

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**

**דוח שנתי 2010**

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
**דוח שנתי 2010**

**תוכן העניינים**

ד 1	
2	<b>דוח רואה החשבון המבקר</b>
	<b>הצהרות מנהלים אישיות</b>
	<b>מאזנים</b>
4-3	<b>דוחות רווח והפסד</b>
5	<b>דוחות על השינויים בהון העצמי</b>
6	<b>דוחות על תזרימי מזומנים</b>
8-7	<b>ביאורים לדוחות הכספיים</b>
41-9	

---

---





בשל מגבחותיה המוגנות, בקרה פנימית על דיווח כספי עשויה שלא למנוע או לזכות הצגה מיטעית. כמו כן, חסקת משקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחיות כלשהי חשופה לסיכון שבלרות תחפוכנה לבכתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הדיוח של הטדיניות או הנחליכ תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה, מכל הבחינות המהותיות, בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2010, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפויסמה על ידי COSO.

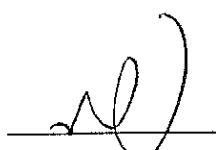
בידרנו גב, ברתאם תדני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 והדוח שלנו מיום 3 באפריל 2011, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

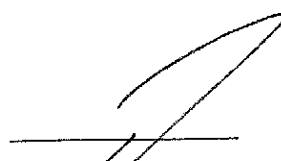
תל אביב, 3 באפריל 2011

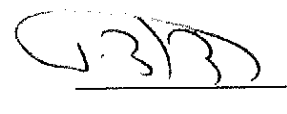
ד"ר חיים האפט  
רואי חשבון

**דוח של הדירקטוריון וההנהלה בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי לפי תקנות החברות  
הממשלתיות (דוחות נוספים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי)  
התשס"ח-2007**

ההנהלה, בפיקוח ובאישור הדירקטוריון עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן "החברה") אחראים לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על דיווח כספי בחברה. בקרה פנימית על דיווח כספי היא תהליך המיועד לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים למטרות חיצוניות, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים והוראות חוק החברות הממשלתיות. בשל המגבלות המובנות שלה, מערכת בקרה פנימית על דיווח כספי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית בדוחות הכספיים תימנע או תתגלה. הדירקטוריון וההנהלה ביצעו, בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית בחברה על דיווח כספי והאפקטיביות שלה בהתבסס על הקריטריונים שנקבעו במודל בקרה המכונה "מודל הקוסו". בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית בחברה על הדיווח הכספי של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2010 היא אפקטיבית.

  
חני פרי  
סמנכ"ל כספים

  
יעקב ברוש  
מנהל הכללי

  
דוד מגן-מונסונגו  
יו"ר הדירקטוריון

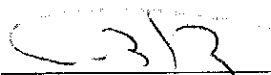
תאריך: 03.04.2011

## הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות, התשס"ו-2005

### הצהרת יו"ר מועצת מנהלים של חברה ממשלתית

אני, דוד מגן מונסונגו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן - החברה) ל-31 בדצמבר 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 בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
  5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, 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.

  
דוד מגן מונסונגו  
יו"ר הדירקטוריון

03.04.2011  
תאריך אישור הדוחות

## הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות, התשס"ו - 2005

### הצהרת מנכ"ל של חברה ממשלתית

אני, יעקב ברוש, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן - החברה) ל-31 בדצמבר 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 בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, 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.

יעקב ברוש  
מנכ"ל החברה

03.04.2011

תאריך אישור הדוחות

## הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות, התשס"ו - 2005

### הצהרת מנהלת הכספים של חברה ממשלתית

אני, חני פרי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן - החברה) ל-31 בדצמבר 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 בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
  5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, 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.

  
חני פרי  
סמנכ"ל כספים

03.04.2011

תאריך אישור הדוחות



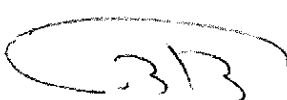
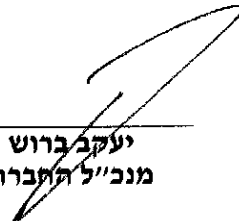
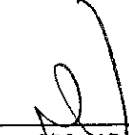
## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מאזנים בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

31.12.2009	31.12.2010	ביאור	רכוש
			<b>רכוש שוטף:</b>
(*) 48,567	35,241	4	מזומנים ושווי מזומנים
(*) 131,889	193,345	5	השקעות לזמן קצר
10,000	10,000	5	השקעות לזמן קצר - מיועדות לתשלום לממשלת ישראל חייבים ויתרות חובה:
93,305	82,082	6	גופים ממשלתיים
7,668	7,053	7	אחרים
<u>291,429</u>	<u>327,721</u>		סך רכוש שוטף
		5	<b>השקעות מיועדות:</b>
96,656	73,478	11	להשלמת התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
8,593	9,307	12	לרישום דירות בלשכת רישום המקרקעין
52,592	53,999	13	להחזר פיקדונות לדיירים
<u>157,841</u>	<u>136,784</u>		
6,581	7,129	8	<b>פיקדונות והלוואות לזמן ארוך</b>
		9	<b>רכוש קבוע:</b>
198,296	202,768		העלות
133,073	136,287		בניכוי - פחת שנצבר
<u>65,223</u>	<u>66,481</u>		
<u>521,074</u>	<u>538,115</u>		

(\*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

 דוד מגן מונסונגו יו"ר הדירקטוריון	 יעקב ברוש מנכ"ל החברה	 סמי פרז סמנכ"ל כספים
---	---	--

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 3.4.2011



**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**

מאזנים בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>ביאור</u>	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
10,000	10,000		ממשלת ישראל
			זכאים ויתרות זכות:
25,992	25,686		ספקים ונותני שירותים
43,909	55,221	6	גופים ממשלתיים
21,525	30,480		עובדים ומוסדות בגין שכר
51,490	52,576	14 ב'	הפרשה להתחייבויות תלויות
36,623	44,480	10	אחרים
<u>189,539</u>	<u>218,443</u>		סך התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות לזמן ארוך:</b>
			התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד,
96,656	73,478	11	לאחר ניכוי יעודה בקופת פיצויים
8,593	9,307	12	התחייבויות לרישום דירות בלשכת רישום המקרקעין
52,592	53,999	13	פיקדונות מדיירים
<u>157,841</u>	<u>136,784</u>		
		14	<b>התקשרויות והתחייבויות תלויות</b>
			<b>הון עצמי</b>
173,694	182,888		
<u>521,074</u>	<u>538,115</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

דוחות רווח והפסד בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010		
281,468	297,233	292,343	2	הכנסות: מפעולות
141,335	157,612	151,672	19	הוצאות: אחזקה ותפעול
142,233	141,958	142,283	20	הנהלה וכלליות
283,568	299,570	293,955		
(2,100)	(2,337)	(1,612)		הפסד מפעולות
17,661	15,786	10,775	21	הכנסות מימון, נטו
267	283	31		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
15,828	13,732	9,194		רווח נקי
0.0039	0.0034	0.0023	2	רווח נקי למניה רגילה ולמניה רגילה א' בת 0.0001 ₪ ערך נקוב : בש"ח
		4,000,000,000		מספר מניות רגילות א' ששימשו לחישוב
		5,000,000		מספר מניות רגילות ששימשו לחישוב

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 דוחות על השינויים בחון העצמי בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

<u>סך הכול</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>קרנות חון</u>	<u>מבקשי מניות</u>	<u>חון המניות</u>	
144,134	(982,119)	354,564	98,557	673,132	יתרה ליום 1 בינואר 2008
15,828	15,828	-	-	-	תנועה בשנת 2008: רווח נקי
159,962	(966,291)	354,564	98,557	673,132	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
13,732	13,732	-	-	-	תנועה בשנת 2009: רווח נקי
173,694	(952,559)	354,564	98,557	673,132	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
9,194	9,194	-	-	-	תנועה בשנת 2010: רווח נקי
<u>182,888</u>	<u>(943,365)</u>	<u>354,564</u>	<u>98,557</u>	<u>673,132</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 דוחות על תזרימי המזומנים בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
15,828	13,732	9,194
(8,433)	(1,829)	15,923
<u>7,395</u>	<u>11,903</u>	<u>25,117</u>
(37)	(251)	(78)
(4,464)	(5,147)	(6,082)
277	1,042	523
401	861	311
(180)	385	(548)
<u>(*) (40,319)</u>	<u>(*) (5,341)</u>	<u>(32,569)</u>
<u>(44,322)</u>	<u>(8,451)</u>	<u>(38,443)</u>
(36,927)	3,452	(13,326)
<u>(*) 82,042</u>	<u>(*) 45,115</u>	<u>48,567</u>
<u>45,115</u>	<u>48,567</u>	<u>35,241</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

רווח נקי לשנה  
 התאמות הדרושות על מנת להציג את תזרימי המזומנים  
 מפעילות שוטפת (נספח א')  
 מזומנים נטו מפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**

השקעה במבנים להשכרה  
 רכישת רכוש קבוע (למעט מבנים להשכרה)  
 תמורה ממכירת מבנים להשכרה  
 תמורה ממכירת רכוש קבוע (למעט מבנים להשכרה)  
 (עליה) ירידה בפיקדונות והלוואות לזמן ארוך שניתנו, נטו  
 תנועה בהשקעות מיועדות והשקעות לזמן קצר, נטו  
 מזומנים נטו מפעילות השקעה

**(קיטון) גידול במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה**

(\*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 דוחות על תזרימי המזומנים בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
4,869	4,670	4,611
(272)	(1,000)	(512)
(267)	(283)	(31)
3,472	3,726	(23,178)
(435)	(497)	714
2,174	2,240	1,407
(8,153)	(8,796)	(7,830)
<u>1,388</u>	<u>60</u>	<u>(24,819)</u>
358	(3,668)	615
(24,431)	(1,492)	11,223
8,237	(33)	11,312
2,591	(101)	(306)
3,424	3,405	17,898
<u>(9,821)</u>	<u>(1,889)</u>	<u>40,742</u>
<u>(8,433)</u>	<u>(1,829)</u>	<u>15,923</u>

**נספח א'**

**התאמות הדרושות על מנת להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:**

פחת  
 רווח ממכירת מבנים להשכרה  
 רווח ממכירת רכוש קבוע (למעט מבנים להשכרה)  
 (ירידה) עלייה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו  
 עליה (ירידה) בהתחייבויות לרישום דירות בפנקסי המקרקעין, נטו  
 עליה בהתחייבויות להחזרת פיקדונות לדיירים, נטו  
 עליית ערך פיקדונות וניירות ערך, נטו

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

**קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:**

חייבים ויתרות חובה  
 גופים ממשלתיים

**גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:**

גופים ממשלתיים  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.**

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010

ביאור 1 - כללי:

### א. הגדרות:

החברה	- עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ;
הממשלה	- ממשלת ישראל;
צדדים קשורים	- כהגדרת "צדדים קשורים" בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל;
רכוש השקעה, רכוש עמידר מקורי, רכוש מנהלי ורכוש רשות פיתוח	- רכוש השקעה, רכוש עמידר מקורי, רכוש מנהלי ורכוש רשות פיתוח
	- ראה ביאור 3

ב. החברה הינה חברה ממשלתית כמשמעותה בחוק התברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, ובהתאם לכך היא כפופה לחוק האמור והתקנות שהותקנו על פיו. המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל. החברה עוסקת בעיקר בניהול דירות, השכרתן ומכירתן לעולים ולזכאים אחרים לקבלת זיור ממשלתי. מחירי הדירות ושכר הדירה נקבעים על ידי הממשלה.

החברה מנהלת את סוגי הנכסים הבאים: רכוש "עמידר מקורי", "רכוש השקעה", "רכוש מנהלי" ו"רכוש רשות פיתוח" - ראה ביאור 3 להלן.

ביום 29 בדצמבר 2003 נחתם הסכם בין החברה לממשלה (בשם מדינת ישראל נכללו בתסכם החשב הכללי של משרד האוצר והמנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון - להלן "המשרדים") להסדרת מערכת היחסים בנוגע לניהול הנכסים, השירותים שינתנו על ידי החברה ומערכת התשלומים בין החברה למשרדים במסגרת ניהול הנכסים.

תוקפו של ההסכם הינו לתקופה מיום 1 בינואר 2004 ועד ליום 31 בדצמבר 2008, אלא אם הודיעו המשרדים לחברה על סיום ההסכם במועד מוקדם יותר. על אף האמור לעיל, אם לא קבעו הצדדים תנאים אחרים עד תום תקופת ההסכם, ימשיך ההסכם לעמוד בתוקפו כל עוד לא ניתנה על ידי מי מהצדדים הודעת סיום. הודעת סיום כאמור יכולה להינתן על ידי מי מהצדדים לפחות שנה מראש. מתקיימים דיונים בין החברה למשרדי הממשלה להארכת התקשרות המבוססת על עקרונות ההסכם הקיים.

הנכסים לגביהם חל ההסכם מפורטים בנספח להסכם וכוללים את "הרכוש המנהלי" ו"רכוש השקעה" (כ-46,634 נכסים). רכוש "עמידר מקורי" (כ-353 נכסים) יכלל לעניין ניהולו במסגרת ההסכם אך לא לעניין התמורה ממכירתו, אשר תהיה שייכת לחברה. דמי השכירות השוטפים יועברו לממשלה (ראה ביאור 3 א'). באשר לתמורה לחברה בגין שירותיה, ראה ביאור 14א' להלן.

בהסכם נקבע כי מלוא שכר הדירה ומלוא תמורת המכירה בגין "רכוש השקעה" ו"רכוש מנהלי" יועברו לממשלה כמתואר בביאור 14א' המוזכר להלן.

בתאריך 12 באפריל 2005 נחתם נספח להסכם דלעיל (להלן - הנספח) שבין החברה לבין הממשלה ובו מוסדרת מערכת היחסים בנוגע לרישום הזכויות בנכסים (ראה ביאור 14א'). על פי הנספח ההסדרים שנקבעו יחולו רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2004 (מועד כניסת ההסכם המקורי לתוקפו).

כפועל יוצא מן ההסכם האמור נקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון כי משרד הבינוי והשיכון לא ישא בעלויות היטלי פיתוח בגין רכוש השקעה שנובעים מהתקופה שקדמה להסכם. במסגרת ההתחשבות הכוללת עם משרד הבינוי והשיכון נזקפו הפרשים בסך של כ-45 מיליון ש"ח לקרן הון. ליום 31.12.2010 נותרה יתרה לתשלום בסך של 10 מיליון ש"ח.

## עמידור החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. מכירת דירות בבעלות ציבורית לדייריהן.

מזה מספר שנים נמצא בחליכי חקיקה "חוק הדיור הציבורי" הקובע כללים בנוגע למכירת דירות בבעלות ציבורית לדייריהן. במסגרת החוק תינתן הנחה לדיירי השיכון הציבורי הרוכשים את דירותיהם על סמך שלושה קריטריונים: אזור מגורים, תקופת המגורים בשיכון הציבורי, וקריטריונים אישיים.

ביום 30 ביולי 2008 עודכן חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), בהתאם לעדכון שונו הקריטריונים לזכאות לרכישת דירה ועודכן אחוז המענקים לרכישת דירה.

החברה בוחנת את השלכות החוק על מצבה הכספי.

עד לסיום הליכי החקיקה וכניסת החוק לתוקף, קיבלה הממשלה חמש החלטות בנוגע למכירת הדירות הנ"ל.

1. מבצע "חבית שלי" הסתיים בשנת 2002 ובמסגרתו נחתמו חוזי מכירה ל-1,805 דירות.

2. מבצע "קנה ביתך" - במסגרת המבצע זכאים דיירי השיכון הציבורי הרוכשים את דירותיהם על סמך קריטריונים מסוימים להנחה, כאשר ההנחה לא תעלה על 90% מערך הדירה ועד לתקרה מסוימת כפי שנקבעה בהחלטה האמורה.

מבצע "קנה ביתך" היה בתוקף לשנים 2000 עד 2004.

נכון ליום 31 בדצמבר 2010 נחתמו חוזי מכירה ל-9,224 דירות במסגרת המבצע.

3. ביום 1 בינואר 2005 נכנס לתוקף מבצע "כאן ביתי" - במסגרת המבצע זכאים דיירי השיכון הציבורי הרוכשים את דירותיהם, על סמך קריטריונים מסוימים לתנחה, כאשר ההנחה לא תעלה על 85% מערך הדירה ועד לתקרה מסוימת כפי שנקבעה בהחלטה האמורה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2010 נחתמו חוזי מכירה ל-4,279 דירות במסגרת המבצע.

4. ביום 11 בפברואר 2007 נכנס לתוקף מבצע "כאן ביתי 2007" - במסגרת המבצע זכאים דיירי השיכון הציבורי הרוכשים את דירותיהם, על סמך קריטריונים מסוימים להנחה, כאשר ההנחה לא תעלה על 92% מערך הדירה ועד לתקרה מסוימת כפי שנקבעה בהחלטה האמורה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2010 נחתמו חוזי מכירה ל-2,321 דירות במסגרת המבצע.

5. ביום 1 בספטמבר 2008 נכנס לתוקף מבצע "דירה משלי" וזאת בהתאם לעדכון חוק הדיור הציבורי במסגרת המבצע זכאים דיירי השיכון הציבורי הרוכשים את דירותיהם, על סמך קריטריונים מסוימים להנחה, כאשר ההנחה לא תעלה על 90% מערך הדירה ועד לתקרה מסוימת כפי שנקבעה בהחלטה האמורה. נכון ליום 31 בדצמבר 2010 נחתמו חוזי מכירה ל-1,743 דירות במסגרת המבצע.

מבצע המכר "דירה משלי" הסתיים ביום 31.12.2010.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

ד. ביום 16 בספטמבר 2003 התקבלו החלטות ממשלה הנוגעות לנושא הדיור הציבורי אשר תמציתן מפורטת להלן:

1. תיקון עיוותים במערכת הסיוע בדיור הכולל החמרת הכללים הקיימים לגבי זכאות לסיוע בשכר דירה, זכאות לדיור ציבורי וזכאות לסיוע ברכישת דירה.

2. ייעול השימוש בדיור הציבורי הכולל: הגבלת הזכאות לדירה בדיור הציבורי לנמצאים במסלול מרכז הנחות שכירות, בהתאם למבחני הכנסה שייקבעו על פי חוק הבטחת הכנסה, תשמ"א 1982, שינוי שיטת קביעת גובה שכר הדירה, ביטול הנחות שכ"ד שניתנו על ידי ועדת המחירים במשרד הבינוי והשיכון, והחמרת כללי מתן הנחות לרכישת דירה במסגרת מבצעי המכר בדיור הציבורי (כמתואר בביאור 1 ג' לעיל).

3. תיקון חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי התשנ"ח 1998 באופן שתבוטל הזכאות לדיור ציבורי לדייר ממשיך וקביעה כי הזכאות לדיור ציבורי תהיה על פי הכללים הקיימים במשרד הבינוי והשיכון. בהתאם להחלטה, ביום 23 ביולי 2009 עודכן חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי בדבר דייר ממשיך.

4. בחינת נושא איחוד פעילות החברות לדיור הציבורי או הפרטתן כדלקמן:

א. העברת פעילות החברות פרזות, חלמיש, שקמונה וחלד (להלן "החברות"), באופן שניהול הדירות יבוצע באמצעות חברה ממשלתית אחת או ע"י חברה שתבחר במכרז פומבי.

ב. בחינת התנאים להעברת נכסי הדיור הציבורי בניהול החברות האמורות לחברת עמידר, תוך בחינת אפשרות הפרטת החברות.

לא נתקבלו החלטות מהותיות בנדון נכון למועד אישור דוחות אלו.

**ה. חברה בת**

בהתאם להחלטת הממשלה מיום 26 במאי 2008, ביום 16.11.2008, נתאגדה ונרשמה על פי חוק החברות חברה בשם "דיור מוגן לקשיש בע"מ (חל"צ)" חברה בת בבעלות מלאה של החברה, כחברה לתועלת הציבור בערבון מוגבל, להלן "החברה הבת". מטרת החברה הינן: ניהול, בניה, שיפוץ ושדרוג בתי דיור מוגן לקשישים שבניהול החברה לרווחת הקהילה שלא למטרות רווח. החברה נרשמה ברשויות המס בחודש פברואר 2009 וסווגה כמלכ"ר לעניין חוק מס ערך מוסף. לפעילות החברה הבת אין חשפעת מהותית על הדוחות הכספיים.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל. להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקיב.

**א. הגדרות:**

- בדוחות כספיים אלה:
- מדד**
- מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- שווי הוגן**
- הסכום שבו ניתן להחליף נכס, או לסלק התחייבות, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת ושאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים. כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי-חשבון בישראל.
- צדדים קשורים**
- כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.
- בעל עניין**
- מי שמחזיק באמצעי השליטה (זכות הצבעה באסיפה הכללית של החברה או הזכות למנות את הדירקטוריון של החברה או את המנכ"ל שלה) בחברה, אשר מקנים לו שליטה באותה חברה, לרבות ישות בשליטתו.
- בעלי שליטה**
- מי שמחזיק באמצעי השליטה (זכות הצבעה באסיפה הכללית של החברה או הזכות למנות את הדירקטוריון של החברה או את המנכ"ל שלה) בחברה, אשר מקנים לו שליטה באותה חברה, לרבות ישות בשליטתו.
- מטבע הצגה**
- המטבע לפיו מוצגים הדוחות הכספיים.
- מטבע הפעילות**
- המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הישות.

**ב. הטבות לעובדים :**

התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד נמדדות על פי חישוב אקטוארי תוך התחשבות בעלויות שכר עתידיות, שיעורי היוון, שיעור עזיבת עובדים, הטבות לפנסיונרים לאחר פרישה וכו'.

החישוב נערך על פי שיטת "יחידת זכאות חזויה" ( Projected Unit Credit ) שמטרתה לחלק את עלות ההטבה על פני תקופת העבודה של העובד, בהתאם להנחות דמוגרפיות ופיננסיות (שיעורי ריבית). הנכסים הרלוונטיים נמדדים לפי שווי הוגן.

עידכון ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד נזקף ישירות לדוח רווח והפסד במסגרת הוצאות שכר והוצאות מימון.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ג. דוחות כספיים בסכומים מדווחים :**

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

תקן 12 מגדיר כלהלן:

- מועד מעבר - המועד שלאחריו יחל הדיווח הכספי הנומינלי, דהיינו 31 בדצמבר 2003.
- סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-36.
- סכום מדווח - סכום מותאם למועד המעבר, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר. גריעת הסכומים לאחר מועד המעבר בוצעה בערכים נומינליים היסטוריים, בסכומים מותאמים למועד המעבר או בשילוב של ערכים נומינליים היסטוריים וסכומים מותאמים למועד המעבר, לפי העניין.

2. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

3. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

4. מאזן

(א) פריטי המאזן מוצגים בסכומים מדווחים.  
(ב) נכסים והתחייבויות הצמודים למדד מוצגים לפי המדד הידוע בתאריך המאזן.

5. דוח רווח והפסד

(א) הכנסות ותוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים (כגון: פחת והפחתות, רווחי או הפסדי חוץ) או מהפרשות מסוימות הכלולות במאזן (כגון: הפרשה לחופשה והבראה, והתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד) נגזרות מהתנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה.

(ב) יתר מרכיבי דוח רווח והפסד מוצגים בסכומים מדווחים.

6. תמצית הנתונים בערכים נומינליים - היסטוריים של חברה, לצורכי מס, ניתנת בביאור 24.

**ד. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**

1. מטבע הפעילות: מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים, ונסיבות הינו מטבע הש"ח.
2. מטבע ההצגה: הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע הש"ח.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### ה. הסתייעות באומדנים

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשה הנחלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

#### 1. שווי מזומנים

כשווי מזומנים נחשבות השקעות שנוזלותן גבוהה, הכוללות, בין היתר, פיקדונות שהופקדו לזמן קצר בבנקים אשר אינם מוגבלים בשימוש ושאינם משועבדים ושהתקופה עד למועד מימושם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על 3 חודשים.

#### 2. ניירות ערך סחירים

ניירות ערך אלו מוצגים לפי שווי השוק. השינויים בערכם של ניירות הערך הנייל נזקפים לדוח רווח והפסד, בסעיף המימון גם אם טרם מומשו.

#### ה. רכוש קבוע

1. רכוש קבוע מוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה ערך למחיר במזומן במועד התכרה.

2. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים שנצברו לירידת ערך.

3. החברה מפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה מוכרות בדוח רווח והפסד. להקצאת הסכום בר פחת של הרכוש הקבוע באופן שיטתי על פני אורך החיים השימושיים שלו, השתמשה החברה בשיטת הקו הישר. שיטת הפחת בה נעשה שימוש, משקפת את הדפוס התזוי לצריכת החטבות הכלכליות העתידיות מהנכס.

4. שיעורי הפחת השנתיים הם:

%	
2	מבנים להשכרה
2	בנייני משרדים
15	כלי רכב
33-20	מחשבים וציוד היקפי
15-6	ריהוט וציוד

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ח. רכוש קבוע (המשך)**

5. החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושים של פריט רכוש קבוע ואת שיטת הפחת בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

6. עלויות עוקבות:

א. החברה אינה מכירה בערך בספרים של פריט רכוש קבוע את עלויות התחזוקה השוטפות של הפריט. עלויות אלה מוכרות ברווח או בהפסד בעת התהוותן.

ב. החברה מכירה בעלות של החלפת חלקים של פריטי רכוש קבוע מסוימים כחלק מהערך בספרים של פריט רכוש קבוע, כאשר העלות התהוותה.

7. שיפורים במושכר מופחתים על פני משך תקופת השכירות לרבות תקופת האופציה, או אורך החיים השימושיים שלהם, כנמוך שבהם.

8. החברה בוחנת סימנים לירידת ערך של הרכוש הקבוע בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים, בכדי לבדוק את הצורך בבחינת סכום בר-השבה.

9. נכסים בחכירה לטווח ארוך, המעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים והגמולים הכרוכים בבעלות על הנכסים, מוצגים ברכוש הקבוע על פי שיטת "החכירה המימונית".

**ט. השקעות מיועדות**

השקעות אלה בפיקדונות בתאגידים בנקאיים ובאיגרות חוב סחירות - סווגו על ידי החברה בין היתר כמיועדות לתשלום התחייבויות החברה לעובדים, לדיירים, לרישום דירות בלשכת רישום המקרקעין ולגופים קשורים.

**י. קיזוז מכשירים פיננסיים:**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו רק כאשר קיימת לחבר זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיזוז וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

**יא. מסים נדחים**

לחברה הפסדים ניכרים לצורך מס, והיא אינה צופה את ניצולם בעתיד הנראה לעין. לפיכך, לא רשמה החברה מסים נדחים בגין הפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים בין הדיווח החשבונאי לבין הדיווח לצורכי מס הכנסה.

**יב. הכרה בהכנסות:**

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

1. הכנסות ועמלות נזקפות על בסיס צבירה.
2. הכנסות מהשתתפות דיירים בגינון ובהוצאות אחזקה, נזקפות במועד הגבייה בפועל, וזאת בהעדר יכולת להעריך את סיכויי הגבייה.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### יב. הכרה בתכנסות (המשך)

3. בהתאם להוראות הבהרה מספר 8 בדבר דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו, הכנסות מוכרות על בסיס נטו כאשר החברה פועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה. לעומת זאת, הכנסות מוכרות על בסיס ברוטו כאשר החברה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה.

#### יג. חובות מסופקים:

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מזוהים אשר לדעת הנהלת החברה, גבייתם מוטלת בספק.

#### יד. בסיס הצמדה:

(1) יתרות שעל פי הסדרי ההצמדה לגביחן המדד הקובע הוא "המדד הידוע" נכללו על בסיס "המדד הידוע" לתאריך המאזן (המדד בגין חודש נובמבר).

(2) יתרות במטבע חוץ או הצמודות לו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים כפי שפורסמו על ידי בנק ישראל לתאריך המאזן.

(3) להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של דולר ארה"ב, ושיעורי השינוי בתקופות החשבון:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
101.2	105.2	108.0
3.802	3.775	3.549
מדד המחירים לצרכן (בנקודות)		
דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)		
שיעור השינוי באחוזים		
בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
3.8	3.91	2.66
(1.14)	(0.71)	(5.99)
מדד המחירים לצרכן		
דולר של ארה"ב		

#### טו. רווח נקי למניה רגילה ולמניה רגילה א' 0.0001 ש"ח ערך נקוב.

רווח למניה חושב בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 21 בדבר רווח למניה, הקובע, בין היתר, כי החברה תחשב את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה וכן תחשב את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד מפעולות נמשכות, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, במידה שמוצג רווח כזה.

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה, החברה נדרשת לתאם את הרווח או הפסד מפעולות נמשכות ו/או הרווח או הפסד בגין סכומים לאחר מס של דיבידנדים, הפרשים הנובעים מסילוק והשפעות דומות אחרות של מניות בכורה שסווגו כהון עצמי.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### טז. עסקאות עם בעל שליטה:

1. עסקאות עם בעל שליטה עד ליום 31 בדצמבר 2006 טופלו בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בדוחות הכספיים) התשנ"ו 1996.
2. עסקאות עם בעל שליטה החל מ-1 בינואר 2007 טופלו בהתאם לתקן חשבונאות 23 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבעל שליטה בה.

### יז. גילוי על השפעות תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם:

#### אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

רשות החברות הממשלתיות ביקשה מהחברות להיערך ליישום כללי חשבונאות בינלאומיים אך טרם קבעה מועד ליישומן.

החברה ערכה מיפוי ראשוני וזיהוי הנושאים העיקריים העשויים להיות מושפעים מהמעבר לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS). החברה בוחנת את הנושאים מתוך כוונה לעמוד ביעד הדיווח ולוחות הזמנים כנדרש ע"י הרשות. המעבר לדיווח בהתאם לתקינה הבינלאומית (IFRS) יבוצע בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 1 (להלן: "IFRS 1") הקובע את אופן האימוץ לראשונה של תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים.

#### יח. חוזר דוחות כספיים - רשות החברות הממשלתיות:

בהתאם להחלטת ממשלה בק/ 70 מ- 5 באוגוסט 2004 ובהתאם לחוזר הרשות מחודש פברואר 2009:

התקינה החשבונאית הכללית, לגבי החברות הממשלתיות הינה התקינה של הסקטור הפרטי. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות, הינה בנוסף לתקינה של הסקטור הפרטי או כהרחבה, או בחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות, כמפורט בחוזרי רשות החברות הממשלתיות (להלן - הרשות). התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות תבצע בהתאם לחוק. הרשות תמשיך להסתייע בצוותים המקצועיים שהוקמו על ידה לצורך זה.

חברות ממשלתיות בין היתר נדרשות, כדלקמן:

1. חברה נדרשת לפעול להתאמת יתרות מלאה עם המדינה, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות ובעלי עניין אחרים. לא התקבלו אישורי יתרה בכתב מהגורמים המוסמכים מטעם הגורמים הנ"ל, תיתן לכך החברה גילוי בדוחותיה, בכפוף למחותיות. לעניין בקשה לקבלת אישורי יתרות ראה באור 72(7).

2. החברה תיתן גילוי נאות בדוחות הכספיים לזכויותיה בנכסים מהותיים (מקרקעין ומחוברים) שבידיה או שמופעלים/מוחזקים על ידה עבור המדינה או אחרים לרבות נכסים שיש או שהייתה מחלוקת בעבר עם מי מרשויות המדינה לעניין הזכויות בהם. גילוי זה יכלול את פירוט זכויות החברה בנכסים אלו וכן תנאים, הגבלות או מחויבויות שיש לחברה בנוגע לנכסים אלו. ראה ביאורים 1, ב', 3 ו-9.

3. חברה תיתן גילוי בדוחות הכספיים על קיומם של נכסי מקרקעין שאינם משמשים באופן כלכלי לפעילות החברה ושהשימוש בהם ביחס לפוטנציאל ו/או התמורה בגינם הינה חלקית ואינה משקפת תמורה ריאלית נאותה בהתאם לתקן חשבונאות מס' 15. אין לחברה נכסים כאמור.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יח. חוזר דוחות כספיים - רשות החברות הממשלתיות (המשך)**

4. חברה תיתן גילוי בדוחות הכספיים על פעולות לרישום הנכסים. ראה ביאור 14א'. כמו כן, בידי החברה "ספר נכסים כמותי" המתעדכן באופן שוטף. ראה ביאורים 1ב', 3 ו-22.
5. חברה תיתן גילוי בדוחות הכספיים לערכם הכלכלי הנכון וההוגן, של נכסים מהותיים, אשר אינם רשומים בערכם המלא כאמור בספרי החברה ובכלל זה בהתאם לשמאוויות או הערכות שווי שנעשו, או הערכות לצרכי ביטוח. לחברה אין בשלב זה הערכות שווי נוספות.
6. חברה תיתן גילוי בדוחות הכספיים על עסקאות עם מדינת ישראל, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות. לעניין העסקאות ראה באורים 1, 3, 14 ו-22.
7. אי הכללת פרטים מטעים בדוחות כספיים ומידע נלווה של חברות ממשלתיות:
  - א. חברות ממשלתיות נדרשות לוודא כי בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה המוגש על ידיהן לא ייכלל פרט מטעה לרבות, מידע העלול להטעות קורא סביר של הדוחות הכספיים והמידע הנלווה להם.
  - ב. בדוחות הכספיים יצוין במפורש כי המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל. ראה באור 1ב'.

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 3 - נכסים בבעלות ובניהול החברה:**

להלן פרטים לגבי נכסי מקרקעין המנוהלים על ידי החברה ו/או בבעלות החברה:

**א. רכוש "עמידר מקורי"**

נכסים הקרויים "רכוש עמידר מקורי" הינם נכסים שנרכשו בזמנו מכספי החברה. ליום 31 בדצמבר 2010 מספר הנכסים הכלולים ברכוש "עמידר מקורי" הינו כ-353 נכסים (31.12.2009 כ-366 נכסים). הנכסים רשומים ברכוש הקבוע, ראה ביאור 9. באשר להסכם ניהול רכוש זה, ראה ביאור 11'ב' לעיל ובאור 14'א' להלן.

**ב. משרדים בבעלות החברה**

לגבי משרדים בבעלות החברה ראה ביאור 9.

**ג. "רכוש השקעה"**

נכסים הנקראים "רכוש השקעה" הועברו על ידי ממשלת ישראל לחברת עמידר. העברת הנכסים הייתה על פי הסכם משנת 1958 (ההסכם מתייחס לרכוש שכבר הועבר עד לשנת 1958 ולרכוש נוסף שיועבר לעמידר, ואכן הועבר במשך השנים עד סוף 1975). עפ"י ההסכם, לעמידר הזכות להירשם כחוכר בנכסים אלו ל-99 שנים. עקב ההסכם שנחתם עם ממשלת ישראל (ראה ביאור 11'ב'), ביום 31 בדצמבר 2003 "רכוש השקעה" נגרע מספרי החברה ונוקף לקרן הון מעסקאות עם בעל שליטה, הכלולה במסגרת קרנות ההון. ליום 31 בדצמבר 2010 נכללו בקטגוריה זו כ-26,435 דירות, (31.12.2009 – 26,978 דירות). בנוגע לנכסים אלו אין הסכמה בין החברה לבין המדינה בנוגע לבעלות על הנכסים. סוגיית הבעלות נותרה פתוחה. הרכוש וחובות הדיירים אינם נכללים בדוחותיה הכספיים של החברה, עם זאת החברה מנהלת רישום כמותי של הנכסים ורישום כספי של חובות הדיירים בספרי עזר.

**ד. "רכוש מנהלי"**

נכסים הנקראים "רכוש מנהלי" הינם כל הנכסים שהתקבלו בעמידר החל משנת 1977. נכסים אלו הועברו לעמידר לניהול בלבד, מבלי שלחברה זכויות קנייניות ברכוש זה. הנכסים שייכים למדינת ישראל. ליום 31 בדצמבר 2010 מספר הדירות ברכוש המנהלי הינו כ-20,199 דירות (31.12.2009 - כ-20,947 דירות).

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 3 - נכסים בבעלות ובניהול החברה (המשך)**

**ה. נכסי דיור זמני**

קרואניים ומגורונים אשר שייכים למשרד הבינוי והשיכון. ליום 31 בדצמבר 2010 מספר נכסי הדיור הזמני הינו כ-755 יחידות (1,265-כ יחידות). (31.12.2009-כ-1,265 יחידות).

**ו. דיור מוגן**

החברה מנהלת נכסים אלו שייכים למשרד הבינוי והשיכון. נכון ליום 31 בדצמבר 2010 מנהלת החברה 22 בתים לדיור מוגן הכוללים כ-2,111 יחידות דיור (31.12.2009 - כ-2,289 יחידות דיור).

**ז. נכסי רשות פיתוח (להלן - ר"פ)**

הנכסים מרוכזים בעיקר בעכו, חיפה, לוד, רמלה, ירושלים ויפו. נכסים אלה הועברו על ידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים לידי רשות הפיתוח המנוהלת עפ"י חוק ע"י מינהל מקרקעי ישראל, אשר מינה את עמידר כסוכנת שלו ושל רשות הפיתוח לניהול הרכוש האמור. נכסים אלו בבעלות רשות הפיתוח ורשומים על שם. חלקם הגדול מותקן בדיירות מוגנת. מספר הדיירות ברכוש זה ליום 31 בדצמבר 2010 כולל נכסי ר"פ ביפו (ראה להלן) הינו 7,662 דיירות (31.12.2009-8,254).

בהתאם לחסכמים הקיימים אופן הפעילות בגין נכסים אלה הינו:

(1) כל ההכנסות מרכוש זה שייכות למינהל מקרקעי ישראל וכל ההוצאות הישירות מכוסות על ידי המינהל. החברה זכאית לעמלות בגין פעילותה, ראה ביאור 18.

(2) מאחר שרכוש זה אינו בבעלות החברה אלא בניחולה בלבד, הרכוש וחובות הדיירים בגינו אינם נכללים בדוחותיה הכספיים של החברה, עם זאת התברר מנהלת רישום כמותי של הנכסים ורישום כספי של חובות הדיירים בספרי עזר. לעניין הסכם ניתוח נכסי ר"פ ביאור 2.א.14.

**ח. מקבצי דיור**

החברה מפקחת על כ-11,601 יחידות דיור במקבצי דיור ומלונות עבור משרד הקליטה. (2009-11,582 אלפי יחידות דיור). יחידות הדיור מהוות פתרון דיור לעולים. לעניין התקשרות עם משרד הקליטה ראה ביאור 4.א.14.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 4- מזומנים ושווי מזומנים**

31.12.2009	31.12.2010
אלפי ש"ח	
7,315	2,153
(*) 41,252	33,088
<u>48,567</u>	<u>35,241</u>

בקופה ובבנקים  
פיקדונות

**ביאור 5- השקעות:**

**א. התרכב:**

31.12.2009	31.12.2010
אלפי ש"ח	
(*) 41,844	68,898
6,187	6,517
114,732	116,258
132,748	148,089
4,219	367
<u>299,730</u>	<u>340,129</u>

פיקדונות וקרנות נאמנות – לא צמודים  
 פיקדונות - צמודי מדד  
 איגרות חוב סחירות(\*\*):  
 איגרות חוב צמודות מדד  
 איגרות חוב ללא הצמדה  
 איגרות חוב צמודות למט"ח

(\*) סווג מחדש.  
 (\*\*) מרבית איגרות החוב הונפקו על ידי ממשלת ישראל ובנק ישראל ומיעוטן על ידי חברות ציבוריות.

**ב. הצגה במאזן:**

31.12.2009	31.12.2010
אלפי ש"ח	
113,241	177,423
18,648	15,922
<u>131,889</u>	<u>193,345</u>
10,000	10,000
157,841	136,784
<u>299,730</u>	<u>340,129</u>

השקעות לזמן קצר  
 השקעות לזמן קצר - לאחזקת דיור מוגן  
 (ראה ג' להלן)

השקעות לזמן קצר - מיועדות לתשלום  
 למדינת ישראל  
 השקעות מיועדות

**ג. השקעה מיועדת לאחזקת דיור מוגן-**

על פי הסכם עם משרד הבינוי והשיכון חלק מההכנסות מניהול דיור מוגן מוקצת לאחזקה ושיפוץ דיור מוגן ומופקד בפיקדון בבנק. על פי הוראת משרד הבינוי והשיכון, הועברה אליו ביום 13.2.2011 יתרת הכספים אשר לא יועדה ע"י המשרד לאחזקה ושיפוץ ע"ס 15,922 אלפי ₪.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 6 - גופים ממשלתיים (ראה גם ביאור 22):**

31.12.2009	31.12.2010
אלפי ש"ח	
14,880	1,129
78,425	80,953
<u>93,305</u>	<u>82,082</u>
(41,438)	(44,628)
(2,471)	(10,593)
<u>(43,909)</u>	<u>(55,221)</u>

(א) חייבים ויתרות חובה:  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 משרד הבינוי והשיכון

(ב) זכאים ויתרות זכות:  
 משרד הבינוי והשיכון  
 משרד חקליטה

**ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה - אחרים :**

31.12.2009	31.12.2010
אלפי ש"ח	
1,682	2,408
3,142	1,524
2,844	3,121
<u>7,668</u>	<u>7,053</u>

מוסדות וחייבים שונים  
 דיר מוגן לקשיש בע"מ (חלי"צ)-חברה בת  
 הוצאות מראש

**ביאור 8 - פיקדונות והלוואות לזמן ארוך:**

31.12.2008	31.12.2009
אלפי ש"ח	
2,686	2,725
925	724
2,970	3,680
<u>6,581</u>	<u>7,129</u>

פיקדונות למתן הלוואות לעובדים (1)  
 הלוואות למשתכנים (2)  
 הלוואות לעובדים (3)

- (1) פיקדונות למתן הלוואות לעובדים -**  
 הפיקדונות הינם צמודים למדד ונושאים ריבית הנקבעת מידי תקופה על ידי משרד האוצר (החשב הכללי), כנהוג לגבי הלוואות לעובדים בחברות ממשלתיות.
- (2) הלוואות למשתכנים -**  
 ההלוואות הינן משכנתאות אשר מומנו על ידי החברה, וניתנו באמצעות בנקים למשכנתאות לטובת דיירים שרכשו מבנים והרחבות דיר שמומנו על ידי החברה. המשכנתאות צמודות למדד ונושאות ריבית צמודה בשיעורים משתנים, בהתאם לשיעורי הריבית הנקבעים על ידי משרד האוצר (החשב הכללי) לגבי משכנתאות.
- (3) הלוואות לעובדים -**  
 הלוואות אלה הינן בעיקרן עבור רכישת דירות וכלי רכב. ההלוואות הינן לתקופות של 2-4 שנים ונושאות ריבית בהתאם לשיעורי הריבית הנקבעים על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.

**עמילדור החברה הלאומנית לשיכון בישראל בע"מ**

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

ביאור 9 - רכוש קבוע:

א. הרכב הרכוש והפחת שעבר בנינו, והתנועה בהם בשנת 2010, הינם:

יתרה מופחתת	שנת 2010				שנת 2009			
	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה
	61,147	-	1,597	59,550	108,897	-	2,009	106,888
	1,193	403	430	1,166	2,809	679	644	2,844
	49,183	378	1,568	47,993	53,788	382	2,839	51,331
	10,034	-	689	9,345	13,946	-	590	13,356
	14,730	616	327	15,019	23,328	625	77	23,876
	136,287	1,397	4,611	133,073	202,768	1,686	6,159	198,296
47,338	47,750	-	1,597	59,550	108,897	-	2,009	106,888
1,678	1,616	403	430	1,166	2,809	679	644	2,844
3,338	4,605	378	1,568	47,993	53,788	382	2,839	51,331
4,011	3,912	-	689	9,345	13,946	-	590	13,356
8,858	8,598	616	327	15,019	23,328	625	77	23,876
65,223	66,481	1,397	4,611	133,073	202,768	1,686	6,159	198,296

ב. באשר לשעבודים - ראה ביאור 16א.

ג. בנייני המשדדים כולל בנייני משדדים בחברה, כולקמן:

- 1) המשדד הראשי בתל-אביב, שעלותו המופחתת ליום 31 בדצמבר 2010 היא כ-15,089 אלפי ש"ח, חכר ממנדל מקרקעי ישראל עד שנת 2016, תוך אפשרות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות. המשדד רשום בלשכת הטאבו על שם החברה.
- 2) קומת משדדים ברחוב קרלינד בתל-אביב שעלותה המופחתת ליום 31 בדצמבר 2010, היא כ-1,301 אלפי ש"ח, חכרה מעיריית תל-אביב עד שנת 2025. הנכס יועבר לרשות העירייה ללא תמורה בתום תקופת החכירה. הנכס רשום בלשכת הטאבו על שם החברה.
- 3) לתבדה משדדים נוספים ברחבי הארץ שעלותם המופחתת ליום 31 בדצמבר 2010, היא כ-31,360 אלפי ש"ח:
  - משדדים בעלות מופחתת של כ-9,500 אלפי ש"ח הינם בעלות החברה, ומשדדים בעלות מופחתת של כ-21,860 אלפי ש"ח נמצאים על קרקע החכורה ממנהל מקרקעי ישראל. תקופת החכירה משתרעת על תקופת המסחרימנות בין השנים 2010 - 2036. לבני חלק מהמשדדים לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות.
  - 20 משדדים בעלות מופחתת של כ-35,327 אלפי ש"ח רשומים בלשכת הטאבו על שם החברה. יתר המשדדים נמצאים בתהליכי רישום שונים.

ד. מבנים שמסווגים כ-"רכוש עמידר" טרם רשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 10 - זכאים ויתרות זכות - אחרים:**

<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
22,259	25,500	הוצאות לשלם
1,690	1,700	דיירים
5,271	5,798	מוסדות
1,297	1,155	עיריות ומועצות
6,106	10,327	שונים
<u>36,623</u>	<u>44,480</u>	

**ביאור 11 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד:**

הנתונים בגין התחייבויות בשל סיום יחסי עובד – מעביד מתבססים על חישובים אקטואריים שנערכו על ידי אקטואר חיצוני. הערכת ההתחייבות האקטוארית מבוססת על תחזית של תזרימי כספים עתידיים צפויים על פי מערכת הנחות אקטואריות. תזרימים אלו עלולים להיות שונים מהצפוי, עקב שוני אפשרי בין המציאות בעתיד בפועל, ובין התחזיות. גם מערכת ההנחות שעליהן מבוסס המאזן האקטוארי כפופה לשינויים שעשויים לחול בה בעתיד לדוגמא: שינויים בהערכת תוחלת החיים, שינויים רגולאטורים, שינויים כלכליים וכו'.

**הרכב באלפי ש"ח ליום 31.12.2010**

<u>31.12.2010</u>	
125,737	סה"כ התחייבויות לפיצויים
(85,743)	סה"כ נכסים
10,000	התחייבות בגין מענקי ותק
7,894	התחייבות בגין שי לגמלאיה
<u>57,888</u>	סה"כ התחייבות אקטוארית
<u>15,590</u>	התחייבות לפנסיה מוקדמת
<u>73,478</u>	

**הרכב באלפי ש"ח ליום 31.12.2009**

<u>31.12.2009</u>	
87,917	בגין פיצויי פרישה וחופשת מחלה שלא נוצלה
10,000	בגין מענקי ותק
7,800	בגין שי לגמלאיה
<u>105,717</u>	
9,061	בניכוי - יעודה לפיצויים
<u>96,656</u>	

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

ביאור 11 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד (המשך)

### א. פנסיה ופיצויי פרישה:

1. בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בתוקף, חייבת החברה בתשלום פיצויי פרישה ופנסיה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות.  
התחייבות החברה לתשלום פנסיה ופיצויי פרישה מכוסה בעיקרה על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים בקופות פנסיה ופיצויים מוכרות, ועל ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח. וכן קיימת יעודה המופקדת על שם החברה בקופת פיצויים מוכרת.
2. החברה חייבת להשלים לעובדים (עבורם היא מפקידה באופן שוטף כספים בקופות על חשבון תגמולים ופיצויי פיטורים) אשר יסיימו את עבודתם בנסיבות בהן הם יהיו זכאים לפיצויי פיטורים את ההפרש שבין סכום הפיצויים המחושב לפי השכר הקובע האחרון לבין הסכום אשר יצטבר לזכות אותם עובדים בקופות האמורות על חשבון פיצויי הפיטורים. בחשבונות נכללה הפרשה מתאימה בגין התחייבות זו.

סכום ההתחייבות בגין פיצויי פרישה הכלול במאזן מבטא בין היתר את ההתחייבויות החברה בהתאם להסכמי העבודה הקיימים ובהתאם למרכיבי השכר אשר לדעת ההנהלה עשויים לזכות את העובדים בקבלת פיצויים, וכן את התחייבויות החברה להענקת שי לגמלאיה.

### ב. פנסיה מוקדמת

בהתאם להסכמי פרישה מוקדמת, ישנם עובדים שפרשו לפנסיה מוקדמת והם יקבלו שכר, עד הגיעם לגיל פרישה (ראה גם ג' להלן), לפי שיעור משכרם האחרון, המבוסס על זותק העובדים, ובהתאמה להסכם פרישתם. התחייבות החברה לתשלומי שכר בעתיד לעובדים אלה, הינה בסכום כולל של כ- 19.6 מליון ש"ח, חושבה לפי ערך נוכחי, בהתבסס על שיעור ניכיון של 1.833% (סכום זה כולל סך של כ- 4 מליון ש"ח חלות שוטפת המוצגת במסגרת עובדים ומוסדות בגין שכר וסך של 15.6 מליון ש"ח כלול בהתחייבות לעיל).

### ג. פרישה מוקדמת של עובדים, נטו

ביום 6 במאי 2008 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בו סוכם כי יגובש הסכם לעידוד פרישת עובדים בהסכמה במסגרת זמן קצובה.

ביום 12 לנובמבר 2008 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בין החברה לבין ההסתדרות הכללית החדשה והועד הארצי של עובדי החברה המחליף את ההסכם הקיבוצי המיוחד מתאריך 18 במאי 2005. ההסכם יהיה בתוקף בהתאם לאישור רשות החברות עד ליום 31 בדצמבר 2011. העובדים המסיימים את עבודתם במסגרת הסכם זה זכאים לפיצויים מוגדלים בהתבסס על ותק ודרגת העובד או לפנסיה מוקדמת.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 11 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד (המשך)**

**ד. פיצוי עבור חופשת מחלה שלא נוצלה**

בהתאם להסכמי העבודה בתוקף, זכאים עובדים המגיעים לגיל פנסיה לפיצוי מסוים בשל חופשת מחלה שלא נוצלה. ביתרה הכלולה במאזן נכללה הפרשה בגין התחייבות זו.

**ה. הסכם עבודה קיבוצי מיוחד**

ביום 12 בנובמבר 2008 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בין החברה לבין ההסתדרות הכללית החדשה והועד הארצי של עובדי החברה לגבי תנאי העסקתם של עובדים חדשים מן החוץ אשר יתקבלו ליחידת הסיוע ומוקד שרות לקוחות.

**ו. הסכם תוספת השכר בשירות הציבורי**

ביום 2 בנובמבר 2010 נחתם הסכם שכר חדש במגזר הציבורי בין מעסיקים בשירות הציבורי לבין ההסתדרות הכללית החדשה. במסגרת ההסכם יקבלו עובדי המגזר הציבורי תוספת שכר בשיעור כולל של 6.25% לתקופה של 3.5 שנים - מינואר 2009 עד סוף יולי 2013. תוספות השכר תשולמנה בשלושה מועדים: במשכורת ינואר 2011, תוספת של 2.25%, במשכורת ינואר 2012 תוספת של 1.75% ובמשכורת ינואר 2013 תוספת של 2.25%. כתוספת להסכם דווח על תשלום נוסף בשיעור 1% אשר יילל במשכורת יולי 2013.

**ביאור 12 - התחייבויות לרישום דירות בלשכת רישום המקרקעין**

יתרת ההתחייבות הינה בגין נכסי רשות הפיתוח בלבד. החברה מחייבת את רוכשי הדירות, בעת הרכישה וכתנאי לביצועה, בתשלום עבור רישום הדירות על שם הדיירים בלשכת רישום המקרקעין. תהליך המדידות וחלוקת המקרקעין (פרצלציה), לרבות רישום בתים משותפים ורישום הזכויות עד להוצאת צו בית משותף, הינו ממושך.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 13 - פיקדונות מדיירים**

החברה גובה מכל דייר חדש פיקדון אשר נועד להבטחת תנאי ההתקשרות עימו. החברה נוהגת להחזיר את הפיקדונות לדיירים כשהם צמודים למדד. לגבי חוזים חדשים החל מיום 1 ביולי 2003 הפיקדונות לדיירים צמודים למדד ונושאים ריבית לפי חוק פסיקת ריבית וזאת מכוח החלטת בית הדין לחוזים אחידים שהתקבלה במהלך שנת 2002 ושקבעה כי יש להוסיף לפיקדונות האמורים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961.

בחודש יולי 2008 ניתן פסק דין הקובע קביעות סופיות לגבי נוסח החוזה האחיד. במסגרת פסק הדין ובלי לשמוע את טענות הצדדים החיל בית הדין לחוזים אחידים את הוראותיו, לרבות ההוראה הנייל משנת 2002, רטרואקטיבית לגבי כל החוזים הקיימים בחברה ואולם בה בעת קבע כי השינויים יחולו מעת מתן ההחלטה, היינו מחודש יולי 2008. מכיוון שהוראות החוזה האחיד הנוגעות להחזרי פיקדונות והצמדתם לפי חוק פסיקת ריבית והפרשי הצמדה תשכ"א-1961 קובעות כי ההצמדה לפי חוק פסיקת ריבית תיערך מעת הפקדת הפיקדון על ידי הדייר, ומאידך פסק הדין קובע כי מועד תחילת ההצמדה לפי חוק פסיקת ריבית תהיה מעת מתן ההחלטה לנוכח קביעה זו, על פי חוות דעת יועצה המשפטי של החברה, לא תהיה לדייר זכות תביעה המתבססת על תנאי מתוקן בחוזה (לרבות הוספת הפרשי הצמדה וריבית על החזר הפיקדון) לגבי התקופה שלפני מתן ההחלטה. מכאן, שהתיקונים אמנם יחולו אף על חוזים שנחתמו לפני מתן ההחלטה, ואולם תוקפם המעשי יתול אך ורק ממועד מתן ההחלטה.

החברה בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ועם פרקליטות המדינה הגישה ערעור על פסק הדין, שבמסגרתו הותקפה עצם החלטה הרטרואקטיבית ועצם תחצמדה של החזרי פיקדונות (להבדיל מחובות, למשל) לפי החוק. בית המשפט הורה לצדדים לנסות להגיע להסכמה לגבי סוגיות בודדות שנתרו במחלוקת.

על פי חוות דעת יועצה המשפטי של החברה, אין לשנות דבר לגבי אופן החישוב בגין הצמדת פיקדונות שהתקבלו לפני יולי 2003.

בנוסף לדעת יועצה המשפטיים של החברה, במידה ויוצמדו הפיקדונות שהופקדו לפני יולי 2003 לחוק פסיקת ריבית העלות הנוספת תתול על משרד הבינוי והשיכון.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 14 - התקשרויות והתחייבויות תלויות:**

**א. התקשרויות:**

(1) הסכם ניהול עם ממשלת ישראל (ראה ביאור 1ב).

ביום 29 בחודש דצמבר 2003 התקשרה החברה עם ממשלת ישראל בהסכם העוסק בין היתר בהסדרת יחסי העבודה בין החברה לממשלה בנוגע לניהול הנכסים "רכוש השקעה", "רכוש מנהלי" ורכוש "עמידר מקורי". ביום 12 באפריל 2005 נחתם נספח להסכם ובו מוסדרת מערכת היחסים בנוגע לרישום זכויות בנכסים.

כללי ההתחשבנות העיקריים שנקבעו בהסכם הינם כדלקמן:

**א. החברה מעבירה:**

- את מלוא שכר הדירה שניגבה מן הדיירים לחשבון משרד השיכון, בין בגין חיובים שוטפים ובין בגין חיובים שקדמו לתקופת ההסכם.
- את מלוא התמורות בגין מכר הדירות לחשבון משרד השיכון, למעט מכר דירות נכסי עמידר מקורי אשר התמורה בגינם שייכת לחברה.
- את מלוא ההכנסות מגביית אגרות ועמלות בגין רישום זכויות בנכסים ובגין העברת זכויות לחשבון משרד השיכון וזאת בהתאם לנספח כמתואר בביאור 1ב.

ב. הממשלה משלמת לעמידר עמלות, סלי אחזקה וכיסוי הוצאות אחרות על פי הזמנות משרד הבינוי והשיכון.

- החברה מקבלת עמלות ניהול אחזקת נכסים וגביית שכר דירה לכל יחידה מנוהלת. כמו כן נקבעו תמריצי גביה על בסיס נתוני חגביה השנתית. בנוסף, מממנת הממשלה את ההוצאות הישירות בגין ביצוע פעולות רישום הנכסים.
  - החברה מקבלת עמלת מכר בסכום שנתי קבוע ובנוסף עמלה בגין כל יחידת דיור שנמכרת על ידי החברה.
  - החברה מבצעת עבודות אחזקה שוטפת, אחזקה שיטתית בבניינים ובחצרות, סל שיפוצים לאכלוס חוזר ושיפוץ דירות המאוכלסות על ידי קשישים. לכיסוי עלויותיה אלו מקבלת החברה סלי שירותים שונים לכל יחידת דיור ונכס ששופץ.
  - החברה מבצעת פעילות רישום בתים משותפים ורישום זכויות בנכסים. לכיסוי עלויותיה מקבלת החברה עמלה שנתית על בסיס יחידות הדיור המנוהלות על ידי החברה וכן כיסוי עלויות ישירות.
- ג. הממשלה נושאת בעלויות המיסים וההיטלים החלים על בעלים של נכס לפי דין לגבי הנכסים.
- ד. החברה אינה זכאית לעמלות כלשהן בגין נכסים פלושים כהגדרתם בחוזה. כמו כן, החל מחשנה השנייה להסכם יתולו על החברה קנסות על נכסים פלושים כאמור.
- ה. הנכסים שבניהול החברה מבוטחים בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל ובמימון הממשלה.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 14 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)**

1. בהסכם נקבע מקדם התייעלות לפיו כל סכומי העמלות יופחתו כדלקמן:

בתום השנה הראשונה והשנייה 4% בכל שנה, בתום השנה השלישית והרביעית 3.5% בכל שנה.

2. כל הסכומים המצוינים בהסכם יעמדו בעינם עד לתום 18 חודשים מיום החתימה על ההסכם. לאחר מכן יוצמדו על בסיס מדד המחירים לצרכן למעט סכומים המצוינים בהסכם בקשר לאחזקה ושיפוץ נכסים שיהיו צמודים למדד תשומות הבניה. לעניין הסכם עם הממשלה ראה גם ביאור 1 ב'.

**(2) הסכם ניהול נכסי רשות פיתוח (להלן - ר"פ)**

לחברה הסכם לניהול נכסי ר"פ כללי, עד ליום 31.12.2006. באוגוסט 2002 חתמה החברה על הסכם לניהול נכסי ר"פ ביפו עד ליום 31.7.2007. ההסכמים הוארכו על פי החלטות שנתקבלו. ביום 2 ביוני 2009 התקבל אישור החשב הכללי להארכת ההסכמים עד ליום 31.12.2009. ביום 11 בינואר 2010 תוארכה ע"י מינהל מקרקעי ישראל ההתקשרות ל-3 חודשים נוספים. לחברה הוקצו תקציבים על ידי המדינה לפעילות בשנת 2010. החברה מנהלת דיונים להארכת תקופת הניהול מעבר לשנת 2010. לעניין הכנסות והוצאות הנובעות מההסכם ראה ביאורים 18 ו 19 בהתאמה.

בקשר לתנאי ההסכמים ראה ביאור 3 ז'.

**(3) מתן סיוע בשכר דירה לזכאי משרד הבינוי והשיכון**

החברה זכתה במכרז שפרסמו משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון לאספקת שירותים למתן סיוע בשכר דירה לזכאים. החברה החלה לספק את השירותים לעיל ב-16 אזורים ברחבי הארץ החל מחודש אפריל 2006. תוקף ההסכם הינו ל-3 שנים (ינואר 2009), לממשלה אופציה שמומשה להארכת ההסכם בשנתיים נוספות. ביום 1.2.2011 הוארך ההסכם עד ליום 29 בינואר 2013 או עד להשלמת מערכת מנחה לסיוע בדיוור של המשרד, המוקדם מביניהם.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 14 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)**

**(4) התקשרות עם משרד הקליטה**

החברה מפקחת על כ- 11.6 אלפי יחידות דיור במקבצי דיור ומלוונת עבור משרד הקליטה. (2009- 11.6 אלפי יחידות דיור). יחידות הדיור מהוות פתרון דיור לעולים.

בחודש יוני 2008 חתמה החברה הסכם המשך לפיקוח על מקבצי דיור ומלוונת עבור משרד הקליטה. תוקפו של ההסכם הינו לתקופה מיום 1 ביולי 2008 ועד ליום 30 ביוני 2011, מוסכם בין הצדדים כי במידה והמשרד לא ייתן לחברה הודעה מוקדמת בכתב של 6 חודשים קודם לתום תקופת החוזה, אזי תקופת החוזה תוארך מיידית בתקופה נוספת כפולה של 3 שנים כל אחת.

**(5) התקשרויות אחרות**

החברה התקשרה עם קבלנים, ספקים ונותני שירותים לביצוע עבודות שונות. סכום יתרת ההתקשרויות לתאריך 31 בדצמבר 2010 הינו כ-27,470 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2009 – 42,110 אלפי ש"ח).

**ב. התחייבויות תלויות:**

כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות כמתואר להלן:

**1.** תביעות משפטיות ובוררות בסך כולל של כ-79.2 מיליון ש"ח (31.12.2009 – 89.7 מיליון ש"ח) ותביעות שלא ננקבו בסכום אשר בהם נתבעת עמידר כמנהלת נכסים בבעלות משרד הבינוי והשיכון, מנהל מקרקעי ישראל ומשרד הקליטה. במידת ותידרש לתשלום סכום כלשהו בגין תביעות בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח (31.12.2009 – 17.8 מיליון ש"ח), תתבע החברה שיפוי מהגופים האמורים.

החברה הפרישה לפי הערכתה ועל סמך חוות דעת יועציה המשפטיים בגין התביעות האמורות לעיל סכום של כ-52.6 מיליון ש"ח (31.12.2009 כ-51.4 מיליון ש"ח), מתוך סכום זה הפקידה החברה בנאמנות פיקדון בסך של כ-23 מיליון ש"ח. כאמור הנחלת החברה מתבססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, חוות דעת אלה מתמודדות עם קשיי הערכה אובייקטיבים ולכן ייתכן שהתוצאות בפועל של חלק מהתביעות, תהינה שונות מאלה שהוערכו בחוות דעתם של היועצים המשפטיים. לאור היקף התביעות התלויות כנגד החברה ייתכן שלא יתממשות ההערכות כאמור תהיה השפעה משמעותית על התוצאות הכספיות של החברה.

**2.** בחודש מרץ 2007 הוגשה כנגד מנהל מקרקעי ישראל וכנגד החברה תביעה בסך של 126 מיליון ש"ח. התובע טען כי רכש, באמצעות החברה, זכויות בשיכון החברה בגדרה בשנות ה-60 ולמרות זאת המתחם נמכר על ידי מנהל מקרקעי ישראל לקבלנים תמורת 30 מיליון ש"ח. התובע טען כי בשל מחדל של החברה באי עיגון זכויותיו ברישום, נגרם לו נזק שאותו הוא מעמיד על סכום התביעה.

במרץ 2010 ניתן פסק דין על פיו נדחתה התביעה ע"י בית המשפט.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 15 - הון המניות:**

<u>רשום מונפק ונפרע</u>	<u>רשום מונפק ונפרע</u>	
<u>הסכום ב-ש"ח</u>	<u>מספר המניות</u>	
400,000	4,000,000,000	ההרכב לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 כדלקמן:
500	5,000,000	מניות רגילות א' בנות 0.0001 ש"ח ע.ג.
		מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג.

**ביאור 16 - שעבודים וערבויות:**

**א. שעבודים**

להבטחת ההתחייבות לממשלת ישראל הנפיקה החברה איגרת חוב בה נרשם שעבוד שוטף ראשון בדרגה על כל נכסי דלא נידי והמקרקעין ועל חובות הדיירים בהווה ובעתיד, ללא הגבלת סכום וכן שעבוד שוטף על כל רכוש החברה.

**ב. ערבויות**

ערבויות בנקאיות שניתנו להבטחת ביצוע התחייבויות החברה מסתכמות על סך 9,937 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2009 – 9,308 אלפי ש"ח). ערבויות אלו הן בעיקר בגין הבטחת ביצוע עבודות שלשמש נשכרה החברה ע"י משרד הבינוי והשיכון.

**ביאור 17 - מסים על ההכנסה:**

**א. מיסוי החברות בישראל:**

**1. מדידת התוצאות לצורכי מס עפ"י חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 (להלן - חוק התיאומים)**

בחודש מרץ 2008 פורסם ברשומות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), (תיקון מס' 20), התשנ"ח 2008 (להלן "התיקון"). בהתאם לתיקון, תחולתו של חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985 (להלן "חוק התיאומים") תסתיים בשנת 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות חוק התיאומים, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס. בהתאם לתיקון, בשנת המס 2008 ואילך לא תחושב עוד התאמה על ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, תופסק ההצמדה של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך. לביטול החוק אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

ביאור 17 - מסים על ההכנסה (המשך)

**2. שיעורי המס**

הכנסות החברה חייבות במס חברות בשיעור רגיל. שיעורי מס החברות החלים בשנים הינם כדלקמן: 2006 - 31%, 2007 - 29%, 2008 - 27%, 2009 - 26%, 2010 - 25%, 2011 - 24%, 2012 - 23%, 2013 - 22%, 2014 - 21%, 2015 - 20%, 2016 ואילך - 18%.

רווחי הון (למעט רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך סחירים - לגביו יחולו שיעורי המס הרגילים) חייבים במס בשיעור מופחת של 25% על רווחי הון שנצמחו לאחר 1 בינואר 2003, ובשיעורי מס החברות הרגיל על הכנסות שנצמחו עד אותו מועד.

**ב. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד**

לחלן מובאת התאמה בין סכום חמס "התיאורטי", שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מותחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על חברות בישראל לבין סכום המס שנוקף בדוחות רווח והפסד לשנה המדווחת:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	
אלפי ש"ח			
15,828	13,732	9,194	רווח לפני מסים על ההכנסה, כמדווח בדוחות רווח והפסד
27%	26%	25%	שיעור המס
4,274	3,570	2,298	המס התיאורטי בגין רווח זה גידול (קטוץ) במס - השפעת המס:
349	363	366	הוצאות שאינן מוכרות לצורכי מס
(4,623)	(3,933)	(2,664)	הוצאות והפסדים שבגינם לא נרשמו מיסים נדחים
-	-	-	מסים על ההכנסה - בגין השנה המדווחת

**ג. שומות מס**

לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2006, אם כי מנהל רשות המסים (לרבות סגנו) רשאי לאשר עשיית שומה גם לשנת המס 2006.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

ביאור 17 - מסים על ההכנסה (המשך)

**ד. הפסדים מועברים**

הפסדים נצברים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות מגיעים ליום 31 בדצמבר 2010 לכ- 490 מיליוני ש"ח.

ההפסד הריאלי מממוש ניירות ערך לצורכי מס המועבר לשנים הבאות מגיע ליום 31 בדצמבר 2010 לכ- 24 מיליוני ש"ח. הפסד זה יותר בניכוי בשנים הבאות כנגד רווח ריאלי מניירות ערך סחירים, אם יהיה כזה באותן שנים. הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות, מגיעים ליום 31 בדצמבר 2010 לכ- 22 מיליוני ש"ח; הפסדים אלו ניתנים לניצול כנגד רווחי הון בלבד (לרבות, החל משנת 2006, רווח מניירות ערך סחירים).

ביאור 18 - הכנסות מפעולות :

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
אלפי ש"ח		
43,698	43,857	43,769
31,796	32,568	32,473
24,875	24,937	24,896
8,246	8,267	8,253
39,346	37,088	33,394
33,802	49,768	51,549
13,493	14,017	13,348
3,064	2,718	2,745
293	295	207
5,287	4,976	4,847
203,900	218,491	215,481
6,336	4,565	4,440
3,971	3,728	3,471
8,589	11,627	11,944
21,142	22,309	18,515
3,716	3,758	5,326
6,760	6,843	4,573
44,178	48,265	43,829
12,405	12,848	14,212
8	3	-
12,413	12,851	14,212
8,242	8,591	9,349
1,599	354	-
1,152	1,321	1,436
1,039	1,035	1,138
2,609	1,760	2,458
6,399	4,470	5,032
281,468	297,233	292,343

הרכב:

**מניהול רכוש עמידר ורכוש ממשלתי:**

עמלת ניהול  
עמלת גביה  
עמלות אחזקה  
עמלת רישום זכויות ופרצלציה  
סלי אחזקה (ראה ביאור 14 א'ב')  
אחזקה אחרות  
הכנסות ועמלות ממכירת דירות  
הכנסות מרישום זכויות בנכסים  
ניהול אחרות  
גינון וחדרנות

**סך הכל הכנסות מניהול דיוור ציבורי מקבצי דיוור ומלוונות - הכנסות מעמלות**

**הכנסות מניהול נכסי רשות פתוח (להלן - ר"פ):**

עמלת ניהול ר"פ כללי  
דמי טיפול ממכירות והעברת זכויות ר"פ כללי  
השתתפות מינהל מקרקעי ישראל בהוצאות ר"פ כללי  
עמלת נכסי ר"פ יפו  
השתתפות מינהל מקרקעי ישראל בהוצאות ר"פ יפו

**הכנסות מניהול דיוור מוגן:**

ניהול  
השתתפות הממשלה בשיפוץ וריהוט

**הכנסות ממרויקט מתן סיוע בשכ"ד:**

**הכנסות אחרות:**

הכנסות שיקום נזקי מלחמה  
שכר דירה משרדים  
עבודות מחשב  
שונות

**סך הכל הכנסות מפעולות**

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 19 - הוצאות אחזקה ותפעול:**

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
אלפי ש"ח		
37,544	37,467	32,835
38,467	53,172	55,179
3,305	3,500	3,403
3,064	2,718	2,741
5,438	5,311	5,801
3,794	3,723	3,125
1,587	1,520	1,772
<u>93,199</u>	<u>107,411</u>	<u>104,856</u>
20,053	20,871	17,079
2,033	2,150	2,044
6,760	6,843	4,573
753	767	1,862
<u>29,599</u>	<u>30,631</u>	<u>25,558</u>
11,848	12,669	13,520
8	3	-
<u>11,856</u>	<u>12,672</u>	<u>13,520</u>
<u>4,992</u>	<u>6,368</u>	<u>6,650</u>
1,086	-	-
603	530	1,088
<u>1,689</u>	<u>530</u>	<u>1,088</u>
<u>141,335</u>	<u>157,612</u>	<u>151,672</u>

הרכב:

**הוצאות בגין רכוש עמידר ורכוש ממשלתי:**  
 אחזקה לפי סלים (ראה ביאור 14 א'ב')  
 אחזקה אחרות

ניהול הרכוש  
 רישום נכסים  
 גביה  
 גינון וחצרנות  
 מכירת דירות

**הוצאות בגין ניהול רשות פתוח:**

אחזקה, מכירה ושונות  
 מכירה ופרסום  
 ניהול ר"פ יפו  
 רישום והפרשה לטאבו רשות פיתוח

**ניהול דיור מוגן:**

תפעול דיור מוגן  
 שיפוץ וריחוט דיור מוגן

**הוצאות ניהול פרויקט מתן סיוע בשכ"ד:**  
**הוצאות אחרות-**

הוצאות שיקום נזקי מלחמה  
 אחרות

**סך הוצאות אחזקה ותפעול**

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות:**

לשנה שהסתיימה ביום			הרכב:
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	
אלפי ש"ח			
106,542	105,048	108,596	משכורת והוצאות בקשר לעובדים
1,138	1,168	1,267	אחזקת רכב
13,379	12,647	12,390	דמי שכירות ואחזקת משרדים
2,060	1,769	1,710	דואר וטלפון
2,676	2,921	3,665	פעולות תרבות, כיבודים והשתלמויות
329	329	171	הוצאות דירקטורים
2,520	2,496	3,406	שירותים מקצועיים
4,350	5,733	1,109	תביעות משפטיות, נטו
4,136	4,537	4,437	אחזקת מחשבים ועיבוד נתונים
4,639	4,536	4,486	פחת והפחתות
464	774	1,046	אחרות
<b>142,233</b>	<b>141,958</b>	<b>142,283</b>	

**ביאור 21 - הכנסות מימון, נטו:**

לשנה שהסתיימה ביום			הרכב:
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	
אלפי ש"ח			
19,703	19,757	19,216	רווח מניירות ערך ומפיקדונות
3,259	705	1,385	בתאגידים בנקאיים
(5,301)	(4,676)	(3,826)	הכנסות ריבית, נטו
-	-	(6,000)	הוצאות אחרות, נטו
<b>17,661</b>	<b>15,786</b>	<b>10,775</b>	עלות ריבית הטבות לעובדים

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 22 - עסקות ויתרות עם צדדים קשורים:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>			<b>הרכב:</b>
<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2010</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>			
			<b>הכנסות:</b>
			עמלות בגין ביצוע עבודות אחזקה ואחרות במימון ממשלת ישראל - משרד הבינוי והשיכון (1)
<u>103,433</u>	<u>104,081</u>	<u>103,881</u>	
			עמלות בגין ניהול רכוש בנאמנות (לרבות דיור זמני) עבור ממשלת ישראל - משרד הבינוי והשיכון (1)
<u>73,148</u>	<u>86,856</u>	<u>84,942</u>	
			עמלות בגין ניהול רכוש מינהל מקרקעי ישראל (נכסי ר"פ) (2)
<u>16,276</u>	<u>19,113</u>	<u>20,741</u>	
			עמלות בגין רישום זכויות ופרצלציה עבור ממשלת ישראל
<u>8,246</u>	<u>8,267</u>	<u>8,253</u>	
			עמלות בגין שכירות חדרים בבתי מלון על פי הזמנות משרד הקליטה (3)
<u>6,336</u>	<u>4,565</u>	<u>4,440</u>	
			עמלות בגין מכירת דירות בנאמנות עבור ממשלת ישראל - משרד הבינוי והשיכון (1ה')
<u>13,493</u>	<u>14,016</u>	<u>13,358</u>	
			עמלות בגין ביצוע עבודות אחזקה ואחרות במימון מנהל מקרקעי ישראל (2)
<u>27,902</u>	<u>29,152</u>	<u>23,088</u>	
			עמלות בגין ניהול בתי דיור מוגן עבור ממשלת ישראל (4)
<u>12,413</u>	<u>12,851</u>	<u>14,212</u>	
			עמלת ניהול בגין פרויקט סיוע בשכ"ד (5)
<u>8,242</u>	<u>8,591</u>	<u>9,349</u>	

**(1) עסקות עם ממשלת ישראל ומשרד השיכון:**

(א) ליום 31 בדצמבר 2010 מנהלת החברה: כ- 20.2 אלפי יחידות דיור בנאמנות עבור ממשלת ישראל - משרד הבינוי והשיכון (לעניין "רכוש מינהלי", ראה ביאור 3) וכ- 26.4 אלפי יחידות דיור שהועברו לה על ידי ממשלת ישראל בהסכם משנת 1958. החברה משמשת כמנהלת הנכסים מכוח הסכם שנחתם עם ממשלת ישראל ביום 29 בדצמבר 2003 (ראה ביאורים 1ב' וביאור 3).

(ב) ליום 31 בדצמבר 2010 מנהלת החברה כ- 0.8 אלפי יחידות דיור זמני עבור ממשלת ישראל - משרד הבינוי והשיכון. סכום יחידות הדיור הנ"ל כולל את כל פתרונות הדיור לרבות מחנות צבא ומקבצי דירות, ומורכב ברובו המכריע ממגורונים וקרואנים.

(ג) בנושא ביטחונות שניתנו לחבטחת התחייבויות החברה לממשלת ישראל - ראה ביאור 16 ב'.

(ד) ליום 31 בדצמבר 2010 עמדה יתרת החוב השוטף של משרד השיכון בספרי החברה על סך של כ- 80,953 אלפי ש"ח (2009 - 78,425 אלפי ש"ח) ויתרת התחייבות השוטפת של החברה על סך של 44,628 אלפי ש"ח (2009 - 41,438 אלפי ש"ח), ראה ביאור 6.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 22 - עסקות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך)**

ה) החברה מנהלת, עבור משרד הבינוי והשיכון, פרויקט לרישום דירות בטאבו - ראה גם ביאור 1 ב' וביאור 12.

ו) בנוגע לסוגי העמלות ממשרד השיכון ראה ביאור 14 א' 1 להלן.

(2) עסקות עם מינהל מקרקעי ישראל:

א) ליום 31 בדצמבר 2010 מנהלת החברה כ- 7.7 אלפי יחידות דיור (נכסי ר"פ), עבור מינהל מקרקעי ישראל.

ב) ליום 31 בדצמבר 2010 עמדה יתרת החוב השוטף של מינהל מקרקעי ישראל בספרי החברה על סך של כ- 1,129 אלפי ש"ח. (2009 - 14,880 אלפי ש"ח), ראה ביאור 6.

(3) משרד הקליטה:

א) לתאריך המאזן מפקחת החברה על כ- 11.6 אלפי יחידות דיור במקבצי דיור ומלוונות עבור משרד הקליטה. (2009 - 11.6 אלפי יחידות דיור). יחידות הדיור מהוות פתרון דיור לעולים.

ב) ליום 31 בדצמבר 2010 עמדה יתרת הזכות של משרד הקליטה על סך של 10,593 אלפי ש"ח (2009 - 2,471 אלפי ש"ח), ראה ביאור 6.

(4) בתי דיור מוגן:

החברה מנהלת נכסים אלו השייכים למשרד הבינוי והשיכון. נכון ליום 31 בדצמבר 2010 מנהלת החברה 22 בתים לדיור מוגן הכוללים כ- 2,111 יחידות דיור (31.12.2009 - כ- 2,289 יחידות דיור).

(5) סיוע בשכ"ד:

החברה זכתה במכרז שפרסמו משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון לאספקת שירותים למתן סיוע בשכר דירה לזכאים. החברה תחלה לספק את השירותים לעיל ב-20 אזורים ברחבי הארץ החל מתחודש אפריל 2006.

(6) אחרים

לחברה עסקות נוספות המבוצעות בדרך העסקים הרגילה עם משרדי ממשלה, תאגידים וגופים אחרים הכלולים או העשויים להיכלל בהגדרת "צדדים קשורים", וזאת בתוקף היותם קשורים לממשלת ישראל שהינה בעלת השליטה בחברה.

(7) אישורי יתרה

בקשות לאישורי יתרה נשלחו לכל הגורמים הממשלתיים המתוארים לעיל. החברה לא קיבלה אישורי יתרה מהגורמים הממשלתיים.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

**ביאור 22 - עסקות ויתרות עם צדדים קשורים (המשך)**

(8) תשלומי הטבות לבעלי עניין

ההטבות שניתנו לבעלי עניין הן כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום			חרכב:
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	
554	577	616	שכר ומשכורת למנכ"ל
250	598	645	שכר ומשכורת ליו"ר מועצת המנהלים
329	329	171	גמול דירקטורים
11	8	10	מספר הדירקטורים אליו מתייחס גמול הדירקטורים

**ביאור 23 - מכשירים פיננסיים:**

א. מדיניות ניהול הסיכונים:

גורמי סיכון פיננסי: פעילות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון שווי הוגן בגין שיעורי 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.

ב. סיכוני מחיר:

הסיכון של תנודות בשווי של מכשיר פיננסי בעקבות שינויים בשערי החליפין, שינויים בשערי הריבית בשוק ושינויים במחירים בשוק הכספים.

ג. סיכון נזילות:

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 הוגן.

ד. סיכון תזרים מזומנים:

הסיכון לקיום תנודות בסכום תזרימי המזומנים העתידיים הקשורים למכשיר פיננסי.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

### ביאור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

אופן קביעת השווי ההוגן:

1. מזומנים ושווי מזומנים – השווי ההוגן מבוסס על ערכם הפנקסני.
2. נכסים סחירים – בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום המאזן.
3. נכסים והתחייבויות בלתי סחירים לזמן קצר נושאי ריבית בעלי מועד פירעון קבוע – ערכם בספרים משקף את שוים ההוגן לתאריך המאזן, מאחר ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן.
4. סכומים לקבל ולשלם לזמן קצר – הערך בספרים מהווה קירוב לשוים ההוגן.
5. נכסים והתחייבויות בריבית משתנה – השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר אינם כרוכים בסיכונים אשראי מהותי, מבוסס על ערך הפנקסני.
6. ערבויות והתחייבויות למתן הלוואות – השווי ההוגן מתבסס על התשלום הנדרש בתאריך הדיווח להתקשרות בהסכמים דומים תוך התחשבות ביתרת תקופת ההסכם ואיתנות האשראי של הצדדים לחוזה.
7. הערך הפנקסני של נכסים פיננסיים למעט פיקדונות והלוואות לזמן ארוך תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. הערך הפנקסני של התחייבויות פיננסיות, למעט התחייבויות לרישום זירות בלשכת רישום מקרקעין, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהן.

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

ביאור 24 - נתונים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס :

א. מאזנים מאוחדים:

**31.12.2009    31.12.2010**  
**אלפי ש"ח נומינליים**

31.12.2009	31.12.2010
180,456 (*)	228,586
10,000	10,000
100,973	89,135
<u>291,429</u>	<u>327,721</u>
157,841	136,784
<u>6,581</u>	<u>7,129</u>
<u>45,011</u>	<u>46,961</u>
<u>500,862</u>	<u>518,595</u>
10,000	10,000
179,539	208,443
<u>189,539</u>	<u>218,443</u>
157,841	136,784
<u>153,482</u>	<u>163,368</u>
<u>500,862</u>	<u>518,595</u>

**רכוש**

רכוש שוטף:  
 מזומנים והשקעות לזמן קצר  
 השקעות מיועדות לזמן קצר לתשלום לממשלת ישראל  
 חייבים ויתרות חובה  
 השקעות מיועדות  
 פיקדונות והלוואות לזמן ארוך  
 רכוש קבוע

**התחייבויות**

התחייבויות שוטפות:  
 ממשלת ישראל  
 זכאים ויתרות זכות  
 התחייבויות לזמן ארוך  
 הון עצמי

(\*) סווג מחדש

**עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 (המשך)

ביאור 24 - נתונים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס (המשך)

ב. דוחות רווח והפסד מאוחדים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	
אלפי ש"ח נומינליים			
281,476	297,274	292,352	הכנסות: מפעולות הוצאות:
141,155	157,445	151,514	אחזקה ותפעול
141,666	141,428	141,760	הנהלה וכלליות
282,821	298,873	293,274	
(1,345)	(1,599)	(922)	הפסד מפעולות
17,654	15,788	10,777	הכנסות מימון, נטו
271	449	31	הכנסות אחרות, נטו
16,580	14,638	9,886	רווח נקי לשנה

ג. דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי:

סך הכל	יתרת עודפים	הון מניות	
אלפי ש"ח נומינליים			
122,264	121,863	401	יתרה ליום 1 בינואר 2008 תנועה בשנת 2008: רווח נקי
16,580	16,580	-	
138,844	138,443	401	יתרה ליום 1 בינואר 2009 תנועה בשנת 2009: רווח נקי
14,638	14,638	-	
153,482	153,081	401	יתרה ליום 1 בינואר 2010 תנועה בשנת 2010: רווח נקי
9,886	9,886	-	
163,368	162,967	401	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010



עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

דוח הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2010

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

3 באפריל, 2011

הננו מתכבדים להגיש את הדוחות הכספיים של עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010.

### התאגיד וסביבתו העסקית

עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, היא חברה ממשלתית כמשמעותה בחוק החברות הממשלתיות התשל"ה - 1975, ובהתאם לכך היא כפופה לחוק האמור והתקנות שהותקנו על פיו. החברה הוקמה בשנת 1949 והיא אמונה על ביצוע מדיניות ממשלת ישראל בתחום השיכון הציבורי.

עמידר היא חברת השיכון הגדולה במדינה, המנהלת כ-58 אלפי יחידות דיור. במסגרת פעילות הליבה של החברה שהוגדרה כפתרונות דיור לאוכלוסיות נזקקות, עיקר פעילות החברה:

1. החברה מנהלת כ-47 אלפי יחידות דיור במסגרת דיור הקבע וכ-0.8 אלפי יחידות דיור זמני. ניהול יחידות דיור כולל את אחזקת הדירות, ההתקשרות עם הדיירים, אכלוס, פיתוח סביבתי, גביית שכ"ד וכו', וכן מכירת הדירות על פי מדיניות הנקבעת ע"י הממשלה.
2. נכון ליום 31 בדצמבר 2010 החברה מנהלת 40 בתי דיור מוגן לקשישים, כמחציתם במסגרת דיור הקבע.
3. בשנת 2006 החלה החברה בפעילות של מתן סיוע בשכר דירה לזכאי משרד הבינוי ושיכון.
4. החברה מפקחת על ניהול של כ-79 מקבצי דיור הכוללים כ-11.6 אלפי יחיד המנוהלות כמקבצי דיור על ידי יזמים פרטיים עבור משרד הקליטה.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

### התאגיד וסביבתו העסקית (המשך)

בנוסף במסגרת הפעילויות הקרובות לליבה הוגדרו שירותי ניהול נכסים עבור ומול גופי ציבור:

1. ניהול נכסי רשות פיתוח.
2. פעילויות אד הוק: שיפוץ מוסדות ציבור ודירות מגורים שנפגעו במלחמת לבנון השנייה עבור רשות המיסים (מס רכוש).

להלן טבלה המרכזת נתונים לגבי הנכסים אותם מנהלת החברה:

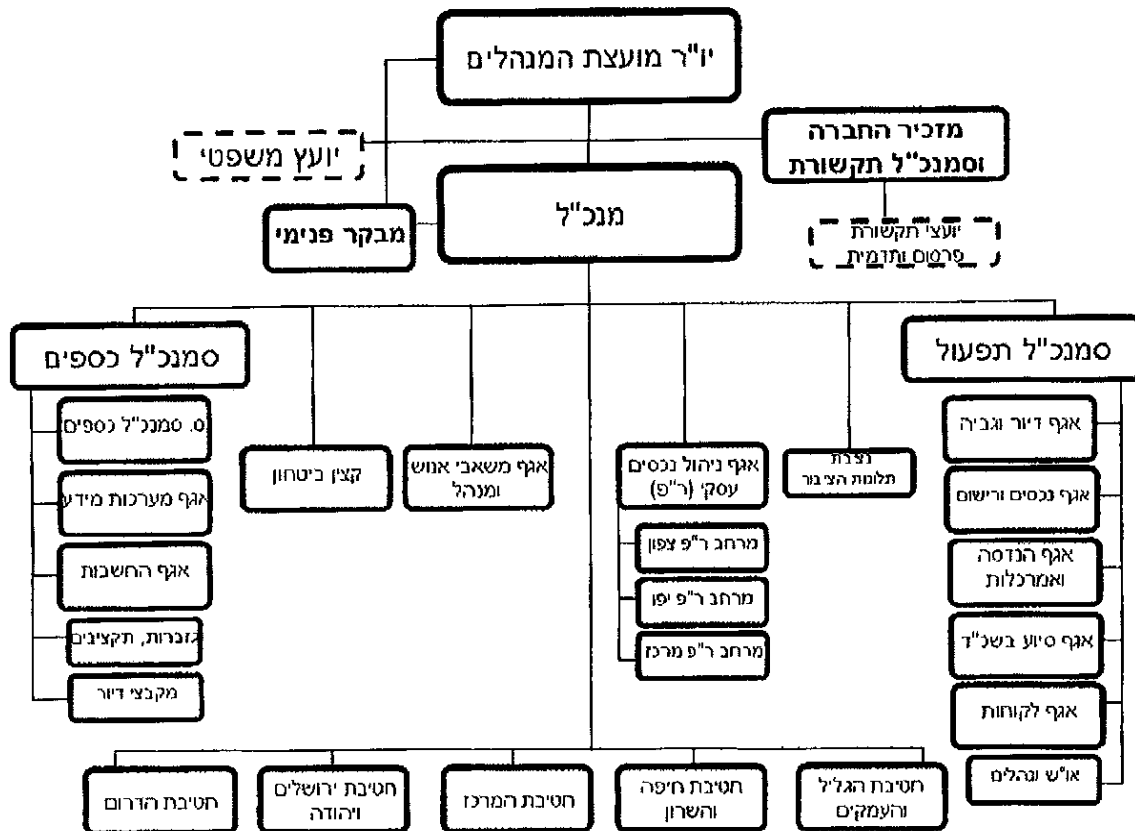
נכסי ר"פ	דיוור מוגן חדש	דיוור זמני	רכוש מנהלי	רכוש השקעה	רכוש עמידר מקורי	
8,254	2,289	1,265	20,947	26,978	366	יתרה ליום 1.1.2010
592	269	510	789	560	13	מכירות/גריעות
-	91	-	41	17	-	תוספות
7,662	2,111	755	20,199	26,435	353	יתרה ליום 31.12.2010

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

### מבנה ארגוני

תקן החברה מונה 556 עובדים. מצבת העובדים, נכון למועד סגירת הדוחות הכספיים עמדה על 546.9 משרות ובנוסף עוד 25.8 משרות במימון גורמי חוץ (משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל).

המבנה אירגוני של החברה מפורט בתרשים להלן:



### הסכם ניהול עם מדינת ישראל

ביום 29 בדצמבר 2003 נחתם הסכם בין החברה לממשלה (בשם מדינת ישראל נכללו בהסכם החשב הכללי של משרד האוצר והמנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון - להלן "המשרדים") להסדרת מערכת היחסים בנוגע לניהול הנכסים, השירותים שינתנו על ידי החברה ומערכת התשלומים בין החברה למשרדים במסגרת ניהול הנכסים.

תוקפו של ההסכם הינו לתקופה מיום 1 בינואר 2004 ועד ליום 31 בדצמבר 2008, אלא אם הודיעו המשרדים לחברה על סיום ההסכם במועד מוקדם יותר. על אף האמור לעיל, אם לא קבעו הצדדים תנאים אחרים עד תום תקופת ההסכם, ימשיך ההסכם לעמוד בתוקפו כל עוד לא ניתנה על ידי מי מהצדדים הודעת סיום. הודעת סיום כאמור יכולה להינתן על ידי מי מהצדדים לפחות

## עמידד החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

שנה מראש. מתקיימים דיונים בין החברה למשרדי הממשלה להארכת התקשרות המבוססת על עקרונות ההסכם הקיים.

הנכסים לגביהם חל ההסכם מפורטים בנספח להסכם וכוללים את ה"רכוש המנהלי" ו"רכוש השקעה" (כ- 57,000 דירות במועד החתימה). רכוש "עמידד מקורי" ייכלל לעניין ניהולו במסגרת ההסכם אך לא לעניין התמורה ממכירתו, אשר תהיה שייכת לחברה. דמי השכירות השוטפים יועברו לממשלה, מלוא התמורות בגין מכר דירות (למעט עמידד מקורי) יועברו לממשלה. הממשלה משלמת לעמידד עמלות וסלי אחזקה וכיסוי הוצאות אחרות על פי הזמנות משרד הבינוי והשיכון, עמלות ניהול אחזקת נכסים וגביית שכר דירה, עמלות מכר ועמלות רישום. בתאריך 12 באפריל 2005 נחתם נספח להסכם דלעיל (להלן – הנספח) שבין החברה לבין הממשלה ובו מוסדרת מערכת היחסים בנוגע לרישום הזכויות בנכסים.

בהתאם להסכם, החל מיום 1 בינואר 2004 החברה אינה כוללת בדוחותיה חובות דיירים בגין שכר דירה, החברה מנהלת את חובות הדיירים בספרי העזר של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2010 קיימים חובות בספרי העזר כדלקמן:

ס"ח"כ	דיור זמני	רכוש מנהלי	רכוש עמידד מקורי והשקעה	יתרה ליום
321	30	124	167	31.12.2010 (מיליוני ₪)

### הסכמי ניהול עם מינהל מקרקעי ישראל

לחברה הסכם לניהול נכסי ר"פ, עד ליום 31.12.2006 והסכם לניהול נכסי ר"פ ביפו עד ליום 31.7.2007. ההסכמים הוארכו על פי החלטות שנתקבלו. ביום 2 ביוני 2009 התקבל אישור החשב הכללי להארכת ההסכם עד ליום 31.12.2009. ביום 11 בינואר 2010 הוארכה על ידי מינהל מקרקעי ישראל ההתקשרות ל- 3 חודשים נוספים. לחברה הוקצו תקציבים על ידי המדינה לפעילות בשנת 2010. החברה מנהלת דיונים להארכת תקופת הניהול מעבר לשנת 2010.

## **עמידור החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**

בהתאם להסכמים אופן הפעילות בגין נכסים אלה הינו:

כל ההכנסות מרכוש זה שייכות למינהל מקרקעי ישראל וכל ההוצאות הישירות מכוסות על ידי המינהל. החברה זכאית לעמלות בגין פעילותה.

### **סיוע בשכר דירה לזכאי משרד השיכון**

החברה זכתה במכרז שפרסמה המדינה לאספקת שירותים למתן סיוע בשכר דירה לזכאי משרד הבינוי והשיכון. על פי תוצאות המכרז מספקת החברה את השירותים לעיל ב- 16 אזורים ברחבי הארץ, החל מחודש אפריל 2006. תוקף ההסכם הינו ל-3 שנים (ינואר 2009), לממשלה אופציה שמומשה להארכת ההסכם בשנתיים נוספות. ביום 1.2.2011 הוארך ההסכם עד ליום 29 בינואר 2013 או עד להשלמת מערכת מנחה לסיוע בדיוור של המשרד, המוקדם מביניהם.

### **הסכמי ניהול עם משרד הקליטה**

בחודש יוני 2008 חתמה החברה הסכם המשך לפיקוח על מקבצי דיוור ומלונות עבור משרד הקליטה.

תוקפו של ההסכם הינו לתקופה מיום 1 ביולי 2008 ועד ליום 30 ביוני 2011, מוסכם בין הצדדים כי במידה והמשרד לא ייתן לחברה הודעה מוקדמת בכתב של 6 חודשים קודם לתום תקופת החוזה, אזי תקופת החוזה תוארך מיידית בתקופה נוספת כפולה של 3 שנים כל אחת.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

### השפעת גורמים חיצוניים

ביום 16 בספטמבר 2003 התקבלו החלטות ממשלה הנוגעות לנושא הדיור הציבורי אשר תמציתן מפורטת להלן:

- (1) תיקון עיוותים במערכת הסיוע בדיור הכולל החמרת הכללים הקיימים לגבי זכאות לסיוע בשכר דירה, זכאות לדיור ציבורי וזכאות לסיוע ברכישת דירה.
- (2) ייעול השימוש בדיור הציבורי הכולל: הגבלת הזכאות לדירה בדיור הציבורי לנמצאים במסלול מרכז הנחות שכירות, בהתאם למבחני הכנסה שייקבעו על פי חוק הבטחת הכנסה, תשמ"א 1982, שינוי שיטת קביעת גובה שכר הדירה, ביטול הנחות שכ"ד שניתנו על ידי ועדת המחירים במשרד הבינוי והשיכון, והחמרת כללי מתן ההנחות לרכישת דירה במסגרת מבצעי המכר בדיור הציבורי.
- (3) תיקון חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי התשנ"ח 1998 באופן שתבוטל הזכאות לדיור ציבורי לדייר ממשך וקביעה כי הזכאות לדיור ציבורי תהיה על פי הכללים הקיימים במשרד הבינוי והשיכון. בהתאם להחלטה, ביום 23 ביולי 2009 עודכן חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי בדבר דייר ממשך, החברה בותנת את השלכות החוק על מצבה הכספית.
- (4) בחינת נושא איחוד פעילות החברות לדיור הציבורי או הפרטתן כדלקמן:
  - (א) העברת פעילות החברות פרזות, תלמיש, שקמונה וחלד (להלן "החברות"), באופן שניהול הדירות יבוצע באמצעות חברה ממשלתית אחת או ע"י חברה שתבחר במכרז פומבי.
  - (ב) הצוות יבחן את התנאים להעברת נכסי הדיור הציבורי בניהול החברות האמורות לחברת עמידר, תוך בחינת אפשרות הפרטת החברות.  
לא נתקבלו החלטות מהותיות בנידון נכון למועד אישור דוחות אלו.

### סיכוני שוק אליהם חשופה החברה

1. הכנסות החברה הן בעיקר מעמלות ניהול המשולמות ע"י ממשלת ישראל. אי לכך לגבי עיקר פעילותה, אין החברה חשופה לסיכוני שוק.
2. החברה משקיעה את כספיה על פי מדיניות השקעות סולידית הכוללת בעיקר אג"ח ממשלתי לסוגיו ופיקדונות צמודי מדד. התחייבויותיה של החברה הן בעיקר שקליות או צמודות מדד. משום כך, אין החברה חשופה לסיכונים פיננסיים למעט חשיפה לתנודות בשוק ההון הישראלי בו מושקעים כספיה.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

3. הרחבת מבצעי המכר על ידי משרד הבינוי והשיכון.
4. סיום הסכמי הניהול עם ממשלת ישראל ורשות הפיתוח.
5. תחרות בפרויקט סיוע בשכר דירה.

### פרטים נוספים בדבר ניהול סיכונים

ביום 7 במרץ 2010 מונה חבר הנהלת החברה לתפקיד מנהל הסיכונים בחברה. החברה מבצעת סקרי סיכונים שנתיים המדווחים למועצת המנהלים של החברה.

### ייעוץ רווחים

הדירקטוריון הנחה את ההנהלה לייעד את רווחי החברה ל-3 תחומים: לטובת הדיירים - לאחזקה ולרווחה, להגדלת יתרות נזילות לשעת חירום, ליעדים אסטרטגיים של החברה לרבות השקת פרויקט הסיוע בשכ"ד. בשנת הדוח הוציאה החברה כ-3.5 משי"ח לטובת רווחת הדיירים בפעולות רווחה ואחזקה שאינן מכוסות על ידי משרד הבינוי והשיכון. הוצאות אלו נרשמו בדוח הרווח והפסד של החברה בשנת הדוח.

### התחייבויות תלויות

כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות כמתואר להלן:

1. תביעות משפטיות ובורריות בסך כולל של כ-79.2 מיליון ש"ח (31.12.2009 – 89.7 מיליון ש"ח) ותביעות שלא ננקבו בסכום אשר בהם נתבעת עמידר כמנהלת נכסים עבור משרד הבינוי והשיכון, מנהל מקרקעי ישראל ומשרד הקליטה. במידה ותידרש לתשלום סכום כלשהו בגין תביעות בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח (31.12.2009 - 17.8 מיליון ש"ח), תתבע החברה שיפוי מהגופים האמורים.  
החברה הפרישה לפי הערכתה ועל סמך חוות דעת יועציה המשפטיים בגין התביעות האמורות לעיל סכום של כ-52.6 מיליון ש"ח (31.12.2009 כ-51.4 מיליון ש"ח), מתוך סכום זה הפקידה החברה בגאמנות פיקדון בסך של כ-23 מיליון ש"ח. כאמור הנהלת החברה מתבססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, חוות דעת אלה מתמודדות עם

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

קשיי הערכה אובייקטיבים ולכן ייתכן שהתוצאות בפועל של חלק מהתביעות, תהינה שונות מאלה שהוערכו בחוות דעתם של היועצים המשפטיים. לאור היקף התביעות התלויות כנגד החברה ייתכן שלא יתממשות ההערכות כאמור תהיה השפעה משמעותית על התוצאות הכספיות של החברה.

2. בחודש מרץ 2007 הוגשה כנגד מנהל מקרקעי ישראל וכנגד החברה תביעה בסך של 126 מיליון ש"ח. התובע טוען כי רכש, באמצעות החברה, זכויות בשיכון החברה בגדרה בשנות ה-60 ולמרות זאת המתחם נמכר על ידי מנהל מקרקעי ישראל לקבלנים תמורת 30 מיליון ש"ח. התובע טוען כי בשל מחדל של החברה באי עיגון זכויותיו ברישום, נגרם לו נזק שאותו הוא מעמיד על סכום התביעה. בחודש מרץ 2010 ניתן פסק דין על פיו נדחתה התביעה ע"י בית המשפט.

3. בין החברה ובין גורם פרטי התנהל במשך מספר שנים הליך בוררות. עניינה של הבוררות היא טענת הגורם הפרטי שלפיה הסכם למקבץ קליטה שנחתם עימו בתחילת שנות ה-90 בוטל על ידי עמידר שלא כדין ועל כן הוא זכאי לפיצוי בגין ביטול זה. בתאריך 4 בינואר 2006 התקבל פסק דין בוררות במסגרתו נפסק כי על החברה לפצות את הגורם הפרטי בסך של כ-20.3 מיליוני ₪ (למועד פסק הדין). בתאריך 12 בספטמבר 2006 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לביטול פסק הבוררות. בית המשפט המחוזי דחה את הבקשה לביטול הפסק, החברה הגישה בקשה לביטול פסק הבוררות בבית המשפט העליון. בית המשפט העליון קיבל את הבקשה והורה לחברה להפקיד בחשבון נאמנות את הסכום שנפסק וזאת עד להכרעה בבקשת רשות הערעור שאותה הגישה החברה, והחברה הפקידה בנאמנות פיקדון בסך כ-23 מיליון ₪. ביום 5 במאי 2010 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון לפיו דין הערעור להתקבל בחלקו באופן שפסק הבוררות הראשון שקבע את אחריותה של עמידר לאי ביצוע ההסכם יותר על כנו ואילו פסק הבוררות השני בו נקבע הפיצוי בו חויבה עמידר כלפי הגורם הפרטי יבוטל והדין יוחזר לבוררת על מנת שתפסוק שנית בעניין הפיצויים וזאת בהתחשב באמור בפסק הדין. עוד נפסק כי הסכום שנפסק לזכות הגורם הפרטי ושהופקד בחשבון נאמנות, יותר בחשבון זה עד שינתן פסק הבוררות החדש כאמור לעיל.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

החברה הפרישה בסה"כ בדוחותיה הכספיים כ-25 מיליוני ש"ח. הסכומים המפורטים כלולים בסעיף 1 לעיל.

4. החברה גובה מכל דייר חדש פיקדון אשר נועד להבטחת תנאי ההתקשרות עימו. החברה נוהגת להחזיר את הפיקדונות לדיירים כשהם צמודים למדד. לגבי חוזים חדשים החל מיום 1 ביולי 2003 הפיקדונות לדיירים צמודים למדד ונושאים ריבית לפי חוק פסיקת ריבית וזאת מכוח החלטת בית הדין לחוזים אחידים שהתקבלה במהלך שנת 2002 ושקבעה כי יש להוסיף לפיקדונות האמורים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961.

בחודש יולי 2008 ניתן פסק דין הקובע קביעות סופיות לגבי נוסח החוזה האחיד. במסגרת פסק הדין ובלי לשמוע את טענות הצדדים החיל בית הדין לחוזים אחידים את הוראותיו, לרבות ההוראה הנ"ל משנת 2002, רטרואקטיבית לגבי כל החוזים הקיימים בחברה ואולם בה בעת קבע כי השינויים יחולו מעת מתן ההחלטה, היינו מחודש יולי 2008. מכיוון שהוראות החוזה האחיד הנוגעות להחזרי פיקדונות והצמדתם לפי חוק פסיקת ריבית והפרשי הצמדה תשכ"א-1961 קובעות כי ההצמדה לפי חוק פסיקת ריבית תיערך מעת הפקדת הפיקדון על ידי הדייר, ומאידך פסק הדין קובע כי מועד תחילת ההצמדה לפי חוק פסיקת ריבית תהיה מעת מתן ההחלטה לנוכח קביעה זו, על פי חוות דעת יועצה המשפטי של החברה, לא תהיה לדייר זכות תביעה המתבססת על תנאי מתוקן בחוזה (לרבות הוספת הפרשי הצמדה וריבית על החזר הפיקדון) לגבי התקופה שלפני מתן ההחלטה. מכאן, שהתיקונים אמנם יחולו אף על חוזים שנחתמו לפני מתן ההחלטה, ואולם תוקפם המעשי יחול אך ורק ממועד מתן ההחלטה.

החברה בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ועם פרקליטות המדינה הגישה ערעור על פסק הדין, שבמסגרתו הותקפה עצם ההחלה הרטרואקטיבית ועצם ההצמדה של החזרי פיקדונות (להבדיל מחובות, למשל) לפי החוק. בית המשפט הורה לצדדים לנסות להגיע להסכמה לגבי סוגיות בודדות שונות במחלוקת.

על פי חוות דעת יועצה המשפטי של החברה, אין לשנות דבר לגבי אופן החישוב בגין הצמדת פיקדונות שהתקבלו לפני יולי 2003.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

בנוסף לדעת יועציה המשפטיים של החברה, במידה ויוצמדו הפיקדונות שהופקדו לפני יולי 2003 לחוק פסיקת ריבית העלות הנוספת תחול על משרד הבינוי והשיכון.

### מידע בנוגע לביקורת הפנימית

1. בתפקיד המבקר הפנימי של החברה עד לתאריך 31.12.2010 כיהן מר פנחס נחלון. החל מיום 1.1.2011 מונה סגנו כממלא מקום המבקר הפנימי ומועצת המנהלים פועלת לאיתור מבקר פנימי לחברה.
2. מבקר הפנים כיהן בתפקידו החל מחודש נובמבר 2003, בשנה הראשונה כמ"מ.
3. ניסיונו והכשרתו של מבקר הפנים של החברה בשנת הדוח:  
תואר ראשון - B.S.c - בוגר הטכניון כמהנדס תעשייה וניהול.  
תואר שני - M.A - מאוניברסיטת חיפה במנהל ציבורי עם התמחות בביקורת.
4. למבקר הפנים בשנת הדוח ניסיון מצטבר של מעל 20 שנה ויותר בביקורת פנימית במערכות גדולות.
5. מצבת כוח האדם של הביקורת הפנימית מנתה בשנת הדוח, מלבד המבקר הפנימי ומזכירה עוד שלושה מבקרים, כולם בעלי השכלה אקדמאית וניסיון בביצוע ביקורת מעל 5 שנים.
6. המבקר הפנימי הועסק כ"פקיד בכיר" בהתאם לסעיף 32(א)4 לחוק החברות הממשלתיות התש"ה-1975.
7. הדירקטוריון קבע את תפקידיו וסמכויותיו של המבקר הפנימי בהתאם לסעיף 49(א) לחוק החברות הממשלתיות התש"ה-1975, בהתאם לחוק הביקורת הפנימית משנת 1992 וחוזרי הרשות בעניין.
8. השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השנתית והרב שנתית הינם סקר הסיכונים, הוראות הרשות למחזוריות, נושאי תובה שנתיים, נושאים מרכזיים בפעילות החברה, מצבת כוח אדם והתמחות המבקרים. התוכנית השנתית לשנת 2011, כולל מטלות במיקור חוץ אושרה לאחרונה על ידי מועצת המנהלים.
9. התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת הינם: החוק, הוראות הרשות, הנחיות מקצועיות של לשכת המבקרים הפנימיים ונהלי החברה.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

10. לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד. למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית התשנ"ב 1992.
11. ועדת הביקורת של מועצת המנהלים קיימה 6 ישיבות בשנת 2010, בהן נדונו דוחות הביקורת הפנימית ונושאים נוספים.
12. המבקר הפנימי אינו מבצע בחברה מטלות נוספות מעבר לתפקידו כמבקר פנימי.

### פעילות החברה בשנת הדוח

החברה המשיכה לשפר את השרות לממשלה בניחול נכסי הדיור הציבורי ונכסי רשות הפיתוח. להלן פירוט פעילות החברה בשנת הדוח:

א) החברה העבירה בשנת 2010 למשרד השיכון והבינוי בגין מכר דירות את הסכומים הבאים:

שנת 2010 (מיליוני ₪)	רכוש השקעה	רכוש מנהלי	דיוור זמני	סה"כ
75	102	-	177	

ב) החברה העבירה בשנת 2010 למשרד השיכון והבינוי בגין גביית שכ"ד בגין שנת 2010 את הסכומים הבאים:

שנת 2010 (מיליוני ₪)	רכוש השקעה	רכוש מנהלי	דיוור זמני	סה"כ
85	78	0.3	163.3	

(\* שיעור הגבייה עמד על כ-93.7%.)

ג) בנוסף בהתאם להסכם עם מינהל מקרקעי ישראל העבירה החברה בשנת 2010 למנהל מקרקעי ישראל בגין מכר דירות סך של כ-136 מיליון ש"ח ובנוסף סך של כ-33 מיליון ש"ח בגין גביית שכר דירה.

סה"כ כספים שהעבירה החברה בשנת הדוח לממשלה כ-509 מ"ח.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

### מידע נוסף

#### 1. פנסיה מוקדמת:

בהתאם להסכמי פרישה מוקדמת, ישנם עובדים שפרשו לפנסיה מוקדמת והם יקבלו שכר, עד הגיעם לגיל פרישה, לפי שיעור משכרם האחרון, המבוסס על וותק העובדים, ובהתאמה להסכם פרישתם. התחייבות החברה לתשלומי שכר בעתיד לעובדים אלה, הינה בסכום כולל של כ- 19.6 מליון ש"ח, חושבה לפי ערך נוכחי, בהתבסס על שיעור ניכיון של 1.833% (סכום זה כולל סך של כ-4 מליון ש"ח חלות שוטפת המוצגת במסגרת עובדים ומוסדות בגין שכר וסך של 15.6 מיליון ש"ח כלול בהתחייבות לעיל).

#### 2. פרישה מוקדמת של עובדים:

ביום 6 במאי 2008 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בו סוכם כי יגובש הסכם לעיזוד פרישת עובדים בהסכמה במסגרת זמן קצובה, ראה גם ביאור 11 ג' לדוחות הכספיים השנתיים. ביום 12 לנובמבר 2008 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בין החברה לבין ההסתדרות הכללית החדשה והועד הארצי של עובדי החברה המחליף את ההסכם הקיבוצי המיוחד מתאריך 18 במאי 2005. ההסכם יהיה בתוקף בהתאם לאישור רשות החברות עד ליום 31 בדצמבר 2011. העובדים המסיימים את עבודתם במסגרת הסכם זה זכאים לפיצויים מוגדלים בהתבסס על ותק ודרגת העובד או לפנסיה מוקדמת. בנוסף להסכם, אישרו רשות החברות הממשלתיות ודירקטוריון החברה תכנית מיוחדת לפרישה מרצון, אשר תכלול תנאים משופרים לתקופה קצובה. בהתאם לאישור הרשות תבוטלנה 42 משרות.

#### 3. הסכם עבודה קיבוצי מיוחד:

ביום 12 בנובמבר 2008 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בין החברה לבין ההסתדרות הכללית החדשה והועד הארצי של עובדי החברה לגבי תנאי העסקתם של עובדים חדשים מן החוץ אשר יתקבלו ליחידת הסיוע ומוקד שרות לקוחות.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

### מידע נוסף (המשך)

4. יישום כללי חשבונאות בינלאומיים (IFRS) - החברה ערכה מיפוי ראשוני וזיהוי הנושאים העיקריים העשויים להיות מושפעים מהמעבר לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS), זאת ע"פ בקשת רשות החברות הממשלתיות להערכות ליישום כללי חשבונאות בינלאומיים, אשר טרם קבעה מועד ליישומן.

5. אפקטיביות הבקרה הפנימית (בדומה ל-SOX 404) - החברה החלה בשנת 2010 ליישם את הנחיות רשות החברות הממשלתיות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי. החברה צירפה לדוחות השנתיים זוח נוסף בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי בהתבסס על מודל בקרה מקובל, זאת בנוסף לדוח רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית. החברה קיימה מכל הבחינות המהותיות בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ליום 31.12.2010 בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמו על ידי ה- Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO).

6. בשנת 2006 קיבלה החברה את אישור מכון התקנים הישראלי על עמידה בדרישות התקן הישראלי והתקן הבין-לאומי ISO 9001.

7. הקמת חברה בת:

בחתאם להחלטת הממשלה מיום 26 במאי 2008, ביום 16.11.2008, נתאגדה ונרשמה על פי חוק החברות חברה בשם "דירור מוגן לקשיש בע"מ (חל"צ)" חברה בת בבעלות מלאה של החברה, כחברה לתועלת הציבור בערבון מוגבל, להלן "חברת הבת". מטרת החברה הינן: ניהול, בניה, שיפוץ ושדרוג בתי דירור מוגן לקשישים שבניהול החברה לרווחת הקהילה שלא למטרות רווח. החברה נרשמה ברשויות המס והחלה את פעילותה בחודש פברואר 2009 וסווגה כמלכ"ר לעניין חוק מס ערך מוסף. לפעילות חברת הבת אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

### מידע נוסף (המשך)

8. ביום 1 בספטמבר 2008 נכנס לתוקף מבצע "דירה משלי" וזאת בהתאם לעדכון חוק הדיור הציבורי במסגרת המבצע זכאים דיירי השיכון הציבורי הרוכשים את דירותיהם, על סמך קריטריונים מסוימים להנחה, כאשר ההנחה לא תעלה על 90% מערך הדירה ועד לתקרה מסוימת כפי שנקבעה בהחלטה האמורה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2010 נחתמו חוזי מכירה לכ-1,743 דירות במסגרת מבצע "דירה משלי". המבצע הסתיים ביום 31.12.2010.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

דוחות רווח והפסד בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	
281,468	297,233	292,343	הכנסות: מפעולות
141,335	157,612	151,672	הוצאות: אחזקה ותפעול
142,233	141,958	142,283	הנהלה וכלליות
283,568	299,570	293,955	
(2,100)	(2,337)	(1,612)	הפסד מפעולות
17,661	15,786	10,775	הכנסות מימון, נטו
267	283	31	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
15,828	13,732	9,194	רווח נקי

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

### 1. הכנסות מפעולות

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2010 הסתכמו לסך של 292.3 מיליון ש"ח, לעומת 297.2 מיליון ש"ח אשתקד. השינוי נובע בעיקרו מקיטון בהכנסות מפעילות אחזקה במימון משרד הבינוי והשיכון ומפעילויות ניהול במימון מינהל מקרקעי ישראל.

### 2. הוצאות אחזקה ותפעול

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2010 הסתכמו לסך של כ-151.7 מיליון ש"ח לעומת 157.6 מיליון ש"ח אשתקד. השינוי נובע בעיקרו מקיטון בעלויות פעילות אחזקה במימון משרד הבינוי והשיכון ומפעילויות ניהול במימון מינהל מקרקעי ישראל.

### 3. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2010 הסתכמו לסך של 142.3 מיליון ש"ח לעומת 142.0 מיליון ש"ח אשתקד.

### 4. הפסד תפעולי

ההפסד התפעולי לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2010 הסתכם בסך של 1.6 מיליון ש"ח, לעומת הפסד בסך 2.3 מיליון ש"ח אשתקד.

### 5. הכנסות מימון, נטו

מדיניות ההשקעות של החברה, שנקבעה על ידי מועצת המנהלים, מבוססת על המסגרת שנקבעה על ידי רשות החברות הממשלתיות, וכוללת בעיקר השקעות באג"ח ממשלתיות. הכנסות המימון נטו לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2010 הסתכמו לסך של 10.8 מיליון ש"ח לעומת 15.8 מיליון ש"ח אשתקד. השינוי נובע מזקיפת הוצאות מימון בגין תוכניות פרישה לעובדים בסך 6 מיליון ₪.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

### 6. רווח נקי

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2010 הסתכם הרווח הנקי לסך של 9.2 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך 13.7 מיליון ש"ח אשתקד.

### 7. מיסים על ההכנסה

החברה אינה משלמת מיסים על ההכנסה ואינה צופה חבות מס בעתיד הנראה לעין, זאת מאחר ולחברה הפסדים נצברים ניכרים לצורכי מס.

#### א. שיעורי המס

הכנסות החברה חייבות במס חברות בשיעור רגיל. שיעורי מס החברות החלים בשנים הינם כדלקמן: 2006 - 31%, 2007 - 29%, 2008 - 27%, 2009 - 26%, 2010 - 25%, 2011 - 24%, 2012 - 23%, 2013 - 22%, 2014 - 21%, 2015 - 20%, 2016 - ואילך - 18%.

רווחי הון (למעט רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך סחירים - לגביו יחולו שיעורי המס הרגילים) חייבים במס בשיעור מופחת של 25% על רווחי הון שנצמחו לאחר 1 בינואר 2003, ובשיעורי מס החברות הרגיל על הכנסות שנצמחו עד אותו מועד.

#### ב. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2006, אם כי מנהל רשות המסים (לרבות סגנו) רשאי לאשר עשיית שומה גם לשנת המס 2006.

#### ג. הפסדים מועברים

הפסדים נצברים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות מגיעים ליום 31 בדצמבר 2010 לכ- 490 מיליוני ש"ח.

ההפסד הריאלי ממימוש ניירות ערך לצורכי מס המועבר לשנים הבאות מגיע ליום 31 בדצמבר 2010 לכ- 24 מיליוני ש"ח. הפסד זה יותר בניכוי בשנים הבאות כנגד רווח ריאלי מניירות ערך סחירים, אם יהיה כזה באותן שנים.

הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות, מגיעים ליום 31 בדצמבר 2010 לכ- 22 מיליוני ש"ח.

## עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

### 8. סה"כ המאזן

ליום 31.12.2010 מסתכם לכ- 538.1 מיליון ש"ח לעומת 521.1 מיליון ש"ח ב- 31.12.2009.

### 9. הרכוש השוטף

ליום 31.12.2010 מסתכם לכ- 327.7 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 291.4 מיליון ש"ח ביום 31.12.2009. הגידול נובע בעיקר מעליה בהשקעות לזמן קצר בניכוי ירידה ביתרות מזומנים ושווי מזומנים וחייבים גופים ממשלתיים.

### 10. ההשקעות המיועדות

ליום 31.12.2010 מסתכמות ב- 136.8 מיליון ש"ח לעומת 157.8 מיליון ש"ח ב- 31.12.2009. הירידה נובעת בעיקרה מקיטון בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד – מעביד.

### 11. הרכוש הקבוע

ליום 31.12.2010 מסתכם ב- 66.5 מיליון ש"ח לעומת 65.2 מיליון ש"ח ביום ב- 31.12.2009.

### 12. ההתחייבויות השוטפות

ליום 31.12.2010 מסתכמות ב- 218.4 מיליון ש"ח לעומת 189.5 מיליון ש"ח ליום 31.12.2009. הגידול נובע בעיקרו מגידול ביתרות זכאים גופים ממשלתיים וגידול בחלויות השוטפות בגין עובדים.

### 13. ההתחייבויות לזמן ארוך

ליום 31.12.2010 מסתכמות ב- 136.8 מיליון ש"ח לעומת 157.8 מיליון ש"ח ב- 31.12.2009. הקיטון נובע בעיקרו מירידה בהתחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד עקב הפקדה של כ- 22 מיליון ש"ח לקופה מרכזית לפיצויים.

### 14. ההון העצמי

ליום 31.12.2010 הסתכם ב- 182.9 מיליון ש"ח לעומת 173.7 מיליון ש"ח ב- 31.12.2009. השינוי נובע מהרווח הנקי לתקופה.

**15. נזילות ומקורות מימון**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים ליום 31.12.2010 עמדה על סך של 35.2 מיליון ש"ח לעומת 48.6 מיליון ש"ח לתחילת התקופה. יתרת השקעות לזמן קצר ליום 31.12.2010 עמדה על סך של 193.3 מיליון ש"ח לעומת 131.9 מיליון ש"ח לתחילת התקופה.

---

דוד מגן מונסונגו  
יו"ר הדירקטוריון

---

יעקב ברוש  
מנכ"ל החברה