

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

## דו"ח הדירקטוריון על מצב עינייני החברה ליום 31/12/10

### 1. כללי

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ הינה חברה ממשלתית, נוסדה ביום 31 בינואר 1969 במטרה לשקם ולבנות את הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים ולדאוג לצורכי תושביו.

#### 1.1 קרקע

בבעלות החברה מקרקעין הכוללים שטח הפקעה והחכירה ממנהל מקרקעי ישראל ברובע היהודי ששטחם כ- 133 דונם הנמצאים בתוך חומות העיר העתיקה ושטח נוסף ב"עיר דוד" שטחו 17,470 מ"ר. השטח שבתוך חומות העיר העתיקה נרשם ע"ש החברה בלשכת רישום המקרקעין ביום 9 ביולי 1997 כחלקה אחת. הליך רישום הבתים המשותפים מתקדם כמופיע בסעיף 1.5 א'.

#### 1.2 נכסים ותחומי עיסוק

החברה הינה חברה משכנת שבנתה, שיפצה והחכירה את רוב הנכסים ברובע היהודי בשנות ה-70 ובשנות ה-80. כיום יש ברובע כ- 600 יחידות דיור כ- 100 מוסדות וכ- 100 עסקים.

#### תחומי עיסוק

א. **תיירות ומוזיאונים** - בבעלות החברה המוזיאונים הבאים: הרובע ההרודיאני, הבית השרוף, לבד על החומות, המגדל הישראלי, פיר וורן (בעיר דוד), מרכז דוידסון ומרכז המבקרים שרשרת הדורות. החל מהרבעון הנוכחי נוסף גם בית כנסת ה"חורבה" לאתר מבקרים. ברובע היהודי אתרים ומוזיאונים נוספים שהוחכרו ע"י החברה- מכון המקדש, חצר היישוב הישן (טרם הוסדר), ארבעה בתי הכנסת הספרדיים ומוזיאון אריאל (יד בן צבי).

ב. **נכסים להשכרה** - החברה משכירה 25 נכסים לעסקים ו 23 נכסים למוסדות ציבור. עיקר הנכסים המושכרים לעסקים נמצאים בקרדו (22 חנויות). הנכסים המושכרים למוסדות ציבור מושכרים בעיקרם לעיריית ירושלים (13 נכסים).

ג. נכסים להחכרה - גגות, תוספות בניה ומגרש פנוי.

ד. חניונים - בבעלות החברה שני חניונים, חניון גדול שבו כ- 170 מקומות חניה וחניון נוסף (הקטן) שבו כ- 70 מקומות חניה.

החל מחודש ינואר 2009 מופעלים שני החניונים ע"י החברה ונשלמים עתה עבודות לתפעולם באמצעים אלקטרוניים.

החברה נדרשה ע"י בית המשפט להוציא רישיון עסק בחניון התושבים. החברה פעלה בנדון וקיבלה רישיון הפעלה בשימוש חורג לחמש שנים.

ה. שטחים ציבוריים - בבעלות החברה שטחים ציבוריים המשמשים את תושבי הרובע היהודי כגון: גן התקומה, החומה הרחבה, רחבת מוריה ועוד.

ו. החברה משמשת כחברה משכנת והליך העברת הזכויות והרישום מתבצע עפ"י הנחיות מנהל מקרקעי ישראל.

### 1.3 תלות בלקוחות

א. החברה משכירה נכסים לעיריית ירושלים, הכנסה זו מהווה כ- 10% מההכנסות השוטפות של החברה לשנת 2010 וכן 10% מההכנסות השוטפות בשנת 2009.

ב. החברה נמצאת בקשר הדוק עם הקרן למורשת הכותל, הן בתחום הפעילות התיירותית והן בביצוע עבודות הבניה. הכנסות החברה מהקרן מהוות כ- 13% מההכנסותיה השוטפות בשנת 2010.

1.4 תלות בספקים - לא קיימת תלות מהותית במי מספקי החברה.

### 1.5 פרויקטים בפיתוח

#### א. מיפוי ורישום הרובע

החברה החלה בהליך מיפוי הרובע בשנת 2000 ולצורך כך חתמה על חוזים עם קבוצת מודדים. בשנת 2003 מינתה החברה עו"ד ואדריכל לליווי המיפוי והרישום בלשכת מרשם המקרקעין. במהלך שנת 2005 התקדמה עבודת הרישום והליך רישום חוכרי המשנה נפתח לרישום לאחר שבוצעו הפעולות המפורטות להלן:

- תוקן שטר החכירה ע"י צירוף מפת החלוקה לספרי המקרקעין
- אושרו תוכניות ה"בתים המשותפים"
- נסללה הדרך לרישום חוכרי המשנה.

עלות הפרויקט מוערכת ב - 7.5 מליון ₪.

עד ליום 31/12/10 שילמה החברה כ- 4.8 מליון ₪.

#### ב. בניית בית הכנסת רבי יהודה החסיד "החורבה"

כיעד מוביל נטלה על עצמה החברה את פרויקט שיקומו של בית הכנסת רבי יהודה החסיד "החורבה".

ממשלת ישראל החליטה בהחלטה מס' 2268 מיום י"ב באב תשס"ב (21.7.2002) לאשר את הפרויקט כפרויקט לאומי וביצעו יהיה באמצעות החברה לשיקום ולפיתוח הרובע

היהודי. לצורך כך החליטה הממשלה לתקצב את הפרויקט ב-24 מיליון ש"ח ו-4 מיליון ש"ח נוספים יהיו במימון החברה.

עד מועד עריכת הדו"ח, התקבלו אישורים תקציביים ממשרד הבינוי והשיכון בסך 12 מיליון ש"ח (כולל 2 מיליון ש"ח השתתפות משרד הפנים) והחברה קיבלה מתוך תקציב זה 10.7 מיליון ש"ח. משרד הפנים העביר התחייבות נוספת למשרד הבינוי והשיכון בסך 2 מיליון ש"ח, אולם משרד הבינוי והשיכון טרם העביר אישור תקציבי לסכום זה. לאור מצב זה פנתה החברה, באישור רשות החברות, לתורמים לצורך גיוס תרומות למימון השלמת הבניה. ביום 26/12/07 חתמה החברה הסכם עם תורם לקבלת תרומה בסך 40 מיליון ש"ח להשלמת הבניה מעבר להקצבות שיתקבלו ממשרדי הממשלה השונים והקמת קרן לאחזקת המבנה ותפעולו השוטף.

למועד עריכת הדו"ח התורם העביר סך 38,174 ש"ח.

למועד עריכת הדו"ח עלויות הפרויקט (כולל תקורות החברה בהיקף של כ- 2.9 מיליון ש"ח) הסתכמו בסכום של כ-53 מיליון ש"ח. בחודש מרץ 2010 (ערב ר"ח ניסן תש"ע) נערך טקס תנוכת בית הכנסת ופתיחתו לציבור הרחב.

בכוונת החברה להקים קרן תפעול ותחזוקה ופיתוח בסך של 4 מיליון ש"ח לממן את הפעילות הגרעונית בשנים הראשונות להפעלת ביהכ"י.

#### ג. ת.ב.ע חניון הרובע והשטח שמעליו

לאור מצוקת החניה החלה החברה ביחד עם עיריית ירושלים בתכנון ת.ב.ע חניון. בחניון המתוכנן תת קרקעי שיכיל חניון בשלושה מפלסים והכניסה אליו תהיה מחוץ לחומה. החניון יכיל כ- 600 מקומות חניה כולל שטח לטעינה ופריקה ותחנות הורדה.

ד. בשטח שמעל לחניון מתוכננת בניה של כ- 11,500 מ"ר למגורים, עסקים ולאכסניה. עלות הכנת הת.ב.ע מוערכת ב- 2.7 מיליון ש"ח והשתתפותה של העירייה תסתכם ב- 0.78 מיליון ש"ח.

עד עתה שילמה החברה 1.27 מיליון ש"ח לאדריכלים יועצים וניהול הפרויקט וקיבלה מעיריית ירושלים ע"ח השתתפותה 313 אלפי ש"ח. סיום משוער של תכנון הפרויקט צפוי במהלך שנת 2011. החברה שכרה שירותים ממלווה מקצועי לקידום סטטוטורי של התכנון שיפעל מול המתכננים, העירייה והוועדה המתוזזת. החברה שוקלת לפעול לאיתור יזם מיד לאחר אישור הת.ב.ע שייקח על עצמו את הקמת הפרויקט.

#### ה. שיפור פני הרובע

במסגרת הסכם פשרה עם עיריית ירושלים משנת 2002 סוכם שהחברה תבצע פרויקטים שונים בהיקף של 4 מיליון ש"ח לשיפור פני הרובע. הפרויקטים בוצעו ומבוצעים בגן התקומה, רחבת החורבה, רחבת מוריה, החומה הרחבה, עיר דוד, גגות גליציה ורחוב תפארת ישראל, אשר ישמש פיילוט לשיפור חזות רחובות נוספים ברובע, וכן במוזיאוני החברה.

עד היום בוצעו פרויקטים מתוך הסכם הפשרה האמור בסך של 3,963 אלפי ש"ח במימון עיריית ירושלים.

## 1. שילוט הרובע

לחברה הסכם עם החברה הממשלתית לתיירות ועיריית ים-לפרויקט שילוט לאתרים ברובע היהודי.

עלות הפרויקט הוערכה ב- 1.2 מליון ₪.

במימון הפרויקט ישתתפו החברה הממשלתית לתיירות ועיריית ירושלים בסך כולל של 800 אלפי ₪ (400 אלף ₪ כ"א).

הפרויקט צפוי להסתיים במהלך שנת 2011.

עד מועד עריכת הדו"ח עלויות הפרויקט הגיעו לסך 447 אלפי ₪, והתקבלו השתתפויות מעיריית ירושלים ומהחברה הממשלתית לתיירות בסך 336 אש"ח.

## 2. פרויקטים ברחבת הכותל

בשנת 2005 ובמהלך שנת 2006 חתמה החברה על הסכם מסגרת עם הקרן למורשת הכותל לביצוע פרויקטים ברחבת הכותל. על פי ההסכם האחריות להשגת התקציבים מוטלת על הקרן למורשת הכותל. עלות הפרויקטים מוערכת במיליוני ₪ במהלך 5 השנים הקרובות. לחברה צפויות הכנסות משירותי ניהול המוערכים בכ- 5% משווי הפרויקטים. עתה מבוצעות עבודות העזר לחפירות הארכיאולוגיות להקמת בנין הליבה.

## 3. פרויקט המעלון

ביום 14.4.08 החברה חתמה הסכם עם תורם לבניית מעלון לרחבת הכותל המערבי עלות העבודות הוערכו בכ-10 מיליון ₪. במהלך חודש יוני 2008 העביר התורם לחברה תרומה בסך 500 אלפי ₪ עפ"י ההסכם עימו. במועד עריכת הדו"ח מבוצעות באתר חפירות ארכיאולוגיות ע"י רשות העתיקות ועלויות הפרויקט הגיעו לסך 1,344 אלפי ₪. פרויקט זה הוכר ע"י שלטונות מס ערך מוסף כמלכ"ר.

## 4. בית הכנסת תפארת ישראל

דירקטוריון החברה החליט לפעול לקידום הקמתו של בית הכנסת תפארת ישראל, עלות התכנון הראשוני ושינוי התב"ע מוערך במיליון ₪. דירקטוריון החברה אישר את תהליך קליטת האדריכל ומנהל הפרויקט, והחברה בחרה במכרז את בעלי התפקידים הללו. פרויקט זה הוכר ע"י שלטונות מס ערך מוסף כמלכ"ר.

## 1.6 השקעות פיננסיות

בהתאם להחלטת הדירקטוריון, החל מחודש 11/2004 החלה החברה לנהל כ-70% מכספי המזומנים של החברה באמצעות ארבע חברות השקעות וניהול פיננסי, ניהול כספים מתבצע בהתאם לכללי הרשות החברות הממשלתיות. יתרת הכספים שמנוהלים בידי החברה מופקדים בפקדונות שקליים ובמט"ח. במהלך שנה זו הושגה תשואה ממוצעת של 4.85% בסך 584 אלפי

על הכספים המנוהלים באמצעות חברות השקעה. בעת עריכת הדו"ח מפעילה החברה שלוש חברות השקעות.

#### 1.7 מבנה ארגוני

בחברה מועסקים 14 עובדים בתפקידים הבאים: מנכ"ל, סמנכ"ל, מזכיר-עוזר, חשב, מנהלת מח' נכסים, מנהלת מח' אתרים ומוזיאונים, מנהלת לשכה, פקידת לשכה ומתאמת הזמנות, מנהלת חשבונות, עוזר מנכ"ל לעניינים פיזיים, מתאמת פיזית, עוזרת מנהלית, עובד אחזקה וארכיאלוג (במשרה חלקית). בנוסף מעסיקה החברה באמצעות חברה למתן שירותי שמירה שומרים לחניונים 24 שעות ביממה, 4 שומרים למוזיאונים ועובד ניקיון וכן סדרנים, עובדי ניקיון ועובדי מחלקת הזמנות לבית כנסת "החורבה". בחברה לא מועסקים קרובי משפחה.

#### 1.8 החברות נכסים

מתחילת שנת 2010 החכירה החברה את הנכסים הבאים:

1. קירווי גג בית ברח' הנבל
2. קירווי מרפסת גג ברח' חב"ד
3. בניית גלריה ברח' חב"ד
4. מחסן ברח' גלעד
5. קירווי מרפסת במדרשת הרובע (רח' אור החיים)
6. קירווי מרפסת ובניית גלריה במדרשת הרובע (רח' אור החיים)
7. קירווי מרפסת ברח' חב"ד
8. בניית גלריה ברח' אור החיים
9. סגירת מרפסת ברח' חב"ד.
10. סגירת מרפסת בחנות ברח' תפארת ישראל.
11. בניית גלריה במישור שלישי ברח' השלשלת.
12. בניית מחסן ברח' חב"ד.
13. קירווי מרפסת ברח' חב"ד.
14. קירווי מרפסת ברח' היהודים.
15. קירווי מרפסת ברח' שוני הלכות.

**ישיבת הכותל** - החברה הכינה תביעה כנגד הישיבה בגין אי תשלום רכיב הקרקע בנכס המוחזק על ידי הישיבה מבלי שהוסדרו זכויותיה בנכס מול החברה. עפ"י החלטת הדירקטוריון התביעה נמסרה לישיבה, בטרם תוגש לבית המשפט המחוזי, לאחרונה מתנהל מו"מ לצורך הסדרת הנושא בהסדר בין הצדדים.

#### 1.9 השקעות המדינה באמצעות משרד הבינוי והשיכון

החל משנת 1999 החברה מסווגת את השקעות המדינה באמצעות משרד הבינוי והשיכון בסך 39.5 מיליון ₪ כהשקעה מעין הונית (ולא כהתחייבויות לזמן ארוך), זאת בהסתמך על מכתבו של חשב משרד הבינוי והשיכון מיום 11/05/89. על כן מאותו מועד סך זה אינו נושא ריבית.

בתחילת שנת 2011 זומנה הנהלת החברה למשרד האוצר לגבי הכספים שנתקבלו בעבר ממשרד הבינוי והשיכון. החברה הבהירה את עמדתה ולפיה היא רואה בכספים אלו מענקי עבר של משרד הבינוי והשיכון. משרד האוצר הודיע כי הוא בוחן את הנושא.

#### **1.10 מרכז דוידסון**

לחברה הסכם שנחתם עם החברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ (פמ"י) בעניין הפעלת מרכז דוידסון. ההסכם נחתם ל-5 שנים עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות שהחלו עתה. לאור הפרות בוטות של ההסכם מצד פמ"י, הטילה החברה על יו"ר הדירקטוריון לבוא עימם בדברים להסדרת הנושאים השנויים במחלוקת. מאחר והמאמצים לא נשאו פרי החליטה החברה להביא לביטול ההסכם עם פמ"י ופנתה ליועץ המשפטי לממשלה לאשר לה להשיג את מבוקשה באמצעות בית המשפט.

#### **1.11 מרכז מבקרים שרשרת הדורות**

החברה חתמה הסכם עם הקרן למורשת הכותל על פיו תעביר הקרן לחברה דמי שכירות בהיקף של 6% מהכנסותיה מהמבקרים באתר זה וזאת החל מיום 01/07/07.

#### **1.12 הסכם עם עמותת אלע"ד – פיר וורן**

ביום 30/12/02 התקשרה החברה עם עמותת אלע"ד בהסכם לחלוקת ההכנסות בין הצדדים, בגין האתר פיר וורן. בהסכם נקבעה הנוסחה ההתחלתית לחלוקת ההכנסות וכן נקבע כי שינוי הנוסחה ההתחלתית יוחלט ע"י וועדת ההיגוי מעת לעת. ביום 15/09/08 החליטה וועדת ההיגוי על עדכון חלוקת ההכנסות בין הצדדים. עפ"י החסדר נקבע כי לשנים 2006 ועד 2009 תעביר העמותה לחברה, מידי שנה, סך של 118,525 ₪ (כולל מע"מ) צמוד למדד ללא קשר לכמות המבקרים בעיר דוד. וועדת הביקורת בישיבתה ביום 29/12/09 המליצה שלא לבטל את החלטת וועדת ההיגוי מיום 15/09/08, שקבעה את תוקפה של ההחלטה עד לסוף שנת 2009. כן המליצה הוועדה שלאחר ויתקבלו הנתונים העדכניים מעמותת אלע"ד יש לערוך דיון מקיף בדירקטוריון ובו יוחלט על המשך תנאי ההתקשרות החל מיום 01/01/10. המלצות אלו אושרו ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו ביום 07/01/10. בשנת 2010 שילמה עמותת אלע"ד סך של 125 אלפי ₪ (כולל מע"מ). טרם נחתם הסכם חדש עם העמותה. בימים אלו מתנהל מו"מ בין החברה לעמותה לגבי המשך התקשרות.

#### **2. המצב הכספי**

להלן ההתפתחויות העיקריות בסעיפי המאזן.

##### **א. רכוש שוטף**

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים-ני"ע מושקעים בהתאם להחלטת הדירקטוריון המפורטת בסעיף 1.6 לעיל.

##### **ב. יתרות חובה לזמן ארוך**

ברבעון הנוכחי, לא חל שינוי ביתרות חייבים לזמן ארוך המורכב מתשלומים על חשבון הוצאות עודפות שיקוזזו כשלחברה יהיה רווח החייב במס.

ג. נכסי החברה - מסווגים לחמש קטגוריות:

פרויקטים בהקמה-שהינם פרויקטים בביצוע והכוללים בין היתר את פרויקט בית הכנסת "החורבה", פרויקט חניון הרובע, פרויקט שילוט הרובע, שיפוץ מוזיאון הרובע ההרודיאני, פרויקט המעלון וקידום תכנון בית הכנסת תפארת ישראל.

נדלן להשקעה-הכולל נכסי מקרקעין המוחזקים לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עלית ערך הונית.

רכוש קבוע -הכולל בעיקר ריהוט וציוד משרדי ושיפורים במושכר.

נכסים לתועלת הציבור-אשר כוללים בעיקר מבני ציבור וכן פרויקטים לשימור ופיתוח הרובע. ברבעון זה נוסף לקטגוריה זו בית הכנסת "החורבה".

נכסים בלתי מוחשיים-הכוללים בעיקר את אתר האינטרנט של החברה ותוכנות מחשב.

### 3. תוצאות הפעולות

א. דמי שכירות – מספר נכסים אשר בבעלות החברה תפוסים על ידי צדדים שלישיים ואין בגינם תקבולי שכירות. חלק מנכסים אלו נמצאים בהליכים משפטיים, חלק בטרם משפטי וחלק בבירור.

במהלך שנת 2009 עודכנו דמי השכירות לשוכרים בקרדו עפ"י שמאות מעודכנת, להוציא נכסים אשר מושכרים לעיריית ירושלים אשר הועברו להכרעתו של שמאי מוסכם.

ב. דמי כניסה לאתרים – ההכנסות נובעות מדמי כניסה לאתרי החברה: הרובע ההרודיאני, הבית השרוף, מוזיאון לבד על החומות ובית כנסת "החורבה".

ג. חניון - בשנה זו מפעילה החברה את שני חניוני הרובע ופועלת להפעלתם באמצעים אלקטרוניים. לא נגבו דמי חנייה ברבעון זה. עם הפעלת האמצעים האלקטרוניים תחל החברה בגביית תשלום דמי חנייה.

ד. שכר עבודה ונלוות – דירקטוריון החברה אישר את תקני החברה ומסלולי השכר בחודש יוני 2005. תקנים אלו אושרו ע"י רשות החברות.

ה. הוצאות משפטיות ושכ"ט מקצועי – החברה תובעת ונתבעת בתביעות שרובן בנושא נדל"ן. שכר הטרחה לעו"ד נגזר מאופי התביעה, גובה התביעה ובהתאם לכללי רשות החברות הממשלתיות.

### 4. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 31/12/10 הינם: הונת העצמי של החברה ומפעילותה השוטפת. אין כיום כל השתתפות של משרד הבינוי והשיכון בתפעולה השוטף של החברה.

### 5. דיווח בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

5.1 סיכונים השוק אליהם חשופה החברה הינם:

א. תלות במצב הביטחוני שמשפיע על המצב התיירותי.

ב. שינויים בביקושים במשק ובעיקר בהאטה הכללית בענף הנדל"ן והתיירות.  
 ג. חלק מהכנסות החברה נקוב בדולר ארה"ב, עקב כך חשופה החברה לשינויים בשער הדולר של ארה"ב.

5.2 אמצעי פיקוח ומימוש מדיניות-

סיכוני השוק שאליהם חשופה החברה, עולים בדיוני הדירקטוריון של החברה מעת לעת לפי הצורך.

### יתרות בסיסי הצמדה ליום 31/12/10

(באלפי ש"ח מדווחים)

| רכוש                              | במט"ח או בהצמדה למט"ח | הצמדה למדד | ללא הצמדה | יתרות שאינן פיננסיות | סה"כ    |
|-----------------------------------|-----------------------|------------|-----------|----------------------|---------|
| רכוש שוטף                         | -                     | 3,436      | 18,914    | -                    | 22,350  |
| השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך      | -                     | -          | 148       | -                    | 148     |
| פרויקטים בהקמה                    | -                     | -          | -         | 2,697                | 2,697   |
| נדל"ן להשקעה                      | -                     | -          | -         | 4,088                | 4,088   |
| רכוש קבוע                         | -                     | -          | -         | 767                  | 767     |
| נכסים לתועלת הציבור               | -                     | -          | -         | 5,356                | 5,356   |
| נכסים בלתי מוחשיים                | -                     | -          | -         | 83                   | 83      |
| סה"כ                              | -                     | 3,436      | 19,062    | 12,991               | 35,489  |
| <b>התחייבויות</b>                 |                       |            |           |                      |         |
| התחייבויות שוטפות                 | 500                   | 100        | 8,901     | --                   | 9,501   |
| התחייבויות לזמן ארוך              | 590                   | 423        | 1,200     | -                    | 2,213   |
| השקעות המדינה באמצעות משרד השיכון | -                     | -          | -         | 39,504               | 39,504  |
| סה"כ                              | 1,090                 | 523        | 10,101    | 39,504               | 51,218  |
| סה"כ היתרה המאזנית נטו            | -1,090                | 2,913      | 8,961     | -26,513              | -15,729 |

**6. מידע בנוגע לביקורת פנים**

**א. מינוי מבקר פנים-**

לאחרונה פעלה החברה למינויו של מבקר פנימי באמצעות וועדת איתור שמונתה לכך. בישיבת הדירקטוריון ביום 14/02/10 אושר לתפקיד זה רו"ח אבי יהודינף.

**ב. תכנית ביקורת פנים-**

ועדת ביקורת פנים בישיבתה מיום 25/04/2010 דנה בהצעה לתכנית ביקורת פנים תלת שנתית, כפי שהוצעה ע"י מבקר הפנים א. יהודינף ושות', רואי חשבון. מבקר הפנים, החל בביקורת פרויקט המיפוי והרישום, שכר וכח אדם.

ובאנו על החתום :

היום: \_\_\_\_\_

  
דן קראוס  
יו"ר ישיבת הדירקטוריון

  
שלמה אטיאס  
מנכ"ל





11 באפריל 2011

לכבוד  
דן קראוס, יו"ר ישיבת הדירקטוריון  
החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה ירושלים בע"מ  
ירושלים

הנדון: **ממצאים והערות לעניין הדוחות הכספיים**  
**השנתיים ליום 31.12.2010**

בעקבות הביקורת שבוצעה בספרי החברה לצורך עריכת הדוחות הכספיים לשנת 2010 ובהתאם להנחיית רשות החברות הממשלתיות, הרינו להפנות תשומת לבכם להערות המפורטות להלן העולות כממצאים לביקורת שבוצעה:

1. החברה טרם נערכה לבדיקה כוללת של ערכי הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע שבבעלותה בדרך של הערכת שמאי או חוות דעת מומחה. החברה מנמקת זאת בכמות הרבה של הנכסים והיקף המשאבים הכספיים שידרשו לצורך העניין. הערכות כאמור נדרשת לצורך יישום כללים חשבונאיים מקובלים ועמידה בהנחיות רשות החברות.
2. לא נתקבלה הערכת יועציה המשפטית בדבר סיכויי תביעה משפטית בעניין אטינגר ז"ל בה מעורבת החברה לרבות החשיפה הכלכלית הצפויה בגינה, אשר מטופלת על ידי היועצים המשפטיים של חברת הביטוח מנורה המבטחת את החברה בגין תביעה זו.
3. טרם התקבלו כל האישורים סוציאליים בגין הפקדות בביטוחי מנהלים, קופות גמל וקרנות השתלמות מנפ"א.
4. לא נמסרו לעיוננו דוחות מבקר פנים לשנת 2010.
5. טרם נחתם חוזה שכירות לחידוש ולהמשך תקופת השכירות עם עריית ירושלים שהינה שוכר עיקרי. יש לציין שהעירייה שילמה על חשבון דמי השכירות לתקופה עד 30.6.11 מקדמה בסכום של 200 אלפי דולר.
6. למרות פניות החברה, טרם התקבל אישור משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") ליתרות הכספיות בהם מוצגת החברה בספרי המשרד לרבות השקעות שבוצעו בחברה.

אנו עומדים לרשותכם לכל הבהרה שתידרש.

בכבוד רב,  
אלפיה את אלפיה  
רואי חשבון

העתק: רשות החברות הממשלתית



11 באפריל 2011

לכבוד  
 דן קראוס, יו"ר ישיבת הדירקטוריון  
 החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה ירושלים בע"מ  
**ירושלים**

**הנדון: ממצאים והערות לעניין הדוחות הכספיים  
 השנתיים ליום 31.12.2010**

בעקבות הביקורת שבוצעה בספרי החברה לצורך עריכת הדוחות הכספיים לשנת 2010 ובהתאם להנחיית רשות החברות הממשלתיות, הרינו להפנות תשומת לבכם להערות המפורטות להלן העולות כממצאים לביקורת שבוצעה:

1. החברה טרם נערכה לבדיקה כוללת של ערכי הנדליין להשקעה והרכוש הקבוע שבבעלותה בדרך של הערכת שמאי או חוות דעת מומחה. החברה מנמקת זאת בכמות הרבה של הנכסים והיקף המשאבים הכספיים שידרשו לצורך העניין. הערכות כאמור נדרשת לצורך יישום כללים חשבונאיים מקובלים ועמידה בהנחיות רשות החברות.
2. לא נתקבלה הערכת יועציה המשפטית בדבר סיכויי תביעה משפטית בעניין אטינגר ז"ל בה מעורבת החברה לרבות החשיפה הכלכלית הצפויה בגינה, אשר מטופלת על ידי היועצים המשפטיים של חברת הביטוח מנורה המבטחת את החברה בגין תביעה זו.
3. טרם התקבלו כל האישורים סוציאליים בגין הפקדות בביטוחי מנהלים, קופות גמל וקרנות השתלמות מנפ"א.
4. לא נמסרו לעיוננו דוחות מבקר פנים לשנת 2010.
5. טרם נחתם חוזה שכירות לחידוש ולהמשך תקופת השכירות עם עריית ירושלים שהינה שוכר עיקרי. יש לציין שהעירייה שילמה על חשבון דמי השכירות לתקופה עד 30.6.11 מקדמה בסכום של 200 אלפי דולר.
6. למרות פניות החברה, טרם התקבל אישור משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") ליתרות הכספיות בהם מוצגת החברה בספרי המשרד לרבות השקעות שבוצעו בחברה.

אנו עומדים לרשותכם לכל הבהרה שתידרש.

בכבוד רב,  
 אלפיה את אלפיה  
 רואי חשבון

העתק: רשות החברות הממשלתית

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי  
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2010



דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרים המזומנים לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

החברה לא ביצעה הערכות שווי עבור נכסי נדל"ן להשקעה כמתחייב לפי תקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

לדעתנו, פרט לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. כמו כן, לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם להוראות חוזרי רשות החברות הממשלתיות ובהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli Gaap).

אנו מפנים את תשומת הלב בדבר תקינה חשבונאית בחברות ממשלתיות אשר פרטים בגינה נכללו בביאור 2 (יא') לדוחות הכספיים וזאת בהתאם להוראות רשות החברות הממשלתיות.

כמוסבר בביאור 2 ב', הדוחות הפספיים מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאורים 1 ה' ו-16 לדוחות הכספיים בדבר גרעון בהון החברה, בדבר שינוי סיווג השקעות המדינה באמצעות משרד הבינוי והשיכון מסעיפי ההתחייבויות לסעיף מעין הוני שבוצע בשנת 1998 על פי החלטת הנהלת החברה. כמו כן, רשימות נכסי המקרקעין המתוארת בביאורים 11-8 מבוססת על רשימת הנכסים הקיימת בידי החברה וזאת כל עוד שטרם הושלמו עבודות למיפוי, איתור וזיהוי מדויק של נכסי המקרקעין השייכים לחברה כמתואר בביאור 15 ומשום כך אין וודאות שרשימת נכסי המקרקעין הינה שלמה.

בכבוד רב,  
אלפיה את אלפיה  
רואי חשבון

תאריך: 11.4.2011

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

## הצהרת מנהל כללי של חברה ממשלתית

על פי תקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) התשס"ו 2005.

אני, שלמה אטיאס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בירושלים בע"מ (להלן: "החברה") לשנת 2010 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
  2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבתנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים כל 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 שבתנתי 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 ביקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו ביקורות 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; וכן
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבים מנהלים או עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

  
שלמה אטיאס  
מנכ"ל

11.4.2011  
תאריך

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

## הצהרת מנהל כספים של חברה ממשלתית

על פי תקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) התשס"ו 2005.

אני, שדיאור חגי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בירושלים בע"מ (להלן: "החברה") לשנת 2010 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים כל 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 ביקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו ביקורות 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; וכן
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבים מנהלים או עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

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

  
חגי שדיאור  
מנהל כספים

11.4.2011  
תאריך

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

## הצהרת יו"ר ישיבת הדירקטוריון של חברה ממשלתית

על פי תקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) התשס"ו 2005.

אנך, דן קראוס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בירושלים בע"מ (להלן: "החברה") לשנת 2010 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים כל 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 ביקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו ביקורות 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; וכן
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבים מנהלים או עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

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

  
דן קראוס  
יו"ר ישיבת הדירקטוריון

11.4.2011

תאריך

**החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ**

**מ א ז נ י ם**

**באלפי ש"ח מדווחים**

| 31 בדצמבר |          | באור |  |
|-----------|----------|------|--|
| 2009      | 2010     |      |  |
| 13,747    | 7,772    | 3    | <b>רכוש שוטף</b>                                 |
| 11,799    | 12,249   | 4    | מזומנים ושווי מזומנים                            |
| 1,779     | 2,046    | 5    | ניירות ערך סחירים                                |
| 505       | 283      | א 6  | לקוחות   |
| 27,830    | 22,350   |      | חייבים ויתרות חובה                               |
| 31        | 31       | 7    | <b>יתרות חובה לזמן ארוך</b>                      |
| 71        | 117      | ב 6  | פקדונות למתן הלוואות לעובדים                     |
| 102       | 148      |      | חייבים ויתרות חובה                               |
| 3,853     | 2,697    | 8    | <b>פרויקטים בהקמה</b>                            |
| 4,304     | 4,088    | 9    | <b>נדל"ן להשקעה</b>                              |
| 271       | 767      | 10   | <b>רכוש קבוע, נטו</b>                            |
| 751       | 5,356    | 11   | <b>נכסים לתועלת הציבור, נטו</b>                  |
| 144       | 83       | 12   | <b>נכסים בלתי מוחשיים</b>                        |
| 37,255    | 35,489   |      |  |
| 352       | 1,875    |      | <b>התחייבויות שוטפות</b>                         |
| 6,553     | 7,026    | 13   | ספקים ונותני שירותים                             |
| 600       | 600      | 15   | זכאים ויתרות זכות                                |
| 7,505     | 9,501    |      | הפרשה למיפוי ורישום מקרקעין                      |
| 257       | 128      | 14   | <b>התחייבויות לזמן ארוך</b>                      |
| 2,598     | 2,085    | 15   | התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד              |
| 2,855     | 2,213    |      | הפרשה למיפוי ורישום מקרקעין                      |
| 39,504    | 39,504   | 16   | <b>השקעות המדינה באמצעות משרד הבינוי והשיכון</b> |
|           |          | 21   | <b>התחייבויות תלויות והתקשרויות</b>              |
| 12,636    | 12,636   | 17   | <b>גרעון בהון</b>                                |
| (25,245)  | (28,365) |      | הון מניות  |
| (12,609)  | (15,729) |      | יתרת הפסד  |
| 37,255    | 35,489   |      |  |

חגי שדיאור  
מנהל כספים

ירון קליין  
יו"ר ישיבת הדיירקטוריון

שלמה אטיאס  
מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11.4.2011

**הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים**

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

## דוחות רווח והפסד

באלפי ש"ח מדווחים

| <u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u> |              |                | <u>באור</u> |                            |
|-------------------------------------|--------------|----------------|-------------|----------------------------|
| <u>2008</u>                         | <u>2009</u>  | <u>2010</u>    |             |                            |
|                                     |              |                |             | <b><u>הכנסות</u></b>       |
| 2,780                               | 2,837        | 2,860          |             | דמי שכירות                 |
| 1,210                               | 1,246        | 2,318          |             | דמי כניסה לאתרים           |
| 440                                 | 307          | 258            |             | חניון ואחרות               |
| 2,583                               | 2,816        | 1,220          | א 18        | מביצוע וניהול עבודות בניה  |
| 1,615                               | 343          | 728            | ג 18        | דמי חכירה                  |
| <u>8,628</u>                        | <u>7,549</u> | <u>7,384</u>   |             |                            |
|                                     |              |                |             | <b><u>עלות ההכנסות</u></b> |
| 438                                 | 390          | 408            | א 19        | עלות ההשכרה                |
| 927                                 | 1,092        | 3,948          | ב 19        | הפעלת ואחזקת אתרים         |
| 380                                 | 887          | 973            |             | אחזקה והפעלת חניון         |
| 2,460                               | 769          | 659            | ב 18        | מביצוע עבודות בנייה        |
| <u>4,205</u>                        | <u>3,138</u> | <u>5,988</u>   |             | סך הכל עלות ההכנסות        |
| 4,423                               | 4,411        | 1,396          |             | רווח גולמי                 |
| 3,555                               | 3,874        | 4,920          | ג 19        | הוצאות הנהלה וכלליות       |
| 868                                 | 537          | (3,524)        |             | רווח תפעולי                |
| (311)                               | 665          | 404            | ד 19        | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| 557                                 | 1,202        | (3,120)        |             |                            |
| (712)                               | -            | -              | ה 19        | הוצאות אחרות               |
| <u>(155)</u>                        | <u>1,202</u> | <u>(3,120)</u> |             | רווח (הפסד) השנה           |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

**החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ**

**דוחות על השינויים בהון העצמי**

**באלפי ש"ח מדווחים**

| סה"כ            | יתרת הפסד       | הון מניות     |                               |
|-----------------|-----------------|---------------|-------------------------------|
| <u>(13,656)</u> | <u>(26,292)</u> | <u>12,636</u> | יתרה ליום 1 בינואר 2008       |
|                 |                 |               | <b><u>תנועה בשנת 2008</u></b> |
| <u>(155)</u>    | <u>(155)</u>    | <u>-</u>      | הפסד השנה                     |
| <u>(13,811)</u> | <u>(26,447)</u> | <u>12,636</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2008      |
|                 |                 |               | <b><u>תנועה בשנת 2009</u></b> |
| <u>1,202</u>    | <u>1,202</u>    | <u>-</u>      | רווח השנה                     |
| <u>(12,609)</u> | <u>(25,245)</u> | <u>12,636</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2009      |
|                 |                 |               | <b><u>תנועה בשנת 2010</u></b> |
| <u>(3,120)</u>  | <u>(3,120)</u>  | <u>-</u>      | הפסד השנה                     |
| <u>(15,729)</u> | <u>(28,365)</u> | <u>12,636</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2010      |

**הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים**

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

## דוחות על תזרימי מזומנים

### אלפי ש"ח מדווחים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2008    | 2009     | 2010     |
|---------|----------|----------|
| (155)   | 1,202    | (3,120)  |
| 6,046   | 2,015    | 1,460    |
| 5,891   | 3,217    | (1,660)  |
|         |          |          |
| (74)    | (196)    | (603)    |
| (108)   | (25)     | (60)     |
| (9,827) | (17,899) | (13,795) |
| 10,933  | 19,301   | 10,018   |
| 272     | (86)     | 125      |
| 1,196   | 1,095    | (4,315)  |
|         |          |          |
| -       | -        | -        |
| 7,087   | 4,312    | (5,975)  |
| 2,348   | 9,435    | 13,747   |
| 9,435   | 13,747   | 7,772    |
|         |          |          |
| 467     | 481      | 563      |
| 12      | 154      | (129)    |
| 739     | (989)    | (575)    |
| 1,218   | (354)    | (141)    |
|         |          |          |
| (421)   | 1,165    | (282)    |
| 7,673   | 1,366    | 191      |
| (19)    | 29       | 1,523    |
| (1,699) | 112      | 682      |
| (706)   | (303)    | (513)    |
| 4,828   | 2,369    | 1,601    |
| 6,046   | 2,015    | 1,460    |

#### תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה  
התאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')  
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)

#### תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע  
רכישת נכסים בלתי מוחשיים  
השקעות בפרויקטים ובנכסים לתועלת הציבור  
השתתפות אחרים בעלות פרויקטים ונכסים לתועלת הציבור  
מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים נטו  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)

#### תזרימי מזומנים מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

#### נספח א'

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

#### הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות  
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד  
הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים ופקדונות לעובדים

#### שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות  
ירידה בחייבים ויתרות חובה  
עליה (ירידה) בספקים  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
ירידה בעתודה למיפוי ורישום מקרקעין

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010

באור 1 - כללי

- א. החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה על ידי המדינה בשנת 1969 במטרה לשקם את הרובע היהודי שבעיר העתיקה בירושלים (להלן: "הרובע"), לפתחו כאתר לאומי, דתי, היסטורי ותרבותי תוך הדגשת אופיו וצביונו המיוחד, לתכנן פעולות שיקום ופיתוח ברובע, להבטיח שירותי ציבור ושירותי אחזקה הדרושים לשמירת אופיו של הרובע, להפכו לאתר משיכה לתיירות, לעסוק במפעלי בנין, פיתוח ושיכון בתחומי הרובע, להשתתף השתתפות כספית וכל השתתפות אחרת שהיא במפעלי בנין, פיתוח ושיכון כני"ל ולעודד ולקדם מפעלים כאלה בכל דרך ואופן שהחברה תמצא לנכון.
- ב. לשם ביצוע מטרות אלה פעלה החברה ומקימה תשתית תחבורתית ושכונתית, ביצעה תפירות ארכיאולוגיות, בונה חניונים ורחבות לכינוסים, בונה ושיפצה מבנים וחנויות ומשכירה אותם, בנתה כיתות לימוד, בונה בתי כנסת וכו'.
- ג. נכסי המקרקעין שברובע כוללים בין היתר:
1. אתרים היסטוריים.
  2. אתרים ארכיאולוגיים.
  3. בתי כנסת.
  4. רחבות לשם כנסים המוניים.
  5. גנים ציבוריים.
  6. שטחי קרקע פנויים המיועדים לבניה.
  7. חנויות ודירות להשכרה או להחכרה.
  8. מחסנים ושירותים.
- ד. זכויות החברה בשטחי הרובע היהודי הינם בהתאם להסכמי חכירה שנחתמו עם מנהל מקרקעי ישראל בשנים 1970 ו-1991 (ראה באור 21 אי' להלן)
- ה. גרעון בהון
- כפי שעולה מנתוני הדוח הכספי, לחברה יש גרעון בהון בסכום של כ- 15.7 מליון ש"ח. כאמור בבאור 16 (א'), החליטה הנהלת החברה כי החל מיום 1.1.99 יש לראות בהשקעות המדינה בסך של כ- 39 מליון ₪ (בשקלים מדווחים) שנתקבלו לפני עשרות שנים באמצעות משרד הבינוי והשיכון, כהשקעות הוניות, ולהציג השקעות אלה בסעיף "מעין הוני". בהנחה שהסיווג כאמור יקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון והיות וסכום ההשקעות האמורות עולה בשיעור ניכר על הגירעון בהון, אין חשש שהחברה לא תוכל להמשיך את פעילותה כעסק חי.
- ו. החברה הינה חברה ממשלתית הכפופה לחוק החברות הממשלתיות התשל"ה-1975 ולחוזרי הרשות החברות הממשלתיות. הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לחוזרי והנחיות רשות החברות הממשלתיות.

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

## א. הגדרות

בדוחות כספיים אלו:

- החברה
  - צדדים קשורים
  - מדד
  - דולר
  - מועד המעבר
  - סכום מדווח
  - שווי הוגן
  - בעלי שליטה
  - בעלי עניין
- החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.  
כמשמעותם בגילוי דעת מס' 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.  
מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.  
דולר של ארצות הברית.  
המועד שלאחריו יחל הדיווח הכספי הנומינלי דהיינו 31 בדצמבר 2003.  
סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.  
הסכום שבו ניתן להחליף נכס, או לסלק התחייבות בעסקה בין קונה מרצון, הפועלים בצורה מושכלת ושאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.  
מי שמחזיק באמצעי השליטה (זכות החצבעה באסיפה הכללית של הישות או הזכות למנות את הדירקטוריון של החברה או את המנכ"ל שלה) ביישות, אשר מקנים לו שליטה באותה ישות, לרבות בשליטתו.  
כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג - 1993.

## ב. דוחות כספיים בסכומים מדווחים

הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן: "תקן 12").

1. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

### מאזן

- א. פריטי המאזן מוצגים בסכומים מדווחים.
- ב. נכסים והתחייבות הצמודים למדד נכללו לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה.

### 3. דוח רווח והפסד

- א. הכנסות זהוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים כאמור לעיל (כגון: פחת והפחתות או מהפרשות מסוימות הכלולות במאזן) נגזרות מהתנועה בין סכום מדווח ביתרת פתיחה לבין סכום מדווח ביתרת סגירה.
- ב. יתר מרכיבי דוח רווח והפסד מוצגים בסכומים מדווחים.

### ג. שווי מזומנים

הסעיף כולל מזומנים בשקלים ובדולרים, וכן השקעות שנוילותן גבוהה הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר (ועד שלושה חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש.

### ד. בטוחות סחירות

מוצגות לפי שווי הבורסה ביום המאזן בניכוי ההוצאות הכרוכות במימוש ניירות הערך בהתאם לכללים שנקבעו בגילוי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל.  
שינויים בערך של בטוחות סחירות המוצגות לפי שווי שוק כאמור לעיל, נזקפים לדוח רווח והפסד, גם אם טרם מומשו.

### ה. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת נצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשעורים שנתיים, הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

## ה. הפרשה לחובות מסופקים

1. הפרשה לחובות מסופקים חושבה באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת ההנהלה גבייתם מוטלת בספק.

## ז. הכרה בהכנסה

2. החברה מכירה בהכנסה בהתאם לתקן חשבונאות מספר 25 בדבר הכנסות (להלן: "תקן 25") כמפורט להלן:

1. הכנסות מדמי שכירות נזקפות באופן יחסי בהתאם לתקופת השכירות.
2. הכנסות מדמי כניסה לאתרים, דמי רישום והחכרת נכסים ומחניון נזקפות באופן יחסי עם ביצוע השירות.
3. הכנסות מביצוע עבודות בנייה מבוססות על בסיס ברוטו בהתאם להוראת הבהרה מספר 8 בדבר דיווח על בסיס ברוטו או על בסיס נטו בהתאם לסיכונים והתשואות הנגזרים מהעסקה.
4. הכנסות מדמי חכירה מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש.

## ח. מטבע חוץ והצמדה

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או צמודים לו נכללו בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים כפי שפורסמו על ידי בנק ישראל לתאריך המאזן.
2. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן מוצגים לפי המדד לחודש המאזן.
3. עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמת במועד ההכרה הראשונית בשקלים בהתאם לשער חליפין ביום ביצוע העסקה.
4. שערי החליפין ובסיס הצמדה

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שער החליפין של הדולר של ארה"ב ושיעורי השינוי, בתקופות החשבון:

| ליום 31 בדצמבר |       |       |
|----------------|-------|-------|
| 2008           | 2009  | 2010  |
| 101.2          | 105.2 | 108   |
| 3.802          | 3.775 | 3.549 |

מדד המחירים לצרכן (בנקודות)  
דולר של ארה"ב (בשי"ח ל-1 דולר)

| בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |        |
|------------------------------|-------|--------|
| 2008                         | 2009  | 2010   |
| 3.8                          | 3.9   | 2.7    |
| (1.1)                        | (0.7) | (5.99) |

## שיעור השינוי באחוזים

מדד המחירים לצרכן  
דולר של ארה"ב

## ט. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים 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. מעצם טיבם של אומדנים והנחות התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

## י. מכשירים פיננסיים

י. בביאור 24 ניתן גילוי אודות מדיניות ניהול הסיכונים של החברה והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים.

## יא. תקינה חשבונאית בחברות ממשלתיות

א. ביום 5 באוגוסט 2004 קיבלה הממשלה החלטה לגבי התקינה החשבונאית הכללית לגבי חברות ממשלתיות וקבעה כי תקינה זו הינה של הסקטור הפרטי. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות, הינה בנוסף לתקינה של הסקטור הפרטי או כהרחבה או בחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות כמפורט בחזורי רשות החברות. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות תתבצע בהתאם לחוק.

## החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשד)

### יא. תקינה חשבונאית בחברות ממשלתיות (המשד)

- ב. להלן עיקרי ההוראות בנוגע לגילוי והצגת פרטים בדוחות הכספיים:
1. חברה אשר נקבעו לגביה יעדים תכלול בדוחות הכספיים מידע כספי מהותי הרלוונטי למדינה וליתר המשתמשים בהם לצורך קבלת החלטות כלכליות. למיטב ידיעת החברה, לא נקבעו לה יעדים כאמור לעיל.
  2. חברה ממשלתית תיתן בדוחות הכספיים גילוי בנוגע למדיניות רשות החברות לגבי חלוקת דיבידנד מרווחי החברה. מדיניות החברה הינה להשקיע את יתרות רווחיה בשיקום ופיתוח הרובע.
  3. חברה ממשלתית נדרשת לפעול להתאמת יתרות מלאה עם המדינה, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות ובעלי עניין אחרים. (גילוי לעניין חוסר הבהירות בהתאמת היתרות בין החברה למשרד הבינוי והשיכון מפורט בבאור 16. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים אחרים ראה באור 22 ו-23 להלן.)
  4. החברה תיתן ביטוי בדוחות הכספיים בנוגע לנכסים (מקרקעין ומחוברים) כמפורט להלן: (גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה ראה באורים 11-9 להלן).
    - 4.1 החברה תיתן גילוי נאות בדוחות הכספיים לזכויותיה בנכסים מהותיים שבידיה או שמוחזקים על ידה עבור המדינה או אחרים לרבות נכסים שיש או שהייתה מחלוקת בעבר עם מי מרשויות המדינה לעניין הזכויות בהם.
    - 4.2 מחלוקות לגבי הנכסים והזכויות הצמודות לנכסים (ראה ביאור 21 ב, ג, ד להלן).
    - 4.3 מצב הרישומים או האישורים שנתקבלו או ניתנו בנוגע לזכויות הנ"ל כגון רישום או אישור בעלות או חכירה או נאמנות, שכירות מוגנות או בר רשות, צווי תפיסה / סגירה / אחר, רישום הערת אזהרה בטאבו ובכל מקום רלוונטי אחר ובהתאם להוראות כל דין.
    - 4.4 החברה תיתן גילוי נאות בדוחות הכספיים על קיומם של נכסי מקרקעין שאינם משמשים באופן כלכלי לפעילות החברה ושהשימוש בהם ביחס לפוטנציאל הינו חלקי ואו התמורה בגינם הינה חלקית ואינה משקפת תמורה ריאלית נאותה.
    - 4.5 החברה תיתן גילוי בדוחות הכספיים לנכסים מהותיים שלהערכתה קיים לגביהם פער מהותי בין שוויים ההוגן לבין ערכם בדוחות כספיים, ובכלל זה בהתאם לשמאוויות או הערכות שווי שנעשו או הערכות לצורכי ביטוח, אם נעשו.
- בשלב זה החברה טרם נערכה לבדיקה כוללת של ערכי נכסיה לרבות בדרך של הערכות שמאי זאת מאחר וכמות נכסיה רבה ולצורך כך תצטרך לגייס תקציב משמעותי מגורמים ממשלתיים שונים (ראה באור 9).
- בבאור 9 מפורטים נכסי מקרקעין שמיועדים להשכרה אולם אינם משמשים באופן כלכלי לפעילות החברה או שהשימוש בהם ביחס לפוטנציאל הינו חלקי.
5. חברה תיתן גילוי בדוחות הכספיים על פעולות איתור, לשם זיהוי ורישום נכסים שנעשו בתקופה המדווחת ועל פעולות כאמור שיש לבצעם וטרם בוצעו. ראה לעניין זה באור 15 להלן.
  6. נעשו שמאוויות או הערכות שווי, והשמאוויות או הערכות השווי הינן מהותיות, כאמור לעיל, לעניין הערך של פרטים בדוחות הכספיים, יצורפו השמאוויות או הערכות השווי המהותיות לדוחות הכספיים ויינתן גילוי בדוחות הכספיים (ראה באור 21 (ה) להלן).
  7. עסקאות עם מדינת ישראל הן כריבון והן כבעלת מניות, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות:  
חברה ממשלתית תיתן גילוי נאות בדוחותיה הכספיים לגבי עסקאות עם מדינת ישראל, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות כולל היתרות בגינן, לרבות אופן הטיפול החשבונאי בעסקאות ויתרות אלו. גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה ראה בביאור 11 (ב), 16, 22 ו-23 להלן.
- ג. בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שנתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון), התשס"ו - 2005 נכללו בדוחות אלו הצהרות מנהלים. ביחס להצהרות המנהלים האמורות, "הבקורות והנהלים הקיימים בחברה והמיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות תאגידים מאוחדים שלה, מובא לידיעת התותמים על ההצהרות הנכללות בדוחות אלה", מוסדרים בנוהלי החברה ונוהגיה באמצעות: נוהלים בדבר זכויות החתימה על התחייבויות בשם החברה, הליכי אישור עסקאות, ביזוק חשבונות ואישורם, נוהגים הקיימים בחברה ביחס לדיווח לנושאי משרה בכירים על עניינים מהותיים ביחס לדוחות הכספיים של החברה במהלך הכנתם, והתייעצויות עם נושאי משרה בכירים בעניינים אלה.

## החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

**יא. תקינה חשבונאית בחברות ממשלתיות (המשך)**

ד. יצוין כי המצגים הכלולים בדוחות הכספיים הינם באחריות החברה ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

| ליום 31 בדצמבר   |       | שיעור הריבית<br>ליום 31.12.10 |   |
|------------------|-------|-------------------------------|---|
| 2009             | 2010  |                               |   |
| אלפי ש"ח מדווחים |       | %                             |   |
| 708              | 200   |                               | מזומנים בקופה ובבנקים<br>פקדונות בבנקים |
| 13,039           | 7,572 | 1.15-1.88                     |   |
| 13,747           | 7,772 |                               |   |
|                  |       |                               |   |

באור 4 - ניירות ערך שחורים

א. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת הכספים של החברה מיום 29.6.04 משקיעה החברה חלק מכספיה אצל מספר גופים שמנהלים תיקי השקעות בהרכב וברמת סיכון התואמת את הנחיות רשות החברות הממשלתיות.

ב. הרכב:

| ליום 31 בדצמבר   |        | שיעור הריבית<br>ליום 31.12.10 |  |
|------------------|--------|-------------------------------|--|
| 2009             | 2010   |                               |  |
| אלפי ש"ח מדווחים |        | %                             |  |
| 3,509            | 776    |                               | תעודות השתתפות בקרנות נאמנות<br>אגרות חוב<br>תעודות סל |
| 8,005            | 11,473 | 2.4-7.5                       |  |
| 285              | -      |                               |  |
| 11,799           | 12,249 |                               |  |

באור 5 - לקוחות

| ליום 31 בדצמבר   |       |   |
|------------------|-------|---|
| 2009             | 2010  |   |
| אלפי ש"ח מדווחים |       |   |
| 578              | 416   | לקוחות ושוכרים<br>המחאות לגביה<br>בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים |
| 1,216            | 1,642 |   |
| (15)             | (12)  |   |
| 1,779            | 2,046 |   |

ראה להלן גם באור 23 - צדדים קשורים.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב ברכוש שוטף:

| ליום 31 בדצמבר   |      |  |
|------------------|------|--|
| 2009             | 2010 |  |
| אלפי ש"ח מדווחים |      |  |
| 422              | 152  | הכנסות לקבל (1)<br>מקדמות לספקים<br>הוצאות מראש<br>מוסדות<br>אחרים |
| 29               | 28   |  |
| 28               | 22   |  |
| 3                | -    |  |
| 23               | 81   |  |
| 505              | 283  |  |

(1) היתרה משקפת בעיקר הכנסות לקבל בגין נכסים שהוחכרו ובניכוי חוב מסופק

בגין בית ספר אחינועם (ראה ביאור 21 ד(2)ג).

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 6 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

ב. יתרות חובה לזמן ארוך

| ליום 31 בדצמבר   |      |
|------------------|------|
| 2009             | 2010 |
| אלפי ש"ח מדווחים |      |
| 71               | 117  |
| 71               | 117  |

לקוחות חייבים ואחרים

באור 7 - פקדונות למתן הלוואות לעובדים

| ליום 31 בדצמבר   |      |
|------------------|------|
| 2009             | 2010 |
| אלפי ש"ח מדווחים |      |
| 31               | 31   |
| -                | -    |
| 31               | 31   |

יתרה לתחילת שנה

הפקדות השנה

יתרה לסוף שנה

באור 8 - פרויקטים בהקמה

א. ההרכב

| ליום 31 בדצמבר 2009     | ליום 31 בדצמבר 2010     |  |               |
|-------------------------|-------------------------|--|---------------|
| עלויות בניכוי השתתפויות | עלויות בניכוי השתתפויות | בניכוי השתתפויות עיריית ירושלים, משרדי ממשלה ותורמים | עלויות שנצברו |
| אלפי ש"ח מדווחים        |                         |  |               |
| 2,164                   | -                       | -  | -             |
| 967                     | 967                     | (303)  | 1,270         |
| 251                     | 111                     | (336)  | 447           |
| 414                     | 420                     | (661)  | 1,081         |
| -                       | 844                     | (500)  | 1,344         |
| 44                      | 343                     | -  | 343           |
| 12                      | 12                      | -  | 12            |
| 3,853                   | 2,697                   | (1,800)  | 4,497         |

שם הפרויקט

פרויקט בית כנסת החורבה\*

פרויקט החניון (1)

פרויקט שילוט העיר העתיקה (2)

פרויקט שיפוץ מוזיאון הרובע

הרודיאני (3)

פרויקט מעלון (4)

פרויקט בית כנסת תפארת

ישראל (5)

עיצוב מבואות למוזיאונים (6)

יתרה ליום 31.12.2010

\* יצוין שבית כנסת החורבה אשר נחנך בשנת 2010 סוג החל משנה זו כפרויקט לתועלת הציבור.

ב. להלן מתוארים הפרוייקטים שבהקמה

1. ת.ב.ע חניון הרובע והשטח שמעליו

החברה החלה בשיתוף עיריית ירושלים בתכנון ת.ב.ע לחניון תת קרקעי שיכיל כ-600 מקומות חניה. בשטח שמעל החניון מתוכננת בניה של כ-11,500 מ"ר למגורים, עסקים ואכסניה.

עלות הכנת הת.ב.ע מוערכת ב-2.7 מליון ש"ח והשתתפותה של עיריית ירושלים תסתכם ב-780 אלפי ש"ח וסיום משוער של התכנון צפוי במהלך שנת 2012.

החברה שכרה שירותים ממלווה מקצועי לקידום סטטוטורי של התכנון שיפעל מול המתכננים, העירייה והועדה המחוזית.

2. שילוט הרובע היהודי

החברה התקשרה בהסכם עם החברה הממשלתית לתיירות ועיריית ירושלים לפרויקט שילוט לאתרים ברובע היהודי (להלן: "הפרויקט"). עלות הפרויקט מוערכת ב-1.2 מליון ש"ח. במימון הפרויקט ישתתפו החברה הממשלתית לתיירות ועיריית ירושלים בסך כולל של 800 אלפי ש"ח.

3. שדרוג מוזיאון הרובע הרודיאני

החברה סיימה לשדרג את דגם בית המידות אשר במוזיאון הרובע הרודיאני בהשתתפותה של עיריית ירושלים. בחודש מאי 2009 החלה החברה בביצוע עבודות להפעלת מיצג אור קולי במתחם מוזיאון הרובע הרודיאני. במימון הפרויקט ישתתפו עיריית ירושלים, החברה הממשלתית לתיירות וחברת אריאל.

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 8 - פרויקטים בהקמה (המשך)

ג. להלן מתוארים הפרוייקטים שבהקמה (המשך)

## 4. בניית מעלון

ביום 14.4.08 החברה חתמה הסכם עם תורם לבניית מעלון לרחבת הכותל המערבי. עלות העבודות מוערכות בסך 17 מיליון ש"ח. במהלך חודש יוני 2008 העביר התורם לחברה תרומה בסך 500 אלפי ש"ח על פי הסכם עימו. פרויקט זה הוכר על ידי שלטונות מס ערך מוסף כמלכ"ר, ולצורך כך נדרשה החברה לנהל ספרים נפרדים עבור הפרוייקט. במועד עריכת הדוח מבוצעות באתר חפירות ארכיאולוגיות על ידי רשות העתיקות.

## 5. בית הכנסת תפארת ישראל

דירקטוריון החברה החליט לפעול לקידום הקמתו של בית הכנסת תפארת ישראל, עלות התכנון הראשוני ושינוי התב"ע מוערך במיליון ש"ח. פרויקט זה הוכר על ידי שלטונות מס ערך מוסף כמלכ"ר, ולצורך כך נדרשה החברה לנהל ספרים נפרדים עבור הפרוייקט.

## 6. עיצוב מבואות למוזיאונים

לצורך הגדלת כמות המבקרים באתרי החברה, הוחלט לתכנן את מבואות המוזיאונים, לעצב אותם במגמה להתאימם לנהוג במוזיאונים אתרים כיום.

באור 9 - נדל"ן להשקעה

א. הרבב:

| 31 בדצמבר 2009 | 31 בדצמבר 2010 |           | עלות   | מבנים להשכרה |
|----------------|----------------|-----------|--------|--------------|
|                | עלות מופחתת    | פחת שנצבר |        |              |
| 4,304          | 4,088          | 6,970     | 11,058 |              |
|                |                |           | 4%     | שיעורי הפחת  |

## ב. להלן פירוט נכסי המקרקעין המיועדים להשכרה:

| מצב הנכס ליום 31.12.10                  | תיאור                                     | גוש   | גוש      |
|---|---|-------|----------|
|   |   | תכנון | פרוייקט  |
| מושכר                                   | בית מחסה - 43%                            | 01    | 01/02    |
| מושכר                                   | בית הסופר (אגודת הסופרים)                 | 01    | 03       |
| מושכרים                                 | בית הקמרונות (סה"כ 6 מחסנים)              | 01    | 05       |
| מושכר                                   | דירה ברח' משמרות כחונה (צלניקר)           | 15    | 03       |
| מושכר                                   | הקרדו 22 חנויות                           | 20    | 01       |
| פנוי                                    | מחסן                                      | 28    | 02       |
| משמש את בית כנסת החורבה                 | חנויות בכניסה לביכ"נ החורבה               | 33    | 16/12    |
| מושכר                                   | כיתת גן                                   | 34    | 09/08    |
| מושכר                                   | כיתת גן                                   | 34    | 09/08    |
| מושכר                                   | כיתת גן                                   | 35    | 17/01    |
| מושכר                                   | כיתת גן                                   | 35    | 17/01    |
| מושכר                                   | 2 מחסנים - יד צפורה                       | 31    | 13/01    |
| מושכר                                   | 2 כיתות בבניין המתבתא                     | 31    | 13/01/02 |
| מושכר                                   | חנויות ומחסן                              | 36    | 18/01    |
| מושכר                                   | אידרא 15% (מהמבנה)                        | 38    | 07/05    |
| מושכר                                   | חנויות בצפון הרובע                        | 34    | 09/08    |
| מושכר                                   | פפרמן 2 חנויות                            | 10    | 03/04    |
| מושכר                                   | גלריה ברחוב המלאך                         | 25    | 07       |
| מושכר                                   | חנויות בחצר האשכנזים                      | 33    | 16/13    |
| האחד מושכר השני משמש את בית כנסת החורבה | עץ חיים - 2 כוללים                        | 33    | 16/13    |
| בטיפול היועץ המשפטי                     | ישיבת הכותל                               | 34    | 11/01    |
| בהליכים משפטיים                         | ישיבת חיי עולם                            | 38    | 04/02    |
| ישמש לבית כנסת החורבה                   | מחסן הקרדו 8                              | 20    | 01       |
| פנוי                                    | שטח של כ- 500 מ"ר משגב ירושלים            | 38    | 02/04    |
| תפוס                                    | חנויות 84 ברחוב השלשלת                    | 38    | 08/06    |
| מושכר                                   | גלריית זיבנברג (משגב לוד 4)               | 34    | 09/16    |
| בהליכים משפטיים                         | שטח שמתחת לדירת זיבנברג-תיאודור (מוזיאון) | 32    | 02/03    |
| מושכר                                   | חנויות חב"ד                               | 21    | 01       |
| מושכר                                   | 2 חדרים רחוב היהודים                      | 31    | 15/01    |
| פנוי                                    | מבנה לשיפוץ ברחוב השלשלת                  | 37    | 08/06    |
| מושכר                                   | העומר 7 (ספריה)                           | 34    | 09/07    |
| פנוי                                    | חב"ד 61 (מבנה לשיפוץ)                     | 30    | 22/01    |
| מושכר                                   | כולל חצר החורבה (קול יהודה)               | 33    | 16/12    |

## החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 9 - נדל"ן להשקעה (המשד)

ג. החברה בתרה להציג את נכסי נדל"ן להשקעה לפי מודל העלות.

ד. הנהלת החברה טרם נערכה לבדיקה כוללת של שווי הנדל"ן להשקעה בדרך של הערכות שמאי וזאת עקב ריבוי נכסי המקרקעין שברשותה והעלות הגבוהה שכרוכה בכך.

ה. מידע בדבר הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין הנדל"ן להשקעה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר   |       |       |
|--|-------|-------|
| 2008   | 2009  | 2010  |
| <b>אלפי ש"ח מדווחים</b>  |       |       |
| 2,780  | 2,837 | 2,860 |
| הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה  |       |       |
| 374  | 307   | 345   |
| הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות              |       |       |
| 64   | 83    | 83    |
| הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסת שכירות לתקופה |       |       |

באור 10 - רכוש קבוע

א. הרכב

| סה"כ                    | כלי רכב | ריהוט וציוד משרדי | שיפורים במושבר | נכסי מקרקעין |                             |
|-------------------------|---------|-------------------|----------------|--------------|-----------------------------|
| <b>אלפי ש"ח מדווחים</b> |         |                   |                |              |                             |
| <b>עלות</b>             |         |                   |                |              |                             |
| 1,619                   | -       | 1,422             | 143            | 54           | יתרה ליום 1.1.2010          |
| 603                     | 73      | 294               | 236            | -            | תוספות במהלך התקופה         |
| 2,222                   | 73      | 1,716             | 379            | 54           | יתרה ליום 31.12.2010        |
| <b>פחת שנצבר</b>        |         |                   |                |              |                             |
| 1,348                   | -       | 1,292             | 2              | 54           | יתרה ליום 1.1.2010          |
| 107                     | 2       | 72                | 33             | -            | תוספות במהלך התקופה         |
| 1,455                   | 2       | 1,364             | 35             | 54           | יתרה ליום 31.12.2010        |
| 767                     | 71      | 352               | 344            | -            | עלות מופחתת ליום 31.12.2010 |
| 271                     | -       | 130               | 141            | -            | עלות מופחתת ליום 31.12.2009 |

## החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 10 - רכוש קבוע (המשך)

### ב. להלן פירוט נכסי מקרקעין שבשימוש החברה

| <u>גוש פרויקט</u> | <u>גוש תכנון</u> | <u>תיאור הנכס</u>                       |
|-------------------|------------------|---|
| 21/05             | 29               | מחסנים קרדו                             |
| 10                | 25               | גלריה ברחוב המלאך                       |
| 04/02             | 31               | חניון הרובע (צפוני)                     |
| 16/06             | 33               | הבריכה המדורגת                          |
| 01/02             | 32               | 3 מחסנים ברחוב נחמו מול בית הסופר       |
| 11/01             | 31               | חנות במוזיאון וואהל                     |
| 01                | 20               | חנות 19 - משרדי החברה                   |
| 16/03             | 33               | עץ חיים (מבנה לשיפוץ) - בהליכים משפטיים |
| 01                | 29               | חניון הרובע (דרומי)                     |

ג. שיטת הפחת שיישמה החברה בקשר עם הפחתת הרכוש הקבוע הינה שיטת הפחת השווה.

### ד. אחוזי הפחת:

רהוט וציוד 33% - 6%

### באור 11 - נכסים לתועלת הציבור

#### א. ההרכב:

| <u>ליום 31 בדצמבר</u>   |                |   |
|-------------------------|----------------|---|
| 2009                    | 2010           |   |
| <u>אלפי ש"ח מדווחים</u> |                |   |
| 6,868                   | 6,868          | קרקע בניכוי מבנים שהוחכרו                 |
| 92,751                  | 92,751         | תשתית ופיתוח כללי שכונתי                  |
| 69,082                  | 69,082         | ארכיאולוגיה                               |
| 54,667                  | 54,667         | תכנון ופיקוח                              |
| 33,753                  | 33,753         | העברות למוסדות ציבור                      |
| 495                     | 496            | פרוייקטים מיוחדים                         |
| 102                     | 102            | שיקום מבני ציבור                          |
| 128                     | 128            | פרוייקטים לשיפור פני הרובע היהודי         |
| 3,877                   | 3,914          | מוזיאונים                                 |
| 335                     | 491            | חניונים                                   |
| 38                      | 77             | ציוד באתרי הרובע                          |
| -                       | 53,429         | בית כנסת החורבה (ראה ב להלן)              |
| <u>262,096</u>          | <u>315,758</u> |   |
| (260,741)               | (309,679)      | השתתפות משרדי ממשלה עיריית ירושלים ואחרים |
| <u>1,355</u>            | <u>6,079</u>   |   |
| (604)                   | (723)          | פחת שנצבר                                 |
| <u>751</u>              | <u>5,356</u>   |   |

### ב. בניית בית הכנסת רבי יהודה החסיד "החורבה"

1. החברה נטלה על עצמה את פרויקט שיקומו של בית הכנסת רבי יהודה החסיד

"החורבה" (להלן - הפרוייקט).

בתאריך 8.8.2005 אישרה ועדת המכרזים את הקבלן במכרז (בהיקף כספי של

12.7 מליון ש"ח כולל מע"מ).

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 11- נכסים לתועלת הציבור (המשך)

ב. בניית בית הכנסת רבי יהודה החסיד "החורבה" (המשך)

1. (המשך)

ממשלת ישראל החליטה בהחלטה מיום 21.7.2002 לאשר את הפרוייקט כפרוייקט לאומי ולצורך כך החליטה לתקצב את הפרוייקט ב- 24 מיליון ש"ח דרך השתתפות משרדי הממשלה במשך ארבע שנים כדלקמן:  
משרד הבינוי והשיכון - 2.5 מיליון ש"ח כל שנה.  
משרד התיירות - 2.5 מיליון ש"ח כל שנה.  
משרד הפנים - 1 מיליון ש"ח כל שנה.  
עד ליום 31.12.10 התקבלו אישורים תקציביים ממשרד הבינוי והשיכון והפנים בסך 11 מיליון ש"ח והחברה קיבלה מתוכם עד ל-31.12.2009 10.7 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2010 לא נתקבלו סכומים נוספים ממשלת ישראל. השתתפות משרדי הממשלה כריבון בפרוייקט זה קוזזו מהעלויות שנצברו.

2. ביום 26.12.2007 נחתם הסכם בין החברה לתורם לצורך מימון הקמה של הפרוייקט. התורם התחייב לתרום סכום של 40 מיליון ש"ח מטעמו ומטעם אחרים לצורך החזר הוצאות ולצורך השלמת המימון לכיסוי מלוא העלויות הכוללות של הפרוייקט לרבות הפעלתו ואחזקתו, ולרבות 7% תקורת ניהול לחברה.

במידה ויוותרו כספים מעבר לסכום התרומה תשמש היתרה לקיום קרן להפעלת בית הכנסת, הפקת מוצגים ותיעוד היסטורי של בית הכנסת לפי שיקול דעת החברה.

כמו כן, התחייבה החברה לעשות שימוש בכל הכספים שתקבל מהתורם אך ורק לצורך מימון עלויות הקמת בית הכנסת, אחזקתו והפעלתו.

במידה והחברה תחרוג מהתקציב של הפרוייקט היא תעשה זאת ממקורותיה העצמיים.

עד לתאריך הדוח התקבל מאת התורם בגין פרויקט זה סך של 38,174 אלפי ש"ח. השתתפות התורם קוזזה מהעלויות שנצברו.

3. פרויקט זה רשום כמלכ"ר במס ערך מוסף ולצורך כך נדרשה החברה לנהל ספרים נפרדים עבור הפרוייקט.

4. בית הכנסת נחנך בשנת הדוח ונפתח לציבור הרחב. לאחר שנסתיימו ההשקעות בפרוייקט, סווג הפרוייקט במסגרת נכסים לתועלת הציבור.

ג. שיטת הפחתה של נכסים לתועלת הציבור הינה הפחת השווה.

ד. הוצאות הפחתה של נכסים לתועלת הציבור נזקפו לסעיף הפעלה ואחזקת אתרים בדוח רווח והפסד.

ה. להלן פירוט העלות שנצברה וההשתתפות בפרוייקט:

| ליום 31 בדצמבר |          |                     |
|----------------|----------|---------------------|
| 2009           | 2010     |                     |
| 41,519         | 53,428   | עלות שנצברה         |
| (39,355)       | (48,916) | השתתפות             |
| 2,164          | 4,512    | עלות בניכוי השתתפות |

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 11 - נכסים לתועלת הציבור (המשד)

## ה. פירוט נכסי מקרקעין המיועדים לתועלת הציבור

### 1. אתרים היסטוריים

| <u>תיאור הנכס</u>                            | <u>גוש תכנון</u> | <u>גוש פרויקט</u> |
|--|------------------|-------------------|
| רחבת הכותל המערבי                            |                  |                   |
| השטח החכור מצפון לרחבת הכותל                 |                  |                   |
| כנסיית הניאה                                 | 32               | 01/05             |
| החומה הרחבה                                  | 35               | 17/05             |
| מוזיאון המגדל הישראלי                        | 37               | 8/03              |
| הקרדו הפתוח                                  | 21               | 05                |
| ביה"כ החורבה                                 | 33               | 16/12             |
| ביה"כ תפארת ישראל מוזיאון                    | 34               | 10/05             |
| בית קטרוס (בית שרון)                         | 10               | 06                |
| מנזר האשורים                                 | 28               | 02                |
| אתר ההנצחה לחללי הרובע                       | 33               | 16/12             |
| מוזיאון וואהל (הרובע הרודיאני)               | 34               | 11/01             |
| בורות הניאה גן התקומה                        | 29               | 03                |
| מוזיאון יום אחד אחרון                        | 19               | 01                |
|  |                  | 14/50/52/53       |
| עיר דוד (פיר וורן)                           | 30125            | 7/54/55/61/67     |
| מרכז דוידסון                                 |                  |                   |
| חצר הישוב הישן - טרם הוסדר                   | 25               | 02                |
| בית שטראוס (שרשרת הדורות) רחבת הכותל - מושכר | 38               | 06/02             |

### 2. בתי כנסת

| <u>תיאור הנכס</u>       | <u>גוש תכנון</u> | <u>גוש פרויקט</u> |
|-------------------------|------------------|-------------------|
| מנחם ציון               | 33               | 16/13             |
| ביה"כ רמב"ן כיכר החורבה | 33               | 16/11             |
| ביה"כ הארי הקדוש        | 25               | 02                |
| קרקע ישיבת פורת יוסף    | 38               | 03/01             |
| בית הכנסת הקראים        | 33               | 16/02             |
| בית כנסת חב"ד           | 21               | 01                |

טרם נחתמו הסדרי חכירה עם העמותות המפעילות נכסים אלה.

### 3. גנים ציבוריים

| <u>תיאור הנכס</u>                   | <u>גוש תכנון</u> | <u>גוש פרויקט</u> |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| גן תקומה - הוחכר בחלקו לקרן ירושלים | 29               |                   |

### 4. מחסנים ושירותים

| <u>תיאור הנכס</u>                  | <u>גוש תכנון</u> | <u>גוש פרויקט</u> |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| מחסן מתחת מדרגות עץ חיים           | 33               | 16/13             |
| שרותים ציבוריים                    | 33               | 16/04             |
| שרותים ציבוריים                    | 34               | 10/06             |
| שרותים ציבוריים - קרדו             | 19               | 01                |
| חדר מוקד בקומת הקרקע של מבנה ביקור | 28               | 03                |
| חולים ושירותים ציבוריים ברחבת כותל |                  |                   |
| שרותים ציבוריים ברחבת הכותל        | 38               | 07/01             |

## החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 12- נכסים בלתי מוחשיים

### א. ההרכב

| עלות מופחתת | ליום 31 בדצמבר 2010 |           | עלות |             |
|-------------|---------------------|-----------|------|-------------|
|             | עלות מופחתת         | פחת שנצבר |      |             |
| 137         | 80                  | 394       | 474  | אתר אינטרנט |
| 7           | 3                   | 142       | 145  | תוכנות      |
| 144         | 83                  | 536       | 619  |             |

### ב. שיעורי הפחתה

| %  |             |
|----|-------------|
| 33 | אתר אינטרנט |
| 33 | תוכנות      |

ג. שיטת ההפחתה שיישמה החברה בקשר עם הפחתה של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושי מוגדר הינה הפחת השווה.

ד. הוצאות ההפחתה של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושי מוגדר נזקפו לסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בדוח רווח והפסד.

באור 13- זכאים ויתרות זכות

| ליום 31 בדצמבר |       |                           |
|----------------|-------|---------------------------|
| 2009           | 2010  |                           |
| 2,094          | 1,554 | הפרשה בגין תביעות משפטיות |
| 2,040          | 2,880 | מקדמות מלקוחות ושוכרים    |
| 215            | 270   | עובדים ומוסדות בגינם      |
| 418            | 583   | הכנסות מראש               |
| 99             | 131   | הוצאות לשלם               |
| 539            | 19    | מוסדות                    |
| 382            | 168   | מקדמות בגין פרויקטים      |
| 766            | 1,421 | שטרות לפירעון ואחרים      |
| 6,553          | 7,026 |                           |

באור 14- התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

ההתחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד מחושבות לפי השכר של החודש האחרון בהתאם לאמור בחוק פיצויי פיטורין התשכ"ג 1963 והן מכוסות בפוליסות ביטוח מנהלים ובסכום ההתחייבות שנרשמה במאזן. הכספים ששולמו לחברות הביטוח בגין פוליסות ביטוח המנהלים אינם מוצגים בדוחות הכספיים מאחר שהם אינם בשליטתה או בניהולה של החברה.

## החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 15- הפרשה למיפוי ורישום מקרקעין

עד למועד עריכת דוחות כספיים אלה טרם הושלמו עבודות המיפוי של שטח הרובע לשם רישומו בלשכת רישום מקרקעין וטרם נסתיימו עבודות האיתור והזיהוי המדויק של נכסי מקרקעין שברובע. החברה עדכנה בשנת 1996 את רשימת המבנים להשכרה וצירפה רשימת שטחי בניה ואתרים היסטוריים. אולם כל עוד לא הושלמו עבודות המיפוי והרישום כאמור לעיל אין ודאות כי רשימות נכסי המקרקעין השונים המפורטים בביאורים 8, 9, 11 הינן שלמות.

הנהלת החברה שוקדת על מיפוי, איתור וסווג מחודש של המבנים ברובע על פי ייעודם ועל רישום הנכסים שהוחזרו לאחרים על שם התוכרים ו/או הנכסים שטרם הוחזרו על שם החברה בלשכת רשום מקרקעין.

החברה התחייבה לגרום לרישום זכויות חוכרי משנה של מקרקעין ברובע בלשכת רישום המקרקעין. הנהלת החברה מעריכה את יתרת הסכום שיידרש למיפוי שטחי הרובע ולרישום הזכויות כאמור, בסכום של כ- 2.6 מליון ₪ שיכלול בעיקר עלות בגין מדידות אדריכליות וליווי משפטי, כאשר ההנחה שהובאה בחשבון בעת חישוב העתודה היא שהמקרקעין ירשמו כשיכון ציבורי.

ההתחייבות המוצגת בדוחות הכספיים המבוססת בין היתר על אומדנים והערכת שביצעה החברה לגבי העלויות החזויות לסיום עבודות המיפוי והרישום. בעקבות עבודות המיפוי אותרו שטחים ונכסים אשר בגינם נבעו לחברה תמורות כספיות (ראה באור 18 ג להלן).

באור 16- השקעות המדינה באמצעות משרד הבינוי והשיכון

א. בעקבות מכתב ממשדד הבינוי והשיכון מיום 11 במאי 1989, לפיו נרשמו ודווחו לחשב הכללי השתתפויות המשדד בהוצאות החברה בספרי המשדד כהשקעות המדינה בחברה, החליטה החברה בשנת 1999 כי החל מיום 1.1.99 ישונה סיווג השקעות המדינה באמצעות משרד הבינוי והשיכון מסעיף "התחייבויות לזמן ארוך" ולהציגן כתקבולי המשדד על חשבון הון המניות של החברה. החל מאותו מועד, הסכום אף אינו נושא ריבית.

לפיכך רואה החברה בהשקעות אלה באמצעות משרד הבינוי והשיכון, כהשקעות שיש להציגם בסעיף מעין הוני.

למרות פניות החברה, טרם התקבל אישור משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשדד") ליתרות הכספיות בהם מוצגת החברה בספרי המשדד לרבות השקעות שבוצעו בחברה, נכון לתאריך הדוחות הכספיים.

ב. ריבית והפרשי הצמדה:

ביום 7 בינואר 1982 סוכם עם החשב הכללי שחוב החברה למשדד הבינוי והשיכון ליום 31 בדצמבר 1981 יהפך להלוואה הנושאת ריבית צמודה בשיעור של 1%. הלוואה זו הייתה אמורה להיפרע בתשלומים תלת חודשיים החל מ- 1 בינואר 1984, אולם עד לתאריך עריכת הדוח הכספי טרם הוחל בפרעונה. החברה לא קיבלה אישור ממשדד הבינוי והשיכון בגין סכומי הריבית וההצמדה הרשומים בספרי החברה. כאמור בסעיף א' לעיל, הריבית חושבה עד ליום 31.12.98. בלבד ונכון למועד המאזן לא נרשמה הלוואה לטובת משרד הבינוי והשיכון. החשיפה של החברה מאי רישום ההתחייבות כהתחייבות לרבות הוצאות הריבית והצמדה שהחברה תידרש להן לו תידרש להחזיר את החוב הינו בהיקף של כ- 56.8 מיליון ₪.

ג. החברה הפקידה בשנים קודמות, בפקדון מיוחד, סכומים שהתקבלו ממשדד הבינוי והשיכון לשם העברה למוסדות אחרים. יתרת הפיקדון שנותרה בחשבון הני"ל, מסתכמת בסך של כ- 168 אלפי ש"ח.

בשנת 2006 קיבלה החברה את אישור משרד הבינוי והשיכון להשתמש ביתרת הכספים שנצברו לצורך עבודות לשיקום ולשיפוץ אתרי בית ראשון, החומה הרחבה והמגדל הישראלי.

החברה טרם השתמשה בכספים אלה למטרות לו הוא יועד.

## החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 17 - חון מניות

ההרכב ליום 31 בדצמבר 2010 ו- 2009 :

| מונפק ונפרע | רשום  | מספר מניות                |
|-------------|-------|---------------------------|
| 1           | 1     | מניות א' בנות 0.0001 ש"ח  |
| 6           | 6     | מניות ב' בנות 0.0001 ש"ח  |
| 3,001       | 5,000 | מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח |

א. מניה מסוג א' המוחזקת על ידי מדינת ישראל באמצעות ראש הממשלה מקנה את הזכויות הבאות:

1. זכות להשתתף באסיפה הכללית.
2. זכות למנות את הדירקטוריון ואת יושב ראש הדירקטוריון.
3. זכות להשתתף ברווחי החברה.
4. זכות לקבוע כי בעניינים מסוימים או בסוגים מסוימים של עניינים, החלטת הדירקטוריון תהיה טעונה אישור של האוחז במניה א'.

ב. מניה מסוג ב' מקנה לאוחזים בה זכות להשתתף ברווחי החברה בלבד.

ג. מניה רגילה מקנה לאוחז בה את הזכויות הבאות:

1. זכות להשתתף באסיפה הכללית.
2. זכות להשתתף ברווחי החברה.

### באור 18 - ביצוע ניהול עבודות בניה

א. בשנת 2005 חתמה החברה על הסכם מסגרת עם הקרן למורשת הכותל (להלן "הקרן") לביצוע פרויקטים לשימור ופיתוח ברחבת הכותל. האחריות למימון של הפרויקטים מוטלת על הקרן ואחריותה של החברה הינה לבצע את הפרוייקטים בדרך של התקשרות עם קבלני משנה ניהול הפרוייקטים וליווי משפטי. הקרן תשלם לחברה עבור אותם שירותים הנ"ל תקורה בגובה של 5% מעלותו של כל פרויקט ופרויקט. כמו כן, כולל הסעיף הכנסות בגין ניהול הקמת בית כנסת החורבה (ראה ביאור 11(ב)(2) לעיל).

ב. להלן פירוט עלויות שהוצאו בגין הפרוייקטים שבביצוע:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2008                         | 2009 | 2010 |
| <b>אלפי ש"ח מדווחים</b>      |      |      |
| 2,460                        | 769  | 659  |
| 2,460                        | 769  | 659  |

חפירות ארכיאולוגיות וקירוי זמני בבניין הליבה

### ג. הכנסות מדמי חכירה

הכנסות החברה מדמי חכירה הינם בגין החכרות שביצעה החברה בעקבות פרויקט המיפוי - ראה באור 15 לעיל.

## החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 19- פרוטים לדוח רווח והפסד

### א. עלות ההשכרה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |            |            |                    |
|------------------------------|------------|------------|--------------------|
| 2008                         | 2009       | 2010       |                    |
| <b>אלפי ש"ח מדווחים</b>      |            |            |                    |
| 254                          | 222        | 216        | פחת                |
| 30                           | 38         | 32         | אחזקת מבנים        |
| 59                           | 66         | 69         | בטוח               |
| 70                           | 24         | 60         | שמאות נכסים להשכרה |
| 25                           | 40         | 31         | גינון הרובע        |
| <b>438</b>                   | <b>390</b> | <b>408</b> |                    |

### ב. הוצאות הפעלת ואחזקת אתרים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |              |                    |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------------|
| 2008                         | 2009         | 2010         |                    |
| <b>אלפי ש"ח מדווחים</b>      |              |              |                    |
| 282                          | 302          | 288          | פרבר הרודיאני      |
| -                            | -            | 1,993        | בית כנסת החורבה    |
| 180                          | 146          | 157          | בית שרוף           |
| 97                           | 102          | 105          | אתר יום אחרון      |
| 368                          | 542          | 1,405        | הוצאות כלליות ופחת |
| <b>927</b>                   | <b>1,092</b> | <b>3,948</b> |                    |

### ג. הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |              |                                      |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------------|
| 2008                         | 2009         | 2010         |                                      |
| <b>אלפי ש"ח מדווחים</b>      |              |              |                                      |
| 1,999                        | 2,435        | 2,723        | שכר עבודה ונלוות (*)                 |
| 662                          | 459          | 897          | שכ"ט מקצועי והפרשות לתביעות תלויות** |
| 229                          | 313          | 373          | אחזקת משרד                           |
| 48                           | 52           | 52           | ביטוח דירקטורים וכללי                |
| 70                           | 85           | 87           | שמאות מקרקעין ויעוץ אדריכלי          |
| 34                           | 50           | 67           | משרדיות                              |
| 47                           | 39           | 56           | ביקורת פנים                          |
| 117                          | 86           | 50           | פרסום ויחסי ציבור                    |
| 79                           | 90           | 191          | דואר, טלפון ומשלוחים                 |
| 16                           | 34           | 44           | כיבודים ומתנות                       |
| 26                           | -            | 156          | חובות מסופקים***                     |
| 51                           | 39           | 53           | אחזקת רכב ואחרות                     |
| 158                          | 188          | 224          | הוצאות פחת                           |
| 19                           | 4            | (53)         | החזרים ושונות                        |
| <b>3,555</b>                 | <b>3,874</b> | <b>4,920</b> |                                      |
| <b>369</b>                   | <b>379</b>   | <b>612</b>   | * כולל שכר ונלוות מנהלים בסך         |

\*\* כולל 200 אלפי ש"ח אשר נזקפו השנה בגין תביעה משנים קודמות (ראה באור 21(ד'1) ו'1)

\*\*\* הפרשה לחובות מסופקים בגין חייבים לשכ"ד שנרשמו בשנים קודמות (ראה באור

21(ג'2)

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 19 - פרוטים לדוח רווח והפסד

ד. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       |
|------------------------------|-------|-------|
| 2008                         | 2009  | 2010  |
| <b>אלפי ש"ח מדווחים</b>      |       |       |
| (739)                        | 989   | 575   |
| 428                          | (324) | (171) |
| (311)                        | 665   | 404   |

רווח (הפסד) מניירות ערך  
ריבית והפרשי שער מפקדונות

ה. הוצאות אחרות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2008                         | 2009 | 2010 |
| <b>אלפי ש"ח מדווחים</b>      |      |      |
| (712)                        | -    | -    |

הפסד ממימוש מבנים להחכרה

\* הפסד הון שנבע בעיקר עקב החכרת בניין המרכז למורשת היהודית (מרכז ספיר) על פי פסק בוררות.

באור 20 - מיסים על ההכנסה

א. מיסוי בתנאי אינפלציה

החברה נישומה על פי חוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985, המאפשר מדידה של התוצאות לצרכי מס על בסיס ריאלי בהתאם לעליות מדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20), התשס"ח-2008 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008. על פי החוק החדש ובמסגרת הוראות המעבר שנקבעו על פיו, תיפסק ההתאמה של התוצאות לצרכי מס לשינויים במדד המחירים לצרכן החל משנת 2008 והן תימדדנה בערכים נומינליים, למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2007. החוק החדש כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת החל משנת 2008.

ב. שינוי שיעור המס

ביום 14 ביולי 2009, עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009, אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס החברות עד ל-18% בשנת המס 2016 ואילך. בהתאם לתיקונים האמורים, שיעורי מס החברות החלים בשנת המס 2009 ואילך הינם כדלקמן: בשנת המס 2009 - 26%, בשנת המס 2010 - 25%, בשנת המס 2011 - 24%, בשנת המס 2012 - 23%, בשנת המס 2013 - 22%, בשנת המס 2014 - 21%, בשנת המס 2015 - 20% ובשנת המס 2016 ואילך, יחול שיעור מס חברות של 18%.

ג. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2006.

ד. הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסכום של כ-17 מיליון ש"ח.

באור 21 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. חוזי חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל

1. בתסכם מיום 14 ביולי 1970 (להלן: "הסכם א'") שנחתם בין החברה לבין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל"), נקבע כי תוענק לחברה זכות חכירה לתקופה של 49 שנים, על שטח של כ-116 דונם הנמצא בתוך חומות העיר העתיקה בירושלים, לרבות המבנים שעליו. תקופת החכירה תתחיל מיום רישומה בלשכת רישום מקרקעין.

## החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 21- התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשד):

### א. חוזה חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל (המשד)

2. בהסכם נוסף מיום 24 ביולי 1991 שנחתם בין החברה לבין המנהל (להלן: "הסכם ב"י") נקבע כי תוענק לחברה זכות חכירה לתקופה של 49 שנים, החל מיום 23 ביוני 1991 על שטח של 17,470 מ"ר, בגוש שומה 30125 חלקות 7, 14, 50-55, 61 ו- 67 וכי הסכם א' יורחב כך שיכלול את השטח בהסכם ב' כאילו היה כלול בהסכם א' מלכתחילה.  
ביום 15 במרץ 1992 פנה נציג משרד הבינוי והשיכון לחברה, בבקשה לפעול כדי שהמנהל יוכל למסור הרשאה לתכנון ולפיתוח המקרקעין למשרד הבינוי והשיכון.  
ביום 6 במאי 1992 הודיעה החברה למנהל על הסכמתה לבטל את הסכם ב'.  
הויתור על זכויות החברה לפי הסכם ב' הותנה בקבלת הסכם להפעלת האתרים הארכיאולוגיים שיישארו בשטח נשוא הסכם ב' וכל עוד תהיה תקפה ההרשאה לתכנון ופיתוח המקרקעין, שניתנה ע"י המנהל, למשרד הבינוי והשיכון.  
לדעת יועציה המשפטיים של החברה, משלא מולאו התנאים המתלים הנ"ל, הסכם ב' הינו בתוקף ודמי החכירה ששולמו לפי הסכם זה הינם מהוונים.  
נוסף לזכויות החכירה הנ"ל חכרה החברה שטחי קרקע נוספים בתוך הרובע ושילמה דמי פינוי והוצאות הפקעה לשם פינוי המחזיקים בנכסים אלה.

### ב. התקשרות עם עמותת אלע"ד עיר דויד (להלן: "עמותת אלעד")

1. החברה התקשרה בשנת 2002 עם עמותת אלע"ד בהסכם בו נקבע כי העמותה תעביר חלק יחסי מדמי הכניסה שייגבו על ידי מאת המבקרים באתר פיר וורן שבבעלות החברה, בסכום שיוחלט על ידי ועדת ההיגוי מעת לעת.  
כמו כן, הוסכם בין הצדדים כי החל ממועד חתימת ההסכם ועד לקבלת החלטה אחרת של ועדת ההיגוי, תשלם העמותה לחברה את חלקה בהכנסות על פי נוסחה כפי שנקבעה במועד חתימת ההסכם.
2. ביום 15.9.08 קבעה ועדת ההיגוי כי לשנים 2006 - 2009 תעביר העמותה לחברה מידי שנת סך של 102,619 ש"ח לשנה (לא כולל מע"מ) צמוד למדד ללא התניה במספר המבקרים. הסדר זה הוגבל ל- 4 שנים בלבד ובחודש ספטמבר 2009 היתה אמורה ועדת ההיגוי לבחון מחדש את המשך ההסדר. בשנת הדוח העבירה העמותה לחברה סך של 108,648 ש"ח (לא כולל מע"מ).
3. החלטת ועדת ההיגוי כאמור לעיל הביאה להקטנה בהכנסות החברה בגין דמי כניסה לאתרים בשנים 2007 ו-2008 בסכומים של כ-187 אלפי ש"ח וכ-270 אלפי ש"ח בהתאמה.
4. דירקטוריון החברה העביר לבדיקתו של מבקר הפנים של החברה ולאחר מכן לבדיקתו של מבקר חיצוני את החלטות ועדת ההיגוי על כל היבטיה, כאשר בבדיקתו של המבקר החיצוני עלו תהיות בקשר לקביעת הסכום בהסכם האחרון. הדוחות שהתקבלו הועברו על פי החלטת הדירקטוריון לדיון ולמסקנה לוועדת הביקורת של החברה, אשר המליצה לדירקטוריון לאשר את ההסדר שנקבע ע"י ועדת ההיגוי, וזאת עד לסוף לשנת 2009.
- לגבי המשך ההתקשרות עם עמותת אלע"ד החל מיום 1.1.2010 המליצה הוועדה לקיים דיון מקיף כדירקטוריון בנושא. הוועדה המליצה שבמידה ולא יועברו כל הנתונים הנדרשים וכפי המחויב בהסכם או לחילופין לא יושג הסדר בנוגע להמשך ההתקשרות לשביעות רצונה של החברה יבוטל ההסכם והטיפול בו יועבר ליועמ"ש של החברה.
5. נכון למועד דוח זה טרם נחתם הסכם עם העמותה.

### ג. הסכם עם עיריית ירושלים להשכרת מבנים

- החברה התקשרה עם עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") להשכרתם של נכסי מקרקעין שבבעלות החברה לשימושה של העירייה.  
נכסי המקרקעין שהושכרו כוללים בתי ספר, גני ילדים ומבני ציבור. היקף דמי השכירות בשנת 2010 הסתכם ב-766 אלפי ש"ח (שנת 2009: 758 אלפי ש"ח).

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 21- התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשד)

## ג. הסכם עם עיריית ירושלים להשכרת מבנים (המשד)

יצוין שטרם נחתם חוזה שכירות לחידוש ולהמשך תקופת השכירות עם העירייה לתקופה מיום 1.7.08 עקב מחלוקת על גובה דמי השכירות הראויים. יצוין שהעירייה שילמה על חשבון דמי השכירות לתקופה עד 30.6.11 מקדמה בסכום של 200 אלפי דולר המשקפים את דמי השכירות כפי שהוסכם בין הצדדים בהסכם קודם. החברה פנתה לערכאות משפטיות לנסות להסדיר את דמי השכירות הראויים עבור הנכסים המוחזקים על ידי העירייה ולחלופין לפנות את העירייה מנכסי החברה המוחזקים ללא הסכם. התנהל מו"מ עם העירייה במגמה לבטל את התביעה ונקבע שמאי מוסכם על הצדדים כשמאי מכריע. למועד עריכת הדוחות טרם הוגשו לערכאות משפטיות מסקנות השמאי הסופיות.

## ד. תביעות משפטיות

### 1. תביעות כנגד החברה

#### להלן מתוארים ההליכים המשפטיים המהותיים כנגד החברה

##### א. תביעת נזיקין בעניין מיכאל אטינגר

בחודש אפריל 2004 ניתן פסק דין על ידי בית המשפט העליון בגין תביעת נזיקין שהוגשה כנגד החברה. פסק הדין שינה את ההלכה שהייתה קיימת עד כה בעניין מתן פיצוי בגין אובדן השתכרות בשנים האבודות, קרי בשנים בהן קוצרה תוחלת חייו של אדם.

ההלכה החדשה קובעת כי הנפגע/התלויים יהיו זכאים לקבל פיצוי בגין אובדן השתכרות גם עבור אותן שנים אבודות בניכוי ההוצאות שהיה מוציא הנפגע באותן שנים למחייתו. ביהמ"ש החזיר את התיק לדיון בביהמ"ש המתוזז לצורך חישוב אובדן ההשתכרות כאמור.

תביעת נזיקין זו מכוסה בפוליסה בטוח צד ג' שהוצאה ע"י מנורה חברה לבטוח בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") שהחברה צד לה.

יועציה המשפטיים של חברת הביטוח מעריכים שיפסק חיוב כספי נוסף בגין ראש נזק זה אולם להערכתם חלקו מכוסה על ידי פוליסת הביטוח של החברה. בדוחות הכספיים בוצעה הפרשה בסכומים שנראים להנהלת החברה בהתבסס על חוות יועציה המשפטיים כמספיקים לכיסוי החשיפה האפשרית בגין תביעה זו.

##### ב. תביעת עו"ד צייגר

ביום 28.1.2010 הוגשה בבית המשפט המחוזי תביעה כנגד החברה בסך 4.5 מיליון ש"ח על ידי עו"ד מאיר צייגר (להלן: "התובע"). לטענת התובע נחתם עם משרד עורכי דין בו היה כשותף הסכם בשנת 1981 לפיו משרדו יטפל עבור החברה בכל הנושאים המשפטיים הכרוכים ברישום נכסי הרובע היהודי על שם החברה. בשנת 2003 הודיעה החברה לתובע שאין כלל הסכם בין הצדדים ופרסמה מכרז סגור בנדון בו זכה עו"ד אברמזון. לטענת התובע במהלך השנים בוצעו והושלמו חלק ניכר מן השירותים המשפטיים ואף הושקעו מאות רבות של שעות עבודה במסגרת ההסכם. תביעה זו הועברה לטיפולו של היועץ המשפטי של החברה להכנת כתב הגנה. בדוחות הכספיים בוצעה הפרשה בסכומים שנראים להנהלת החברה בהתבסס על חוות יועציה המשפטיים כמספיקים לכיסוי החשיפה האפשרית בגין תביעה זו.

##### ג. משרד השמאים

משרד השמאים ציון חי באדי, המטפל בפרויקט רישום נכסי הרובע היהודי, פנה בכתב וניהל התכתבות עם החברה בין היתר באמצעות בא כוחו במהלך חודש דצמבר 2009. בפניותיו עותר משרד השמאים להעביר לו תשלומים בגין איתור שטחים שלא נרשמו בספרי החברה וכן שומות שביצע (בעיקר במוסדות ציבור בשטח הרובע). משרד השמאות נקב בסכום של 3.2 מיליון ש"ח כדרישת שכר טרחה עבור שירותיו בהתאם להוראות ההסכם שנחתם עימו במסגרת מכרז המיפוי והמדידה של נכסי הרובע. יצוין כי טרם הוגשה תביעה בעניין זה. בדוחות הכספיים בוצעה הפרשה בסכומים שנראים להנהלת החברה בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים כמספיקים לכיסוי החשיפה האפשרית בגין מחלוקת זו.

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 21- התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ד. תביעות משפטיות (המשך)

1. תביעות כנגד החברה (המשך)

ד. כמו רחל

ביום 27.12.2009 הוגשה תביעת נזיקין ע"י הגב' חמו רחל כנגד החברה. בתביעה צורפה גם חברת ביטוח מגדל כמבטחת החברה. מדובר בתביעה בגבול סמכות בית משפט השלום, קרי עד לסך 2.5 מליון ש"ח. יובהר כי במידה וחברת הביטוח תכיר בעיקרון בחבות ביטוחית עד וככל שנובעת היא מנסיבות המקרה, אזי כל הסיכון הצפוי הוא בגובה השתתפותה העצמית לפי הסכום הנקוב ברשימת הפוליסה. בדוחות הכספיים לא בוצעה הפרשה בגין תביעה זו.

ה. עיריית ירושלים

עיריית ירושלים הגישה תביעה ע"ס 54,139 ש"ח בגין אי תשלום ארנונה עבור נכס שהושכר משנת 1999 לת"ת מוריה. הוגשו כתב הגנה ותביעה שכנגד ע"ס 67,764 ש"ח להתזר סכום שהעירייה קיזזה מתשלומיה לחברה עבור שכ"ד. בנוסף הוגשה תביעה כנגד החברה על ידי יורשי זיבנברג להצהיר כי הנכס שייך להם. תביעה זו תוקנה בהמלצת בית המשפט ובמקומה תובעים יורשי המנוח מהחברה סך של 814 אלפי ש"ח על פי כתב תביעה מתוקן. לדעת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה קלושים.

ו. תביעת נחום לוי בת.א. 3798/09 בבי"מ השלום בירושלים

מדובר בתביעת נזיקין בגין נזקי גוף שנגרמו לתובע בעקבות תגרה עם שניים מעובדי החברה לפני קרוב ל-7 שנים. סכום התביעה הועמד על הסך של 1,760,000 ש"ח. הודעה נשלחה למבטחי החברה - המגן חברה לביטוח בע"מ, אשר מסרבים ליטול אחריות או ייצוג, ומשום כך נשלחה הודעת צד ג' מטעם החברה לצורך צירוף המגן. טרם נערך כל דיון בתיק, אך ניתנה החלטה המורה על הגשת תצהירי עדות ראשית. החברה הגישה תצהירי עדות ראשית ביום 20.10.10, וכעת ממתנינים לדיון קדם משפט הצפוי לחודש אפריל 2011. בדו"חות הכספיים בוצעה הפרשה בסכומים שנראים להנהלת החברה בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים כמספיקים לכיסוי החשיפה האפשרית בגין תביעה זו.

2. תביעות שהוגשו ע"י החברה

א. ישיבת חיי עולם

החברה הגישה תביעת פינוי ותביעה כספית נגד ת"ת חיי עולם, אשר מחזיק בנכס ברובע היהודי מאז מלחמת ששת הימים ללא הסדר חוזי, וכן נגד ישיבת אש התורה המחזיקה בנכס בפועל. יש לציין כי ועדת הבעלויות של המינהל הכירה בזכויות חיי עולם בנכס לפני 1948. הוגשו כתבי הגנה. לאחר שהצדדים ניהלו משא ומתן שלא צלח, הוחלט על המשך טיפול במחלוקת בבוררות.

ב. ישיבת הכותל

תביעה לתשלום בגין רכיב הקרקע ובגין דמי שימוש במגבלת 7 השנים האחרונות. נערכו מספר פגישות עם מנהלי הישיבה, עו"ד ושמאי מטעמה. בסופם של המגעים המוקדמים סוכם כי ההליך יידון בפני מגשר, ובמידה ויצלח ההליך, כי אז הסכמת הצדדים תקבל תוקף של פסק בוררות.

ג. בית ספר אחינועם

החברה נקטה בהליכי הוצל"פ לפינוי המחזיקים במבני המחסנים ופתחה תיק נוסף בהוצל"פ לגביית דמי שימוש/שכירות ע"פ קביעת פס"ד. הליכי הגבייה נעצרו טרם בוצעו ע"י קבלן הוצל"פ בניסיון להגיע להבנות. בדוחות הכספיים בוצעה השנה הפרשה לחוב מסופק על כל גובה הסכום (ראה ביאור 19ג).

## החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 21- התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ה. הערכות שווי שנתקבלו  
החברה קיבלה בשנת הדוח הערכות שווי לצורך קביעת דמי השכירות הראויים החודשיים  
גין נכסים שבבעלותם.

### להלן פירוט השמאויות שבוצעו בשנת 2009:

|       |                      |       |                   |
|-------|----------------------|-------|-------------------|
| 3,500 | עופר כהן, שמאי מוסמך | 4,250 | חנות מס' 3 בקרדו  |
| 7,034 | עופר כהן, שמאי מוסמך | 7,100 | חנות מס' 4 בקרדו  |
| 3,224 | עופר כהן, שמאי מוסמך | 4,864 | חנות מס' 7 בקרדו  |
| 8,010 | עופר כהן, שמאי מוסמך | 8,166 | חנות מס' 8 בקרדו  |
| 4,660 | עופר כהן, שמאי מוסמך | 7,000 | חנות מס' 9 בקרדו  |
| 7,005 | עופר כהן, שמאי מוסמך | 7,900 | חנות מס' 10 בקרדו |
| 5,906 | עופר כהן, שמאי מוסמך | 6,500 | חנות מס' 13 בקרדו |

### להלן פירוט השמאויות שבוצעו בשנת 2010:

|       |                      |       |                  |
|-------|----------------------|-------|------------------|
| 5,920 | עופר כהן, שמאי מוסמך | 5,370 | חנות מס' 6 בקרדו |
| 4,864 | עופר כהן, שמאי מוסמך | 4,100 | חנות מס' 7 בקרדו |
| 5,250 | עופר כהן, שמאי מוסמך | 5,507 | חנות מס' 1 בקרדו |

### באור 22 - לקוחות עיקריים

לקוחות עיקריים שמחזור העסקאות עימם מהווה 10% או יותר ממחזור העסקאות בחברה  
מפורטים להלן:

| 31 בדצמבר 2008 |    | 31 בדצמבר 2009 |    | 31 בדצמבר 2010 |    |                              |
|----------------|----|----------------|----|----------------|----|------------------------------|
| אלפי ש"ח       | %  | אלפי ש"ח       | %  | אלפי ש"ח       | %  |                              |
| 2,583          | 30 | 808            | 11 | 961            | 13 | מחזורי עסקאות                |
| 789            | 9  | 758            | 10 | 766            | 10 | לקוח א - קרן למורשת הכותל    |
|                |    | 68             |    | 116            |    | לקוח ב - עיריית ירושלים      |
| 27             |    |                |    |                |    | יתרות                        |
|                |    |                |    |                |    | קרן למורשת הכותל (יתרת חובה) |

### באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. בסעיפי המאזן נכללות יתרות של צדדים קשורים כלהלן:

| 31 בדצמבר 2009   | 31 בדצמבר 2010   |  |
|------------------|------------------|--|
| אלפי ש"ח מדווחים | אלפי ש"ח מדווחים |  |
| 317              | (388)            | יתרות חובה (זכות)  |
| -                | (20)             | עיריית ירושלים (בסעיף לקוחות)                              |
| (39,504)         | (39,504)         | רשות העתיקות (תאגיד ממשלתי)                                |
|                  |                  | השקעות מדינת ישראל כבעלת מניות באמצעות משרד הבינוי והשיכון |

ב. בסעיפי המאזן נכללות השתתפויות של צדדים קשורים לסעיפי רכוש קבוע (סכומים מצטברים) כדלקמן:

| 31 בדצמבר 2009   | 31 בדצמבר 2010   |  |
|------------------|------------------|--|
| אלפי ש"ח מדווחים | אלפי ש"ח מדווחים |  |
| 10,742           | 10,742           | השתתפות מדינת ישראל כריבון באמצעות משרד הממשלה בפרוייקט החורבה (ראה ביאור 9 ב')      |
| 371              | 579              | השתתפות עיריית ירושלים בעלות פיתוח הרובע במסגרת פרויקטים בהקמתה ונכסים לתועלת הציבור |

ג. בסעיפי המאזן נכללות הוצאות לצדדים קשורים שהונו לסעיפים כדלקמן

| 31 בדצמבר 2009   | 31 בדצמבר 2010   |  |
|------------------|------------------|--|
| אלפי ש"ח מדווחים | אלפי ש"ח מדווחים |  |
| 484              | 591              | תשלום לרשות העתיקות עבור פרויקט החורבה |

**החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ**  
 באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. בסעיפי דוח רווח והפסד נכללו תקבולים, הוצאות ותשלומים לצדדים קשורים כדלקמן:

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2008                         | 2009 | 2010 |
| <b>אלפי ש"ח מדווחים</b>      |      |      |
| 789                          | 758  | 766  |
| 18                           | 19   | 18   |
| 369                          | 379  | 612  |
| 20                           | 20   | 20   |
| 35                           | 29   | 27   |

תקבולי דמי שכירות מעיריית ירושלים  
 ביטוח דירקטורים בחברה  
 תשלום שכר עבודה והוצאות נלוות למנהלי החברה\*  
 תשלום לרשות העתיקות לתחזוקת הפרבר ההרודיאני  
 גמול דירקטורים

\* בשנת 2010 כולל 212 אלפי ש"ח פיצויי פרישה ופדיון חופשה למנכ"ל הפורש.

**באור 24 - מכשירים פיננסיים**

**א. מדיניות ניהול הסיכונים**

**1. גורמי סיכון פיננסי**

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.  
 להלן יפורטו הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה החברה ומדיניות ניהולם.

**2. סיכון שער חליפין**

החברה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה לדולר. סיכון שער חליפין נובע מחוזי שכר דירה הצמודים לדולר, מנכסים שהוכרו, והתחייבויות שהוכרו הנקובים במטבע שאינו מטבע המדידה של החברה.

**3. סיכון אשראי**

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או לקבוצת חייבים בעלות תכונות דומות, שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים.

א. הלקוח העיקרי של החברה הינה עיריית ירושלים. למרות החשיפה ללקוח עיקרי מעריכה החברה שסיכון האשראי נמוך.

ב. החברה משקיעה במהלך העסקים הרגיל באגרות חוב סחירות. ההשקעה לתאריך המאזן כוללת בעיקר אגרות חוב קונצרניות, וכן אגרות חוב של ממשלת ישראל.

ג. לחברה מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות המוחזקים בתאריך המאזן בתאגידים בנקאיים גדולים בישראל.

בהתאם, החברה אינה צופה הפסדים הנובעים מסיכון אשראי בגין יתרות אלה.

**4. סיכון שיעור ריבית**

סיכון שיעור הריבית של החברה, נובע בעיקר מהשקעתה בפקדונות נושאי ריבית קבועה ובאגרות חוב נושאות ריבית. כמו כן חשופה החברה לסיכון בגין שינויים בשוים ההוגן של ההשקעות בניירות ערך כתוצאה משינויים אפשריים בשיעורי הריבית בשוק. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה זו.

מדיניות החברה היא לחדש פקדונות בבנקים לזמן קצר על מנת להקטין סיכון הרבית בגינם.

להלן מוצגים הערכים בספרים ליום 31 בדצמבר 2010, של קבוצות מכשירים פיננסיים, אשר חשופים לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר, כמוקדם שבהם:

| סה"כ   | מעל 5 שנים | 4-5 שנים | 3-4 שנים | 2-3 שנים | 1-2 שנים | עד שנה | באור |
|--------|------------|----------|----------|----------|----------|--------|------|
| 200    | -          | -        | -        | -        | -        | 200    | 3    |
| 7,572  | -          | -        | -        | -        | -        | 7,572  | 3    |
| 11,473 | -          | -        | -        | -        | -        | 11,473 | 4    |
| 19,245 | -          | -        | -        | -        | -        | 19,245 |      |

נכסים פיננסיים:  
 שווי מזומנים \*  
 פקדונות בבנקים \*  
 אגרות חוב סחירות  
 בשקלים

\* מזומנים ופיקדונות שהריבית בגינם מתחדשת מדי תקופה עד שלושה חודשים.

א. מדיניות ניהול הסיכונים (המשד)

5. סיכונים אחרים:

סיכוני מחיר כוללים את הסיכון של תנודות ושינויים בשווי של מכשיר פיננסי בעקבות שינויים בשערי החליפין, שינויים בשיעורי הריבית בשוק ושינויים במחירים בשוק הכספים.  
 סיכון נזילות הוא הסיכון שחברה תיתקל בקשיים בגיוס כספים כדי לעמוד בהתקשרויות הקשורות למכשירים פיננסיים. סיכון זה יכול להתהוות גם כתוצאה מחוסר יכולת למכור נכס פיננסי במהירות במחיר הקרוב לשווי ההוגן.  
 סיכון תזרים מזומנים הוא סיכון לקיום תנודות בסכום תזרימי המזומנים העתידיים הקשורים למכשיר פיננסי.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

אופן קביעת השווי ההוגן:

- מזומנים ושווי מזומנים
- אגרות חוב סחירות
- נכסים והתחייבויות בלתי
- סחירים לזמן קצר נושאי
- ריבית בעלי מועד פירעון קבוע
- סכומים לקבל ולשלם לזמן קצר
- נכסים והתחייבויות שלא
- נקבע להן מועד פירעון
- נכסים והתחייבויות בריבית משתנה
- השווי ההוגן מבוסס על ערכם הפנקסני.
- בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום המאזן.
- ערכם בספרים משקף את שוויים ההוגן לתאריך המאזן, מאחר ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן.
- הערך בספרים מהווה קירוב לשוויים ההוגן.
- השווי ההוגן נקבע על פי הסכום לתשלום לפי דרישה בתאריך הדיווח.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר אינם כרוכים בסיכון אשראי מהותי, מבוסס על ערכן הפנקסני.

ג. תנאי הצמדה של יתרות כספיות ליום 31 בדצמבר 2010

| סה"כ   | בדולר או בהצמדה אליו | צמודי מדד | ללא הצמדה |                                   |
|--------|----------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|
| 7,772  | -                    | -         | 7,772     | <b>רכוש</b>                       |
| 12,249 | -                    | 3,436     | 8,813     | מזומנים ושווי מזומנים             |
| 2,046  | -                    | -         | 2,046     | ניירות ערך סחירים                 |
| 400    | -                    | -         | 400       | לקוחות                            |
| 31     | -                    | -         | 31        | חייבים ויתרות חובה                |
| 22,498 | -                    | 3,436     | 19,062    | פקדונות למתן הלוואות לעובדים      |
| 1,875  | -                    | -         | 1,875     | <b>התחייבויות</b>                 |
| 7,026  | -                    | -         | 7,026     | ספקים ונותני שירותים              |
| 128    | -                    | -         | 128       | זכאים ויתרות זכות                 |
| 2,685  | 1,090                | 523       | 1,072     | התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד |
| 11,714 | 1,090                | 523       | 10,101    | הפרשה למיפוי ורישום מקרקעין       |
| 10,784 | (1,090)              | 2,913     | 8,961     | <b>יתרה מאזנית, נטו</b>           |

באור 25 - נתוני הדוחות הכספיים בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס

הדוחות הכספיים השנתיים בביאור שלהלן ערוכים בסכומים נומינליים היסטוריים לצורכי מס וזאת בשונה מהדוחות הכספיים השנתיים הערוכים בסכומים מדווחים. פרט להבדל הנייל המדיניות החשבונאית שנקטה בדוחות הכספיים הנומינליים לצורכי מס זהה למדיניות החשבונאית שנקטה בדוחות הכספיים הראשיים של החברה.

א. מאזנים

ליום 31 בדצמבר

| 2009     | 2010     |  |
|----------|----------|--|
| אלפי ש"ח |          |  |
| 13,747   | 7,772    | <u>רכוש שוטף</u>                                 |
| 11,799   | 12,249   | מזומנים ושווי מזומנים                            |
| 1,779    | 2,046    | ניירות ערך סחירים                                |
| 505      | 283      | לקוחות   |
| 27,830   | 22,350   | חייבים ויתרות חובה                               |
| 31       | 31       | <u>יתרות חובה לזמן ארוך</u>                      |
| 71       | 117      | פקדונות למתן הלוואות לעובדים                     |
| 102      | 148      | חייבים ויתרות חובה                               |
| 3,848    | 2,687    | <u>פרויקטים בהקמה</u>                            |
| 716      | 681      | <u>נדל"ן להשקעה</u>                              |
| 268      | 766      | <u>רכוש קבוע, נטו</u>                            |
| 751      | 5,356    | <u>נכסים לתועלת הציבור, נטו</u>                  |
| 142      | 83       | <u>רכוש אחר</u>                                  |
| 33,657   | 32,071   | <u>התחייבויות שוטפות</u>                         |
| 352      | 1,875    | ספקים ונותני שירותים                             |
| 6,553    | 7,026    | זכאים ויתרות זכות                                |
| 600      | 600      | הפרשה למיפוי ורישום מקרקעין                      |
| 7,505    | 9,501    | <u>התחייבויות לזמן ארוך</u>                      |
| 257      | 128      | התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד             |
| 2,598    | 2,086    | הפרשה למיפוי ורישום מקרקעין                      |
| 2,855    | 2,214    | <u>השקעות המדינה באמצעות משרד הבינוי והשיכון</u> |
| 36,388   | 36,388   | <u>גרעון בהון</u>                                |
| *        | *        | הון מניות  |
| (13,091) | (16,032) | יתרת הפסד  |
| (13,091) | (16,032) |  |
| 33,657   | 32,071   |  |

\* סכומים הנמוכים מאלף ש"ח

# החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

באור 25 - נתוני הדוחות הכספיים בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס (המשד)

## ב. דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2008             | 2009         | 2010         |
|------------------|--------------|--------------|
| אלפי ש"ח מדווחים |              |              |
| 2,780            | 2,837        | 2,860        |
| 1,210            | 1,246        | 2,318        |
| 440              | 307          | 258          |
| 2,583            | 2,816        | 1,220        |
| 903              | 343          | 728          |
| <u>7,916</u>     | <u>7,549</u> | <u>7,384</u> |

### הכנסות

מדמי שכירות  
מדמי כניסה לאתרים  
מחניון ואחרות  
מביצוע עבודות בניה  
דמי רישום וחכירה

### הוצאות

עלות ההשכרה  
הפעלת ואחזקת אתרים  
אחזקה והפעלת החניון  
מביצוע עבודות בניה  
סך הכל עלות ההכנסות  
רווח גולמי  
הוצאות הנהלה וכלליות  
רווח (הפסד) תפעולי  
הכנסות (הוצאות) מימון  
(הפסד) רווח נקי

## ג. דוח על שינויים בהון העצמי

| סה"כ            | יתרת הפסד<br>אלפי ש"ח | הון המניות |
|-----------------|-----------------------|------------|
| (14,548)        | (14,548)              | *          |
| 79              | 79                    | *          |
| <u>(14,469)</u> | <u>(14,469)</u>       | *          |
| 1,378           | 1,378                 | *          |
| <u>(13,091)</u> | <u>(13,091)</u>       | *          |
| (2,941)         | (2,941)               | *          |
| <u>(16,032)</u> | <u>(16,032)</u>       | *          |

יתרה ליום 1.1.08

### תנועה לשנת 2008

רווח השנה  
יתרה ליום 31.12.08

### תנועה לשנת 2009

רווח השנה  
יתרה ליום 31.12.09

### תנועה לשנת 2010

רווח השנה  
יתרה ליום 31.12.10

\* סכומים הנמוכים מאלף ש"ח

