנים לסוף השנה

ההתאמות הדרושות לצורך הצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

449	517	548
794	(94)	331
-	-	(4)
<u>(348)</u>	<u>(5,950)</u>	<u>(4,981)</u>
(1,650)	473	(587)
(2,214)	(911)	3,102
<u>(23,533)</u>	<u>(12,497)</u>	<u>25,775</u>
-	-	-
177	(375)	(548)
378	(101)	1
<u>(3,421)</u>	<u>1,375</u>	<u>(699)</u>
<u>(29,368)</u>	<u>(17,563)</u>	<u>22,938</u>

פחת
הפרשה לסיום יחסי עובד מעביד
(רווח) הפסד מממוש רכוש קבוע
רווח מניירות ערך סחירים ופקדונות

שינויים בנכסים והתחייבויות:

חייבים ויתרות חובה
זכאים ויתרות זכות
מקדמות ממשתכנים בניכוי אתרים בביצוע, נטו
חייבים בשל מכירת מלאי מקרקעין
אתרים בביצוע שטרם שווקו
משתכנים
ספקים וקבלני משנה

פעילות מימון שלא במזומנים:

הכרזה על דיבידנד

2,188 2,554 3,349

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1- כללי

א. ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ממשלתית אשר מטרותיה הן ייזום ופיתוח של שטחים במטרה להקים עליהם תשתית עירונית, בהתאם להחלטות משרדי הממשלה.

כחברה ממשלתית, החברה כפופה לחוק החברות הממשלתיות ולהוראות שנתנו על פיו, לרבות בנוגע לעריכת הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון בהתאם לחוזרי רשות החברות הממשלתיות.

ב. 1. מניית החברה מוחזקות בידי מדינת ישראל.

2. בחודש ספטמבר 1998 נתקבלה בועדת השרים לענייני הפרטה החלטה להפריט את החברה. ההחלטה טרם אושרה ע"י ועדת הכספים של הכנסת.

במסגרת החלטת ועדת השרים לענייני הפרטה נקבע, בין היתר, כי החברה לא תתקשר בכל התקשרות, לא תיטול על עצמה כל התחייבות ולא תעסוק בכל עיסוק שאינם מתחייבים לדעת רשות החברות הממשלתיות (להלן - "הרשות") מהסכמים שחתמה החברה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או משרד השיכון, המעניקים לחברה הרשאה לניהול ו/או לביצוע תכנון ופיתוח תשתיות, אלא באישור מראש ובכתב של הרשות ובהתאם לתנאים שנקבעו באישור.

בחודש אוגוסט 2005 התקיים דיון בועדת השרים להפרטה. הועדה החליטה להטיל על מנהל רשות החברות הממשלתיות לפנות לוועדת הכספים של הכנסת לאישור דרך המכירה של החברה ולפעול להפרטתה בהקדם.

ג. פעילות החברה ועיסקות עם בעלי ענין :

1. פעילות החברה רובה ככולה הינה על פי הסכמים עם משרד הבינוי והשיכון ו/או עם מינהל מקרקעי ישראל שהם בעלי ענין בחברה.

2. החברה מבצעת עבודות פיתוח בקרקעות שהועמדו לרשותה ע"י מינהל מקרקעי ישראל. עבודות פיתוח אלה משווקות על ידי החברה למשתכנים.

3. בהתאם לחוזה גג עם מינהל מקרקעי ישראל, תפעל החברה כברת רשות במקרקעין שיועמדו לרשותה ע"י מינהל מקרקעי ישראל וזאת במטרה שהחברה תבצע או תגרום לביצוע עבודות תכנון, פיתוח ושיקום במקרקעין הני"ל.

מחיר עלות הפיתוח ותחשיבי הוצאות הפיתוח לכל פרויקט כוללים :

הוצאות תכנון כללי מפורט והוצאות ביצוע עבודות תשתית, המחושבים עפ"י כתיבי כמויות ולפי תעריף שמפרסם משרד הבינוי והשיכון. בנוסף להוצאות אלה ובהתאם להסכם עם המינהל משנת 1995, כולל המחיר שיעור מסויים מעלות ההוצאות שפורטו לעיל לכיסוי הוצאות הפעלת צוות הפרוייקט ועמלת החברה המיועדת לכיסוי הוצאות הנהלה וכלליות.

4. בשנת 1993 פורסם חוק חובת מכרזים ותקנותיו. פרסום החוק גרם לשינוי באופן עבודתה של החברה באופן שבו החברה חשופה לתחרות גדולה יותר מצד חברות העוסקות בתחום בו היא פועלת. החשב הכללי באוצר הודיע למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ולמנכ"ל החברה, בדיון ביום 23 במרץ 1998 שהוא מוכן לדון בחיוב במתן אפשרות למשרד הבינוי והשיכון להעביר עבודות לחברה ללא מכרז וזאת על בסיס בדיקה פרטנית של תוכנית העבודה השנתית של משרד הבינוי והשיכון.

עד תאריך חתימת הדוחות הכספיים, למרות שמשרד הבינוי והשיכון פעל להביא רשימת פרויקטים מפורטת לצורך קבלת הפטור, לא אושר לחברה על ידי החשב הכללי פטור ממכרז.

5. בחודש דצמבר 1999 חתמה החברה על הסכם עם מינהל מקרקעי ישראל לחברות מנהלות. במסגרת ההסכם תקבל החברה הרשאה לניהול עבודות תכנון, ניהול עבודות ופיקוח וכן שיווק וסיוע בהתקשרויות עם גורמי חוץ. תמורת הניהול והתכנון מקבלת החברה עמלה בשעור מסויים מכלל ההוצאות בפרוייקט בהתאם לסכום העבודות המצטבר. ההסכם האמור הסתיים בסוף שנת 2003 ולכן החברה אינה מקבלת הרשאות חדשות במסגרתו. עם זאת, החברה ממשיכה לבצע פרויקטים שכבר נמסרו לה בעבר במסגרת ההסכם.

6. בהתאם לחוזרי רשות החברות הממשלתיות, רושמת החברה 50% מרווחיה כדיבידנד מוצע בדוח על השינויים בהון העצמי. הדיבידנד ישולם בהתקבל אישור הרשות לכך.

ד. המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנולווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית וכללי הדיווח

א. בסיס הדיווח

הדוחות הכספיים, מאז שנת 2004, מוצגים ב"סכומים מדווחים" בהתאם לתקנים שקבע המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. סכומים מדווחים, במהותם, מהווים שילוב של סכומים שהתהוו עד 31 בדצמבר 2003 והותאמו למדד המחירים לצרכן עד אותו מועד וסכומים נומינליים שהתהוו לאחר אותו תאריך.

המונח "עלות" בדוחות הכספיים משמעותו עלות בסכום מדווח. סכומי נכסים לא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2010, 2009 ו- 2008 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעורים של 2.7%, 3.9% ו- 3.8%, בהתאמה.

עם זאת בהתאם לחוזר רשות החברות הממשלתיות, כללה החברה בבאור 19 תמצית דוחות כספיים מותאמים, בהתאם לגילוי דעת מספר 36 של לשכת רואי חשבון בישראל.

ב. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות העשויים להשפיע על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

ג. מזומנים ושווי מזומנים

אלה כוללים מזומנים שלא מוטלת הגבלה על השימוש המיידי בהם ופקדונות נזילים הניתנים למימוש באופן מיידי ואשר התקופה עד לפדיונם, ממועד ההשקעה בהם, אינה עולה על שלושה חודשים.

ד. אתרים בביצוע, מקדמות ממשתכנים ומלאי אתרים גמורים

אתרים בביצוע ומקדמות ממשתכנים מוצגים, כנכסים נטו או כהתחייבויות נטו, בהתאם לתקן חשבונאות מספר 2 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. עלויות פיתוח ובניה כוללות בעיקר הוצאות ישירות המבוצעות על ידי קבלני משנה והוצאות עקיפות שיוחסו לבניה.

ה. התחייבויות בשל זכויות עובדים

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד מחושבות על בסיס חוק פיצויי פיטורין, בהתבסס על שכר העובד ושנות הותק שצבר. בגין עובדים, שעל פי הסכם העבודה זכאים לתקופת הסתגלות, רושמת החברה הפרשה להסתגלות בהתבסס על שכר העובד ותקופת ההסתגלות בהסכם. התחייבות בשל חופשה מחושבת על בסיס יתרת ימי החופשה שטרם נוצלו.

ו. הפרשה לחובות מסופקים

הפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שגבייתם מוטלת בספק בהתאם להערכת ההנהלה.

ז. ניירות ערך והשקעה לזמן קצר

ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר מוצגים לפי שוויים כבורסה ליום המאזן. רווחים או הפסדים בשל מימוש או שינוי ערך של ניירות ערך נזקפים לדוח רווח והפסד.

ח. עתודה להשלמת פיתוח אתרים

הוצאות להשלמת עבודות פיתוח באתרים נרשמות לפי הערכה שנעשתה ע"י מנהלי האתרים, יועציה ההנדסיים של החברה והנהלת החברה. התחשיב נעשה בהתחשב ביתרת העבודה שנותרה לביצוע ובמחירים המקובלים ביום המאזן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית וכללי הדיווח [המשך]

ט. משתכנים באתרים

משתכנים באתרים יכולים לבחור באחד משני מסלולי התשלום הבאים: 100% במזומן או 50% במזומן והיתרה ב- 6 תשלומים דו חודשיים בתוספת ריבית לפי החשב הכללי. חוב משתכנים באתרים גמורים החל מיום 1 בינואר 1989 הנמצא בפיגור, מוצג בהצמדה למדד הבניה כולל ריבית פיגורים. חוב משתכנים הנמצאים בפיגור לפני 1 בינואר 1989 מוצג בהצמדה למדד הבניה ללא ריבית פיגורים. החל משנת 2001 החברה אינה נוהגת לרשום בספריה ריבית והפרשי הצמדה בגין יתרות המשתכנים באתרים הגמורים, כיוון שחלק גדול מהם הינם חובות מסופקים.

י. חובות משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל בגין אתרים שנלקחו לפני גמר ביצוע העבודה.

חובות משרד הבינוי והשיכון וחובות מינהל מקרקעי ישראל מחושבים על פי השקעות החברה בפועל באתרים כשהם צמודים למדד תשומות הבניה (ראה באור 5).

יא. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות ובניכוי פחת שנצבר המחושב בשיטת הקו הישר. שעורי הפחת מבוססים על אומדן אורך החיים הכלכלי של נכסים אלו בשעורים שנתיים כדלקמן:

מבנים	4%
כלי רכב	15%
ריהוט וציוד משרדי	6%-33%

יב. מיסים נדחים

בכפוף לקיומה הצפוי של חבות מס בעתיד הנראה לעין, זוקפת החברה מיסים נדחים המחושבים בשל הבדלים בין עיתוי ההכרה לצרכי מס לבין עיתוי ההכרה החשבונאית של הכנסות והוצאות. שיעורי המס המשמשים בחישוב הם אלה הצפויים לחול בעת המימוש, כפי שהתגבשו עד יום המאזן. בהיעדר חבות מס צפויה כאמור, דוחות אלה אינם כוללים יתרות מאזניות של מיסים נדחים.

יג. עיתוי ההכרה בהכנסות

1. קביעת ההכנסות וההוצאות מפרוייקטים לתקופת הדיווח

א. הכרה בהכנסות מעבודות פיתוח ובניה

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 2, שפורסם על ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. התקן קובע כללים לענין ההכרה בהכנסות והוצאות ואופן המדידה וההצגה של נכסים והתחייבויות המתייחסים להקמת בניינים למכירה. התקן קובע, בין היתר, כי ההכרה בהכנסה מפרוייקט תיעשה עם מכירתו אך לא לפני שתמורת המכירות שנצברו מתחילת הפרוייקט ועד תום תקופת הדיווח מהווה 50% לפחות מסך ההכנסות הצפויות מהפרוייקט וששיעור ההשלמה של הפרוייקט בתום תקופת הדיווח הינו 25% לפחות. ההכרה בהכנסה במקרים אלה נעשית על פי מכפלת תמורת המכירות בשיעור ההשלמה של הפרוייקט. במקרים שצפוי הפסד מהעבודה נרשמת הפרשה למלוא ההפסד הצפוי עד להשלמתה.

ב. קביעת ההוצאות בפרוייקטים

בתחילת כל פרוייקט מחושב ע"י מהנדסי החברה והנהלתה תקציב עלויות ועל פיו נקבע בהסכמת הגופים הממשלתיים הקשורים המחיר בו ישווקו יחידות הפיתוח. סך ההוצאות בפרוייקטים מחושב לגבי כל תקופת דיווח על בסיס הנתונים העדכניים למועד עריכת הדוח. שיעורי הביצוע נקבע בהתאם להוצאות בפועל מסך התקציב, הערכות המהנדסים ובהתחשב במשך ביצוע חריג של הפרוייקט, ואופי העבודות המתייחסות להנדסת קרקע.

ג. אופן הגדרת פרוייקט

פרוייקט נקבע כמתחם קרקע שהחברה מקבלת לגביו הרשאה לתכנון ופיתוח ממינהל מקרקעי ישראל או ממשרד הבינוי והשיכון. כל ההוצאות וההכנסות שהחברה מוציאה ו/או מקבלת בגין אותו מתחם משוייכות לפרוייקט.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית וכללי הדיווח (המשך)

יג. עיתוי ההכרה בהכנסות (המשך)

1. קביעת ההכנסות וההוצאות מפרוייקטים לתקופת הדיווח (המשך)

ד. השיטה לפיה הוקצו לפרוייקט עלויות משותפות לו ולפרוייקטים אחרים

החברה מקצה הוצאות עקיפות המזוהות עם ביצוע הפרוייקטים באופן יחסי להוצאות הישירות המתייחסות. במקרים מסויימים בהם מחוייבת החברה בתשלום עבור תשתיות על (מתייחס לעבודות סביבתיות מחוץ לפרוייקט שבוצעו על ידי גורם שלישי) על פי הנחיות מינהל מקרקעי ישראל, מוקצות העלויות בהתאם.

2. הכנסות מעמלות בגין עבודות עבור מינהל מקרקעי ישראל כחברה מנהלת

עמלות בגין עבודות עבור מינהל מקרקעי ישראל במסגרת "חברה מנהלת" נוקפות לדוח רווח והפסד כאחוז מסוים מסך ההוצאות באותן עבודות.

יד. יתרות צמודות למדד

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן ולמדד תשומות הבניה הותאמו לפי המדד בגין חודש המאזן. בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2010, 2009 ו- 2008 עלה מדד תשומות הבניה בשיעורים של 3.9%, 0.0% ו- 3.3% בהתאמה.

טו. הפחתת ערך נכסים

החברה בוחנת מידי תקופה את הצורך לבצע הפחתה של ערך הנכסים לפי הוראות תקן חשבונאות מספר 15 הדן בירידת ערך נכסים. התקן קובע את הטיפול החשבונאי וההצגה, הנדרשים במקרה של ירידת ערך נכסים. התקן מחייב הכרה בהפסד מירידת ערך של נכס בכל עת, שערכו בספרים עולה על הסכום בר-ההשבה שלו.

טז. חוזרי רשות החברות הממשלתיות

בהתאם להחלטת ממשלה בק/70 מאוגוסט 2004 התקינה החשבונאית הכללית, לגבי החברות הממשלתיות הינה של הסקטור הפרטי. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות, הינה בנוסף לתקינה של הסקטור הפרטי או כהרחבה או בחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות כמפורט בחוזרי רשות החברות הממשלתיות (להלן - הרשות).

בחוזרי הרשות נקבע כי החברה צריכה לתת גילוי בדוחותיה הכספיים בין היתר ל:

1. יעדים שנקבעו לחברה, הסכמים בין החברה לבין המדינה או רשות מרשויותיה ועל מידת הגשמתם (ראה באור 1.א ו-1.ג.1).
2. יעוד רווחים לתשלומי דיבידנד (ראה באור 1.ג.1).
3. באור דוחות מותאמים בהתאם לגילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל (ראה באור 18).
4. במידה ולא התקבלו אישורי יתרה בכתב מהמדינה, רשויותיה, חברות ממשלתיות אחרות ובעלי עניין אחרים בחברה, תיתן לכך החברה גילוי נאות בדוחותיה, בכפוף למהותיות היתרות (ראה באורים 5 ו-8).
5. קיומם של נכסי מקרקעין שאינם משמשים באופן כלכלי לפעילות החברה ושהשימוש בהם ניחס לפוטנציאל הינו חלקי ו/או התמורה בגינם הינה חלקית ואינה משקפת תמורה ריאלית נאותה בהתאם לתקן חשבונאות מס' 15.
6. פעולות איתור, זיהוי ורישום נכסים, שנעשו בתקופה המדווחת ועל פעולות איתור וזיהוי שיש לבצעו וטרם נעשו.
7. ערכם הכלכלי הנוכח וההוגן, או הקרוב להם, של נכסים מהותיים, אשר אינם רשומים בערכם המלא כאמור בספרי החברה, ובכלל זה בהתאם לשמאוינות או הערכות שווי שנעשו או הערכות לצורכי ביטוח, אם נעשו. שמאוינות או הערכות שווי מהותיות יצורפו לדוחות הכספיים וייתן גילוי לעניינים הנדרשים על פי חוזרי הרשות (ראה באור 1.ב.7 ו-2).
8. זכויותיה בנכסים מהותיים (מקרקעין ומחוברים) שבידיה או שמופעלים/מותזקים על ידה עבור המדינה או אחרים לרבות נכסים שיש או שהיתה בגינם מחלוקת בעבר עם מי מרשויות המדינה לעניין הזכויות בהם (ראה באור 3.ב.7).
9. עסקאות עם מדינת ישראל, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות. (ראה באור 1.ג.1).
10. גילוי תמציתי לגבי ההערכות לבחינת המעבר ליישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (ראה באור 2.יח).
11. גילוי תמציתי לגבי ההערכות לדיווח על פרטי ההיערכות לדיווחים על הבקרה הפנימית לגבי דיווח כספי. בעניין זה מדווחת החברה, כי היא בוחנת את האפשרות להחיל עליה את סעיף 404 בחוק סרבנס אוקסלי.
12. גילוי להיערכות לבדיקת התחייבות בשל יחסי עובד-מעביד. בעניין זה בודקת החברה בכל תאריך מאזן את התחייבויותה בשל סיום יחסי עובד-מעביד ונערכת ליישום הנהלים בהתאם לחוזרי הרשות ככל הנדרש.
13. גילוי בשל האומדנים החשבונאיים המהותיים הכרוכים באי ודאות. בעניין זה מעריכה החברה כאומדנים קרטיים את הערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה, הפחתת ערכי מלאי מגרשים ואת אומדן עלויות השלמת פיתוח אתרים ושיעור ההשלמה. אומדנים אילו מתבססים על שיטות הערכה שונות. (ראה באור 2.ח, 2.יג.1, 2.ב.7 ו-2.ב.11).
14. בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דו"ח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שנתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודו"ח הדייקטוריון) (תיקון), התשס"ו-2006 - ולחוזר נכללו בדוחות אלו בעמודים 3-5 הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה, חשב החברה ויו"ר הדייקטוריון.

החברה וידאה קיומן של בקורות בנוגע לנדרש בהצהרות, בין היתר ע"י קביעת נהלים לצורך החתימה על ההצהרות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית וכללי הדיווח [המשך]

יז. יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים

בחודש ינואר 2009 פרסם המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית את תקן חשבונאות מספר 15 (מעודכן 2009) ירידת ערך נכסים. תקן זה מחליף את תקן חשבונאות מספר 15 שפורסם בפברואר 2003 והוא קובע כי הפסד מיירדת ערך השקעה בחברה כלולה יוקצה להשקעה בכללותה ולא לרכיבי ההשקעה. התקן חל באופן של מכאן להבא, החל מהדוחות הכספיים לתקופה הראשונה המתחילה ביום 1 בינואר 2009 או לאחר מכן. להערכת החברה לתקן המעודכן אין השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

יח. גילוי ההשפעה של תקנים חשבונאיים חדשים בתקופה שלפני יישומם

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29 - אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). תקן זה חל על ישויות שכפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. ישויות אחרות יכולות לערוך את דוחותיהם הכספיים לפי תקני ה-IFRS. תקני הדיווח הבינלאומיים שונים בחלקם מכללי החשבונאות הישראלים באשר להכרה, מדידה, מתכונת הדיווח ודרישות הגילוי.

בחודש יולי 2010 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 32 - מתן אפשרות לאימוץ תקן הדיווח הכספי הבינלאומי לישויות קטנות ובינוניות (IFRS for SME). התקן מיועד לשימושן של ישויות קטנות ובינוניות (SMEs), שהן ישויות שמפרסמות דוחות כספיים המיועדים לכל, אך אין להן מחויבות ציבורית. בחודש דצמבר 2009, פרסמה הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות הצהרת כוונות לפיה קיימת מגמה לחייב ישויות קטנות ובינוניות לפרסם את דוחותיהן הכספיים בהתאם לתקן האמור, ככל הנראה החל משנת 2015. לאור הצהרת הכוונות של הוועדה המקצועית, ועל מנת לעודד ישויות קטנות ובינוניות לערוך את דוחותיהן הכספיים לפי התקן האמור, הוחלט לאפשר לכל ישות קטנה או בינונית, להכין את דוחותיה הכספיים לתקופת המתחילות ביום 1 בינואר 2011, לפי אותו תקן.

לשוני זה יכולה להיות השפעה מהותית על הסכומים המדווחים ועל אופן הצגתם. החברה צופה, כי המעבר יחייב משאבים ניכרים לצורך זיהוי ההבדלים המתייחסים ולצורך יישום התקנים בדיווח הכספי והקימה ועדה מיוחדת לעניין בחינת השלכות המעבר. במועד הוצאת דוחות אילו לא ידוע לחברה אם רשות החברות הממשלתית אכן תטיל עליה לעבור לדיווח לפי IFRS ואם כן, החל ממת.

באור 3 - ניירות ערך

31 בדצמבר	
2009	2010
67,661	98,748
-	4,484
<u>12,914</u>	<u>7,769</u>
<u>80,575</u>	<u>111,001</u>

קרנות נאמנות
תעודות סל
אגרות חוב ממשלתיות

באור 4 - משתכנים

9,852	9,841
<u>9,418</u>	<u>9,408</u>
<u>434</u>	<u>433</u>

חשבונות פתוחים
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

אלפי ש"ח מדווחים

31 בדצמבר	
2009	2010
871	1,277
754	562
156	127
381	783
<u>2,162</u>	<u>2,749</u>
-	284
871	993
<u>871</u>	<u>1,277</u>

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

א. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל- בעלי עניין (ראה ב' להלן)
משרדי ממשלה
הוצאות מראש
אחרים

ב. ההרכב:

חובות שותף למיזם משותף
אחרים (*)

(*) לא התקבל אישור ממשרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ליתרות המוצגות במאזן.

באור 6 - אתרים בביצוע בניכוי מקדמות ממשתכנים

837,010	845,610
(698,598)	(728,071)
(10,203)	(6,948)
(36,395)	(36,932)
22,927	22,969
<u>114,741</u>	<u>96,628</u>

עלויות פיתוח ובניית אתרים (*)
בניכוי עלויות שהוכרו
בניכוי הפרשה להפסדים
בניכוי מקדמות ממשתכנים
הכנסות שהוכרו

(*) יתרת עלויות פיתוח ובניית אתרים מתייחסת בין היתר לשני פרויקטים בהם נצברו הוצאות בסך כ-6.3 מיליוני ש"ח אשר תוקף ההרשאה לתכנון ופיתוח לגביהם פג. החברה מנהלת דיונים עם מינהל מקרקעי ישראל בעניין המשך הטיפול בפרוייקטים.

באור 7 - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה שנשתיימה ביום 31 בדצמבר 2009:

סה"כ	ריהוט וציוד	כלי רכב	מבנים (ב)
17,631	3,991	929	12,711
206	56	150	-
(173)	-	(173)	-
<u>17,664</u>	<u>4,047</u>	<u>906</u>	<u>12,711</u>
226	-	-	226
9,419	3,625	360	5,434
541	140	116	285
(112)	-	(112)	-
<u>9,848</u>	<u>3,765</u>	<u>364</u>	<u>5,719</u>
7,590	282	542	6,766
<u>7,986</u>	<u>366</u>	<u>569</u>	<u>7,051</u>

עלות:

יתרה לתחילת שנה
רכישות
גריעות
יתרה לסוף שנה

הפרשה לירידת ערך:

יתרה לתחילת ולסוף שנה

פחת נצבר:

יתרה לתחילת שנה
פחת לשנה
גריעות
יתרה לסוף שנה

עלות מופחתת לסוף השנה

עלות מופחתת לתחילת השנה

באור 7 - רכוש קבוע (המשך)

ב. פרטים נוספים אודות המבנים:

1. זכויות חכירה מהוונות על בנין המנהלה בירושלים רשומות על שם החברה בלישכת רישום המקרקעין עד ליום 31 במרץ 2040, תוך אפשרות הארכה ל - 49 שנים נוספות. שווי הבנין בהתאם להערכת שווי מפברואר 2007 הינו כ - 14.6 מליון ש"ח.
2. לחברה זכויות חכירה מהוונות עד ליום 19 ביולי 2043, תוך אפשרות הארכה ל - 49 שנים נוספות במבנה המשמש את החברה במחוז דרום (באר שבע). הזכויות טרם נרשמו על שם החברה בלישכת רישום המקרקעין. בהתאם להערכת שמאי מפברואר 2007 עודכנה הפרשה לירידת ערך בדוחות דצמבר 2006 לכ - 226 אלפי ש"ח. שווי המבנה לפי הערכת השמאי כ - 634 אלפי ש"ח.
3. לחברה אין נכסים מהותיים (מקרקעין ומחבורים) שמופעלים או מוחזקים על ידה עבור המדינה או אחרים לרבות נכסים שיש או שהיתה מחלוקת בעבר עם מי מרשויות המדינה לעניין הזכויות בהם.

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2009	2010
3,955	5,605
840	925
209	93
-	31
1,121	-
4,052	6,625
10,177	13,279

הפרשה לתביעות משפטיות
התחייבויות לחופשה ולדמי הבראה
עובדים ומוסדות שכר
משרדי ממשלה
חובות שותף למיזם משותף
זכאים אחרים

באור 9 - מקדמות ממשתכנים בניכוי עלות אחרים בביצוע

968,117	1,024,573
101	35
(848,871)	(894,747)
(55,019)	(70,190)
56,339	68,658
120,667	128,329

א. מקדמות ממשתכנים
הפרשה להפסדים
בניכוי הכנסות שהוכרו
בניכוי עלויות פיתוח ובניית אתרים
עלויות שהוכרו

- ב. חוזי מכירה שנקשרו ותקבולים בפועל ממוסדות ממשלתיים ואחרים בגין הפרוייקטים בביצוע הסתכמו בשנת 2010 לסך של כ - 52,354 אלפי ש"ח (2009 - 23,561 אלפי ש"ח).
- ג. הסכום המצטבר של חוזי מכירה ותקבולים כאמור אשר טרם הוכר כהכנסה עד תום שנת 2010 הינו 154,037 אלפי ש"ח (2009 - 147,795 אלפי ש"ח).

באור 10 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

- א. ההתחייבויות חושבו על פי משכורתם האחרונה של העובדים ובהתאם לוותק שלהם.
- ב. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד מוצגות לאחר ניכוי החלק המכוסה על ידי פוליסות ביטוח מנהלים והפקדות לקופות גמל ופנסיה, והן משתקפות במלואן בסכום המוצג לעיל.
- ג. החל מינואר 2003 החליטה החברה לאפשר לעובדים שרצו בכך לעבור מקופת גמל לקרן פנסיה. בינואר 2009 חל מעבר נוסף של עובדים לקרן פנסיה. בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג - 1963 הוסכם בין העובדים לחברה כי בתום תקופת העסקתם, תשלומי החברה לקרן הפנסיה יבואו במקום פיצויי פיצויים עבור התקופה המתחילה בינואר 2003 וינואר 2009, בהתאמה. לשינוי האמור אין השפעה כספית מהותית.

באור 11 - התחייבויות תלויות, ערבויות ושיעבודים

א. שיעבדים

כל ניירות הערך העומדים לזכות הממשכנים ופקדון בבנק בגין ובקשר עם ניירות הערך משועבדים לטובת בנק.

ב. התחייבויות תלויות

1. בחודש פברואר 2000 התמוטטו קירות תומכים באתר בו מבצעת החברה עבודות פיתוח ותשתית בישוב הר אדר. חלק הקירות שהתמוטט מהווה כ- 30 מטר מתוך כ- 10 קילומטר קירות תומכים שנבנו באתר. מתוך חשש לאיכותם של יתר הקירות שבאתר, יזמה החברה בדיקות, שבעקבותיהן נקטה החברה צעדים, על מנת להבטיח את יציבות ובטיחות יתר הקירות.

הנהלת החברה מעריכה, בין היתר בהסתמך על חוות דעת מקצועיות שהוזמנו על ידה, וכן לאחר שעיקר עבודות תיקון הקירות הסתיימו, שאין היא חשופה להפסד, מעבר לסכום הרשום בדוחות, במסגרת העתודה להשלמת עבודות ולהפרשה לתביעות משפטיות.

2. נגד החברה הוגשו תביעות משפטיות ע"י משתכנים ומוסדות בסך כולל של כ- 43,756 אלפי ש"ח. התביעות נמצאות בשלבים שונים של דיונים בבתי המשפט. על פי חוות דעת יועציה המקצועיים, רשמה החברה הפרשות כנגד תביעות אלה, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2010 עומדת על 5,605 אלפי ש"ח.

3. בטוח עבודות החברה באתרים

א. החברה דורשת מהקבלן הזוכה במכרז לבצע ביטוח בגין העבודה, כאשר החברה הינה המוטבת בפוליסה של הקבלן.

ב. בנוסף, החברה מבטחת את כל העבודות שביצוען הסתיים ע"י הקבלנים והאתר עדיין לא נמסר לרשות המקומית באמצעות פוליסה נפרדת, הבנויה משני חלקים - ביטוח הרכוש (העבודות) כמלאי וביטוח צד ג'.

באור 12 - הון מניית

לימים 31 בדצמבר 2010 ו- 2009 עמד הון המניות הרשום, המונפק והנפרע על 12,200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח.

באור 13 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. סיכוני אשראי

המזומנים ושווי המזומנים וניירות הערך הסחירים של החברה לימים 31 בדצמבר 2010 ו- 2009 מופקדים בתאגידים בנקאיים ישראלים. להערכת החברה סיכוני האשראי בגין יתרות אלו הינו קלוש.

לחברה חשיפה עקב האשראי למשתכנים. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את טיב החובות ומפרישה לחובות מסופקים בהתאם.

ב. שווי נאות של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים נכסים והתחייבויות לא נגזרים כדלקמן: מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך, חובות משתכנים, חייבים ויתרות חובה, ספקים וקבלני משנה, זכאים ויתרות זכות. השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים האמורים, זהה או קרוב לערך בו הם מוצגים בדוחות הכספיים.

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

אלפי ש"ח מדווחים

באור 14 - עלות ההכנסות-אחרות, נטו

עלות אחרות בדו"חות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009, כוללות בין היתר כ-800 אלפי ש"ח אשר מייצגים את חשיפת החברה בהתאם להערכת יועציה המשפטיים, בגין תביעה משפטית בסך כ-4 מיליון ש"ח שהוגשה כנגד החברה ביום 3.9.2009 בפרוייקט רכס חלילים במסגרת עבודתה כ"חברה מנהלת" על ידי חברה קבלנית לבניה בבעלות פרטית שביצעה באתר עבודות פיתוח (ראה ביאור 2.ב.11).

באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
3,361	3,060	3,373
1,220	1,000	886
715	630	734
-	(182)	(10)
423	492	523
93	114	79
(73)	155	187
<u>5,739</u>	<u>5,269</u>	<u>5,772</u>

שכר ונלוות
אחזקה ומשרדיות
שירותים מקצועיים
חובות מסופקים
פחת
שכר דירקטורים (*)
תביעות תלויות ואחרות

[*] 4-8 דירקטורים.

באור 16 - הכנסות מימון, נטו

1,054	6,875	5,452
(87)	(302)	(103)
<u>967</u>	<u>6,573</u>	<u>5,349</u>

רווח מניירות ערך וריבית על אגרות חוב ופקדונות, נטו
אחרות, נטו

באור 17 - מיסים על הכנסה

א. מיסים על ההכנסה הכוללים בדוח רווח והפסד

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (התיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) התשס"ח-2008 - (להלן: התיקון) המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008. על פי התיקון ובמסגרת הוראות המעבר שנקבעו על פיו, תיפסק ההתאמה של התוצאות לצורכי מס לשינויים במדד החל משנת 2008 והן יימדדו בערכים נומינליים, למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד עד ליום 31 בדצמבר 2007. התיקון כולל, בין היתר, את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת החל משנת 2008.

ב. מס החברות החל על החברה הינו בשנת 2008-27%, בשנת 2009-26% ומשנת 2010 ואילך-25%. כמו כן, החל משנת 2010, עם הפחתת שיעור מס חברות ל-25%, יתחייב כל רווח הון ראלי בשיעור מס של 25%.

ביולי 2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנת 2009 ו-2010, התשס"ט-2009 אשר קובע, בין היתר, הפחתה הדרגתית של שיעור מס חברות ושיעור מס רווח הון ראלי לאורך השנים החל משנת 2011 לשיעורי המס הבאים: שנת 2011-24%, שנת 2012-23%, שנת 2013-22%, שנת 2014-21%, שנת 2015-20%, שנת 2016 ואילך-18%.

ג. להלן התאמה בין מכפלת הרווח לפני מיסים על ההכנסה בשיעור המס הרגיל החל על הכנסת החברה (להלן - המס התיאורטי), לבין ההפרשה למס בפועל:

27%	26%	25%
1,182	1,328	1,675
35	52	20
<u>(1,217)</u>	<u>(1,380)</u>	<u>(1,695)</u>
-	-	-

שיעור המס
המס התיאורטי
הגדלה (הקטנה) של ההפרשה בגין:
הפסד (רווח) הון והוצאות לא מוכרות, נטו
הפסד לצרכי מס שלא נרשמו בגינו מיסים נדחים

באור 17 - מיסים על הכנסה [המשך]

- ד. יתרת הפסד לצרכי מס, הניתנת להעברה לשנים הבאות, מסתכמת לתום שנת הדיווח האחרונה לכ- 17 מליון ש"ח. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2006.
- ה. החברה מדווחת על הכנסותיה מביייה בהתאם לסעיף 8א(ב) לפקודת מס הכנסה, שעיקרו דיווח על ההכנסות לפי קצב התקדמות העבודות, החל משיעור השלמה של 25%.

באור 18 - דוחות מתואמים בהתאם לנילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל

בהתאם לחוזר רשות החברות הממשלתיות, ניתנת להלן תמצית דוחות כספיים, בהתאם לגילוי דעת מספר 36 של לשכת רואי חשבון בישראל.

תמצית מאזנים

31 בדצמבר		
2009	2010	
210,834	218,378	רכוש שוטף
25,923	26,453	מלאי בלתי שוטף
9,365	8,849	רכוש קבוע, נטו
13	5	תוכנה, נטו
<u>246,135</u>	<u>253,685</u>	
146,999	153,199	התחייבויות שוטפות
2,087	2,364	התחייבויות לזמן ארוך
97,049	98,122	הון עצמי
<u>246,135</u>	<u>253,685</u>	

תמצית דוחות רווח והפסד

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
93,951	38,508	50,425	הכנסות
82,080	34,609	43,770	עלות ההכנסות
11,871	3,899	6,655	רווח גולמי
6,241	5,564	5,899	הוצאות הנהלה וכלליות
5,630	(1,665)	756	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(3,003)	3,723	2,662	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
175	213	277	הכנסות אחרות, נטו
<u>2,802</u>	<u>2,271</u>	<u>3,695</u>	רווח נקי

דוחות על השינויים בהון העצמי

10,900	10,900	10,900	הון המניות
			עודפים
83,411	83,878	83,527	יתרה לתחילת התקופה
2,802	2,271	3,695	רווח נקי
(2,335)	(2,622)	(3,349)	דיבידנד מוצע
<u>83,878</u>	<u>83,527</u>	<u>83,873</u>	
406	2,335	2,622	יעוד רווחים לדיבידנד
(406)	(2,335)	(2,622)	יתרה לתחילת התקופה
2,335	2,622	3,349	דיבידנד ששולם
<u>2,335</u>	<u>2,622</u>	<u>3,349</u>	דיבידנד מוצע
<u>97,113</u>	<u>97,049</u>	<u>98,122</u>	

באור 18 - דוחות מתואמים בהתאם לנילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל [המשך]

תמצית דוחות על תזרימי מזומנים

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
2,802	2,271	3,695
(29,769)	(14,691)	25,943
(26,967)	(12,420)	29,638
24,483	14,014	(25,546)
(406)	(2,335)	(2,622)
(2,890)	(741)	1,470
4,650	1,760	1,019
1,760	1,019	2,489

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח נקי
 ההתאמות הדרושות לצורך הצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

שינוי ביתרת המזומנים
 יתרת המזומנים לתחילת התקופה
 יתרת המזומנים לסוף התקופה

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ



דו"ח הדירקטוריון

על מצב עניני התאגיד לתקופה של שניים עשר חודשים המסתיימת

ב-31 בדצמבר 2010

כ"א אדר ב' ה'תשע"א



ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן - "החברה") דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד לתקופה של שניים עשר חודשים המסתיימת ב-31 בדצמבר 2010

הערה: בדו"ח הדירקטוריון נכלל מידע בהתאם להוראות חוזרי רשות החברות.

1. מטרות ויעדי החברה

א. ערים, חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן "החברה") הינה חברה ממשלתית אשר מטרותיה הן ליזום תכנון ופיתוח של שטחים במטרה להקים עליהם תשתית עירונית, בהתאם להחלטות משרדי הממשלה. החברה נוסדה בשנת 1974 והיא כיום החברה הממשלתית הארצית היחידה בתחומי פעילותה. לחברה אין חברות בת או אחזקות בחברות אחרות.

יעדי החברה כמוצג במסמך ההקמה:

- * גוף מרכז ומתאם לתכנון פיתוח ותשתיות.
- * לאפשר שליטת המדינה בתכנון ובהקצאת הקרקע.
- * יישום מדיניות של שימוש יעיל בקרקע, אכלוס מאוזן ואפשרויות שונות לשיווק.

פעילות החברה אינה נסמכת על תקציב המדינה, דבר המאפשר למבצעי מדיניות הממשלה בתחום הדיור אפשרויות שיווק נרחבות יותר בעיקר בתקופה זו של משבר אשראי וגרעון בתקציב הממשלה. מניות החברה מוחזקות בידי מדינת ישראל.

לאורך כל שנות פעילותה הצליחה החברה לממש היטב את היעדים שנקבעו לה ע"י ממשלת ישראל והגופים האחראים. פעילות החברה ניכרת בכל רחבי הארץ בפרוייקטים לאלפי יחידות דיור. עם זאת, בעשור האחרון בשל חוק חובת מכרזים ושינוי שיטת הפיתוח ע"י ממ"י (לחברות מנהלות) החברה אינה מצליחה לממש את כל הפוטנציאל והיכולות שיש לה. בדיונים רבים שהתקיימו בנושא מתן פטור לחברה לא הצליחה החברה לשכנע את מקבלי ההחלטות על נחיצות ונכונות מתן הפטור לחברה. בעקבות כך החברה אינה מקבלת פרוייקטים חדשים משמעותיים ואף מספר פרוייקטים שהיו בטיפול נלקחו ממנה.

ככלל להעדר ההרשאות החדשות השפעה שלילית על היקף פעילות החברה וכן על רווחיות החברה. ההשפעה על היקפי הפעילות הינה מיידית וברורה בעוד ההשפעה על הרווחיות אינה ניכרת אך צפויה לבוא לידי ביטוי בטווח הזמן הבינוני ארוך. הסיבה לכך נובעת מאופן הדיווח החשבונאי: בידי החברה פרוייקטים רווחיים שעדיין אינם ממלאים את הדרישות להכרה בדו"ח רווח והפסד. לשם המחשה, פרוייקט כרמיאל הוכר צורך רווח והפסד רק בשנת 2008 למרות שהחברה עבדה בו כבר שנים לפני כן.

ביום 28.8.05 אישרה ועדת השרים להפרטה את הפרטת החברה. (התיחסות מפורטת לענין ראה בהמשך).

למרות ההחלטה קיים שינוי מסוים בהתייחסות לחברה שקיבל ביטוי מעשי בהחלטות הממשלה מיום 5.4.07 ו-1854 מיום 24.6.07 - החלטות המשכיות. החלטות אלו קבעו שמהב"ש יעביר לחברת ערים שני פרוייקטים של "בנה ביתך" במתכונת "פילו"ט" של משק סגור. כמו כן, קבעו ההחלטות שערים תיקח חלק בהכנת התשתיות בישובים הנבנים עבור מפוני גוש קטיף.

ברוח החלטות הממשלה, לאחר מאמצים רבים, אותו ע"י החברה ביחד עם משהב"ש שני פרוייקטים המתאימים להוות פרוייקטים של "פילו"ט" (בנצרת ובאופקים). ועדת הפרוייקטים העליונה של משהב"ש אישרה את העברת הפרוייקטים לערים. ואולם, לאחר שמנכ"ל המשרד העביר את ההחלטה לאישור ועדת הפטור של החשב הכללי בקשתו נדחתה.

בסוף חודש מרץ 2009 החלה את כהונתה ממשלת נתניהו השנייה. לתפקיד שר הבינוני והשיכון מונה מר אריאל אטיאס. ביום 29.10.09 ביקר כבוד שר הבינוני והשיכון ביחד עם מנכ"ל משרדו במשרדי החברה ונכח בשיבה מיוחד של דירקטוריון החברה שנערכה לכבודו. בשיבה הוצגה בפניו החברה על יתרונותיה ויכולתה לסייע למשהב"ש במימוש מדיניות השר והממשלה ונערך דיון שעסק בעתידה של החברה. בסיום הדיון נתבקשה החברה להעלות על הכתב את תמצית הדברים (מצ"ב בנספח לדו"ח). עמדת משרד השיכון בנושא שימורה של חברת ערים הועלתה על הכתב ביום 7/10/10 במכתבו של מנכ"ל המשרד מר מרדכי מרדכי למר ראובן קוגן ממשרד האוצר. מהמכתב ברור כי משרד השיכון מעוניין לשמר את חברת ערים כחברה ממשלתית אשר תשולב במגוון הכלים העומדים לרשותו ולהיעזר ביכולתה על בסיס כללי הפעלה שיקבעו בהסכמה עם משרד האוצר והחברה. בימים אילו החברה נמצאת במגע עם להעברה של פרוייקטים חדשים לאחריותה.

כמעט מייד עם תחילת הכהונה החליטה הממשלה על שורת רפורמות במינהל מקרקעי ישראל ומשהבייש שחלקן נוגעות לנושאי תכנון והפיתוח - תחומי הפעילות של החברה. ככלל ע"פ הרפורמה מרבית עבודות התכנון ופיתוח יעברו לאחריות הרשויות המקומיות באמצעות אגרות והיטלים שיעודכנו בתהליך מהיר, יתר העבודות יבוצעו באמצעות חברות מנהלות שיופעלו ע"י משרד הבינוי והשיכון. הרפורמה המוצעת מהווה איום על עתידה של החברה. האיום נובע מכך שלחברה אין תפקיד מוגדר במסגרת הרפורמה המוצעת. יצויין כי למרות שהרפורמה שאושרה בתחילת אוגוסט 2009 ע"י הממשלה קבעה לוי"ז ברור ליישומה, טרם בוצעו מהלכים אופרטיביים משמעותיים ליישומה.

לנוכח הניסיון שנצבר בתקופה האחרונה בקידום אין ספור רעיונות שיאפשרו קבלת עבודת חדשות ולאור התקנות החדשות של חוק חובת מכרזים גורסת הנהלת החברה כי הפתרון המרכזי שיאפשר הפעלה מתודשת של החברה ככלי נוסף לביצוע פרויקטים בידי משרד השיכון הוא הכרזה על החברה כזרוע ביצועית של המשרד. הבעיה בפתרון זה היא העובדה שהוא גם הקשה ביותר ליישום. משיחות שנתקיימו עם גורמים שונים האחראים לחברה ניכר שקיימת הבנה שההכרזה על החברה כזרוע ביצועית היא מהלך הכרחי במידה ומעונינים להמשיך ולהפעיל אותה וקיימת אפילו נכונות מסוימת להוביל מהלך כזה. למועד כתיבת שורות אלו (מרץ 2011) החברה מקיימת מגעים עם משרד האוצר להפעלת החברה. המגעים עם משרד האוצר באים לידי ביטוי ברצף של מפגשים עם נציגי אגף התקציבים ברשות החברות ואגף החשכ"ל. הפגישה האחרונה ברצף הישיבות נערכה ביום 18/1/11 עם ס. החשכ"ל אשר תחום הבינוי והפיתוח נמצא בתחום אחריותו. בסיום הישיבה הובעה הסכמתו העקרונית של משרד האוצר להפעלת החברה. כאמור, בימים אילו הנהלת החברה פועלת ביחד עם משהבייש לצקת תוכן להסכמה של משרד האוצר.

שימוש בחברת ערים כזרוע ביצועית של המדינה לניהול עבודות הפיתוח יאפשר למדינה ליצור קרן לפיתוח אשר באמצעותה ניתן יהיה לקדם פרויקטים בכל רחבי הארץ ובעיקר בפריפריה ללא כל השקעה מצד המדינה. במצב הנוכחי המדינה נמנעת מלבצע חלק מפרוייקטים אלו בשל צורך בקדם מימון. למרבית הרשויות אין את היכולת לבצע את עבודות התכנון והפיתוח בעצמן. השלטון המקומי בישראל חלש מדי כלכלית מכדי שיוכל לפתח פרויקטים משמעותיים בעצמו. כמו כן, ערים כקרב לפיתוח תעמיד לרשות המדינה את המשאבים הנדרשים לצורך ביצוע עבודות תכנון של פרויקטים חדשים בהיקפים גדולים. לכל ברור היום שאנו עומדים בפני משבר של היעדר תוכנית זמינות לבניה.

עד לשינוי המיחל בהיעדר הרשאות נוספות לאלו שכבר נתקבלו קיים חוסר ודאות בנוגע לעתידה ואינתנותה הפיננסית של החברה בטווח הזמן הבינוני-ארוך.

ב. החברה מתכננת ומבצעת עבודות פיתוח בקרקעות שהועמדו לרשותה ע"י מינהל מקרקעי ישראל. עבודות פיתוח אלה משווקות על ידי החברה למשתכנים. בסיס פעילותה של החברה הינו בהתאם לחוזה גג - עם מינהל מקרקעי ישראל, על פיו תפעל החברה ככרת רשות במקרקעין שיועמדו לרשותה ע"י המינהל וזאת כדי שהחברה תבצע או תגרום לביצוע עבודות תכנון, פיתוח ושיקום במקרקעין הנ"ל.

פעילות החברה הינה ע"פ הסכמים עם משרד הבינוי והשיכון /או עם מינהל מקרקעי ישראל ומיעוטה ישירות עם רשויות מקומיות, מושבים וקיבוצים.

ג. במסגרת פעילותה, בנוסף לפרוייקטים שונים, מבצעת החברה עבודות באזורים שהוכרזו על ידי הממשלה כאזורי עדיפות לאומית.

2. מאפיינים יחודיים

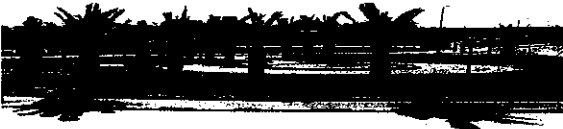
תכונות החברה כ-"חברה מפתחת":

1. קידום ומימון עבודות תכנון, פיתוח ותשתית לפני שיווק - מגדיל ביקוש.
2. מאפשר מתחמי שיווק ע"פ צרכי המשק.
3. עלויות הפיתוח נקבעות ע"פ מחירון משהבייש ובאישור ממ"י.
4. ההפרש הנובע בין התקציב המאושר להוצאה בפועל מוחזר כדיבידנד למשרד האוצר.
5. ביצוע עבודות במימון עצמי ללא נטל על תקציב המדינה.
6. במתכונת "חברה מפתחת" האחריות על חוסר בתקציב חלה על החברה.
7. ע"פ סקר שנערך ע"י החברה מחירי הפיתוח באתריה זולים משמעותית ביחס לאתרי "חברה מנהלת".
8. ביצוע עבודות פיתוח ע"י חברה ממשלתית מונע הפסדים כספיים בגין ערך הקרקע.
9. ערים העבירה למדינה בין השנים 2009 - 1985 דיבידנד בסך של למעלה מ - 143 מיליון ש"ח.

לחברה מעמד ייחודי בענף התשתיות. במשך שנים נהנתה החברה ממעמד של "חברה מפתחת". החברה קיבלה הרשאות לתכנון ופיתוח של פרויקטים ממשרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל. כ"חברה מפתחת" מאפשרת החברה לממשלה אלטרנטיבה נוספת לפעילות המשרדים בביצוע עבודות התכנון, והפיתוח שלא מתקציב הממשלה, אך יחד עם זאת עדיין בשליטה ובהכוונת הפעילות ע"י הגופים האמורים.

החברה צברה במשך השנים ניסיון רב ומיומנות בביצוע עבודות תכנון, תשתית ופיתוח בהיקפים גדולים במיוחד. החברה רואה את עצמה כזרוע לביצוע מדיניות משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל. החברה פועלת לחיזוק ערים ושכונות חלשות וזאת ע"י הגדלת האכלוס בישובים ובשכונות בהן היא פועלת. במהלך שנות פעילותה הכינה החברה תשתיות למאות ישובים ושכונות עירוניות. החברה פועלת בלמעלה מ - 50 פרויקטים בו זמנית.

3. ענפים בהם פועל התאגיד



החברה פועלת בתחום התשתיות העירוניות ובעיקר תשתיות לבנייה למגורים. במסגרת פעילותה עוסקת החברה בנושאי תכנון הנדסי, תכנון כבישים, תכנון מים, עבודות עפר וכבישים, עבודות בינוי וסלילה ועוד.

4. החברה וסביבתה העסקית

מצבה הכלכלי של ישראל בסוף שנת 2010 טוב משהיה בסוף 2009. במהלך השנה החולפת, התקבלה ישראל לארגון המדינות המפותחות של ה-OECD ושודרגה במדד המניות של S&P למדינה מפותחת. המדיניות של בנק ישראל ושל הממשלה בתקופת המשבר ולאחריו זכו לשבחים רבים. בנק ישראל היה חלוץ עולמי בחזרה למדיניות מוניטרית מצמצמת כשהעלה במהלך השנה את הריבית מרמה של 1% לרמה של 2%, הגדיל את רזרבות המט"ח בכ- 10 מיליארד דולר ופעל בצעדים נקודתיים לריסון שוק הנדל"ן. הממשלה מצידה הצליחה, לסיים את שנת 2010 בגרעון שוטף נמוך מהמתוכנן, בשיעור של כ-4% על רקע המשך ההתאוששות הכלכלית. התוצר צמח בכ-4.5%, והתוצר לנפש הגיע לכ-28,500 דולר, שיעור האבטלה ירד לרמת נמוכה של-6.6%, האינפלציה הסתכמה בתוך גבולות היעד של בנק ישראל בשיעור של 2.66%, נמצאו סימנים למאגרי גז ונפט והשקל התחזק מול רוב המטבעות המשמעותיים בעולם.

ענף הנדל"ן הוא ללא ספק אחד הנושאים המרכזיים והמהותיים בחייהם של אנשים רבים בישראל כיום. ענף פרסומי בנק ישראל, עולה כי מחירי הדירור בישראל עלו ביותר מ-30% בשנתיים האחרונות (2008-2009), לאחר מספר שנים שבהן הם נותרו כמעט ללא שינוי. עליות מחירי הדירות אינה תופעה חולפת, סעיף הדירור במדד המחירים לצרכן נמצא במגמת עלייה מתמשכת משנת 1983 ומכך ניתן להסיק שלא מדובר בבועה בשוק הנדל"ן. הירידה בשיעורי הריבית במשק, הביאה לעלייה בהיקף המשכנתאות החדשות וכן לעלייה בביקוש לרכישת דירות, גם כנכס להשקעה לנוכח שיעורי הריבית הנמוכים באפיקי השקעה אחרים, כגון פיקדונות בבנקים ואג"ח ממשלתיות. עיקר הגידול בביקוש לדירור נובע מהגידול הטבעי באוכלוסיית ישראל, שהוא מהגבוהים בעולם המערבי ועומד על כ-1.8% בשנה. מצד אחד, מספר משקי הבית החדשים גדול ממספר יחידות הדירור הגמורות, ומצד שני, הצמיחה הכלכלית מעלה את הביקוש ומייצרת רצון של כל ישראלי להיהפך לבעל דירה למגורים.

כיום קיימים שני חסמים עיקריים הגורמים למיעוט ההיצע בתחום הדירור: המונופול של מינהל מקרקעי ישראל שמפשיר קרקעות בכמות קטנה מתוך שאיפה למקסם את מחירי הקרקע והסרבול הקיים בהליכי התכנון והבנייה בוועדות השונות. כפועל יוצא מכך יש להמשיך להקצות קרקעות למגורים, להשלים את הרפורמה בתהליכי התכנון והבנייה במטרה לקצר את לוחות הזמנים בפרויקטים ולהרחיב את מגוון הכלים העומדים לרשות המדינה לייצור קרקע מתוכננת ומפותחת. בד בבד, במטרה להפחית את רמת הביקושים, פועל בנק ישראל בדרך פעולה של רגולציה ודרש מהבנקים להקטין את אחוז המימון למשכנתאות. לחב' ערים חייב להיות חלק במאמץ של גורמי הממשלה השונים להיאבק במחסור ביח"ד.

ביקוש לדירור: מספר העסקות בדירות (כולל יד שניה) גדל בהתמדה במהלך השנים ובמיוחד מאז הרבעון השני של 2009. הנתון לחודשים ינואר-נובמבר 2010 דומה להיקפים הגבוהים יחסית שאיפיינו את 2009 (102,280), גידול של 8.7% לעומת 2008). נתונים לחודש נובמבר 2010 מצביעים על המשך היקפי פעילות גבוהים, אם כי לא ברורה עדיין המגמה הצפויה בחודשים הקרובים. יש לשים לב כי התנודות בין החודשים גבוהות ולכן יש להזהר מלקבוע את המגמה עפ"י נתוני חודש אחד. חשוב להזכיר שהנתונים על היקף העסקות שצוינו לעיל אינם כוללים בניה עצמית וכן קבוצות רכישה. בשנת 2009 הגיע היקפה של הבניה העצמית לכ-16,960 דירות, כולל כ-1,650 דירות במסגרת קבוצות רכישה זהו גידול של כ-11% לעומת הממוצע בשנתיים קודמות (בין היתר כנראה בשל גידול בהיקף קבוצות הרכישה).

שינוק קרקע מדינה והתחלות בניה במשק: במטרה לענות על הגידול בצרכי הביקוש והמחסור בהיצע דירות למגורים ובכדי להתמודד עם מגמת העלייה במחירי הדירות, פרסמו משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל מכרזים פומביים לכ-46,000 יח"ד (ברוטו) מספטמבר 2009 ועד סוף 2010. במהלך 2009 שווקו במסגרת מכרזים פומביים כ-20,500 יח"ד ובמהלך 2010 כ-27,800. בנוסף שווקה קרקע על ידי ממי" במסגרות אחרות, לכ-16,000 יח"ד בשנים 2009 ו-2010. העליה המהותית במחירי הדירות במשק והיקפי השיווק הניכרים, באים לידי ביטוי בגידול בהיקף ההשקעות בענף ובהתחלות הבניה במשק, החל מהמחצית השניה של שנת 2009. כאמור, ב-2009 החלו בבניה כ-34,770 יח"ד (פחות מ-32 אלף בממוצע קודם לכן) וב-2010 צפויות לפחות 38,000 התחלות.

עדיין קיים חסר ניכר בהיצע הדירות הנדרש כדי לענות על הביקושים השוטפים עקב יצירת משקי בית חדשים כל שנה (כ-40,000 לפחות - רוכשים או שוכרים, לפי עיבודים מסקרי הלמ"ס. השוואה של הגידול במספר משקי בית בין שני המפקדים האחרונים מצביעה על תוספת משקי-בית חדשים גבוהה יותר- כ-50,000 בממוצע לשנה). בנוסף, יש להביא בחשבון רכישה שוטפת של דירות ע"י משקיעים) (מהארץ ומחול"ל) שאינן מיועדות להשכרה כפי שקיים כל השנים גם טרם לג העליה האחרון במחירי דירות, וכן נחוץ מלאי חיכוכי שמאפשר קיום שוק משוכלל. כלומר, היצע הדירות אינו עונה על הצרכים מזה מספר שנים. המצב היה שונה בתקופות קודמות שאופיינו ע"י עודפי היצע וירידות מחירים.

מחירי הדינרות: קצב הגידול במחירי הדירות במשך עלה במיוחד מאז 2008, התחזק ב- 2009 והגיע לשיעורים גבוהים עוד יותר במהלך 2010. עפ"י מדד מחירי דירות שמפרסמת הלמ"ס, עלו מחירי 13.2% ו- 16.3%, כל שנה לעומת, 8/2010 ב- 40.9% במצטבר (7%, 13.2% ו- 16.3%, כל שנה לעומת ממוצע שנה קודמת בהתאמה) ראלית עלו מחירי הדירות בתקופה זו ב- 27.3% במצטבר (2.3%, 9.3% ו- 13.9%, כל שנה בהתאמה).

הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל: כאמור, בתחילת חודש אוגוסט 2009 אישרה הכנסת את הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל. כיום מינהל מקרקעי ישראל מופקד על ניהול של כ-93% מכלל קרקעות המדינה ובעל השפעה רבה על הקצאת קרקעות. הרפורמה מושתתת על מספר עקרונות מרכזיים: ייעול המנגנונים הממשלתיים לניהול המקרקעין; העברת הבעלות בקרקע בייעודי מגורים ותעסוקה לידי החוכרים, ומעבר להקצאת קרקעות במכירה במקום בחכירה; עידוד היוזמה הפרטית והמוניציפאלית לתכנון מפורט ופיתוח קרקעות; צמצום המעורבות הממשלתית בשוק המקרקעין וקיצור הליכי התכנון. במסגרת הרפורמה תוקם רשות מקרקעין חדשה אשר תבוא במקום מינהל מקרקעי ישראל. בתוך כך יעבור המינהל שינוי ארגוני מקיף תוך שיפור משמעותי בכריסה וברמת השירות הניתנת לציבור.



א. בתקופת הדו"ח ניכרת ירידה בתשלומים ועליה משמעותית בתקבולים בפרוייקטים לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

ינואר-דצמבר 2010	ינואר-דצמבר 2009	מדרג פעילות
351	248	מסי יח"ד המשווקות (לאחר ביטול)
57,506	21,762	ערך השייוק (לאחר ביטול באלפי ש"ח, מדד 12/10)
26,648	27,660	תשלומים בפרוייקטים (באלפי ש"ח, מדד 12/10) כולל ח"מ.
24,600	25,324	תשלומים בפרוייקטים של חברה מפתחת בלבד (באלפי ש"ח, מדד 12/10)
1,912	2,267	תשלומים בפרוייקטים של ח"מ בלבד (באלפי ש"ח, מדד 12/10)
65,769	25,640	תקבולים בפרוייקטים (באלפי ש"ח, מדד 12/10) כולל ח"מ.
61,836	23,401	תקבולים בפרוייקטים של חברה מפתחת בלבד (באלפי ש"ח, מדד 12/10)
3,525	2,029	תקבולים בפרוייקטים של ח"מ בלבד (באלפי ש"ח, מדד 12/10)
31.12.10	31.12.09	
294,547	336,913	יתרת עבודות (בהערכה, באלפי ש"ח ובמדד 12/10)

[*] כל הסכומים צמודים למדד תשומות הבניה.

כאמור, ניתוח הנתונים לאורך זמן מלמד על ירידה בפעילות בפרוייקטים ועליה מקבילה בתקבולים מהפרוייקטים. הסיבות העיקריות לכך הינן:

- בשל חוק חובת המכרזים החברה אינה מקבלת פרוייקטים כ"חברה מפתחת" וכתוצאה מכך מלאי הקרקעות ופוטנציאל השייוק קטנו באופן משמעותי. הדבר ניכר בירידה מתמשכת בהיקף צבר ההזמנות של החברה (יתרת עבודות).
- קיימת ירידה באיכות מלאי הקרקעות שבידי החברה.
- בחודשים האחרונים קיים מאמץ מרוכז של משהב"ש וממ"י לקדם שיווקים כדי להתמודד עם עליית מחירי הנדל"ן. חלק מהשיווקים נעשה בפרוייקטים המפותחים של ערים ומכאן הגידול המשמעותי בהכנסות החברה במהלך תקופת הדו"ח.

ב. לקוחות (נותני עבודה):

לחברה תלות במשרד הבינוי והשיכון ובמינהל מקרקעי ישראל והכנסותיה מעבודות קשורות בהחלטות המתקבלות בגופים אלה.

בחלק מהפרוייקטים של החברה הנמצאים באזורי עדיפות נהנים המשתכנים מסיבסוד עלויות הפיתוח ע"י משהב"ש. יודגש שהסיבסוד ניתן באמצעות החברה למשתכנים ע"י הוזלת הוצאות הפיתוח כנגד העברת כספי הסיבסוד לחברה או לרשות המקומית.

חלק מכספי הסיבסוד שמהב"ש התחייב להעביר לחברה טרם הועבר לחברה והנהלת החברה פועלת לגביית חובות אלו.

לחברה נמסרו בעבר ע"י ממ"י (בין יתר הרשאות) שתי הרשאות לתכנון ופיתוח של שכונת עלונה בכניסה המערבית של ירושלים ושל שכונה בקרית ים. שתי הרשאות הסתיימו והחברה מנהלת מגעים עם ממ"י בנוגע להמשך פעילותה בפרוייקטים אלו.

ג. ספקים

החברה מפעילה עשרות מתכננים, משרדים הנדסיים, קבלני משנה וספקים, החברה מפעילה מערך של בחינה ובדיקת הספקים שאיתם היא עובדת. התקשרויות החברה עם ספקים מבוצעות כולן במכרזים ומונעות תלות בספק וקבלן יחיד.

ד. הלוואות/ערבויות מדינה

לחברה אין הלוואות או ערבויות שניתנו לה ע"י המדינה.

א. נכון ליום 31 בדצמבר 2010 הועסקו בחברה 28 עובדים.

ב. המבנה הארגוני של החברה מבוסס על הנהלה מרכזית וארבעה מחוזות גיאוגרפיים. בראש כל מחוז עומד ממונה מחוז (מחוז צפון אינו מאוייש). בהנהלת החברה מבוצע הניהול הכספי, והפיקוח ההנדסי הכולל על הפרוייקטים. יצויין שהחברה מנהלת את הפרוייקטים באמצעות מנהלי פרויקטים המספקים לחברה שירותי ניהול ואינם נחשבים עובדי החברה.

פרוייקטים עיקריים של החברה במיליוני ₪ "מדווחים"

מס' פרויקט	אתר	היקף כספי	ביצוע	שיעור ביצוע %	מועד תחילת החליפת ביצוע (בקי"מ)
320	נס ציונה טירת שלום	42.1	33.6	80%	1995
537,8	כרמיאל	97.2	79.4	82%	1995
586	רכסים גבעה ג' *	44.7	22.0	49%	*2006
777	מבשרת י"א	57.7	47.1	82%	1994
791	הר אדר שלב ב'	204.1	193.4	95%	1991
845	צור נתן	155.0	66.8	43%	2002

* בשנת 1997 בוצע כביש 11 בכניסה לפרוייקט

להערכת הנהלת החברה האומדנים הקריטיים המשמשים לעריכת הדו"חות הכספיים הם אלה:

א. אומדן עלויות עתידיות לצורך השלמת פרויקטים

נרשמים ע"פ הערכה שנעשתה על ידי מנהלי הפרוייקטים של החברה, היועצים ההנדסיים והנהלת החברה. התחשיב נעשה בהתחשב ביתרת העבודה שנתורה לביצוע ובמחירים המקובלים היום.

ב. הערכת שווי של רכוש קבוע

בהערכת שוויים של נכסים אלו נעשה שימוש בהערכות שווי של שמאים חיצוניים בלתי תלויים וכן במקרים המתאימים במחירי המכירה בפועל כפי שהם ידועים במועד הצגת הדו"חות הכספיים.

ג. הפרשות לתביעות תלויות

ההפרשה בוצעה על בסיס הערכות של היועצים המשפטיים של החברה ובאישור הנהלת החברה.

ד. מיסים נדחים

בכפוף לקיומה הצפוי של חבות מס בעתיד הנראה לעין, זוקפת החברה מיסים נדחים המחושבים בשל הבדלים בין עיתוי ההכרה לצרכי מס לבין עיתוי ההכרה החשבונאית של הכנסות והוצאות. שיעורי המס המשמשים בחישוב הם אלה הצפויים לחול בעת המימוש, כפי שהתגבשו עד יום המאזן. בהיעדר חבות מס צפויה כאמור, הדו"חות הכספיים לתקופות המוצגות בדו"ח אינם כוללים יתרות מאזניות של מיסים נדחים.

- א. ועדת השרים לענייני הפרטה בישיבתה מיום 17/9/98 (החלטה מס' מח/27) החליטה כדלקמן:
- 1) להפריט את "ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ ("החברה") בדרך של מכירה פרטית של מניות המדינה בחברה (להלן: "מניות המדינה") למשקיע או לקבוצת משקיעים מהארץ ואו מחו"ל.
 - 2) להסמיך את רשות החברות הממשלתיות ("הרשות") לבצע את כל הפעולות הדרושות לדעתה לביצוע החלטה זו, לרבות:
 - א) החברה לא תתקשר בכל התקשרות, לא תיטול על עצמה כל התחייבות ולא תעסוק בכל עיסוק שאינם מתחייבים לדעת הרשות מהסכמים שחתמה או תחתום החברה עם המינהל ואו משרד הבינוי והשיכון המעניקים לחברה הרשאה לניהול ואו לביצוע תכנון ופיתוח תשתיות, אלא באישור מראש ובכתב של הרשות ובהתאם לתנאים שיקבעו באישור (סעיף ה' להחלטה).
 - ב) להורות לחברה למכור ו/או להעביר ללא תמורה נכסים ו/או זכויות שלה למדינה, או לגורם אחר שהרשות תורה (סעיף ו' להחלטה).
 - ג) להורות לחברה להכין חדרי מידע שיגלו באופן נאות את מצב החברה ולהורות לנושאי משרה בחברה להצהיר על אמיתות המידע, באופן שיקבע על-ידי הרשות (סעיף ז' להחלטה).
- ב. עד להחלטה סופית החברה רשאית לקבל פרויקטים לביצוע ממשבה"ש וממ"י ואולם, בשל המגבלות המטיל חוק חובת מכרזים, בפועל החברה אינה מקבלת הרשאות חדשות לפיתוח. ההרשאות היחידות שהתקבלו הינן הרחבות של הרשאות קיימות ו/או הרשאות כחברה מינהלת.
- ג. בחודש ינואר 2005 הועברה ע"י רשות החברות בקשה לשר השיכון להתייחסות להפרטת ערים. השר הודיע לראש הרשות במכתב מיום 31/1/05 כי טרם גיבש עמדה בנושא. ביום 22/5/05 התקימה ישיבה בנושא ההפרטה בהשתתפות המנכ"ל והדירקטור אבו חדרה אצל הממונה על ההפרטה ברשות החברות שם הוצגה בפני המנכ"ל עמדת הרשות בנושא. בדיון שהתקיים בדירקטוריון מייד אח"כ ב- 29/5/05 הוחלט להזמין את נציגי הרשות להופיע בפני הדירקטוריון ונציגי העובדים.
- ד. בתאריך 28.8.05 התקיים דיון בוועדת השרים להפרטה בראשותו של שר האוצר דאז אהוד אולמרט בהפרטת החברה. הועדה החליטה להפריט את החברה. לשון החלטה "בהמשך להחלטת ועדת השרים לענייני הפרטה מס/מח/27 מיום 17.9.1998 להטיל על מנהל רשות החברות הממשלתיות לפנות, בתאום עם שר הבינוי והשיכון לוועדת הכספים של הכנסת לאישור דרך המכירה של ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ ולפעול להפרטתה בהקדם".
- ה. בתאריך 13.11.05 הופיע מנהל יחידת ההפרטה מר מאיר שמרה בפני דירקטוריון החברה ודיווח על החלטה ועל כוונת הרשות להיכנס להליך מזרז של הפרטת החברה.
- ו. ביום 8.1.06 נערכה פגישה בין נציגות העובדים בחברה לבין רשות החברות למי"מ בזכויות העובדים בהפרטה.
- ז. בחודש מאי 2006 נכנס לתפקיד שר השיכון והבינוי מר מאיר שטרית. עם כניסתו לתפקיד חל שינוי מהותי בהתייחסות הממשלה לחברה. שיאו של השינוי כאמור, בהחלטת הממשלה 1576 מיום 15.4.07 והחלטת הממשלה 1854 מיום 24.6.07 לתת לחברה שני פרויקטים של בנה ביתך ועבודות במסגרת הישובים הנבנים עבור מפוני גוש קטיף.
- ח. החלטת הממשלה קבעה בין היתר שמתן הפרוייקטים מותנה בביטול החלטת ההפרטה. ביולי 2007 נכנס לתפקיד שר הבינוי והשיכון מר זאב בויס. נושא ההפרטה הועלה בפגישה שנערכה עימו בהשתתפות יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל בפועל. ע"פ הנחיית השר משהב"ש יטפל בסוגיה זו במקביל ליישום החלטה לתת לחברה פרויקטים.
- ט. ברוח החלטת הממשלה משהב"ש הביא לאישור החשב הכללי שני פרויקטים להעברה לערים בפטור ממכרז (אופקים ונצרת). ואולם, ועדת הפטור של החשב סירבה לאשר את הבקשה.
- י. ביום 12.5.08 פנה מנהל רשות החברות במכתב למנכ"ל משהב"ש בו הוא מודיע על כוונת הרשות לחדש את תהליך הפרטת החברה ולפיכך הוא מבקש את התייחסותו לכוונה זו. בחודש אפריל 2009 נכנס לתפקיד שר הבינוי והשיכון מר אריאל אטיאס. כבוד השר לא התייחס ישירות לסוגיית ההפרטה של החברה ואולם ביום 7.10.10 במכתב למשרד האוצר, הציג מנכ"ל משהב"ש את עמדת המשרד המעוניין לחזור ולהפעיל את חברת ערים.

6. IFRS) אימוץ תקני דיווח בינלאומיים

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית את תקן חשבונאות מספר 29- אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). בהתאם לתקן, החל מ- 1 בינואר 2008, ישויות הכפופות לחוק ניירות ערך ומדווחות לפיו יערכו את דוחותיהן הכספיים לפי תקני ה- (IFRS). תקני הדיווח הבינלאומיים שונים בחלקם מכללי החשבונאות הישראליים. לשוני זה יכולה להיות השפעה מהותית על הסכומים המדווחים ואופן הצגתם. בהתאם לחוזר הרשות מינואר 2006 נדרשו החברות להגיש דוחות על הערכות ליישום. החברה באישור רשות החברות הקצתה משאבים לצורך זיהוי ההבדלים המתייחסים לחברה ולהערכות ליישום התקנים בדיווח הכספי. החברה בוחנת את השלכות המעבר באמצעות ועדה מיוחדת שהוקמה לצורך עניין זה.

ביום 13.8.07 התכנסה הועדה לצורך התחלת תהליך ההערכות. בשלב ראשון הוצגו התקנים הרלוונטים. השינוי המהותי הנובע מהמעבר לתקינה הבינלאומית נובע מדחיית ההכרה של הרווחים בפרוייקטים רק לשלבים הסופיים שלהם. נקבע שהועדה תתכנס לשיבות נוספת כדי לדון בדרכים להתמודד עם סוגיית עיתוי ההכרה ברווחים.

ביום 4.3.08 פנה מנכ"ל החברה בפועל במכתב לרשות החברות הממשלתיות אליו צורפה טבלה המפרטת את השפעת יישום תקני חשבונאות הרלוונטים לערים כפי שהוצגו בפני הועדה. לנוכח ההשפעות הקריטיות הצפויות על רווחיות החברה לאחר יישום כללי ה- (IFRS) החברה ביקשה מרשות החברות להציג בפניה בדיון משותף את ההשפעות הצפויות וזאת כשלב נוסף בתהליך ההיערכות (העתק המכתב צורף לדו"ח הדירקטוריון 12.07).

ביום 30.7.08 נערך דיון ברשות החברות הממשלתיות בנוגע להיערכות החברה. בדיון השתתפה הדירקטורית נעמי אנוך (שנתבקשה ע"י הנהלת החברה והדירקטוריון ללוות את התהליך מטעם הדירקטוריון), מנכ"ל החברה, היועץ הפיננסי, מ"מ החשב וה"ח חזי ליפשיץ וחיים פיישר מרשות החברות. בישיבה הוצג מסמך נוסף שדן בהשפעות המעבר (מצ"ב נספח). עמדת החברה כפי שהוצגה ע"י מנכ"ל החברה היתה שאין להחיל את כללי התקינה החשבונאית הבינלאומית על החברה. עמדת החברה נסמכה בין היתר על המלצת רו"ח. בסיכום הדיון הוסכם שלא להחיל את הכללים על החברה וכי הסוגיה תועלה ע"י רשות החברות בפני ועדת מומחים שתדון בנושא מטעמה. למרות פניות החברה לא נרשם סיכום לישיבה למועד כתיבת שורות אלו. לאור הסיכום בשלב זה החברה הקפידה את תהליך ההיערכות.

ביום 22.9.08 נדונה עמדת החברה בישיבת ועדת תקציב ופעולות של הדירקטוריון. בישיבה אימץ דירקטוריון החברה את האמור במכתב רו"ח כעמדת הדירקטוריון לפיו אין להחיל על החברה את כללי ה-IFRS. מצ"ב תרשומת הפגישה שנערכה ביום 30.7.08.

7. רכוש קבוע

א. יתרות הרכוש הקבוע ותוכנה שבידי החברה ליום 31 בדצמבר 2010 באלפי ש:

רכוש קבוע	7,590
תוכנה	6

הרכוש הקבוע כולל שני משרדים המשמשים את החברה, שבעה כלי רכב, ציוד משרדי ותוכנה בניכוי פחת והפרשה לירידת ערך.

ב. פרטים נוספים אודות המבנים:

- 1) זכויות חכירה מהוונות על בנין המנהלה בירושלים רשומות על שם החברה בלישכת רישום המקרקעין עד ליום 31 במרץ 2040, תוך אפשרות הארכה ל-49 שנים נוספות.
- 2) לחברה זכויות חכירה מהוונות עד ליום 19 ביולי 2043, תוך אפשרות הארכה ל-49 שנים נוספות במבנה המשמש את החברה במחוז דרום (באר שבע). הזכויות טרם נרשמו על שם החברה בלישכת רישום המקרקעין. בהתאם להערכת שמאי מפרברואר 2007 עודכנה ההפרשה לירידת ערך בדו"חות 2006 לכ - 226 אלפי ש"ח.
- 3) לחברה אין נכסים מהותיים (מקרקעין ומחבורים) שמופעלים או מוחזקים על ידה עבור המדינה או אחרים לרבות נכסים שיש או שהיתה מחלוקת בעבר עם מי מרשויות המדינה לעניין זכויות בהם.

8. המצב הכספי (במיליוני ש"ח "מדווחים")

סעיף	נתונים ליום 31.12.09		נתונים ליום 31.12.10	
	סכום ב-מ"מ	% מהמאזן	סכום ב-מ"מ	% מהמאזן
סך המאזן	228.9	100%	243.5	100%
רכוש שוטף	198.9	87%	213.3	88%
השקעות (אתרים בביצוע שטרם שווקו)	22.0	10%	22.6	9%
רכוש קבוע	8.0	3%	7.6	3%
תוכנה, נטו	0.01	0%	0.01	0%
התחייבויות לזמן ארוך	2.0	1%	2.4	1%
התחייבויות שוטפות	137.0	60%	147.1	60%
הון עצמי ועודפים	89.9	39%	94.0	39%



החל מהדו"חות לשנת 2000 חל על דו"חות החברה תקן חשבונאי מס' 2 - "בנינים למכירה".

עפ"י תקן זה מכירה החברה בהכנסות מעבודות קבלניות לאורך חיי הפרוייקט, לעומת שיטת "העבודות הגמורות" לפיה דיווחה החברה עד וכולל שנת 1999 ולפיה הדיווח רק בגמר הפרוייקט.

עפ"י התקן ההכרה בהכנסה מפרוייקט תעשה עם מכירתו אך לא לפני שתמורת המכירות שנצברו מתחילת הפרוייקט מהווה 50% לפחות מסך ההכנסות הצפויות הפרוייקט וששיעור ההשלמה של הפרוייקט בתום תקופת הדיווח הינו 25% לפחות. ההכרה בהכנסה במקרים אלו תעשה ע"י מכפלת תמורת המכירות בשיעור ההשלמה של הפרוייקט. במקרים שצפוי הפסד מהפרוייקט נעשית הפרשה למלוא ההפסד הצפוי עד השלמתו.

על פי תקני חשבונאות 12 ו-17 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות הפסיקה החברה את התאמתם של דו"חותיה הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004. החברה ערכה את דו"חותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המתואמת למדד המחירים לצרכן. הסכומים המתואמים שניכללו בדו"חות הכספיים למועד המעבר שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי שלאחר אותו מועד.

רכוש שוטף

ליום הדו"ח חל גידול של כ- 14.4 מיליון ש"ח לעומת הדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 2009. הרכוש השוטף לתקופת הדו"ח מסתכם ב- 213.3 מיליון ש"ח.

עיקר השינויים כדלקמן:

- (1) גידול במזומנים ושווי מזומנים
- (2) גידול בניירות ערך והשקעות לז"ק
- (3) קיטון במשתכנים
- (4) גידול בחייבים ויתרות חובה
- (5) קיטון באתרים בביצוע בניכוי מקדמות ממשתכנים

ליום הדו"ח חל גידול ביתרות הכספיות של החברה. הערך הכספי של סעיפי מזומנים וני"ע מסתכם ליום 31.12.10 ב- 113.5 מיליון ש"ח לעומת 81.6 מיליון ש"ח ליום 31.12.09.

השקעות (אתרים בביצוע שטרם שוקו)

ליום הדו"ח חל גידול של כ- 0.55 מיליון ש"ח לעומת הדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 2009.

רכוש קבוע ותוכנה נטו

קיטון של כ- 0.4 מיליון ש"ח. במהלך החציון נרכש רכב למנכ"ל החברה. הרכב הישן נמכר באפריל.

התחייבויות שוטפות

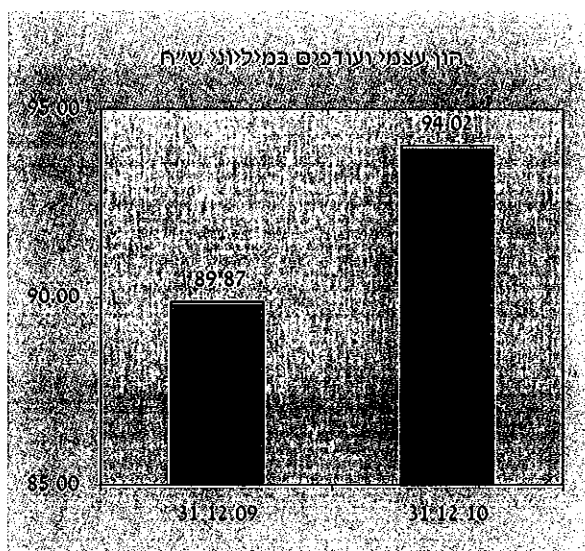
ליום הדו"ח חל גידול של כ- 10.07 מיליון ש"ח לעומת הדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 2009.

עיקר השינויים בסעיפים הבאים:

- (1) קיטון בספקים וקבלני משנה
- (2) גידול בזכאים ויתרות זכות
- (3) גידול במקדמות ממשתכנים בניכוי עלות אתרים בביצוע

התחייבויות לזמן ארוך

ליום הדו"ח מסתכמות התחייבויות החברה לזמן ארוך בכ- 2.36 מיליון ש"ח. התחייבויות אלו מיועדות לכיסוי הוצאות לסיום יחסי עובד מעביד. מרבית עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. ליום הדו"ח חל גידול של כ- 330 אלפי ש"ח לעומת הדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 2009. הגידול בהתחייבויות החברה נובע מעידכון שכר הבכירים והשינויים המבניים בחברה.



ליום הדו"ח מסתכם הונה העצמי של החברה בכ- 94.02 מיליון ש"ח. וזאת לעומת כ- 89.87 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. ההון העצמי גדל בכ- 4.15 מיליון ש"ח.

הגידול נובע מהרווח נקי לתקופת הדוח בסך כ- 6,698 אלפי ש"ח, בקיזוז דיבידנד ששולם בסך 2,544 אלפי ש"ח.

בשנים 2001 - 2009 הכריזה החברה עפ"י כללי רשות החברות הממשלתיות, על תשלום דיבידנד מוצע לחלוקה למדינת ישראל בסך 10,981 אלפי ש"ח בשיעור של 50% מהרווח הנקי בגין רווחי שנים אלו. בשנת 2004 חולקו 873 אלפי ש"ח, בשנת 2006 חולקו 2,500 אלפי ש"ח, בשנת 2007 חולקו 2,500 אלפי ש"ח, בשנת 2008 חולקו 366 אלפי ש"ח, בשנת 2009 חולקו 2,188 אלפי ש"ח ובחודש מאי 2010 שילמה החברה את יתרת הדיבידנד שהוכרז ונרשם בדו"ח הכספי ליום 31.12.09 בסכום של 2,554 אלפי ש"ח.

עפ"י כללי רשות החברות הממשלתיות רשמה החברה בדו"ח הכספי ליום 31.12.10 דיבידנד מוצע לחלוקה למדינת ישראל בשיעור של 50% מהרווחי הנקי (3,349 אלפי ש"ח).

9. תוצאות הפעילות העסקית (במיליוני ש"ח "מדווחים")

9.1. תוצאות הפעילות העסקית (במיליוני ש"ח "מדווחים")

סעיף	נתונים לתקופה של שנים מסתיימת בתאריך 31 בדצמבר 2010		נתונים לתקופה של שנים מסתיימת בתאריך 31 בדצמבר 2009	
	מחמתחור	מחמתחור	מחמתחור	מחמתחור
הכנסות	45.96	100%	32.45	100%
רווח גולמי	6.84	15%	3.60	11%
(הפסד) רווח תפעולי	1.07	2%	-1.67	-5%
הכנסות מימון	5.35	12%	6.57	20%
רווח נקי	6.70	15%	5.11	16%

9.2. תוצאות הפעילות העסקית (במיליוני ש"ח "מדווחים")

הכנסות

הכנסות החברה מבצוע עבודות ומעמלות הסתכמו בתקופת הדו"ח בכ- 46 מיליון ש"ח. גידול של כ-42% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (32.45 מיליון ש"ח).

הכנסות הבולטת בתקופת הדו"ח הינם מפרוייקט הר אדר שלב ב', פרויקט כרמאל מכוש, פרויקט צור נתן ופרוייקט נס ציונה-טירת שלום.

רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדו"ח הסתכם בכ- 6.84 מיליון ש"ח לעומת רווח גולמי של כ-3.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. גידול ברווח בשיעור של כ-90%.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדו"ח בכ- 5.77 מיליון ש"ח. גידול של כ-9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (5.27 מיליון ש"ח).

סעיף הוצי הנה"כ מורכב מהוצי המינהלה בפועל והפרשות חשבוניות ומושפע מאופן העמסת הוצאות על הפרוייקטים. הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בחלקו מגידול בהפרשות החשבוניות כגון הפרשות לסוציאליות, אך עיקר הגידול נובע מהמענק שחולק לעובדי החברה באישור ועי"י כללי רשות החברות בגין רווחי שנת 2009 בסך כ-510 אלפי ש"ח, גידול של כ-70 אלפי ש"ח בדמי ההבראה (בשנת 2009 שלומו דמי הבראה מופחתים) והיתר גידול של כ-170 אלפי ש"ח נובע מחזרתה של עובדת מחל"ת, שינויים מבניים שאושרו ע"י הדיקטוריון וזחילת שכר טבעית. בסיכומי של דבר, בנטרול תשלום המענק ודמי ההבראה אין הגידול מעיד על גידול מהותי בהוצי המינהלה בפועל, שנשארו יחסית יציבות יחסית לתקופה אשתקד.

הכנסות מימון (הוצאות)

הכנסות המימון נטו בתקופת הדו"ח הסתכם בכ- 5.35 מיליון ש"ח לעומת הכנסות המימון נטו של כ-6.57 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון בהכנסות בשיעור של כ-18.6%.

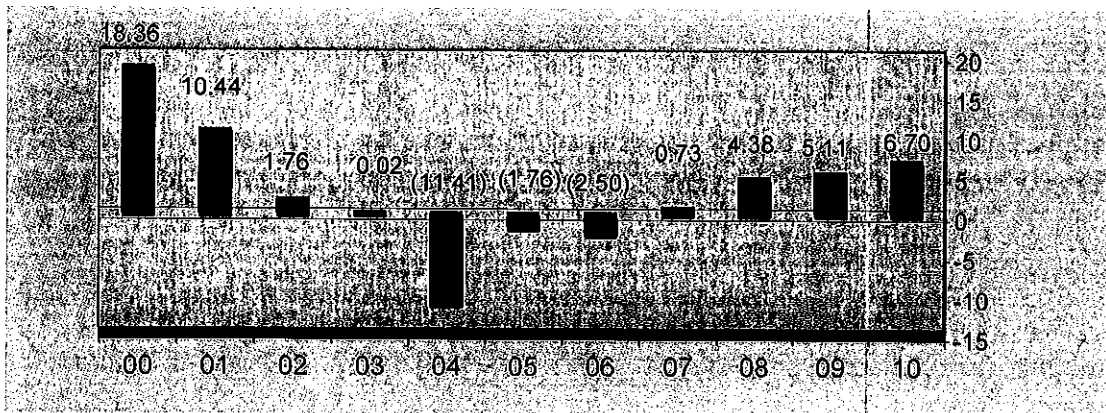
הקיטון היחסי בהכנסות המימון הינה פועל יוצא של "העליות" בשוק אגרות החוב הממשלתיות בשנת 2009.

מיסים

- א. החברה מדווחת על הכנסותיה מבנייה בהתאם לסעיף 8 א (ב) לפקודת מס הכנסה, שעיקרו דיווח על הכנסות לפי קצב התקדמות העבודות החל משיעור השלמה של 25%.
- ב. יתרת ההפסד לצרכי מס, הניתנת להעברה לשנים הבאות, מסתכמת לתום שנת 2009 לכ-17 מיליון ₪. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2006.
- ג. בתקופת הדו"ח לא נרשמו הוצאות מיסים. לחברה אין בתקופת הדו"ח מיסים שוטפים וזאת לאור הפסדיה לצורך מס. בסוף שנת 2004 ביצעה החברה מחיקה של המיסים הנדחים בדו"ח הכספי. המחיקה בוצעה בעקבות מעבר החברה מרווח לצורך מס להפסד לצורך מס וציפיית החברה כי לא תהיה לחברה הכנסה חייבת במס (החברה לא תשלם מס) בתקופה הנראית לעין.
- ד. בסוף שנת 2009, נערכה בחברה ביקורת מטעם מ"ה ניכויים לשנים 2005-2008 אשר בסיומה נחתם הסכם שומה, לפיו קוזזה חבות המס שנבעה מהביקורת בסך של כ-205 אלפי ₪ מתשלומים ע"ח הוצ' עודפות ששולמו בשנים הנ"ל. בעקבות ממצאי הביקורת נחתם הסכם שומה נוסף, עם המוסד לביטוח לאומי. עפ"י ההסכם, נכון ליום 31.12.09 קיימת לחברה חבות בסך כ-112 אלפי ש"ח. החברה רשמה הפרשה בגין חבות זו, שהוצגה בסעיף זכאים ויתרות זכות בדו"חות הכספיים ונמחקה ברבעון השני לאחר ששולמה במהלך חודש אפריל 2010.

רווח נקי

הרווח הנקי בסך כ-6.7 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח מראה על המשך מגמת רווחיות החברה בארבעת השנים האחרונות. להלן רווחיות החברה לאורך השנים:



10. נזילות ומקורות מימון

החברה מומנת את עצמה בעיקר מההון העצמי ששיעורו כ- 39% מהיקף נכסי החברה וכן מעודף המקדמות ממשתכנים על ההשקעות באתרים בביצוע (53% מנכסי החברה). בנוסף, מקבלת החברה אשראי שוטף מקבלני משנה ומספקים (2% מנכסי החברה).

בתקופת הדו"ח נבע לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 22.94 מיליון ש"ח לעומת תזרים שלילי מפעילות שוטפת של כ- 17.56 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

לחברה הון חוזר נטו (רכוש שוטף פחות התחייבויות שוטפות) חיובי בסך של כ- 66.23 מיליון ש"ח ליום 31.12.10, לעומת הון חוזר נטו בסך של כ- 61.9 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009. היחס השוטף (רכוש שוטף חלקי התחייבויות שוטפות) ליום 31.12.10 וליום 31 בדצמבר 2009 הוא 1.45 ו-1.45 בהתאמה.

11. ס' 404-SOX ותקנות החברות הממשלתיות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

ביום 28.5.2006 נדונה פעם נוספת הערכות החברה ליישום הנחיות הרשות בכל הקשור ל- 404 sox בדירקטוריון החברה. לאור העלויות הכבדות הכרוכות בסקר ויישום 404 sox החליט הדירקטוריון לעכב את החלטה עד שיובהר עתידה של החברה עקב הליך ההפרטה העומד ברקע. בשלב זה לאור העובדה כי אין שינוי במעמדה של החברה לא נתקבלה החלטה חדשה. ואולם הנושא יועלה לדיוק מעת לעת לדיון נוסף בישיבת ועדת הביקורת של הדירקטוריון, כדי לבחון האם השתנו התנאים וקבלת החלטה חדשה במידת הצורך.

בחודש דצמבר 2007 פורסמו ע"י משרד האוצר מתוקף חוק החברות הממשלתיות תקנות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי. ע"פי ההגדרה המופיעה בתקנות הדרישה לדוח"ת נוספים חלה על חברות שמתקיים בה לפחות אחד מהתנאים הבאים:

- 11.1 סך ההכנסות השנתיות בדו"חות הכספיים עולה על 400 מיליוני ₪.
- 11.2 היקף הנכסים בדו"חות הכספיים עולה על 400 מיליוני ₪.
- 11.3 ערך הנכסים או הפרוייקטים המופעלים או מנוהלים ע"י החברה בעבורה או בעבור המדינה או בעבור אחרים עולה על 400 מיליוני ₪.

הנהלת החברה סבורה שהתנאים האמורים אינם מתקיימים בחברת ערים ולכן הדרישה להגשת דוח"ת נוספים אינה חלה על החברה:

סך ההכנסות בדו"ח הכספי ליום 31.12.10 מסתכמות בכ- 45.96 מיליוני ש"ח, היקף הנכסים בכ- 243 מיליוני ש"ח ויתרת העבודות הינה בסכום של כ- 294.55 מיליוני ש"ח.

12. תביעות משפטיות תלויות

נגד החברה הוגשו תביעות משפטיות ע"י משתכנים ומוסדות בסך כולל של כ-43,756 אלפי ₪. התביעות נמצאות בשלבים שונים של דיונים בבתי משפט. על פי חוות דעת יועציה המקצועיים, רשמה החברה הפרשות כנגד תביעות אלה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2010 עומדת ע"ס 5,625 אלפי ₪ (מצ"ב נספח).

13. דיווח איכותי בדבר השיפה לסיכונים ודרכי ניהולם

כל גורם וגורם בארגון החל מהפקיד הזוטור וכלה בדירקטוריון הארגון, תורם לניהול סיכונים אפקטיבי. יחד עם זאת ניתן לזהות ארבעה תחומי אחריות עיקריים:

הדירקטוריון - תפקידו לבחור את ההנהלה ולהגדיר את הציפיות ממנה. הדירקטוריון הינו שותף בהגדרת האסטרטגיה הארגונית ולוקח חלק חשוב במרכיב הראשון בניהול הסיכונים בסביבה הפנים ארגונית.

ההנהלה - אחראית באופן ישיר על כלל פעילות הארגון ובכלל זה גם על נושא ניהול הסיכונים. יותר מכולם המנכ"ל, מר עזרא ימין נדרש לקבוע את הטון בנושא והאווירה בארגון לנושא ניהול הסיכונים.

מנהל הסיכונים - רו"ח מר משה רז- חשב החברה, מרכז את הנושא בארגון, אחראי להוציא לפועל את ניהול הסיכונים, קביעת מדיניות ונהלים, לקיים בקרה ופיקוח על מנהלים אחרים.

מבקר הפנים - עו"ד מר יאיר זהבי מסייע להנהלה, לדירקטוריון ולועדת הביקורת בפיקוח, בהערכה, בדיקה, דיווח ובהמלצות לשיפור מערך ניהול הסיכונים.

בהתאם לדרישת רשות החברות הממשלתיות, החברה השלימה בשנת 2009 תהליך של סקר סיכונים מקיף. דו"ח ניהול סיכונים (להלן - "הדו"ח המקורי") אושר בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 28.12.09. במסגרת ההחלטה לקח על עצמו הדירקטוריון לקיים מידי חצי שנה דיון במטרה להעריך האם חל שינוי במערך הסיכונים של החברה ממועד אישור הדו"ח המקורי.

לצורך מעקב אחר הסיכונים מפרסמת החברה מערך שלם של דו"חות המוגשים בין היתר לדירקטוריון החברה, לרשות החברות ולגורמים אחרים הנוגעים לדבר:

- א. דו"ח סיכום פעילות שנתי הכולל דו"ח ביצוע תקציבי.
- ב. דו"ח סיכום פעילות חצי שנתי במתכונת פנימית מצומצמת.
- ג. דו"ח סיכום פעילות בני"ע פעמיים בשנה.
- ד. תוכנית עבודה (תקציב) שנתי ורב שנתי לעבודות בפרוייקטים ובמינהלה.
- ה. דו"חות כספיים.

בנוסף לדו"חות לעיל מבוצעות בחברה ביקורות שונות ע"י מבקר הפנים ונמסרים דיווחים שונים לרשות החברות ע"פ חוזרי הרשות וע"פ דרישה.

כאמור, במהלך שנת 2009 נערך בחברה סקר סיכונים מקיף. תוצאות הסקר באות ליד ביטוי בדו"ח ניהול סיכונים שאושר ע"י דירקטוריון החברה ונמסר לרשות החברות הממשלתיות. לצורך הסקר בוצעו ראיונות עם מנהלים בדרגות בכירות ושיחות עם העובדים במחוזות השונים, נקראו פרוטוקולים של ישיבות הנהלה ודירקטוריון, נבדקה אפקטיביות הבקורות הקיימות בחברה, נסקרו מסמכים מתוך המערכות ואסמכתאות לאימות הבקורות וכיוצא ב.

במסגרת הסקר חולקו הסיכונים להם חשופה חברת ערים לארבע קטגוריות עיקריות: סיכונים אסטרטגיים, עסקיים, תפעוליים ופיננסיים. לאחר בחינת הממצאים נמדד הסיכון השיורי, דהינו שארית הסיכון לאחר בחינת מעגלי הבקרה הקיימים ופעילות התגובה של החברה בכל אחת מהקטגוריות באופן כולל. על פי רמת הסיכון שנמדדה נגזרו דרכי הפעולה של החברה בהמשך דרכה:

1) **סיכונים אסטרטגיים** - רמת הסיכון נמצאה קריטית לאור הירידה בהקפי פעילות החברה כתוצאה מאי קבלת פטור מחוק חובת המכרזים, המעבר למתכונת של "חברה מנהלת" שכשלה במהלך השנים ויש לה חלק משמעותי במחסור הקיים בקרקעות זמינות למגורים, תהליך הפרטת החברה וחוק ההסדרים.

הגורמים הממונים על החברה חייבים לקבל החלטה אסטרטגית לגבי תפקידה של החברה במערך האמצעים העומדים לרשות ממשלת ישראל לביצוע פרויקטים של תכנון ופיתוח. בטווח הקצר והבינוני החברה איתנה ויכולה לקבל עליה כל משימה שתוטל עליה ואולם בטווח הזמן הבינוני-ארוך עלולה איתנות החברה להתערער במידה ולא יתקבלו הרשאות לפרוייקטים חדשים.

2) **סיכונים עסקיים** - רמת הסיכון נמצאה כבינונית. תזרים המזומנים מאוזן יחסית ולכן נשמרת היציבות ביתרות הכספיות של החברה בטווח הקצר. אי קבלת הרשאות חדשות והמשך הקיטון בתזרים המזומנים של החברה מאיים על בסיס פעולתה העסקי של החברה כ"קרן לפיתוח". פתרון סוגית הפעלת החברה במישור האסטרטגי תביא גם לפתרון הבעיה במישור העסקי.

3) **סיכונים תפעוליים** - רמת הסיכון נמצאה כנמוכה. הטיפול בגורמי הסיכון ובסיכונים במישור התפעולי נעשה במסגרת מעגלי הבקרה בחברה הכוללים מהפנים לחוץ- קוד אתי, מערך נהלים, בקרה פנימית (בקרות ניהוליות, בקרות חשבונאיות, בקרות פיזיות, הפרדת תפקידים וחלוקת סמכויות), מבקר פנים וועדת ביקורת, רוי"ח מבקר חיצוני ויועצים מקצועיים (יועץ הנדסי, יועץ בטיחות, יועץ פיננסי, יועץ משפטי, יועץ ביטוחי, מנהל הסדרים פנסיוניים), רשות החברות הממשלתיות, משהב"ש, ממ"י וגורמים סטטוטוריים שונים.

4) **סיכונים פיננסיים** - רמת הסיכון נמצאה כנמוכה. להאטה בפעילות המשק וענף הבניה יש השלכה עקיפה על פעילות החברה, אך לא מדובר באיום קריטי. החברה איננה נזקקת לאשראי ומגנה על עצמה מפני היכולת של משתכנים וקבלנים לפרוע את התחייבויותיה במערך של מתן ערבויות. יתרוניה הכספיות של החברה מושקעות בני"ע סחירים ולכן אין חשש מקריסה של בנק. תשואות החברה בהשוואה לביצועי השוק מראים על יכולת עמידה והתנהלות מקצועית נאותה גם בתקופות קשות. הכנסות והוצאות החברה צמודות למדד תשואות הבניה ולכן השינוי במדד פחות מהותי. ולבסוף יתרונות החברה השקליות, אינן חושפות אותה לשינויים בשע"ח.

להלן מיפוי ארבעת קבוצות הסיכון ודרכי הפעולה שזוהו בדו"ח. למרות דרכי הפעולה התאורטיות המקובלות, החברה בחרה מתוך בחירה מודעת להחמיר בדרכי הפעולה בהן היא נוקטת ולפעול לכל הפחות בדרך של "הקלה":

מס'ד	הסיכון	הסתברות	חומרה	הערכת	פעולה
1	סיכונים אסטרטגיים	גבוה	גבוה	קריטי	מניעה
2	סיכונים עסקיים	בינוני	בינוני	בינוני	הקלה
3	סיכונים תפעוליים	נמוך	נמוך	נמוך	הקלה
4	סיכונים פנסיוניים	נמוך	נמוך	נמוך	הקלה

אומדן אומדן אומדן	אומדן			
	אומדן	2		
	אומדן	3,4		
		גבוה	בינוני	נמוך
		חומרה		

הממצאים ודרכי הפעולה שהועלו בדו"ח ניהול סיכונים, הועברו להערות רוי"ח המבקר את החברה, יועץ הבטיחות, יועץ המשפטי, היועץ הפיננסי, היועץ הנדסי, מבקר הפנים ודירקטוריון החברה לצרכי הצגה ודיון.

הדו"ח הסופי שנמסר לרשות החברות הממשלתיות, אושר בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 28.12.09. בישיבה הוחלט על מינוי חשב החברה למנהל הסיכונים. בנוסף, הוחלט להעלות את הנושא מידי חצי שנה בדירקטוריון החברה. במידה ובטווח הבינוני לא יחול שינוי במצבה של החברה, הנהלת החברה והדירקטוריון ידרשו לדרכים אחרות כדי להמשיך ולהבטיח את המשך פעילותה.

במסגרת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 2.9.2010, נערך דיון במטרה לבחון האם חל שינוי בעוצמת הסיכונים להם חשפה חברת ערים ממועד הכנת הדו"ח המקורי ואת האמצעים שנקטו ע"י החברה על מנת לשמר או להקטין את רמת הסיכון בכל אחת מקטגוריות הסיכון בפרק הזמן שחלף.

בסיומה של הישיבה סוכם כי מתחילת השנה לא זוהו סיכונים נוספים על פני הסיכונים שזוהו הקיימים. יתרה מכך, ניתן היה לראות כי חל קיטון מסוים ברמות הסיכון של כל קטגוריות הסיכון. ואולם, בבואנו להעריך את מידת הסיכונים החלים על החברה, חזקה עלינו לעשות זאת תחת עיקרון השמרנות והזהירות ומאחר ולא היה מדובר בשינויים מהותיים הנוגעים לליבת הסיכון אלא שינויים הנובעים מפעולות ומהלכים נקודתיים, כאלו המשפיעים בעיקר על הטווח הקצר ובמידה מסוימת על הבינוני ומאחר והסיכונים האסטרטגיים ממשיכים להוות איום ממשי על החברה בהיעדר החלטה ופעולה ברורים של הגורמים הממונים, הוחלט בנקודת זמן זו שלא להפחית את הערכת הסיכונים של החברה ולהיצמד להערכת הסיכונים שצויינה בדו"ח המקורי.

לחומר נוסף, ראה דו"ח ניהול סיכונים דצמבר 2009 ואת הדיון בנושא בישיבת הדירקטוריון מיום 2.9.2010.

14. פעילות מיוחדת במהלך תקופת הדו"ח:

- א. בתקופה האמורה נעשה מאמץ לקבל פרוייקטים חדשים בדרכים שונות:
- קבלת פטור ממכרז במשהב"ש ובמשרד האוצר.
 - קבלת פרוייקטים של רשויות מקומיות כנגד אגרות והיטלים.
 - קבלת פרוייקטים של הרחבת ישובים.
 - בפרוייקטים של מ"מ"י שינוי הרשאה מחברה מנהלת למפתחת.
 - קידום פרוייקטים שהיו מוקפאים.
- בחלק מהדרכים האמורות השיגה החברה התקדמות במידות שונות של הצלחה.
- ב. בתקופה האמורה נעשה מאמץ לשפור תדמיתה של החברה - בעיקר בקרב הגורמים הרלוונטים במשרדי הממשלה.
- ג. בידי החברה יתרות כספיות המשמשות להשלמת הפרוייקטים. החברה מחוייבת בזהירות יתר בהשקעתן של יתרות אלו וכך היא נוהגת.
- החברה פעלה למול רשויות מקומיות להשגת הסכמות שיאפשרו קידום הפרוייקטים והשלמתם.
- ד. בתקופה האמורה לא אירע משמעותי לפעילות החברה ו/או לעתידה שחייב הגשת דו"ח מיידי עפ"י נהלי החברה וחוזר רשות החברות (חוזר דו"חות כספיים 3-2008, מסמך 59095 שפורסם ביום 21 בפברואר 2008).
- ה. בתקופת הדו"ח החלה החברה בתהליך של עדכון והוספת נהלי עבודה. למועד כתיבת שורות אלו אושרו ע"י הדירקטוריון מס' נהלי עבודה חדשים ("דו"ח מיידי", "עריכת דו"חות כספיים", "בטיחות באתרי החברה" ו-"מסירת עבודה לביצוע עצמי ע"י משתכני") ועודכנו נוספים (נהלים הקשורים למכרזים וזאת בעקבות התקנות החדשות של חוק חובת מכרזים, נהלים הקשורים לערכויות ונהלים הנוגעים בנושאי כ"א). כמו כן, בימים אלו שוקדת הנהלת החברה על הכנת נוהל רכישות מנהלה חדש וכן עידכון אתר האינטרנט של החברה כך שיכלול מודל המאפשר יצירת רשימת ספקים לשירותי תכנון וייעוץ לחברה.
- ו. מר משה איבגי סיים את תפקידו כמנכ"ל החברה ביום 31.12.06 ומר עזרא ימין מונה למנכ"ל בפועל לחברה. מסיבות שונות שני התהליכים לאיתור מנכ"ל לא הבשילו ומר ימין המשיך לשמש כמנכ"ל בפועל. ביום 18.5.09 החליט דירקטוריון החברה, לנוכח הנסיבות המיוחדות, לבחור במר ימין כמנכ"ל קבוע לחברה וזאת בכפוף לאישור רשות החברות לבחירה וזאת בלי להזדקק להליך איתור חדש. ביום 19.5.09 אישר מנהל רשות החברות את המינוי וזאת בכפוף לאישור הוועדה לאישור מינויים אשר דנה בנושא ואישרה אף היא את המינוי. ביום 29.6.2010 מסמכי המינוי נחתמו ע"י שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.
- ז. בהתאם להנחיות רשות החברות הממשלתיות, החברה פועלת באמצעות יועץ סביבתי ששירותיו נשכרו לשם כך להכנת תוכנית אסטרטגית לפיתוח בר קיימא. טיטוט התוכנית עוברת בימים אילו תיקונים והשלמות במטרה להציגה לדירקטוריון החברה ולרשם החברות.

15. מבקר הפנים

- א. ע"פ החלטת הדירקטוריון החל ביום 1.06.06 משמש בתפקיד מבקר הפנים של החברה עו"ד יאיר זהבי.
- מבקר הפנים בהשכלתו הינו בעל רשיון לעסוק בעריכת דין. כמו כן, הינו בוגר תואר שני במינהל ציבורי - התמחות בביקורת פנימית וציבורית.
- ב. היקף ההעסקה שלו 60 שעות לחודש כריטיינר ובהתאם לאישור הדירקטוריון, החל מיום - 31/10/10 היקף שעות הביקורת לשנים - 2011 - 2013, עלה ל- 67 שעות לחודש.
- ג. מבקר הפנים הוסמך ע"י דירקטוריון החברה לבצע כל בדיקה הנחוצה על פי שיקול דעתו וזאת בתיאום עם יו"ר הדירקטוריון וועדת הביקורת למבקר מתאפשרת גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד לרבות נתונים כספיים.
- ד. מבקר הפנים מבצע בעצמו את עבודת הביקורת תוך השלמה באמצעות גורמים מקצועיים חיצוניים כדוגמת רו"ח.
- ה. ועדת הביקורת של הדירקטוריון התכנסה חמש פעמים במהלך תקופת הדו"ח ודנה בנושאים הבאים: דו"ח עבודת ביקורת פנימית בנושא הטיפול בפניות הציבור, גמול הוצאות לדירקטורים לשנת 2009, תשלום שכר לעובדי החברה-שינויים ועידכוני שכר, התאמת מערכת המחשב לצרכי החברה, תמיכה למערכת המחשב, פעילות ועדת מכרזים, ניהול משאבי האנוש בחברה, עידכון מבקר הפנים של החברה בנוגע לסטטוס דו"חות הביקורת עפ"י תוכנית העבודה, יישום החלטות הדירקטוריון וההנהלה, תהליך עריכת הדו"חות הכספיים והחזר הוצ' אישיות בתפקיד. בנוסף דנה הוועדה בחידוש פוליסות ביטוח נושאי משרה לתקופה 4/2010-3/2011, בחוזר רשות החברות הממשלתיות בעניין ביצוע בדיקת איכות הביקורת הפנימית ובתוכנית העבודה התלת שנתית.

16. הדירקטוריון

בתקופת הדו"ח התכנס הדירקטוריון שמונה פעמים.

הדירקטוריון הקים מקרב חבריו 4 ועדות : ועדת תקציב ופעולות, ועדת ייעוץ משפטי, ועדת מנגנון, וועדת ביקורת.

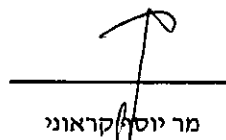
בתקופת הדו"ח סיימו חמישה דירקטורים את כהונתם בחברה : כרמית פנטון, נעמי אנוך, פרגיון אריה, ציון מנע ודפנה צורי. בנוסף, בתקופת הדו"ח הצטרפו 5 דירקטורים חדשים : יוסף קרואני, רן דרזי, דוד אסולין, גלעד בר-אדון ועוזי אהרון.

17. עובדי החברה

הדירקטוריון מביע את הוקרתו להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.




מר עזרא ימין
מנכ"ל החברה


מר יוסף קראוני
יו"ר הדירקטוריון

29 במרץ 2011

תאריך אישור הדו"חות



28 ביולי 2008

לכבוד
ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

אג"נ,

הנדון: יישום התקינה הבינלאומית

מבוא

עד שנת 1999 המדיניות החשבונאית של החברה, באשר להצגת העבודות המבוצעות, היתה להציגן על פי שיטת העבודות הגמורות. בשנת 1999 כפרה רשות החברות במדיניות החשבונאית, ולאחר דיונים רבים בשיטה הנכונה יותר לחברה, החליטה החברה עפ"י הנחיית הרשות, כנציגת בעלי המניות, כי המדיניות החשבונאית החל משנת 2000 ואילך, תהיה לפי תקן 2, קרי עפ"י התקדמות ביצוע העבודות [שיעור ההשלמה]. עפ"י IAS18 בתקינה הבינלאומית, המדידה אמורה להתבצע בשיטת העבודות הגמורות. כלומר, חזרה לשיטת דיווח משנת 1999 ולפניה. שיטה שכאמור הוחלט בדיעה אחת עם הרשות, שאינה מתאימה לפעילות החברה ומעוותת את תוצאות פעולותיה.

- א. לפי כללים שהתפרסמו בישראל, היישום הוא חובה רק לחברות כפופות לתקנות ניירות ערך (תקן 29.3) • היישום אינו חובה, אלא אפשרות מותרת בלבד, לחברות אחרות (תקן 29.6) • כלומר, לכל חברה שאינה כפופה לתקנות האמורות ניתן שיקול דעת לבחור את הכללים שהיא מיישמת.
- ב. יישום IFRS אינו מטרה בפני עצמה • היישום נועד להשיג תכלית מסוימת, כגון: סחירות בבורסה, הצגה בפני גורמים מחוץ לישראל ועוד • כאשר אין תכלית מובהקת כזו, על הנהלת החברה לשקול, וזכותה לבחור, את הכללים המתאימים לה.
- ג. המעבר יגרום לזעזוע עצום בדיווח הכספי • ההכנסות מדווחות כיום בשיטת שיעור ההשלמה לפי תקן 2 • מעבר ל- IFRS יחייב מדידה בשיטת העבודות הגמורות על פי תקן בינלאומי 18 "הכנסות".
- ד. שיטת העבודות הגמורות אכן נקבעה כמחייבת בכללים הבינלאומיים • יחד עם זאת, אין הסכמה גורפת, כי זוהי שיטת הדיווח הטובה ביותר • לא רק בתקינה הישראלית, אלא אף בתקינה האמריקאית, למשל, (אשר אין ספק שאינה נופלת באיכותה מהתקינה הבינלאומית) מיושמת (למעט במקרים חריגים) שיטת שיעור ההשלמה.
- ה. החברה בדעה, כי שיטת שיעור ההשלמה מבטאת בצורה נכונה יותר את תוצאות פעולותיה ומצבה הכספי לאורך זמן • בהתאם לכך, אם כללי החשבונאות בישראל מאפשרים זאת (והם אכן מאפשרים זאת לחברה מסוגה), ההנהלה מבקשת להשתמש בכללים אלה על מנת לבטא את נתונייה הכספיים בצורה שהיא חושבת למתאימה ביותר.
- ו. שיטת הדיווח הנוכחית (תקן 2) משמשת כלי ניהולי בידי ההנהלה למעקב מתמיד אחר כל פרויקט, רווחיותו ומצבו ביחס למתוכנן. מעבר לדיווח לפי התקינה הבינלאומית כאמור, עלולה לשבש את המעקב אחר הרווחיות וזמן התגובה של החברה עלול להיות ארוך.

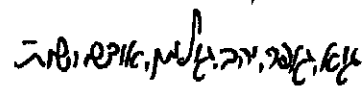
- ז. המעבר ל – IFRS, הכולל בין היתר הצגה מחדש של נתוני ההשוואה, מחייב השקעת עבודה עצומה הן מצד החברה והן מצד נותני השירותים החשבונאיים שלה • מדובר בהשקעה של זמן, משאבי ניהול, וכמובן – עלויות כספיות.
- ח. השינוי הכרוך במעבר ל – IFRS אינו כולל רק שינוי במדידת ההכנסות, אלא גם שינויי מדידה אחרים, בהם מדידת זכויות עובדים, מדידת מכשירים פיננסיים ועוד • כל אלה מצריכים, מלבד עבודה רבה של החברה ויועציה הקיימים, גם העסקת מומחים חיצוניים נוספים (כגון – אקטוארים) על בסיס קבוע.
- ט. על כל אלה מתווספים כללים רבים הדורשים הרחבה רבתי של הגילויים הנדרשים, הכרוכים בעבודה רבה של איסוף נתונים וניסוח מחדש של חלקים רבים, מילוליים ואחרים, של הדוח.
- י. כל אלה עשויים היו להיות שקולים לתועלת המופקת מהמעבר • אולם, כאמור, לדעת ההנהלה, לא תופק כל תועלת ממעבר זה, אלא, להיפך.
- יא. מעניינת היא העובדה, שמנסחי ה – IFRS עצמם שמו לנגד עיניהם שיקולי עלות תועלת בכל הקשור ליישום הכללים • תקן המסגרת המושגית, בסעיף 44 "איזון בין תועלת לעלות" אומר, בין היתר, את הדברים הבאים:

Balance between benefit and cost

44. ... **The benefits derived from information should exceed the cost of providing it. The evaluation of benefits and costs is, however, substantially a judgemental process. Furthermore, the costs do not necessarily fall on those users who enjoy the benefits...preparers and users of financial statements, should be aware of this constraint.**

והדברים מדברים בעד עצמם.

בכבוד רב,


 גיא, גופר, יהב, גילמן, אודם ושות'
 רואי חשבון

העתק: יישום התקינה הבינלאומית

טו' 2 בחשון 2009 תשי"ע
 סימנו M- 10542 בנובמבר 2009

לכבוד
 מר אריאל אטיאס
 שר הבינוני והשיכון

א.נ.,

הנדון: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

בהמשך לישיבת דירקטוריון החברה בנוכחותך, ביום 29.10.2009 הריני מתכבד להעלות על הכתב, לבקשתך, את הדברים. נספח למסמך זה תמצית מנהלים:

1. מיום הקמתה נדרשת מדינת ישראל להשקיע משאבים רבים בתכנון ופיתוח קרקעות למגורים וזאת כדי לתת מענה לגידול האוכלוסייה, בד בבד עם התמודדות בלתי פוסקת עם מחסור במקורות תקציביים.

הפתרון שנמצא הוא ניצול ערך הקרקע למימון מלאכת התכנון והפיתוח ע"י גביית הוצאות פיתוח במכרזי הקרקע של ממ"י ומשהב"ש. ערך הקרקע נוצר, בין היתר, באמצעות התכנון והפיתוח ולכן ערך הקרקע נושא בעלותם.

2. מזה למעלה מעשור עיקר התכנון והפיתוח מתבצע באמצעות חברות מתכננות ומנהלות (בשיטת +COST). בשיטה זו ממ"י משמש כיום התכנית והפיתוח ומממן אותם מתקציב המדינה (קדם מימון) ומגביית הוצאות פיתוח מהיזמים והמשתכנים בפרויקטים. החברות המנהלות פועלות כמתווך בין ממ"י לצוותי התכנון והקבלנים ובין ממ"י למשתכנים והיזמים. מניסיון השנים האחרונות למתכונת הפעלה זו (כתוצאה מבירוקרטיה מרובה, בעיות תזרים מזומנים, בקרה מלאכותית ועוד) יש תרומה לא מבוטלת למחסור הקיים בקרקעות זמינות לבניה למגורים.

בראיה לעתיד אין סיבה להעריך שהפעלת החברות המנהלות באמצעות משהב"ש במקום ממ"י תשפר את יעילותה של מתכונת הפעלה זו מאחר והחסרונות של השיטה מושרשים בה.

3. לפיכך, לנוכח ריבוי ומורכבות הגורמים המשפיעים על מהירות ויכולת קידום של פרויקטים לתכנון ופיתוח ובהיעדר "מתכון פלא" לייצור קרקעות למגורים ולנוכח ההכרח לתת מענה למחסור בקרקעות זמינות וכתוצאה מכך עליית מחירן של יח"ד, יטיב ממשלת ישראל אם תרחיב ככל האפשר את מספר מתכונות הפעלה העומדות לרשותה לביצוע פרויקטים מסוג זה. בבחינת "כל המרבה הרי זה משובח".

4. חברת ערים, בכפיפות למשהב"ש, פועלת מיום הקמתה כ"חברה מפתחת" ומאפשרת בכך לממשלת ישראל מתכונת הפעלה נוספת של פרויקטים לתכנון ופיתוח ללא צורך בתקציבי מדינה והיא החברה הממשלתית היחידה בתחום. במתכונת הפעלה זו נבנו בכל רחבי הארץ שכונות וישובים רבים כדוגמת: לפיד, בת חפר, צורן, אלעד, יבנה, חולת ראשון לציון, מנחת, משואה ועוד ועוד.

5. במתכונת הפעלה זו חברת ערים מציעה להתחיל בביצוע מידי של עבודות תכנון ופיתוח בפרויקטים שיוטלו עליה על ידי משהב"ש על בסיס הרשאות לתכנון ופיתוח שיועברו אליה. הקצאת הפרויקטים תתבצע על בסיס צרכי המשרד ותתווסף ליתר ההקצאות במתכונות הפעלה האחרות.

מחוז הירושלמי	מחוז הדרומי	מחוז המרכז	מחוז הצפון	הנהלה
רח' יפ"י 169	רח' אביחור	רח' יפ"י 169	רח' יזנון הסודר 3	רח' יפ"י 169
ירושלים 94382	רח' נ-צבי 7	ירושלים 94382	צ"ק פוטו	ירושלים 94382
טל: 02-5380302	באר שבע 84333	טל: 02-5380302	חיפה 31253	טל: 02-5380333
פקס: 02-5380277	טל: 08-6234734	פקס: 02-5380271	טל: 04-8402141	פקס: 02-5380155
	פקס: 08-6276129		פקס: 04-8402161	

לשכת המזהל הכלרי

חברת ערים תחל בביצוע מלאכת התכנון והפיתוח ללא צורך בהעברה תקציבית לחברה - מתוך קופת החברה. ביצוע הפרויקטים יתנהל בהתאם לחוזה המסגרת שנחתם עם ממ"י ביום 15/12/1985 (המצ"ב).

6. הפעלת פרויקטים נוספים באמצעות חברת ערים תסייע למדינה בהתמודדות עם המחסור בקרקע מתוכננת ע"י הוספת משאבים לתכנון ופיתוח שלא מתקציב המדינה וקיצור תהליכי התכנון והפיתוח לעומת מתכונת הפעלה של "חברה מנהלת" (להערכתנו בכ - 30%).

7. בשנים האחרונות החברה מנועה מקבלת פרויקטים עקב פרשנות של חוק חובת מכרזים. החברה מציעה לזמן את כל הנוגעים בדבר כדי לקבוע ביחד מתווה הפעלה וקריטריונים שיאפשרו מתן פטור ממכרז בפרויקטים ספציפיים וזאת בכפוף להוראות חוק חובת מכרזים והתקנות החדשות, עילות הפטור השונות הקיימות בחוק וברוח החלטות הממשלה 1576 ו - 1854 (הנוגעות לחברה). החברה מצידה מציעה לקבוע נהלי עבודה שימסדו שתייפ עם הגורמים הממונים. מודגש כי כל פעולתה של החברה אינה מתחרה עם השוק הפרטי אלא עם זרועות אחרות של המדינה.

במסגרת זו, בשלב הראשון החברה מבקשת להעלות לדיון מחדש את בקשת משהבי"ש מיום 7/4/08 לאפשר פטור ממכרז לחברה לביצוע פרויקט באופקים. מאז דחיית בקשת משהבי"ש ע"י החשכ"ל לא קרה דבר בשטח ושנה וחצי שיכלו להיות מנוצלות לתכנון ופיתוח ירדו לטמיון באתר שה"שוק הפרטי" לעולם לא היה נכנס אליו.

8. בנוסף ובמקביל החברה מבקשת את התערבותו של משהבי"ש לפתרון סוגיית הרשאות שניתנו בעבר ע"י ממ"י לחברה ואשר נסתיימו מסיבות שאינן תלויות בחברה (קרית ים, עלונה ונס ציונה תעשייה). החברה השקיעה בהרשאות אלו מיליוני ₪ לצורך קדם מימון ועל ממ"י להשיב כספים אלו לחברה ע"פ מסמך ההרשאה.

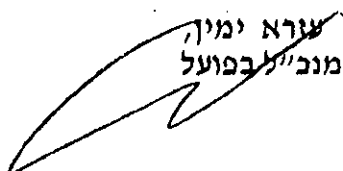
כמוצא של פשרה, ועל רקע רצוננו לחזור ולהפעיל את החברה, אנו מציעים להמיר הרשאות הנמצאות בידי החברה כ"חברה מנהלת" להרשאות כ"חברה מפתחת" (בפרויקטים אור עקיבא מע"ר, מורדות טבריה ופרויקט טירת הכרמל שבעבר נוהל ע"י החברה). פשרה זו תשרת את כל הצדדים ובעיקר תזרז את יציאתן ל"שוק" של כ - 500 יח"ד באור עקיבא (כבר במהלך 2010) ועוד למעלה מ - 1,000 יח"ד בטבריה.

לסיום מכתבי זה אבקש לחזור על הנאמר בסיומה של ישיבת הדירקטוריון. ערים היא חברה מצוינת אשר החפעלה שלה נובעת מהיגיון כלכלי שנועד לייצר קרקע מתוכננת ומפותחת ללא תקציבי מדינה. היגיון כלכלי זה מגובה ברקורד מרשים של עשייה הנראה בכל רחבי הארץ.

אנו חוזרים ומבקשים להיכנס למחלך אינטנסיבי של זיונים עם כל הנוגעים בדבר כדי לחזור ולהפעיל את החברה - במיוחד בעת זו של משבר.

בכבוד רב,

עזרא ימין
מנכ"ל בפועל



– מנכ"ל משהבי"ש
 - יועץ השר

העתק: מר מרדכי מרכי
 מר בנימין דרייפוס
 דירקטוריון החברה ומוזמניו

מחוז ירושלים:	מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
רח' יפו 169	ביח אביסרור	רח' יפו 169	רח' יוחנן הסנדלר 13	רח' יפו 169
ירושלים 94382	רח' נן-צבי 7	ירושלים 94382	צ"ק פוסט	ירושלים 94382
טל: 02-5380302	באר שבע 84333	טל: 02-5380302	חיפה 31253	טל: 02-5383333
פקס: 02-5380277	טל: 08-6234734	פקס: 02-5380277	טל: 04-8402141	פקס: 02-5380155
	פקס: 08-6276129		פקס: 04-8402161	

ערים חברה לפיתוח עירוני - תמצית מנהלים

1. ערים כ"חברה מפתחת" הינה חברה מצוינת המאפשרת למדינה ביצוע פרויקטים של תכנון ופיתוח ללא תלות בתקציב המדינה, ביעילות ומהירות העולים על כל מתכונת הפעלה ממשלתית אחרת בתחום.
2. מתכונת ההפעלה הדומיננטית המתחרה של פרויקטים לתכנון ופיתוח הינה "חברה מנהלת". מתכונת הפעלה זו כשלה במהלך השנים ויש לה חלק משמעותי במחסור הקיים בקרקעות זמינות למגורים ולכן אין להמשיך ולהתבסס עליה.
3. ערים אינה מקבלת פרויקטים בשל פרשנויות של חוק חובת מכרזים. מנוסת החוק עולה כי קיימות בו עילות פטור המאפשרות את הפעלת החברה. החוק אינו מהווה את המכשול האמיתי להפעלת החברה והוא בבחינת עילה בלבד בידי אלו שאינם מעוניינים בחברה (מסיבות לא ענייניות).
4. סוגיית הפעלת החברה חייבת להיפתר בקרוב. בטווח הזמן הקצר והבינוני החברה איתנה ויכולה לקבל עליה כל משימה שתוטל עליה. ואולם בטווח הזמן הבינוני - ארוך עלולה איתנות החברה להתערער בהיעדר פרויקטים חדשים.
5. לערים מספר פתרונות ביניים עד לפתרונה המלא של סוגיית הפעלת החברה : חידוש נקשת הפטור לפרוייקט באופקים והמרת מספר הרשאות "חברה מנהלת" ל"חברה מפתחת".
6. החברה מעוניינת לקבוע בהסכמה מנגנון הפעלה חדש לחברה שיהיה מקובל על כל הגורמים הנוגעים בדבר.

מחוז ירושלים:
 רח' יפו 169
 ירושלים 94382
 תל: 02-5380302
 פקס: 02-5380277

מחוז הדרום:
 בית אביסרור
 רח' נן-צבי 7
 כאר שבע 84333
 תל: 08-6234734
 פקס: 08-6276129

מחוז המרכז:
 רח' יפו 169
 ירושלים 94382
 תל: 02-5380302
 פקס: 02-5380277

מחוז הצפון:
 רח' יונגן המנדל 13
 צ'ק פוטם
 חיפה 31253
 תל: 04-9402141
 פקס: 04-8402161

הנהלה:
 רח' יפו 169
 ירושלים 94382
 תל: 02-5383333
 פקס: 02-5380155

חלק

ערים חברה לפתוח עירוני בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל

חֹזֵה גֵג

שנערך בירושלים ביום 15 לחודש 1337, שנה 1985

ב י ו

מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל);

מצד אחד;

ו ב י ו

"ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן - "ערים");

מצד שני;

הואיל והמינהל מעוניין בביצוע עבודות חכנון פיתוח כמקרקעין המנוהלים על ידו והמיועדים לבנייה עירונית (להלן - עבודות חכנון ופיתוח) ובביצוע עבודות חקציביות (קרי: מתקצבות ע"י המינהל), במידה שהדבר יידרש;

והואיל ו"ערים" היא חברה ממשלתית שהתאגדה ונרשמה בין השאר ליזום חכנון מקיף כללי ומפורט של שטחים במטרה להקים עליהם חשתי;

והואיל ו"ערים" מצהירה כי יש לה הידע, הנסיון, המומחיות וכח אדם בעל הכישורים בקשר לביצוע עבודות חכנון ופיתוח;

והמינהל מעוניין ש"ערים" תבצע או תגרום לביצוע עבודות חכנון ופיתוח וכל הכרוך בכך, לגבי פרוייקטים כפי שיפורטו בנספחים שיצורפו מפעם לפעם לחוזה זה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו;

והמינהל מוכן להעמיד לרשות "ערים" ככרת רשות מקרקעין, הכל בכפוף לאמור להלן בחוזה זה ובנספחיו;

ו"ערים" מצהירה כי היא מוכנה לקבל לרשותה ככרת רשות את המקרקעין לשם ביצוע עבודות החכנון והפיתוח כפי שחידרש ע"י המינהל בהתאם לחוזה זה ונספחיו.

לפיכך הוחנה והוסכם בין הצדדים כולקמן:

1. המכוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו לכל ענין, ויחייבו את הצדדים כחלק מגוף החוזה.

2. הגדרות בחוזה זה:-
המינהל - מינהל המינהל או מי שימונה על ידו לענין חוזה זה.
"ערים" - המנהל הכללי של ערים או מי שימונה על ידו לענין חוזה זה.
מנהל הפרוייקט - מי שנתמנה על ידי "ערים".
פרוייקט - עבודות חכנון ופיתוח לגבי אתר כפי שפורטו בנספח מן הנספחים לחוזה זה.
עבודות חכנון ופיתוח - מכלול עבודות החכנון, החשתי, הפיתוח, הפיקוח, התיאום ויתר המשימות שעל "ערים" לבצע ו/או לגרום לביצוען לפי הוראות חוזה זה והנספח הנוגע לענין.
גמר פרוייקט - ע"י המוסכם בנספח לגבי אותו פרוייקט.
הסכם הרשאה לחכנון ופיתוח - הסכם דוגמת ההסכם המצורף בנספח לחוזה זה.

כללי:

- 3.
- (א) המינהל יעמיד לרשות "ערים" מקרקעין, כמפורט בנספחים לתווה זה ו"ערים" תקבל לרשותה הנקרקעין על מנת לפעול בהם בהתאם למדיניות המינהל והנחיותיו.
 - (ב) המקרקעין יועמדו לרשות "ערים" עפ"י הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח, כאשר כשלב ראשון הוא ערים חייבת כביצוע התכנון, כמוגדר בהסכם ההרשאה, ובשלב השני ייחחס נספח בגין אותם מקרקעין, אשר עם חתימתו בלבד הוא ערים זכאית להחחיל בעבודות הפיתוח.
 - (ג) מדיניות המינהל והנחיותיו הכלליות תימסרנה ל"ערים" מעת לעת ו"ערים" תפעל על פיהן.
 - (ד) המקרקעין יועמדו בהרשאה בלעדית ל"ערים", ללא חשלום, לחקופה מוגדרת, לצורך ביצוע התכנון והפיתוח, ויוקצו לאחר מכן ליוזמים ע"י המינהל עפ"י נוהליו וכלליו.
 - (ה) "ערים" לא תהיה רשאית להסב לאחר את החוזה, ואין היא רשאית להעביר או למסור לאחר כלי זכות לפי החוזה או כל חלק ממנו אלא בהסכמת המינהל.

פעולות "ערים" במקרקעין:

- 4.
- "ערים" תהא חייבת לבצע במקרקעין שיועמדו לרשותה, במסגרת תקציבית, את הפעולות הכאות, כולן או כל חלק מהן, כפי שייקבע בנספחים ובהסכמים שייחתמו עפ"י חוזה זה:-
- (א) חכין בתיאום עם המינהל ובאשורו המוקדם תכניות מאחר, תכניות בנין ערים מפורטות ותכניות שינוי של התכניות הקיימות, וכן תכניות הפיתוח, ותגישן לאשור המוסדות המחאימים (להלן - חכנון הקרקעות) לאחר חתימת המינהל עליהן.
 - (ב) לאחר אשור התכניות כאמור בס"ק א' תעשה "ערים" כל הנחוץ למען פיתוח המקרקעין לפי התכניות המאושרות.
 - (ג) עם חתימת נספח פיתוח (בהגדרתו להלן) לגבי כל פרויקט תחל ערים בביצוע מדידות והכנת כל המפות והמסמכים הדרושים לרישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, עפ"י התכניות המאושרות, ותסיים הרישום תוך 5 שנים מיום חתימת נספח הפיתוח.
 - (ד) תכצע פעולות פיקוח במקרקעין למניעת השגות גבול, פלישות וכל שינוי קרקעי כמצב המקרקעין.
 - (ה) תטפל בחביעות כנגד פולשים ובתביעות שחוגשנה נגד המינהל ביחס למקרקעין.
 - (ו) תטפל בכל חביעה לפינוי מחזיקים בתחום המקרקעין של המינהל.
 - (ז) הנושאים בס"ק ד', ה', ו', יהיו בהתאם לסיכום לגבי כל פרויקט ופרוייקט וסיכום זה יכלול אף התייחסות לגבי ההוצאות הכרוכות בסעיפום אלה.

- 5.
- "ערים" תגיש למינהל תכנית עבודה שנחית לכל שנת עבודה תקציבית מראש וכן לוח זמנים לביצוע התכנית ותקבל הסכמת המינהל עליו. אם יתכרר במהלך הביצוע כי יש מקום לשינוי לוח הזמנים הכללי, ייעשה הדבר בהסכמת הדרדית.

6. במידה שחתימך, חכצ "ערים" במשרדה פעולות של המינהל הנוגעות למקרקעין כפי שיוסכם.

7. פרוייקטים:

(א) לגבי כל פרוייקט יחתם הסכם ספציפי בצורת נספח.

(ב) נספח יכלול:-

1. פרטי זיהוי הפרוייקט
2. רמת הפיתוח והיקפה
3. חשיב ראשוני של עלות הפיתוח
4. דרך השיווק, ועיתוי השיווק
5. נספחים טכניים וכספיים
6. שלכים ולוח זמנים ראשוני
7. דרך הישוב מחיר הקרקע למועד ההקצאה

(ג) בכל מקרה אין "ערים" יכולה להתחיל בפרוייקט לפני חתימת נספח או קבלת אישור בכתב מהמינהל.

(ד) במידה ויש צורך בחיכוך או בתיקון חוכניות, מתאר או מפורטוח, או חכניות פיתוח, תבקש "ערים" מראש את הסכמת המינהל לחיכוך או לתיקון החוכניות וחתימתו עליהם קודם הגשתם לועדות החיכוך.

8. הקצאת קרקעות:

(א) המינהל יטפל בהכנת מסמכי המכרזים להקצאת קרקעות בהתאם לנוהלים המקובלים במינהל. בגמר הליכי המכרז יחתום המינהל עם הזוכה (להלן - היוזם) על הסכם פיתוח (להלן - הסכם הפיתוח); ואולם מוסכם כזה כי שום קרקע לא חוקצה ושום הסכם פיתוח לא יחתם אלא אם המציא הזוכה תחילה אישור מאת "ערים" כי הסדיר את כל התחייכויותיו כלפיה.

(ב) המינהל יפרסם את המכרזים וישווק את הקרקעות לפי נוהליו ושיקוליו, לאחר התייעצות עם "ערים", ובלבד שהוצאות הפיתוח יחואמו ויסוכמו מראש בין המינהל לבין "ערים" כנספח הפיתוח.

(ג) היוזם ישלם ל"ערים" את הוצאות התכנון והפיתוח, כולל עמלה, כאמור לעיל ויחתום עמה על הסכם ביצוע תשתית, כנוסח שיאושר ע"י המינהל.

(ד) החשלוס עבור הקרקע ישולם ע"י היוזם במישרין למינהל.

(ה) "ערים" לא תהא זכאית לבטל הסכם ביצוע תשתית עם יוזם שחתם עם המינהל הסכם פיתוח, אלא לאחר תאום עם המינהל ואשורו המוקדם לכך.

(ו) לפני חתימתו על חוזה החכירה עם היוזם יקבל המינהל מ"ערים" אשר כי היוזם עמד בתנאי הסכם לביצוע תשתית, אולם מוסכם בין הצדדים כי שיקול הדעה הבלעדי לענין החתימה על חוזה החכירה נתון בידי המינהל.

(ז) נוסח החוזים שתחתום "ערים" עם היוזמים (קבלנים, חברות וכוניס) ועם משחכנים (בבניה עצמית) מצורף בזה כנספח א'.

9. הוצאות תכנון ופיתוח וחכירות "ערים":

"ערים" תישא בכל ההוצאות וחשלומי החובה הקשורים בתכנון ובפיתוח, אלא אם כן ייקבע אחרת בין הצדדים בכתב ומראש.

תקציב וכספים:

10.

- (א) מחיר עלות הפיתוח וחשיבי הוצאות הפיתוח לכל פרויקט יכלול:-
1. הוצאות התכנון הכללי המפורט.
 2. הוצאות ביצוע עבודות התשתית.
 3. הוצאות הפעלת צוות הפרוייקט ועמלת "ערים" שסכומם הכולל לא יעלה על 12.25% מעלות ההוצאות עפ"י ס"ק (1) ו-(2) לעיל, ולא יוטלו הוצאות ועמלות נוספות. שיעור עמלת "ערים" ידון מדי פעם לפי דרישת הצדדים.
- (ב) מחיר הנגרש למשתכן, ליום ההקצאה, יקבע ככל פרויקט מראש עפ"י החשיבים כאמור בסעיף (ב) לעיל ובהוספת מחיר הקרקע שייקבע ע"י המינהל.
- (ג) השימוש בעודפים שישארו, אם ישארו, לאחר גמר הפרוייקט בתקציב הפרוייקט ובתקציב המינהלי ייעשה עפ"י החלטת דירקטוריון "ערים".

אחריות "ערים":

11.

- (א) במשך כל תקופת החוזה מחייבת "ערים" להחזיק את המקרקעין במצב טוב וחקין ולעשות כעצמה ועל חשבונה את כל הדרוש כדי להחזיקם במצב הנ"ל.
- (ב) "ערים" בלבד אחראית כלפי המינהל וכלפי צד ג' לכל נזק שיוגרם לגופו או לרכושו של אדם או לפיצויים שיוטלו עקב או כחוצאה מהחזקה הקרקעות והשמוש בהן ו/או מכל פעולה או מחדל במקרקעין ועל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- (ג) "ערים" מחייבת בזה לפצות את המינהל על כל סכום שהמינהל יידרש אם יידרש לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק, שהאחריות עליו חלה לפי הוראות ס"ק ב' על "ערים" לרבות הוצאות משפט וש"ט עו"ד אם חוגש חניעה נגד המינהל בגין חשלום כזה.
- (ד) "ערים" מחייבת לבטח עצמה בכיטוח מקיף שיכסה אותה בסני כל תכיעה כאמור בס"ק ב' וג' לעיל.
- (ה) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מחייבת "ערים" לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם אחר הנמצא בשירותה כחוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי ביצוע העבודה. כן מחייבת "ערים" להיות אחראית לתשלום כל נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשרות מכצעי העבודות מטעמה, כחוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי ביצוע העבודות.

תוקף החוזה וביטולו:

12.

- (א) תוקף חוזה זה הינו לשנה אחת מיום חתימתו; אולם הוא יוארך מאליו לשנה נוספת מדי שנה, אלא אם יודיע אחד הצדדים למשנהו - לא יאוחר מחודשים לפני תום כל שנה, כאמור - על רצונו לסיים החוזה.
- (ב) יחול שינוי בהרכב בעלי המניות של "ערים" יבוטל החוזה מיד, ללא צורך בכל הודעה שהיא, אלא אם יודיע המינהל על רצונו להמשיך את החוזה.
- (ג) עם ביטול החוזה תחזיר "ערים" לחזקת המינהל ללא תמורה את כל המקרקעין שטרם הוקצו כשהם פנויים מכל אדם ומכל חפץ של "ערים", והמינהל יחזיר ל"ערים" את הוצאות התכנון והפיתוח שהוצאו בפועל, בהתאם לקבלור מאושרות, עבור תכנון ופיתוח שאושרו ע"י המינהל בהתאם להרשאה לתכנון ופיתוח.

ה' בחמוז חשנ"ד
14 ביוני 1994

סימננו: צ-1110

הסכם כין מינהל מקרקעי ישראל לכין חברת ערים - מיום 14.6.94

הקדמה:
הסכם זה בא להסדיר את אופן ושיטת ההעמסות לכיצוע עבודות הכנון, חשתי ופיתוח באתרים בהם פועלת חברת ערים.

אופן התישוב


1. אומדן הכיצוע לפי כמויות מחושבות.
2. העמסת 10% ב.צ.מ. על האומדן הנ"ל.
3. על הסכום הכולל ב.צ.מ. העמסת אחוז משתנה עבור חכנון, מדידות, ניהול האום ופיקוח על-פי הטבלה שלהלן:

טבלת העמסת שכר חכנון מדידות וניהול פרוייקט

מס' סר'	מקצוע החכנון	משקל יחסי	אומדן כיצוע עבודות כולל כמיליוני ש"ח כסדר כניה 3/94							
			ער 4		10 ער 4		10 ער 40		מעל 40	
			שכר	%	שכר	%	שכר	%	שכר	%
1.	ע"ע קירות חמך כבישים וניקוז	40%	5%	2%	4%	1.6%	3.5%	1.4%	3%	1.2%
2.	מים	10%	4.5%	0.45%	4.5%	0.45%	4.5%	0.45%	4.5%	0.45%
3.	כיווכ	16%	4.5%	0.72%	4.5%	0.72%	4.5%	0.72%	4.5%	0.72%
4.	חשמל וחאורה	15%	5%	0.75%	5.0%	0.75%	5.0%	0.75%	5.0%	0.75%
5.	כל הימר (ארזיכלוח, הקשורת, טל"כ, נוף וגיננון, כללי)	19%	5%	0.95%	5.0%	0.95%	5.0%	0.95%	5.0%	0.95%
	סה"כ חכנון	100%		4.87%		4.47%		4.27%		4.07%
6.	מדידות			1.00%		1.00%		1.00%		1.00%
7.	מנהל פרוייקט			7.63%		6.03%		4.73%		4.43%
	סה"כ			13.50%		11.50%		10.00%		9.50%

4. על הסכום הכולל הנ"ל העמסת 5% עבור עמלת ערים.
5. הוספת סך 1,800 ש"ח לכל מגרש עבור רישום תוכנית חלוקה.
6. כל הסכומים נכונים למדר בניה 3/94 ויעודכנו לכל פעם לפי מועד הגשת החקע"ב.

ע ל ח ח מ ו ס


מטעם מ.מ.י.
מנכ"ל
מזכיר
מנכ"ל
מזכיר
מנכ"ל
מזכיר
מנכ"ל
מזכיר


מטעם חברת ערים
מר אריה כר - מנכ"ל.
מר גבי יפרח - חשב.