



דוחות שנתיים לשנת 2012

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

חלק ג' – דוחות כספיים ליום 31.12.2012

חלק ד' – דוח תקופתי

חלק ה' – הצהרת מנהלים



דוח תקופתי לשנת 2012

חלק א - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

<u>פרק</u>	<u>עמוד</u>
פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
השקעות בהון המניות של החברה ועסקאות במניותיה	7
חלוקת דיבידנדים	7
מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה – כללי	7
סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	8
תחום בניה יזמית	12
תחום מהותי- נדל"ן להשקעה בחיפה	50
תחום מתחמי מגורים לצעירים	66
פעילות הקבוצה מחוץ לישראל	101
נושאים המשותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה	103
פרטים נוספים על חברות הבנות והכלולות של החברה	114
נתונים מתוך הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה ליום 31.12.2012	120

פרק ראשון: תיאור התאגיד ועסקיו

1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1

כללי

- 1.1.1 אלמוגים החזקות בע"מ ("החברה") התאגדה ביום 11 ביוני 2007, על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999, כחברה פרטית על-פי דיני מדינת ישראל.
- 1.1.2 ביום 26 באוגוסט, 2010 פרסמה החברה תשקיף הנפקה לציבור (אשר תוקן ביום 5 בספטמבר, 2010) ("התשקיף") והפכה לתאגיד מדווח ("חברת אג"ח").
- 1.1.3 החברה הנפיקה על פי התשקיף 43,710,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א ("אגרות החוב"). בהמשך, ביום 2 בנובמבר, 2010 אישר דירקטוריון החברה ביצוע הקצאה פרטית של 6,290,000 אגרות חוב נוספות למשקיעים מוסדיים.
- 1.1.4 מאז הקמת חברת הבת אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ("אלמוג בניה") בשנת 1986¹ ועד למועד הדוח, יזמה הקבוצה ובנתה עשרות אלפי מ"ר ברחבי הארץ הכוללים נכסים מניבים וכ- 1,900 יחידות דיור.
- 1.1.5 למועד הדוח"ח וכפי שיפורט להלן, החברה עוסקת בהקמה וייזום של מיזמי נדל"ן למגורים ולהשקעה.

1.2

הגדרות:

- "הדוח"ח – הדוח התקופתי לשנת 2012 ;
- "תאריך המאזן" – 31 בדצמבר, 2012 ;
- "תקופת הדוח" – 1 בינואר, 2012 ועד 31 בדצמבר, 2012 ;
- "מועד הדוח" – 13 במרץ, 2013 ;
- "הקבוצה" – החברה, החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה.

¹ בהתאם להסכם רה ארגון מחודש פברואר 2008, הועברו לידי החברה מלוא הזכויות בחברות אלמוג בניה והשקעות בע"מ ונכסי מריו ועמי בע"מ והן מהוות חברות בת של החברה.

הקבוצה עוסקת בשלושה מגזרי פעילות עיקריים:²

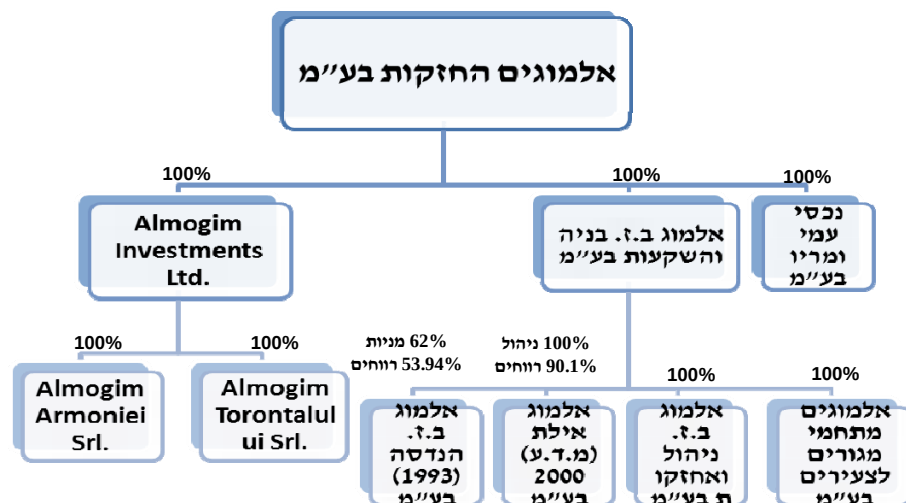
- א. ייזום והקמת פרויקטים למגורים ונדל"ן להשקעה ("מגזר בניה יזמית"). במסגרת תחום זה, עוסקת החברה בייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים.
- ב. ייזום הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן המיועדים להשכרה לצרכי מגורים ("מהותי נדל"ן להשקעה בחיפה"). במסגרת תחום זה, פועלת הקבוצה בייזום הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן המיועדים להשכרה לצרכי מגורים.
- ג. ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה ותפעול של מתחמי מגורים לצעירים באילת ("מגזר מתחמי מגורים לצעירים"). במסגרת תחום זה, כלולים מתחמי מגורים לצעירים (B-Young) והחברה עוסקת בייזום, הקמה, מכירה, השכרה, ניהול, תפעול ומכירת שירותים נלווים (תחזוקה, דמי ניהול, מכירת חשמל וכו') למתחמים אלו.

- 1.4 בעלי השליטה בחברה התחייבו, כי כל עוד הם בעלי שליטה בקבוצה, הם לא יתחרו בקבוצה, בתחומי פעילותה במועד התשקיף וזאת בתחומי מדינת ישראל.

תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה

1.5

להלן תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה:



הערות לתרשים:

- (i) החברה מחזיקה גם ב-51% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת אי.די.בי. גלובאל אינווסטמנט בע"מ, אשר אינה פעילה ובכוונת החברה לפעול לפירוקה;
- (ii) החברה מחזיקה בחברת אלמוג ב.ז. מפעלי תיירות ונופש בע"מ, אשר אינה פעילה וכן בכל הון המניות המונפק והנפרע של חברת אלמוג ב.ז. מפעלי תיירות (95) בע"מ ו-60% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת אלמוג את מקדסי בניה והשקעות בע"מ, אשר מצויות בהליך של פירוק מרצון;
- (iii) ביום ה-16 בפברואר, 2012 אישרו הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ לרכוש את מניות המיעוט בחברת אלמוג אילת (מ.ד.ע) 2000 בע"מ. למועד הדו"ח, החלטה זו טרם מומשה.

2 השקעות בהון המניות של החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים האחרונות לא היו כל שינויים בהון הרשום המונפק והנפרע של החברה.

3 חלוקת דיבידנדים

ממועד היווסדה, לא ביצעה החברה חלוקת דיבידנדים ולא היתה לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים. לתאריך המאזן אין לחברה יתרת רווחים הראויים לחלוקה.

בהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב, עד לפירעון המלא של אגרות החוב, לא תחלק החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור שיעלה על 35% מהרווח הנקי של החברה לאחר מס, וכן לא תחלק דיבידנד, באופן שבעקבות חלוקת הדיבידנד כאמור הונה העצמי יפחת מתחת להונה העצמי ערב ההנפקה.

4 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה – כללי

להלן הצגת נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה כמפורט בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (באלפי ש"ח) (*):

לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2012:

סה"כ	אחרים/התאמות למאוחד	תחום מתחמי מגורים לצעירים	תחום בניה יזמית	
26,821	1,020	14,508	11,293	הכנסות מחיצוניים
26,935	986	14,722	11,227	הוצאות משויכות
(114)	34	(214)	66	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
216,131	12,069	53,298	150,764	סך נכסי תחום הפעילות

(*) לפרטים נוספים ראו הסברי הדירקטוריון בפרק ב' לדוח תקופתי זה.

לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2011:

סה"כ	אחרים/התאמות למאוחד	תחום מתחמי מגורים לצעירים	תחום בניה יזמית	
44,149	742	15,571	27,836	הכנסות מחיצוניים
42,191	208	14,607	27,376	הוצאות משויכות
1,958	534	964	460	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
216,593	11,090	74,679	130,824	סך נכסי תחום הפעילות

לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2010:

סה"כ	אחרים/התאמות למאוחד	תחום מתחמי מגורים לצעירים	תחום בניה יזמית	
24,315	742	15,194	8,379	הכנסות מחיצוניים
(26,354)	(381)	(14,987)	(10,986)	הוצאות משויכות
(2,039)	361	207	(2,607)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
167,226	11,105	74,820	81,301	סך נכסי תחום הפעילות

5. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה³

כללי

בשנים שלאחר משבר האשראי העולמי שתחילתו בשנת 2008, שהשלכותיו ניכרו גם בישראל, ניכרת התאוששות במשק הישראלי. יחד עם זאת, קצב הצמיחה של המשק בישראל נמוך ביחס לשנים טרום המשבר העולמי כאמור. מפרסומי בנק ישראל עולה כי בפתיחתה של שנת 2012 נמשך גידול הפעילות העסקית בישראל בקצב המתון שהוכתב כבר במחצית השנייה של שנת 2011. התוצר המקומי הגולמי צמח ברביע הראשון של שנת 2012 בשיעור של 0.3% וצמיחת התוצר העסקי ברביע זה עמדה על 2.8%, צמיחה זו הואטה במידה רבה ביחס למחצית השנייה של 2011. במחצית הראשונה של שנת 2012 הפחית בנק ישראל את הריבית עד שנשמרה ברמה קבועה של 2.5%. במחצית 2012 קצב הצמיחה עמד על 3.4%, קצב האינפלציה בתקופה זו המשיך לרדת עד שהגיע לאחוז אחד בשנה, כלומר קרוב לסף התחתון של יעד האינפלציה. נתונים אלה מעידים על כך שהמשק נמצא בסביבת צמיחה נמוכה ומתמתנת. ההאטה בפעילות הכלכלית של המשק נובעת מהיחלשות בקצב הגידול של הביקושים, זאת על רקע האטה בפעילות בעולם. מדדי הייצור התעשייתי

³ הנתונים מבוססים על דוחות שנתיים של בנק ישראל לשנים 2011 ו-2012 שפורסמו באתר בנק ישראל שכתובתו www.bankisrael.gov.il ודוח המדיניות המוניטארית של בנק ישראל למחצית הראשונה והשנייה של 2012

ומדדי הייצוא, המושפעים יותר מהביקושים בעולם, מצביעים על האטה. לעומת זאת, מדדי פדיון הסחורות והשירותים- המושפעים יותר מהביקושים המקומיים, המשיכו לגדול, אם כי בקצב מתון מן העבר. במחצית השנייה של 2012 נרשם שיעור צמיחה של 3.4%.

ההערכה לגבי הכנסות המדינה ממסים, שעליה נבנה תקציב הממשלה, התבססה על קצב צמיחה גבוה מהצפוי בפועל, ובהתאם לכך נוצר גירעון ממשלתי גבוה מהצפוי. הגרעון המקומי ללא מתן אשראי הסתכם בין החודשים ינואר עד אוגוסט 2012 בכ- 13.7 מיליארד דולר לעומת גירעון צפוי של 8.8 מיליארד דולר. בסוף אוגוסט 2012 קיבלה הממשלה החלטה לפיה יעד הגירעון הממשלתי יוגדל בכ- 3%, במקביל הועלה שיעור המע"מ ב- 1%, הועלה ב- 1% מס ההכנסה על עבודה על הכנסות חודשיות מעל 14,000 ש"ח, שונו מדרגות המס, והוחלט על קיצוץ רוחבי בהוצאות כדי לממן את הגדלת ההוצאות בסעיפים השונים, בהתאם להחלטות הממשלה. החלטות אלה צפויות להגדיל את הכנסות הממשלה ממיסים ולהקטין את הגירעון.

השפעות גלובאליות:

ההתמנות בהתרחבות הפעילות העסקית היא תוצאה כמעט ישירה מהמשבר בגוש היורו ומההאטה בצמיחה הגלובאלית. במחצית הראשונה של 2012 באירופה לא הייתה כל צמיחה ושיעור האבטלה הגיע ל- 11%. בארצות הברית מאידך, התוצר גדל ושיעור האבטלה ירד והנתונים מצביעים על התאוששות המשק האמריקאי.

במהלך המחצית השנייה של 2012, הקיפאון בפעילות הריאלית העולמית המשיך והעמיק. התוצר בארה"ב צמח בקצב נמוך של 1.7% והאבטלה שם אמנם ירדה מרמות השיא של 2009, אך ניצבת כבר מספר חודשים על רמה גבוהה יחסית של כ- 8%. התוצר בגוש היורו התכווץ במחצית השנייה של 2012 ב- 0.7% והאבטלה שם הגיע לשיא של 11.3%. המשבר בגוש היורו זלג למשקים אחרים ובאמצע שנת 2012 הורידה סוכנות מודיסי את תחזית הדירוג של גרמניה, הולנד ולוקסמבורג מיציבה לשלילית. הריבית בבנק המרכזי האירופאי ירדה לשפל של 0.75% וטרם הצליחה להמריץ את הביקושים. המדינות המתפתחות הציגו גם הן שיעורי צמיחה נמוכים מאלו של הטווח הארוך. במחצית 2012 חלה האטה אף בצמיחה בסין ולראשונה מאז משבר האשראי ב-2008 הורדה שם הריבית. שנת 2012 מאופיינת בסיכון להתפרצות משבר באירופה, בעקבות משבר החובות של מספר מדינות בגוש היורו ובעקבות השלכותיו על שאר הגוש ועל שאר העולם.

להאטה שהחלה ולמשבר שבפתח יש השלכות על הפעילות של המשק הישראלי. ההאטה העולמית והקיפאון בסחר העולמי הביאו לקיפאון בקצב הגידול של הביקוש לסחורות ולשירותים שמייצא המשק הישראלי. על רקע האטה זו, הייצוא הישראלי נותר קפוא באותה הרמה שבה היה ברביע הראשון של שנת 2011. למשבר בגוש היורו עלולות להיות השפעות ישירות על המשק הישראלי- דרך ירידה בביקושים ליצוא הישראלי, פגיעה בתיק הנכסים של הציבור או יציאה מסיבית של זרים מהשקעות בישראל.

ענף הבינוי:

הפעילות בענף הבינוי הואטה במקצת במהלך השליש הראשון של שנת 2012. בתקופה זו מספר התחלת הבניה היה דומה במספריו לשלהי 2010, אך נמוך משהיה בשנת 2011. מספרן של הדירות בבנייה פעילה ברביע הראשון של 2012, היה הגבוה ביותר מאז המחצית הראשונה של שנת 1999. היצע הדירות שנותרו למכירה במהלך המחצית הראשונה של 2012 היה גבוה ביחס למספרן בשנים האחרונות והוא מבטא, את הפעילות המואצת של הענף בשנים האחרונות אך גם את ההתמהמהות בביצוע עסקאות. נתון זה מתיישב עם העובדה שלא ניכרת עלייה במספר המשכנאות שנלקחו במחצית הראשונה של 2012 וניתן לראות בכך סימן נוסף להתמתנות של מספר העסקאות בענף הבינוי, למרות הגידול שבהיצע הדירות. ברביע הראשון של שנת 2012 גדל היקף המכירות של הדירות החדשות, ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2011. גידול זה מבטא

התפתחויות בשני מישורים שונים: מספרן של הדירות ביוזמה פרטית שנמכרו גדל בשיעור מתון, ואילו זה של הדירות ביוזמה ציבורית גדל בשיעור ניכר פי כמה- ככל הנראה כתוצאה מפעילות מואצת של משרד השיכון להגדלת היצע הדירות בנות ההשגה ולשיווקן, בעיקר במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן". עם זאת, מספרן הכולל של הדירות ביוזמה ציבורית הוא כחמישית מסך כל הדירות שנמכרו במחצית הראשונה של 2012. ההיצע הגדול של הדירות התבטא בירידת קצב העלייה של מחירי הדירות בחודשיים הראשונים של שנת 2012- ירידה אשר בתחילה עוד בשלהי שנת 2010. במהלך המחצית הראשונה של 2012 נקטה הממשלה במספר צעדים להגדלת האפשרות לרכוש דירות: בחודש ינואר 2012, הוריד משרד השיכון את הריבית על המשכנתאות לזכאי משרד השיכון מ-4% ל-3%. צעד זה צפוי להגדיל את הביקוש לסיוע באמצעות משכנתאות ולהרחיב את הביקושים לרכישת דירות. בחודש מרץ 2012 החליטה הממשלה להגדיל את הסיוע בשכר דירה לממתינים לדיר ציבורי ובנוסף, כחלק מהמאמץ לשמור על על מלאי דירות השיכון הציבורי, המיועדות להשכרה לאוכלוסיות שאין ביכולתן לרכוש דירה, החליטה הממשלה שלא לקיים מבצעי מכר של דירות השיכון הציבורי, מבצעים אשר הקטינו את מלאי דירות אלה בשנים האחרונות. בחודש ינואר 2012 עדכנה מועצת מינהל מקרקעי ישראל את הקריטריונים לקביעת הזכאות לדיר בהישג יד במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן". הקריטריונים החדשים מעניקים עדיפות לנכים, ליוצאי צבא, ולמי ששירתו בשירות לאומי או אזרחי ובגין וותק הנישואין. בנוסף עודכנו הקריטריונים כך שעדיפות קבלת ההטבה לפי מספר הילדים במשפחה, אחידה למשפחות עם שלושה ילדים או יותר (למעשה בוטלה העדיפות למשפחות בהן מספר הילדים רב יותר). עם זאת, הקריטריונים החדשים אינם מביאים בחשבון מיצוי של כושר ההשתכרות- בניגוד להמלצות "ועדת טרכנברג".

לפי נתוני סקר מחירי הדירות של הלמ"ס, עלו מחירי הדירות בתחילת 2012 ב-2.2%.

שוק הדיר

בשנת 2012 עלה מדד המחירים לצרכן ב-1.6%. רכיב הדיר במדד עלה ב-3.3%, לעומת 5.1% ב-2011. קצב העלייה של רכיב הדיר התמתן מ-3.8% במחציה הראשונה של 2012 ל-2.8% במחצית השנייה. ההתמתנות בעליית רכיב הדיר נובעת בעיקר מגידול בהיצע הדירות למגורים. למרות שרמת התחלות הבנייה אמנם נופלת מהשיא שנרשם בה באמצע 2011, היא נותרה גבוהה והיא צפויה להמשיך לפעול ולצמצם את הכוחות הגורמים לעליית שכר הדירה בשנתיים הקרובות. מנגד, בסוף המחצית נרשמה ירידה משמעותית בהיתרי הבנייה ובשיווק הקרקע של מנהל מקרקעי ישראל.

מחירי הדירות בארץ נמצאים ברמות גבוהות מבחינה היסטורית, והטיפול בסטייה זו מהמגמה ארוכת הטווח עשוי לקבל צורה של הגדלת היצע הדירות. בנוסף ובמקביל, הממוצע ארוך הטווח של מחירי הדירות הריאליים, נמצא ברמה גבוהה יחסית למדינות אחרות בעולם. מנתוני בנק ישראל עולה כי בשנת 2011 נדרשו כ-8 שנות הכנסה ברוטו למשק בית על מנת לרכוש דירה בארץ. לעומת זאת, בארה"ב נדרשו רק 3 שנים ובבריטניה 5 שנים. נדרש אם כן, טיפול שונה המכוון לגורמים ארוכי טווח ומסתייע במוסדות התכנון, הבנייה ושיווק הקרקעות. באמצעות מוסדות התכנון והבנייה ניתן להפחית את עלויות המימון של משקיעים על ידי הפחתת משך הזמן החולף מרגע ההשקעה ועד לרגע מימושה. אם יתקצר משך הזמן החולף מהחלטה של המוסדות ועד לכניסת הדירות לשוק, הדבר יספק גם לקובעי המדיניות כלים אפקטיביים יותר, ואלה יאפשרו לרסן את המחירים במידת הצורך.

מחירי הדירות רשמו קיפאון ברבעון הראשון של שנת 2012 והחל מחודש מרץ עד לחודש נובמבר 2012 מחירי הדיר עלו ב-5.4% באופן מצטבר, תוך התעוררות מסוימת במספר העסקאות. מחירי הדירות בחודשים מרץ-אפריל 2012 הצביע על עליה של 1% במחירים, אולם בחודשים מאי-יוני 2012 שיעור העליה התמתן לעליה

של 0.4% ולירידה של 0.1% בהתאמה. לכן, לא היה ברור האם התחדשה מגמת העלייה במחירים. עם זאת, אינדיקטורים נוספים הצביעו על התחממות אפשרית בשוק הדירות. בחודשים מאי-דצמבר 2012 עלה היקף המשכנתאות החדשות לממוצע חודשי של כ-4 מיליארד ש"ח, לעומת כ-3 מיליארד ש"ח בין ספטמבר 2011 לפברואר 2012. נטילת המשכנתאות התאפיינה בתנודתיות גבוהה. ביולי-אוגוסט 2012 ניתנו משכנתאות בהיקף שיא של 4.9 מיליארד ש"ח ו-5.8 מיליארד ש"ח, בהתאמה. כנראה על רקע העלאת המע"מ שהיתה צפויה ועל רקע "תיקון" למספר העסקאות הנמוך ברבעון הראשון של השנה. את הירידה בספטמבר-אוקטובר מסבירה בין השאר ירידה עונתית הנובעת ממיעוט ימי העסקים בחודשים אלו, וייתכן גם כי חלק מהירידה נובע מהקדמת העסקאות בחודשיים הקודמים. בנובמבר ובדצמבר 2012 נרשמה עליה מחודשת בהיקף המשכנתאות, ולפחות חלקית ניתן להסבירה באמצעות הקדמת העסקאות על רקע המגבלה שהטיל הפיקוח על הבנקים על שיעור המשכנתא במימון דירה. הריביות על המשכנתאות ירדו במחצית השנה הראשונה של 2012 ורשמו מגמה מעורבת במחצית השנה השנייה של 2012, הריבית באפיקים צמודי המדד במשכנתאות שמרה על יציבות במהלך המחציה השנייה של השנה, למעט ירידה של 0.2% בריבית המשתנה ביולי. ואילו הריביות באפיק הלא צמוד בריבית משתנה עלו ברבעון השלישי וירדו לקראת סוף המחצית. העליה במחירי הדירות במחצית השנייה של שנת 2012 משקפת את הירידה בשיעור האבטלה ואת המחסור בדירות, כפי שהוא משתקף ביחס בין גודל האוכלוסייה למלאי הדירות. כמו כן היא משקפת תגובה בפיגור לירידה בריביות במשק-תהליך הורדת הריביות של בנק ישראל מאוקטובר 2011 והירידה בריבית הריאלית לטווחים השונים.

ההתחממות המחודשת בשוק הדירות ועמה הגידול המואץ בתיק האשראי לדירור במאזני הבנקים והמתאם בינו ובין תיק האשראי לענף הבינוי והנדל"ן, הובילו לכך שבנובמבר 2012 המפקח על הבנקים הטיל מגבלה על שיעור המשכנתא במימון דירה. זאת בהמשך למגבלה על שיעור המשכנתאות בריבית משתנה שהוטלה במאי 2011 וצמצמה את השפעת הריבית המוניטרית על מחירי הדירות.

בשנת 2012 נמכרו 102 אלף דירות, עלייה של 18% לעומת 2011, אך בשנת 2011 חלה ירידה במספר העסקות, גם כן בשיעור של 18% בהשוואה ל-2010, שכן שנת 2011 הושפעה מאוד מהמחאה החברתית. נתונים ראשוניים לחודש ינואר 2013 שפירסם היום משרד האוצר מצביעים על ירידה משמעותית במספר העסקות לעומת דצמבר כאשר משקל המשקיעים נותר ללא שינוי.

עדות נוספת להשפעה של המחאה היה המכירות של חודש דצמבר 2012 - 10,700 דירות – עלייה של 44% במספר העסקות בהשוואה ל-2011. בחודש דצמבר נרשמה גם עלייה של 11% לעומת נובמבר. מדובר בהמשך מגמה של עלייה במספר המגמות בשיעור של 21% בחודש נובמבר לעומת אוקטובר.

בחודשים נובמבר-דצמבר המשיך לרדת משקל המשקיעים משיעור של 23.8% באוקטובר ל-22.6% בנובמבר ו-22.3% בדצמבר. מאז הנחיית בנק ישראל בסוף אוקטובר 2012, המגבילה את שיעור המימון למשכנתאות הנלקחות על ידי משקיעים ל-50%, ניכרת ירידה משמעותית במשקלם באזורים המאופיינים ברמות מחירים גבוהות, למעט ירושלים. מנגד, באזורים האחרים לא חל שינוי משמעותי בשיעור המשקיעים, למעט חיפה בה משקל המשקיעים אף הוסיף לעלות. רמות השכר של המשקיעים בחודש דצמבר באזורי ת"א, המרכז והשרון גבוהות משמעותית בהשוואה לרמות השכר של המשקיעים באזורים אלו בעשרת החודשים הראשונים של השנה.

בדצמבר נרשמה ירידה מתונה של 1.4% ברכישת דירות על ידי זוגות צעירים (זוגות שרוכשים את דירתם הראשונה ללא קשר לגילם) לאחר עלייה חדה של 29% בחודש נובמבר. הירידה נובעת מחלקה מירידה חדה של 33% בעסקות באזור השפלה על ידי זוגות צעירים.

גורמים חיצוניים- המצב הבטחוני והמדיני

המצב הבטחוני-

החל משנת 2010 החלה אי יציבות פוליטית במדינות רבות במזרח התיכון, המערערת את אי היציבות במזרח התיכון כולו. בד בבד עם התרחשותו של האביב הערבי, החל מתחילת 2012 הוחרפו הסנקציות הכלכליות כלפי איראן, שנועדו לעצירת תכנית הגרעין שלה. במקביל הכריזו מרבית מדינות המערב על החרמת נפט תוצרת איראן. כמו כן, קיים כיום שלום קר בין ישראל לירדן וישראל לטורקיה והממשל החדש במצרים אינו מונע את הפגיעות באספקת הגז לישראל. בישראל, בנובמבר 2012 התקיים מבצע "עמוד ענן" בתוך עזה. ענף הנדל"ן מושפע באופן ישיר מהמצב הבטחוני במדינת ישראל. הדרדרות במצב הביטחוני באזור, קל וחומר במקרה של מלחמה כוללת, עלולה לגרום בין היתר ירידה בביקושים לדירות, מחסור בכח אדם והתייקרות עלות הבנייה הכוללת.

מדיניות הממשלה-

למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבא לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בניה, היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ובנייה, רישוי של פרויקטים מדיניות סובסידיות וכיוצא בזה.

תנאי מימון בענף הבנייה

כחלק מהנחיות בנק ישראל, וכן עקב תנאי השוק, החל מהרבעון השלישי של שנת 2011 חלה הקשחה של מדיניות הבנקים במתן אשראי שגרמה לגידול בעלות האשראי. בנוסף לכך, גם מוסדות פיננסיים החלו להציב דרישות מחמירות להעלאת שיעור ההון העצמי שמועמד ע"י הלווים, זאת בעקבות דרישת בנק ישראל והמפקח על הבנקים. בד בבד עם קשיי חילוץ האשראי מבנקים ומוסדות פיננסיים כמתואר לעיל, החל מאמצע שנת 2011 חלה היחלשות משמעותית ביכולתן של חברות לגייס הון כתוצאה מפעילות שוק ההון בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט, אשר גורמת למחנק אשראי בשוק הנדל"ן וקושי בגיוס אשראי.

שיעור הריבית במשק

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה לאור השפעתה של הריבית על המשכנתאות, על מחירי האשראי למימון פעילותה וכפועל יוצא מכך על כלל הביקושים הכללי לדירות בשוק. הריבית על המשכנתאות החלה לרדת במחצית 2012 ולכן היתה עליה בהיקף המשכנתאות שנלקחו.

6 תיאור התפתחות החברה לפי תחומי פעילות

6.1 תחום בניה יזמית

פעילות הקבוצה בתחום

במסגרת תחום הפעילות של בניה יזמית למגורים, פועלת הקבוצה כחברה יזמית, ופעילותה כוללת בעיקרה רכישה של זכויות במקרקעין, הקמת מבני מגורים (לרוב באמצעות קבלנים וקבלני משנה) ומכירה של יחידות דיור ללקוחות.

תחום הפעילות של הבניה היזמית נחלק ל:

- (i) פרויקטים בביצוע "אוסקר שינדלר 3" - סביוני דניה, חיפה ו-"המושבה הקטנה" שכונת מצליח, רמלה, ו-"HI" קרית מוצקין, משכנות האמנים, ו- EDEN - רובע יזרעאל עפולה.
- (ii) פרויקטים בייזום (מתחמי מגורים לצעירים, קרית שמונה. ו- בנין 9 באילת)
- (iii) נדל"ן להשקעה (קרקע בשכונת בת גלים בחיפה).

למועד הדוח, נמצאים בשלבי ביצוע בידי הקבוצה פרויקט "אוסקר שינדלר" פרויקט "המושבה הקטנה" ברמלה ופרויקט "HI" בקרית מוצקין. ביצוע פרויקט אלמוגרין הסתיים והחברה מסרה את יתרת הדירות שנמכרו לרוכשים במהלך תקופת הדוח. הפרויקט בעפולה נמצא בשלב התכנון, הייזום וכן יציאה לשיווק.

שלבי ייזום הפרויקטים בתחום

רכישת מקרקעין על ידי הקבוצה לצרכי ייזום פרויקטים מתבצעת, בין היתר, על ידי רכישת מקרקעין מבעלים פרטיים ו/או בדרך של השתתפות במכרזים של משרד הבינוי והשיכון או של מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"). בפרויקטים בהם משתתפת הקבוצה במכרזים כאמור, במקרה בו זוכה הקבוצה במכרז, מתקשרת הקבוצה בהסכמי בניה עם משרד הבינוי והשיכון ו/או בהסכמי פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל, לפיהם נוטלת על עצמה הקבוצה התחייבויות שונות בקשר עם עמידה בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובנייה, רישום זכויות הרוכשים בדירות והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויותיה בהסכמים אלה.

הקבוצה מתקשרת בהסכמי ליווי בניה עם בנקים שונים, לצורך קבלת מימון לפרויקטים השונים אותם עתידה להקים הקבוצה. הסכמי ליווי הבניה הינם הסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ופרויקט, כאשר הקבוצה נדרשת להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי בנקאי. שיעור ההון העצמי, שמעמידה הקבוצה בפרויקטים, משתנה מפרויקט לפרויקט.

התקשרות עם מינהל מקרקעי ישראל

על פי חוזי הפיתוח של המינהל עם הקבוצה, מעמיד המינהל לרשות הקבוצה את המקרקעין למשך תקופה של שלוש שנים (להלן: "תקופת הפיתוח") לצורך ביצוע עבודות פיתוח הכוללות, בין היתר, פיתוח כללי, בניית יחידות דיור בתנאים ובלוחות זמנים הקבועים בחוזה הפיתוח, חיבור לתשתיות, רישום זכויות הרוכשים ורישום הבניין כבית משותף. תמורת הזכויות במקרקעין משלמת החברה המתקשרת למינהל, במועד ההתקשרות בחוזה הפיתוח, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ. בכפוף לעמידה בתנאי חוזה הפיתוח, החברה המתקשרת זכאית לקבל בתום תקופת הפיתוח זכויות חכירה מהוונות במקרקעין, לתקופת החכירה הקבועה מראש בחוזה הפיתוח, או להפנות רוכשים הזכאים לכך לקבלת זכויות חכירה ישירות מהמינהל. במקרה של הפרת חוזה הפיתוח על ידי החברה המתקשרת, רשאי המינהל לבטל את חוזה הפיתוח, תוך חיוב החברה המתקשרת בפיצויים מוסכמים.

התקשרות עם משרד הבינוי והשיכון

במכרזים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד הבינוי"), הקבוצה מתחייבת לשלם למשרד הבינוי את מחיר עבודות הפיתוח הכללי שיבוצעו על ידו, במקרה בו משרד הבינוי מבצע את העבודות כאמור. בכל הסכמי הבניה ניתנה למשרד הבינוי הזכות לבטל את ההסכם, בין היתר, כתוצאה מאי עמידה של החברה המתקשרת בלוחות הזמנים המוסכמים, המחאת הסכם הבניה או חלק ממנו ללא קבלת אישור משרד הבינוי, העברת מניות המקנות שליטה בחברה המתקשרת, או אם לדעת מנכ"ל משרד הבינוי קצב ביצוע העבודות איטי מדי בכדי להבטיח השלמתן במועדן.

בהתאם להסכם הבניה, מנכ"ל משרד הבינוי רשאי להורות לחברה המתקשרת להפסיק את ביצוע העבודות "מסיבות שלטוניות". במקרה זה, מתחייב משרד הבינוי לשלם לחברה המתקשרת את ההוצאות שנגרמו לה כתוצאה מההפסקה של ביצוע העבודות.

להלן מאפיינים, מגמות והתפתחויות אשר משפיעים ועשויים להשפיע בעתיד על פעילות הקבוצה:

6.1.2

6.1.2.1 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילותה של הקבוצה בתחום בניה יזמית כפופה לחוקים ותקנות, המסדירים את הפעילות בענף הנדל"ן, ובין היתר, חוק המקרקעין, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלוונטיים, כמפורט בסעיף 6.1.25 להלן.

בתשעת החודשים הראשונים של 2012 הוחל בבנייתן של כ-28,130 דירות חדשות במשק, מתוכן כ-34% דירות נבנות בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). מספר הדירות שהוחל בבנייתן בתקופה זו היה נמוך בכ-20% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, ונמוך בכ-19% בהשוואה לשלושת הרבעונים האחרונים של 2011.

ברבע השלישי של 2012, הוחל בבנייתן של כ-7,900 דירות בלבד, בכ-37% פחות מאשר ברבע המקביל אשתקד, בו נרשם מספר גבוה במיוחד של דירות שהוחל בבנייתן. על פי נתוני המגמה, חלה ירידה של כ-6.7% בממוצע לרבעון במספר הדירות שהוחל בבנייתן מרבע שלישי של 2011, זאת לאחר עלייה של כ-4.2% בממוצע לרבעון בחמשת הרבעים הקודמים (רבע שני 2010 עד רבע שני 2011). כ-44% מהדירות שהוחל בבנייתן בתשעת החודשים הראשונים של 2012 נבנו על קרקע בבעלות פרטית.

רוב הדירות (כ-67%) שהוחל בבנייתן במחוז הצפון, נבנו בבניינים בני 1-2 דירות, בהשוואה ל-8% במחוז תל אביב. מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף ספטמבר 2012 ב-83.5 אלף דירות לערך, והיה גבוה ב-4% לערך ממספר הדירות בבנייה פעילה בסוף ספטמבר 2011 אך נמוך מזה שנרשם ברבע השני של 2012.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום בניה יזמית הינם, בין היתר, איתנות פיננסית, יכולת איתור קרקעות זמינות לביצוע פרויקטים, איכות התכנון והבנייה של יחידות הדיור, פעילות השיווק, המוניטין של הקבוצה, יכולת התקשרות עם חברות בניה וקבלני משנה בתחום הבניה, בעלי אמינות ויכולת עמידה בסטנדרטים ובלוחות הזמנים הנקבעים על ידי הקבוצה וביצוע פרויקטים באזורים בהם הקבוצה מזהה פוטנציאל עסקי למכירות תוך פריסה גיאוגרפית נכונה.

שינויים במערך הספקים וחומרי גלם לתחום הפעילות

להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה. בעוד שעלויות הבניה צמודות לרוב למדד תשומות הבניה, ההכנסות צמודות לרוב למדד המחירים לצרכן. בשל כך, עלולה הקבוצה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה.

⁴ נתונים שנלקחו מפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

מדד תשומות הבנייה עלה 2009 בשיעור של 3.3%, בשנת 2010 עלה בכ 3.9%, בשנת 2011 עלה המדד בשיעור 3.1% ובשנת 2012 עלה המדד ב-⁵ 3.3%.

6.1.2.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

מחסומי כניסה- להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום הבניה היזמית, נדרשים, בעיקר, לידע וניסיון בתחום הבניה היזמית, מוניתין חיובי בתחום, הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים לפעול בעלויות מימון נמוכות.

מחסומי יציאה- להערכת החברה, מחסומי היציאה מתחום הפעילות הם משך הזמן הארוך הנדרש להקמת פרויקטים של בניה למגורים, קיום אחריות לרוכשי דירות על-פי חוק המכר והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות, רוכשי דירות ושוכרים.

6.1.2.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם – ראו סעיף 6.1.19 להלן

6.1.3 מוצרים ושירותים

הקבוצה עוסקת בתחום פעילות זה, בייזום, בפיתוח, בהקמה, בשיווק ובמכירה של יחידות דיור למגורים ללקוחות פרטיים.

נכון למועד הדוח, לקבוצה ארבעה פרויקטים בשלבים שונים של בניה ושיווק: ברמלה, בחיפה, קרית מוצקין ועפולה ("הפרויקטים שבהקמה"), הכוללים 314 יחידות דיור. נכון למועד הדוח, נמכרו 23 ו- 42 ו- 1 ו- 0 יחידות דיור בהתאמה, מתוך סך כל יחידות הדיור בפרויקטים שבהקמה. כמו כן, הסתיימה הקמתו של הפרויקט ביקנעם עילית אשר בו נמכרו, נכון לתקופת הדו"ח, כל הדירות שנבנו.

מדיניות הקבוצה בבחירת פרויקטים מבוססת על שני שיקולים עיקריים: האחד, התמקדות בבניה למגורים באזורים בהם הקבוצה מזהה פוטנציאל עסקי למכירות. והשני, רכישת קרקעות הזמינות לבנייה באופן מיידי באזורים כאמור. מובהר כי אזורי ההתמקדות של החברה משתנים מעת לעת בהתאם לשינויים ברמות הביקושים באזורים השונים ברחבי הארץ. ככלל, לחברה אין מדיניות קבועה לעניין מועד התחלת בנית פרויקטים. ברם, לרוב החברה אינה מתחילה בבניה בפועל של פרויקט בטרם החלו המכירות של יחידות בפרויקט. שיעור המכירות והיקף עבודות ההכנה שיובילו להתחלת בנית הפרויקט, משתנים מפרויקט לפרויקט וזאת בהתאם למצב השוק, לסוג

⁵ לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

הפרויקט, לביקושים שהחברה מזהה לפרויקט ולסיכונים שהחברה מעריכה כי גלומים בפרויקט המסוים.

להלן טבלאות המרכזות מידע רלוונטי אודות הפרויקטים השונים של הקבוצה. הנתונים הכספיים בטבלאות הינם באלפי ש"ח.

6.1.4 הפרויקטים שהקבוצה יזמה ו/או ביצעה בשלוש שנים האחרונות, אשר בנייתם הסתיימה עד ליום 31.12.2012, והרווח (הפסד) הגולמי שנבע מהם:

שם הפרויקט	שנת התחלה	שנת השלמה	חלק החברה בפרויקט	מספר יח"ד בפרויקט	מספר יח"ד שנמכרו	הכנסה מצטברת שהוכרה עד סוף שנת 2012	רווח גולמי	שיעור הרווחיות הגולמית
אלמוגרין (יקנעם)	2010	2012	100%	32	32	38,509	11,708	31%
אחוזת אלמוג (יקנעם)	2007	2010	100%	42	42	40,552	3,016	7%

6.1.5 נתונים ביחס לפרויקטים הנמצאים בביצוע

שם הפרויקט	מיקום וסוג	מספר יחידות הדיור	מ"ר ממוצע ליחידה (ברוטו)*	מועד תחילת בניית הפרויקט	מספר יחידות במלאי ליום 31.12.2012	מספר יחידות מכורות ליום			יחידות שנמכרו לאחר ה- 31.12.2012 ועד למועד הדוח	עלות מצטברת ליום 31.12.12	שנת השלמה משוערת ⁶	שנת סיום מכירות משוערת ⁷	אופן המימון
						31.12.2010	31.12.11	31.12.12					
"אוסקר שינדלר" 3	שכונת דניה, חיפה, בניה	72	130	08.2010	32		21	40	3	59,649	2013-2014**	2014	ליווי בנקאי

⁶ על פי הערכת החברה אשר עשויה להשתנות או שלא להתממש, בין היתר עקב התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.5.10 להלן.

⁷ על פי הערכת החברה אשר עשויה להשתנות או שלא להתממש, בין היתר עקב התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.5.10 להלן.

												רוויה	
ליווי בנקאי	2014	2014	24,037	4	21	-	-	31	05.2012	107	52	שכונת מצליח רמלה	"המושבה הקטנה"
ליווי בנקאי שלב חפירות ומרתפים	2015	2015	11,055	2	-	-	-	94	02.2013	123	94	משכנות האמנים, קרית מוצקין	"HI"***
ליווי בנקאי	2015	2015	20,576	-	-	-	-	144	2013	115	144	עפולה , רובע יזרעאל	"EDEN"
			115,317	9	61	21		301			362		סה"כ:

* מ"ר ממוצע לדירה ברוטו כולל שטח לפי הגדרות חוק מכר דירות בתוספת שטח מחסן ולא כולל שטח מרפסת.

** בניין ראשון בשנת 2013 ובניין שני בשנת 2014.

*** הנתונים מתייחסים ל-100% מהפרויקט , פרויקט זה מבוצע ביחד עם צד ג', כאשר חלקה של החברה הינו 50%. לפרטים נוספים ראה סעיף

6.1.11.5 להלן.

6.1.6 נתונים נוספים אודות הפרויקטים

שם הפרויקט	מהות הזכויות במקרקעין	תיאור הפרויקט (סעיף בדוח)	מיקום וסוג הפרויקט	שיעור ביצוע תזרימי נכון למועד הדוח ⁸	שיעור העלויות לגביהן קיים הסכם מחייב למועד הדוח
אחוזת אלמוג	בתהליך רישום בטאבו ע"ש הדיירים	6.1.12.1	יקנעם עילית יח"ד צמודות קרקע	100%	=
אלמוגרין	הסכם פיתוח מול ממ"י	6.1.11.1	יקנעם עילית יח"ד צמודות קרקע	100%	100%
אוסקר שינדלר 3	בעלות	6.1.11.2	חיפה – סביוני דניה בניה רוויה	48%	95%
המושבה הקטנה	הסכם פיתוח מול ממ"י	6.1.11.3	רמלה, שכונת מצליח, בניה רוויה	17%	75%

⁸ שיעור הביצוע התזרימי מתייחס להוצאות הבניה בלבד ואינו מתייחס לרכיב עלות הקרקע היטלים נלווים ותשלומי עכבון ובדק.

<u>10%</u>	<u>0%</u>	<u>קרית מוצקין</u> <u>משכנות</u> <u>האמנים</u>	<u>6.1.11.5</u>	<u>הסכם פיתוח</u> <u>מול ממ"י</u>	<u>HI</u>
<u>5%</u>	<u>0%</u>	<u>עפולה, רובע</u> <u>יזרעאל</u>	<u>6.1.11.4</u>	<u>הסכם פיתוח</u> <u>מול ממ"י</u>	<u>EDEN</u>

6.1.7 נתונים על תוצאות כספיות אשר נכון למועד הדוח הוכר בגין רווח והפסד

שיעור רווח גולמי מצטבר ליום			הכנסות שהוכרו			הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.2012 באלפי ש"ח	עלות מצטברת שהוכרה ליום 31.12.2012 באלפי ש"ח				שם הפרויקט
31.12.12	31.12.11	31.12.10	בשנת 2012	בשנת 2011	בשנת 2010		סה"כ	עלויות נוספות	עלויות בנייה	קרקע ופיתוח	
30%	30%	-	11,003	27,506	-	38,509	26,801	5,607	14,244	6,950	אלמוגרין
	-	7%		-	7,870	40,552	37,536	5,598	25,200	6,738	<u>אחוזה</u> <u>אלמוג</u>

6.1.8 שיעור רווחיות צפויה

שם הפרויקט	הכנסות צפויות ⁹ באלפי ש"ח			עלויות צפויות באלפי ש"ח ¹⁰	רווח צפוי באלפי ש"ח	שיעור רווח צפוי	סטטוס הפרויקט
	הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו עד ליום 31.12.12 ¹¹	הכנסות צפויות ממלאי ליום 31.12.12	סה"כ				
אוסקר שינדלר	66,215	56,274	122,489	101,199	21,290	17%	ביצוע
המושבה הקטנה - רמלה	18,460	42,292	60,752	51,823	8,929	15%	ביצוע
EDEN	-	117,111	117,111	99,405	17,706	15%	ייזום, תחילת שיווק
*HI	705	59,670	60,375	48,453	11,922	20%	שיווק, תחילת ביצוע
סה"כ	85,380	275,347	360,727	300,880	59,847	17%	

⁹ כולל הכנסות בפועל וכן הכנסות חזויות. נתונים אלו הינם הערכת החברה המבוססת, בין היתר, על ההנחה שכל התקבולים בגין הדירות אשר נמכרו יתקבלו בפועל ועל ההנחה כי בגין יתר הדירות אשר טרם נמכרו יתקבלו מחירי מחירון. ההכנסות הצפויות עשויות להשתנות בהתאם לשינוי במחירי המכירה. בדבר הסיכונים והגורמים אשר עלולים להשפיע על נתונים אלו ראה גם דיון בגורמי הסיכון בסעיף 6.5.10 להלן.

¹⁰ כולל עלויות בפועל וכן עלויות חזויות. נתונים אלו הינם הערכת הנהלת החברה המבוססת, בין היתר, על דו"חות המעקב ההנדסי והכלכלי של הפרויקט. לדיון בדבר הסיכונים והגורמים אשר עלולים להשפיע על נתונים אלו ראה גם דיון בגורמי הסיכון בסעיף 6.5.10 להלן.

¹¹ לפירוט נוסף בדבר מדיניות ההכרה בהכנסות ממכירת יחידות מגורים ר' ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

* מתייחס לחלק החברה בלבד 50% מכלל עלויות הפרויקט.

המידע המפורט בטבלה דלעיל, בדבר העלות הצפויה של הפרויקטים, סך הכנסות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינו מידע צופה פני עתיד. מידע זה מתבסס על תחזיות ותוכניות עבודה של החברה שהוצאו ביחס לפרויקטים כאמור. העלות, סך ההכנסות, הרווח הגולמי ושיעורו בפועל עשויים להיות שונים, במידה ותחזיות הקבוצה או תוכניות העבודה כאמור לא יתממשו, כולן או חלקן.

6.1.9 עודף/גירעון צפוי בפרויקטים ליום 31.12.2012

שם הפרויקט	תקבולים בפועל באלפי ש"ח	חייבים בגין דירות שנמכרו באלפי ש"ח	מלאי במחירי מכירה באלפי ש"ח	עלויות ששולמו בפועל באלפי ש"ח	עלויות שנתרו לתשלום עד לגמר הפרויקט באלפי ש"ח	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח	עודף/גרעון צפוי באלפי ש"ח	שיעור עודף/גרעון צפוי
אוסקר שינדלר	51,489	14,726	56,274	67,090	34,109	101,199	122,489	21,290	17%
המושבה הקטנה - רמלה	12,898	5,562	42,292	21,109	30,715	51,823	60,752	8,929	15%
EDEN	-	-	117,111	20,576	78,829	99,405	117,111	17,706	15%
*HI	-	705	59,670	10,995	37,458	48,453	60,375	11,922	20%
סה"כ	64,387	20,993	275,347	119,770	181,111	300,880	360,727	59,847	17%

* מתייחס לחלק החברה בלבד 50% מכלל עלויות הפרויקט.

6.1.10 ניתוח רגישות של הרווח הגולמי הצפוי (באלפי ש"ח)

הפרויקט	הכנסות צפויות	עלות קרקע	עלויות צפויות ללא קרקע	רגישות (10%)	עלויות צפויות ללא קרקע בתוספת רגישות	סה"כ עלויות צפויות כולל קרקע	עודף/גרעון צפוי	שיעור עודף/גרעון צפוי
אוסקר שינדלר	122,489	19,518	83,103	8,310	91,413	110,931	11,558	9%
המושבה הקטנה רמלה	60,752	17,218	34,605	3,460	38,065	55,283	5,469	9%
EDEN	117,111	16,527	82,878	8,288	91,166	107,693	9,418	8%
*HI	60,375	10,645	37,808	3,781	41,589	52,234	8,141	13%

* מתייחס לחלק החברה בלבד 50% מכלל עלויות הפרויקט.

להלן פרטים נוספים בדבר הפרויקטים של הקבוצה המצויים בשלבי ביצוע או שביצועם הושלם בתקופת הדו"ח

6.1.11.1 פרויקט אלמוגרין – יקנעם (פרויקט שהסתיים בתקופת הדו"ח)

במסגרת פרויקט זה, בנתה אלמוג בניה 32 יח"ד צמודות קרקע, כששטח כל אחת מהן נע בין 130 ל-150 מ"ר, על שטח של כ- 7,097 מ"ר ביקנעם עילית.

לצורך הקמת הפרויקט, אלמוג בניה התקשרה בהסכם בנייה והשלמת פיתוח עם משרד הבינוי. בהסכם זה נקבעו התנאים על ביצוע בניית יחידות הדיור למגורים והפיתוח הצמוד. ההסכם כולל, בין היתר, הוראות בדבר טיב ואיכות הבניה ועבודות הפיתוח, לוח זמנים, היתרים ורשיונות, התחייבות לרישום יחידות הדיור בלשכת רישום המקרקעין, פיקוח על הבניה על ידי משרד השיכון, בטיחות וטיפול בפסולת, אחריות במשך ביצוע הבניה, חובת ביטוח, ביטול החוזה ותקופת בדיק ותיקון ליקויים.

תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" של המקרקעין, אשר בוצעו ויבוצעו על ידי משרד הבינוי, וכן בגין העמסת עלויות פיתוח נוספות בסך של 5,000 ש"ח ליחידת דיור לביצוע "השלמת פיתוח בשכונות ותיקות", התחייבה אלמוג בניה לשלם למשרד הבינוי סכום של כ- 4,663 אלפי ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ינואר 2008. סכום ההתחייבות שולם במלואו בהתאם לתנאי ההסכם עם משרד הבינוי.

כן התקשרה אלמוג בניה בהסכם פיתוח עם המינהל, לפיו התחייב המינהל להחכיר לאלמוג בניה, בכפוף לעמידת אלמוג בניה בכל התחייבויותיה על פי הסכם הפיתוח, במועדים הקבועים בו, את המגרש עליו יוקם הפרויקט, וזאת לתקופה של 98 שנים, החל מחודש יוני 2008.

דמי השימוש השנתיים המהווים עבור השימוש במגרש למשך כל תקופת החכירה נקבעו לסכום של כ- 1,940 אלפי ש"ח. סכום זה שולם במלואו למינהל.

לתאריך המאזן נרשם הפרויקט בספרי החברה בסעיף הכנסות ממכירת דירות בסכום של 11,003 אש"ח ובסעיף עלות ההכנסות בסך 7,633 אש"ח, המשקפים 9 דירות אשר נמסרו במהלך 2012 (יתרת הדירות נמסרה ב- 2011).

אלמוג בניה היא בעלת מגרש בשטח 2,932 מ"ר בשכונת סביוני דניה בחיפה אשר נרכש ביולי 2009. המקרקעין נרכשו בסכום של 18 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). על פי התביעה החלה על המקרקעין, ניתן לבנות על המקרקעין 72 דירות. אלמוג בניה בונה על המגרש שני מבנים בני 13-15 קומות מגורים כ"א מעל 4 מפלסי חניה, המיועדים לכלול, יחד 71 יחידות דיור. במהלך 2012 הוגשה בקשה לעדכון היתר הכולל הגדלת שטחי מגורים וגידול ל- 72 יחידות דיור.

במסגרת הפרויקט, אלמוג בניה בונה שני מבנים בני 13-15 קומות מגורים. בחודש אוגוסט, 2010 החלה אלמוג בניה בהקמת הפרויקט.

בתקופת הדוח נמכרו 40 יחידות דיור ולמועד הדוח נמכרו סה"כ 43 יחידות דיור בפרויקט.

לתאריך המאזן, נרשם הפרויקט בספרי החברה בסעיף "מלאי בניינים בהקמה" בסכום של 59,649 אלפי ש"ח ובסעיף "מקדמות מלקוחות" בסך של 51,488 אלפי ש"ח.

בעלי השליטה בחברה התקשרו בהסכמים עם אלמוג בניה, לפיהם רכש כל אחד מהם יחידת דיור המצויה בקומה 13 של כל אחד משני המגדלים. לפרטים ראו פרק ד (פרטים נוספים) סעיף 22.

6.1.11.3 פרויקט "המושבה הקטנה" – שכונת מצליח – רמלה

ביום ה- 16 בפברואר, 2011 זכתה אלמוג בניה בקרקע המיועדת להקמת 48 יחידות דיור בשכונת מצליח שברמלה. נכון למועד הדוח הושלמה רכישת המקרקעין בסך כולל של כ- 16,487 אלפי ש"ח (כ- 343 אלפי ש"ח ליחידת דיור). בהמשך, אלמוג בניה הגישה בקשה להיתר בנייה להקמת 52 יח"ד. בתקופת הדוח קיבלה החברה היתר לביצוע עבודות עפר וביסוס והיתר לבניית רצפות הפרויקט והחלה בעבודות, כמו כן, החלה החברה בשיווק הפרויקט, היתר בניה מלא לפרויקט מתעכב בגלל תנאי בתכנית בנין עיר לפיו לא יינתן היתר בניה עד להשלמת מחלפון בסמוך לשכונה. החברה הגישה תביעה נגד משרד הבינוי והשיכון, עיריית רמלה והועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה בגין התרשלות בהשלמת המחלפון בחודש ספטמבר 2009. על פי פסיקת נשיאת בית המשפט המחוזי השופט גרסטל, נקבע כי התנאים למתן ההיתר יושלמו עד 2013-3-25 ובמועד זה יופקו היתרי הבניה.

בתקופת הדוח נמכרו 21 יחידות דיור, למועד הדוח נמכרו סה"כ 25 יחידות דיור בפרויקט.

לתאריך המאזן נרשם הפרויקט בספרי החברה בסעיף "מלאי בניינים בהקמה" בסכום של 24,037 אלפי ש"ח ובסעיף "מקדמות מלקוחות" בסך של 12,898 אלפי ש"ח.

6.1.11.4 רובע יזרעאל – עפולה

ביום ה- 16 בפברואר, 2011 זכתה אלמוג בניה בשני מכרזים לרכישת קרקעות המיועדות לבניה למגורים ברובע יזרעאל שבעפולה. במסגרת פרויקט זה, תקים אלמוג בניה 144 יחידות דיור בשני מתחמים ברובע יזרעאל בעפולה.

(1) מגרש 141 -קרקע המיועדת להקמת 96 יחידות דיור בשכונת רובע יזרעאל שבעפולה. נכון למועד הדוח הושלמה רכישת המקרקעין בסך כולל של כ-9,339 אלפי ש"ח (כ- 97 אלפי ש"ח ליחידת דיור כולל הוצאות הפיתוח), כמו כן העמידה החברה ערבות למנהל מקרקעי ישראל בגובה של כ-821 אלפי ש"ח, אשר תחולט במקרה שהחברה לא תשלים את בניית הדירות ומסירתן תוך 30 חודשים ממועד זכייתה במכרז. אלמוג בניה נמצאת בשלבי השלמת תכנון והוצאת היתרי בניה עבור שני מבנים (63 יח"ד) מתוך כלל הפרויקט המתוכנן לכלול 3 מבנים בני 96 יחידות דיור מסביב למתחם בריכה לשימוש דיירי הפרויקט.

(2) מגרש 110 – קרקע המיועדת להקמת 48 יחידות דיור בשכונת רובע יזרעאל שבעפולה. נכון למועד הדוח הושלם שלב רכישת הקרקע בסכום של כ-7,944 אלפי ש"ח. החברה נמצאת בשלב תכנון הפרויקט

לתאריך המאזן נרשם הפרויקט בספרי החברה בסעיף "מלאי בניינים בהקמה" בסכום של 20,576 אלפי ש"ח.

6.1.11.5 קרית מוצקין- פרויקט HI"

ביום ה- 2 במרץ, 2011 זכתה אלמוג בניה בקרקע המיועדת להקמת 94 יחידות דיור במתחם כורדני שבקרית מוצקין. ביום 7 באפריל, 2011 נחתם הסכם עקרונות בין החברה לבין צד שלישי לביצוע הפרויקט במשותף בדרך של "עסקה משותפת", כשכל צד יממן את הפרויקט כדי 50% ויתחלק ברווחים באותו שיעור. נכון למועד הדוח הושלמה רכישת המקרקעין בסך כולל של כ-18,074 אלפי ש"ח (כ- 192 אלפי ש"ח ליחידת דיור). בנוסף, העמידה החברה ערבות למנהל מקרקעי ישראל בגובה של כ-

2,684 אלפי ש"ח אשר תחולט במקרה שהחברה לא תשלים את בניית הדירות ומסירתן תוך 30 חודשים ממועד זכייתה במכרז. בתקופת הדוח נמכרו 0 יחידות דיור, למועד הדוח נמכרו סה"כ 2 יחידות דיור בפרויקט.

החברה רואה בפרוייקט "פעילות משותפת" ועל כן לתאריך המאזן נרשם חלקה של אלמוג בניה בפרוייקט בספרי החברה בסעיף "מלאי בניינים בהקמה" בסכום של 11,055 אלפי ש"ח. למועד הדוח, אלמוג בניה נמצאת בשלב התארגנות לתחילת ביצוע. הפרוייקט מתוכנן לכלול מבנה מגורים בן 94 יחידות דיור ב- 24 קומות מעל קומת כניסה בגובה כפול ומרתף חניה. החברה הגישה בקשה להיתר חפירה, דיפון ובניית מרתפים.

להלן פרטים בדבר פרויקטים של הקבוצה שהסתיימו בשלוש השנים האחרונות: 6.1.12

אחוזת אלמוג – יקנעם 6.1.12.1

בחודש פברואר 2010 השלימה אלמוג בניה את הבנייה והאכלוס בשלב ב' של פרויקט אחוזת אלמוג. הפרוייקט כולל 42 יחידות דיור צמודות קרקע, שנבנו בשני שלבים, שכל אחד מהם כלל 21 יחידות דיור.

הפרוייקט נבנה על שני מגרשים סמוכים ביקנעם עילית, שכל אחד מהם בשטח של כ- 8,600 מ"ר, אותם רכשה אלמוג בניה בשנים 2005 ו-2006 מצדדים שלישיים.

מתוך סך זכויות הקבוצה במקרקעין עליהם נבנה הפרוייקט, הופקעו לטובת המועצה המקומית יקנעם עילית, כ- 7,000 מ"ר.

מכירת יחידות הדיור הסתיימה בשנת 2008 ואילו הבניה והאיכלוס הסתיימו, כאמור, ברבעון הראשון של שנת 2010.

להלן פרטים בדבר הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בתחום הבנייה היזמית: 6.1.13

נדל"ן להשקעה - קרקע 6.1.13.1

בבעלות החברה מקרקעין על חוף הים התיכון ברחוב רציף מרגולין בשכונת בת גלים בחיפה. למקרקעין זכויות בנייה לפי יעוד של תיירות ונופש.

בהתאם לתוכנית מתאר ארצית 13/3 שבתוקף, נכלל המקרקעין במקטע 2 של תמ"א 13/3, המעודד התחדשות עירונית, ולפיו יעוד המקרקעין: למגורים, למלונאות ולמסחר. נוכח תמ"א 13/3 ובתאום עם הרשויות, החברה החלה (ביחד עם הבעלים של חלקה סמוכה) בהכנת תוכנית מפורטת לקבלת זכויות בניה על המקרקעין וזאת בהתאם ליעודים שנקבעו בתמ"א 13, כך שתוכל בעתיד להקים על המקרקעין מיזם, שיכלול מלונות, מגורים ושטחי מסחר, כפי שיאושר בתוכנית מפורטת.

נכון לתאריך המאזן, נרשמו המקרקעין בספרי החברה לפי שווי של כ- 3,680 אלפי ש"ח.

על פי חוזה החכירה, שנחתם ביום 1 באפריל 2009, על החוכר להשלים את הבניה בתוך 36 חודשים מיום חתימתו, דהיינו עד ליום 31 במרץ, 2012. החברה הגישה בקשה להארכת המועד אשר אושרה על ידי המנהל אך טרם הונפק הסכם חכירה עדכני. אלמוג בניה פועלת בשיתוף צד שלישי, שהוא בעל הזכויות במגרש סמוך, לקידום תכנית להסבת ייעוד הקרקע למלונאות, מסחר ומגורים. התכנית מצויה בשלבי גיבוש, לצורך הגשתה לרשויות התכנון.

6.1.13.2 קרקעות

תקופה		פרמטרים	אזור
31.12.2011	31.12.2012		
<u>3,440</u>	<u>3,680</u>	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד)(באש"ח)	אזור הצפון
<u>1,025</u>	<u>1,025</u>	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	

6.1.14 פרויקטים בשלבי מו"מ/ בשלבים מקדמיים

נכון למועד הדוח, הקבוצה נמצאת בשלבים ראשוניים של משא ומתן ובדיקות של פרויקטים למגורים ברחבי הארץ. הנהלת החברה אינה יכולה להעריך את סיכוי ההשלמה של עסקאות אלה.

המידע המפורט בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד. מידע זה מתבסס על תחזיות ותוכניות עבודה של החברה ועל הליך המשא ומתן שמנהלת החברה בקשר

להתקשרויות כאמור. המידע עשוי שלא להתממש אם המשא ומתן המתנהל בין הצדדים לא יבשיל לכלל עסקה מחייבת ואם יחולו שינויים בתנאי השוק בארץ בתחום הבניה היזמית.

הסכם הרשאה – קריית שמונה

ביום 18 ביולי, 2012, אישר מנהל מקרקעי ישראל את התקשרותו עם החברה בהסכם הרשאה לתכנון ("הסכם הרשאה") וזאת בהתייחס לנכס מקרקעין בשטח של 34,100 מ"ר בקריית שמונה עליו מתוכנן להיבנות בית מלון (בסעיף זה: "הנכס").

בהתאם לאמור בהסכם ההרשאה, מינהל מקרקעי ישראל אישר לחברה להכין לצורך מטרת ההרשאה (הקמת בית מלון) תוכנית עבור הנכס וזאת במשך תקופת ההרשאה לתכנון הקבועה על 3 שנים, החל מיום 25.3.2012 וכלה ביום 24.3.2015.

התקבלה אורכה למועד הגשת התכנון לאישור המינהל נקבע ליום 1.4.2013. בכוונת החברה להגיש בקשה לארכה נוספת.

לקוחות

6.1.15

מכירת יחידות הדיור על-ידי הקבוצה נעשית, על פי רוב, ישירות ללקוחות פרטיים, המתאפיינים בכך שאינם לקוחות קבועים של הקבוצה, ולפיכך, לא נוצרה ואף לא עלולה להיווצר תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות. על פי המידע המצוי בידי החברה, עיקר הלקוחות הרוכשים הינם רוכשי דירה ראשונה ומשפרי דיור.

התקשרות הקבוצה עם לקוחותיה נעשית בחוזים, המבוססים על חוזי רכישה סטנדרטיים של הקבוצה. חוזי הרכישה כוללים, בין היתר, פרטים אודות הנכס הנמכר, לוח זמנים להשלמת הממכר ומסירתו, התמורה והביטחונות הניתנים על ידי החברה המתקשרת. כמו כן, מצורפים לחוזי הרכישה מפרט טכני של הממכר, יפוי כח בלתי חוזר לבאי כח החברה המתקשרת לרישום זכויות הרוכש והתחייבות כלפי הבנק המלווה את הפרויקט להפקיד את תמורת הממכר בחשבון הפרויקט בבנק המלווה. מובהר כי תנאיהם של חוזי הרכישה הספציפיים נקבעים במשא ומתן עם הרוכשים והם שונים מרוכש לרוכש.

במרבית המקרים, התמורה בחוזי הרכישה נקובה בש"ח וצמודה למדד תשומות הבנייה, כאשר במועד חתימה ההסכם, הרוכש נדרש לשלם סך השווה על פי רוב ל- 10% עד 15% ממחיר יחידת הדיור, ויתרת התמורה משולמת בהתאם למועדים הקבועים בהסכם עם הרוכש, וטרם מסירת החזקה בנכס הנמכר לידי הרוכש.

הקבוצה נוהגת להבטיח את הכספים המשולמים על ידי רוכשי הדירות, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות"), בדרך של הוצאת ערבויות בנקאיות כנדרש בחוק הבטחת השקעות, או בדרך של תעודת ביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים. בסמוך לפני מסירת החזקה בנכס הנמכר, ובדרך כלל, כתנאי למסירתה, מתחייב הרוכש למסור את הבטוחה שניתנה לו לידי החברה המתקשרת ו/או לעורך דינה, אשר יחזיקה בנאמנות גם עבור החברה המתקשרת, עד להתקיים התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות.

במסגרת חוזי הרכישה, מתחייבת הקבוצה כלפי רוכשי הדירות, להעביר את הזכויות שרכשו בנכס הנמכר על שמם בלשכת רישום מקרקעין או במינהל, כאשר, במרבית המקרים, הקבוצה אינה נוהגת להתחייב על טווח זמן נקוב.

במרבית חוזי הרכישה קיימת הוראה לפיה החברה המתקשרת רשאית לדחות את מועד מסירת החזקה בממכר אם הופסקה הבנייה בגין כח עליון, הוראת דין, מלחמה, גיוס כללי, סגר בשטחים, מחסור בפועלי בניין ו/או חומרי בניין וכל עיכוב אחר הנובע מגורם שאין לחברה המתקשרת שליטה עליו. בחלק מההסכמים רשאים הרוכשים לבטל, במקרה זה, את הסכם הרכישה, אם תקופת הדחייה היתה מעבר לסביר בנסיבות העניין. כן רשאית החברה המתקשרת, ברוב חוזי הרכישה, למסור את הממכר באיחור של 90 יום, מבלי שיהיה בכך הפרת הסכם.

נכון למועד הדוח, מערך השיווק, המכירה ושרות הלקוחות של הקבוצה פועל להרחבת בסיס הלקוחות וכן שמירה על בסיס הלקוחות הקיים, המעוניין ברכישת נכסים נוספים. יודגש כי מערך הלקוחות של הקבוצה בייזום פרויקטים לבניה הינם אנשים פרטיים לרוב.

הוצאות הקבוצה בגין אחריות ובדק בתחום הבניה היזמית בשנים 2010 – 2012, היו כמפורט להלן (באלפי ש"ח):

6.1.16

השנה שהסתיימה ביום			
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	
30	44	12	הוצאות בדק ואחריות (באלפי ש"ח)

שיווק, מכירה ופרסום

6.1.17

אסטרטגיית השיווק נקבעת ע"י מחלקת השיווק של החברה. מכירת יחידות הדיור המוצעות למכירה בפרויקטים השונים על ידי הקבוצה נעשה באמצעות עובדי החברה ומשווקים חיצוניים איתם מתקשרת החברה בהסכמי תיווך ומכירה. מאחר והפרויקטים של החברה הינם אזוריים, הקבוצה אינה נוקטת באסטרטגיה של פרסום ושיווק במישור הארצי (למעט פרסום באמצעות האינטרנט) ולפיכך, הוצאות הפרסום והשיווק של הקבוצה הינן נמוכות באופן יחסי לחברות מתחרות בשוק הבניה למגורים.

מערך השיווק והמכירות פועל ממשרדי החברה וממשרדי מכירות הממוקמים בפרויקטים ובמקומות מרכזיים בישובים בהם נבנים הפרויקטים. לכל פרויקט מצוות לפחות איש מכירות אחד המופקד על הפרויקט, המאייש את משרדי המכירות של הפרויקט. במקרה של מכירה באמצעות מתווכים, מתחייבים המתווכים שלא לעסוק במכירת פרויקטים של יזמים אחרים, המצויים בקרבת הפרויקט עליו הם מופקדים, או לעסוק בכל פעילות אחרת שיש בה משום ניגוד אינטרסים להתחייבויותיהם על פי הסכם התיווך. בתמורה לשירותיהם משלמת החברה למתווכים עמלה המחושבת כאחוז מתמורת המכירות בפרויקטים עליהם הם מופקדים.

נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות במי מהמתווכים והיא רשאית להפסיק את התקשרותה עמם בכל עת, בכפוף למתן הודעה מוקדמת.

6.1.18 צבר הזמנות

צבר הזמנות בתחום הפעילות, כולל את התמורות בגין יחידות הדיור שנמכרו למועד מסוים, אשר בנייתן לא הושלמה וההכנסות מהן טרם נזקפו לדוח רווח והפסד. לענין זה, ההכנסות ממכירת יחידת מגורים מוכרות, כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש¹². צבר ההזמנות של הקבוצה סמוך למועד הדוח מסתכם לסך של כ-111,728 אלפי ש"ח, נכון לתאריך המאזן הסתכם לסך של כ-99,363 אלפי ש"ח, וליום 31.12.2011 הסתכם לסך של כ-41,577 אלפי ש"ח.

להלן טבלה המפרטת את צבר הזמנות ליום 31.12.2012 (באלפי ש"ח) והכרה עתידית בהכנסות:

הפרויקט	מס' יחידות דיור הכלולות בצבר	ליום 31.12.2012	שנת 2013 רבעון ראשון	שנת 2013 רבעון שלישי	שנת 2013 רבעון רביעי	שנת 2014	שנת 2015
אוסקר	40	73,870	-	29,386	14,694	29,790	-

¹² לפירוט נוסף בדבר מדיניות ההכרה בהכנסות ממכירת יחידות מגורים ר' ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

								שינדלר
-	25,493	-	-	-	-	25,493	21	המושבה הקטנה – רמלה
-	55,283	44,080	-	-	-	99,363	61	סה"כ

להלן טבלה המפרטת את צבר הזמנות בסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח):

שנת 2015	שנת 2014	שנת 2013 רבעון רביעי	שנת 2013 רבעון שלישי	שנת 2013 רבעון שני	שנת 2013 רבעון ראשון	ליום 13.03.2013	מס' יחידות דיוור הכלולות בצבר	הפרויקט
-	32,957	48,083	-	-	-	81,040	43	אוסקר שינדלר
-	29,068	-	-	-	-	29,068	24	המושבה הקטנה - רמלה
1,620	-	-	-	-	-	1,620	2	HI
1,620	62,025	48,083	-	-	-	111,728	67	סה"כ

תחרות 6.1.19

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

תחום המאופיין בתחרותיות חזקה. מתחריה של הקבוצה הם מספר רב של גורמים העוסקים בפיתוח נדל"ן. התחרות מתמקדת בתחומים של חיפוש מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמה של יחידות דיוור, משרדים ושטחי מסחר. התחרות הינה על המחיר, תנאי המימון, המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, המפרט הטכני וכן על מיתוג החברה עצמה כחברה בעלת מוניטין בענף. רמה זו של תחרות הביאה, להערכת החברה, לשחיקה יחסית ברווחיות בתחום פעילות זה.

בתחום הבניה בישראל פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים, כאשר חלקה של הקבוצה מוערך בשיעור מזערי מהשוק. חלוקת נתחי השוק האמורה משקפת את מספרם הגדול של המתחרים בענף והעדר גורם דומיננטי השולט בשוק.

הקבוצה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בפיתוח נדל"ן, כאשר התחרות בעיקרה מתמקדת בתחומים של חיפוש מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמה, השכרה או מכירה.

כמו כן, הסמיכות הגיאוגרפית, בה מבוצעים הפרויקטים השונים, מגבירה את התחרות וגורמת לירידה במחירי יחידות הדיור, כאשר התחרות בעיקרה מושפעת מגודל הדירה, תכנונה ומחירה. אין מתחרים קבועים בתחום פעילות זה, אלא מתחרים המשתנים מפרויקט לפרויקט בהתאם לפרויקטים הסמוכים לו גיאוגרפית.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות באמצעות הקפדה על בניה איכותית, מתן דגש על איכות השירות ואמינות הקבוצה, בחינה וייעול מתמידים של ערוצי שיווק ושמירת המיצוב והמיתוג של הקבוצה.

הקרקעות בהן פועלת החברה נרכשות, במכרזים של המינהל ומשרד הבינוי או מגורמים פרטיים. במכרזים של המינהל ומשרד הבינוי משתתפים, בדרך כלל, מספר יזמים.

עד למועד הדוח, לא נתקלה החברה בקושי באיתור קרקעות זמינות לבנייה.

כושר יצור

6.1.20

הקבוצה פועלת בייזום ובתכנון פרויקטים בנדל"ן, כאשר מנהלי החברה מעורבים אישית בכל אחד מהפרויקטים. כמו כן, יכולת החברה להשקיע הון ולהשיג מימון בקשר לפרויקטים חדשים, משפיעה בצורה ישירה על יכולתה של הקבוצה להיכנס לפרויקטים נוספים. למעט שני הגורמים האמורים, ובכפוף לזמינותם של מנהלי החברה וליכולתם להשיג מימון, אין כל מגבלה על כושר הפעילות של הקבוצה.

חומרי גלם וספקים

6.1.21

חומרי גלם – נכון למועד הדוח, הקבוצה אינה מחזיקה בחומרי גלם.

ספקים – ספקיה העיקריים של הקבוצה הינם קבלני הביצוע עימם מתקשרת הקבוצה. הליך הקמת הפרויקט מתחיל בדרך כלל בהתקשרות עם ספקי שירותים הנדסיים (מתכננים ומפקחים) ועוברת אחר כך להתקשרות עם קבלני הביצוע, בהסכם פאוואלי, על פי רוב, לביצוע עבודות הבניה, לפיו מתחייבים הקבלנים לבצע את עבודות הבנייה וזאת בתמורה לסכום קבוע מראש, אשר לרוב אינו צמוד. את התמורה בגין עבודות הבניה משלמות חברות הקבוצה לשיעורין בהתאם להתקדמות שלבי הביצוע. בהתקשרות עם הקבלנים מקבלת הקבוצה, בדרך כלל, בטחונות, לרבות ערבויות בנקאיות או עיכון כספי, או שטרי חוב להבטחת ביצוע וטיב העבודות שהזמינה.

כנגד התחייבויות הקבוצה בקשר לבניה, המסירה והבדק כלפי רוכשי יחידות הדירור קיימות התחייבויות מקבילות מצד קבלני הביצוע כלפי הקבוצה. החוזה הקבלני כולל התחייבות לביצוע תיקונים בתקופות הבדק ולפיצוי הקבוצה או רוכשי יחידות הדירור על כל נזק בקשר ליקויי הבניה בפרויקט או נזקים אחרים הנובעים מהפרת החוזה. נכון למועד הדוח, לקבוצה אין תלות באף ספק ו/או נותן שירות וההתקשרויות נעשות לגבי כל פרויקט ופרויקט בנפרד.

6.1.22 הון חוזר

ההון החוזר הנובע מפעילות הבניה למגורים מושפע בעיקרו מרמת מלאי הדירות בפרויקטים שבביצוע וממאפייני המימון של הפרויקטים. הקבוצה נוהגת לחלק את ביצוע הפרויקט למספר שלבים, ובדרך כלל, הקבוצה מתחילה בשיווק ומכירת יחידות הדירור לפני התחלה של ביצוע שלב חדש.

נכון למועד הדוח ולתאריך המאזן, הסתכם מלאי הדירות של החברה אשר נמצאות בביצוע אשר בנייתם החלה וטרם נמכרו, לסך של כ- 99,502 וכ- 96,420 אלפי ₪ בהתאמה. (פרויקט אוסקר ורמלה)

להלן טבלה המפרטת את ההון החוזר

התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	סך הכל	
45,564	126,550	(80,986)	נכסים שוטפים
12,958	31,808	(18,850)	התחייבויות שוטפות
32,606	94,742	(62,136)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

מדיניות מתן אחריות

האחריות לטיב הבנייה נחלקת לשתי תקופות; הראשונה, תקופת הבדק שתחילתה בעת העמדת הנכס הנמכר לרוכש והנמשכת לתקופות הקבועות בחוק, והשנייה, תקופת האחריות שתחילתה בתום תקופת הבדק, לתקופה הקבועה בחוק. בהתקשרויותיה עם

הקבלנים המבצעים את הפרויקט, מקפידה הקבוצה, כי נטל האחריות לבדק ולתיקון ליקויים לפי חוק המכר (דירות) יוטל במלואו על הקבלנים.

יודגש, כי הקבוצה בוחנת בכל פרויקט, בהתבסס על הערכות וניסיון העבר את הצורך לביצוע הפרשות בגין תיקונים ואחריות טיב הבניה. יתרת ההפרשות נבחנת בסיום הפרויקט ומעודכנת במידת הצורך. נכון לתאריך המאזן, עומדת ההפרשה על סך של 346 אלפי ₪ בגין תיקונים ואחריות טיב הבניה לעומת סך של 306 אלפי ₪ נכון ליום 31.12.2011.

מדיניות אשראי

אשראי ספקים – הקבוצה משלמת לקבלני הביצוע וספקי השירותים בדרך כלל לאחר שהושלמו העבודות ו/או בהתאם להתקדמות לשלבי הביצוע בפועל. תנאי התשלום עם מרבית הספקים הינה שוטף + 45 עד שוטף + 75 ימים. היקף האשראי נכון לתאריך המאזן עומד על סך של 3,636 אלפי ₪ ונכון ליום 31.12.2011, עמד על סך של 6,564 אלפי ₪.

אשראי לקוחות – בהסכמי המכר בהם מתקשרת הקבוצה נקבע לוח תשלומים קבוע ומוסכם מראש המשתנה מהסכם להסכם. רוכש יחידת הדיור נדרש לשלם במועד חתימת הסכם הרכישה סך השווה ל- 10% עד 15% ממחיר יחידת הדיור ויתרת התשלומים נפרשת על פני תקופת הבניה בהצמדה למדד תשומות הבניה למגורים או בהצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר כל התשלומים נפרעים בטרם מסירת החזקה בנכס הנמכר לידי הרוכש. הסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה עם לקוחות פרויקטי הנדל"ן המניב אינם כוללים אשראי ללקוחות, ודמי השכירות משולמים מראש.

מימון 6.1.23

פעילות הקבוצה בתחום הבניה היזמית, ממומנת מהון עצמי, מתקבולים מלקוחות הקבוצה בגין רכישת יחידות דיור או בגין דמי שכירות ומאשראי מהמערכת הבנקאית.

להלן פרטים בדבר הרכב האשראי שקיבלה הקבוצה :

31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	שיעור ריבית שנתית ממוצעת לשנת 2012	
				אשראי בלתי שוטף*
319	206	646	4.25%	הלוואות מבנקים
				אשראי שוטף***
15,139	22,614	6,112	4%	אשראי בגין פרויקט אוסקר שינדלר 3.
-	-	5,019	4.25%	אשראי בגין פרויקט רמלה
-	13,765	13,830	4.25%	אשראי בגין פרויקט עפולה
-	12,777	12,895	4%	אשראי בגין פרויקט קרית מוצקין
500	6,000	2,565	5.6%	הלוואות מבנקים אשר אינן משויכות לפרויקטים בביצוע ¹³
15,958	55,365	41,067		סה"כ אשראי

* אשראי שוטף משמעו לפי המחזור התפעולי של החברה כאמור בביאור 2 כ' לדוחות הכספיים

** באשר להסכמי הליווי הבנקאי והפרויקטים הממומנים - ראה סעיף 6.1.24 לעיל.

¹³ ההלוואות הבנקאיות במסגרת האשראי השוטף, אשר אינן משויכות לפרויקטים בביצוע, הוסדרו מול בנק מסחרי באופן אשר 1 מליון נפרעו בנובמבר 2012. יתרת ההלוואה הומרה להלוואה זמן ארוך לפרעון ב- 24 חודשים בתשלומים שווים החל מתאריך ינואר 2013.

מסגרות אשראי

לתאריך המאזן היתה לקבוצה מסגרת אשראי פיננסי מבנקים (הן לזמן קצר והן לזמן ארוך), בסכום כולל של כ- 1,225 אלפי ש"ח, מתוכו נוצל בתאריך המאזן סכום של 646 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח לקבוצה מסגרת אשראי פיננסי מבנקים (הן לזמן קצר והן לזמן ארוך), בסכום כולל של כ- 1,225 אלפי ש"ח מתוכו נוצל סכום של כ- 480 אלפי ש"ח.

הסכמי ליווי

לרוב, לצורך מימון הפרויקטים אותם יוזמת ומנהלת הקבוצה, מתקשרת הקבוצה עם בנקים בהסכמי ליווי בניה (להלן: "**הסכמי ליווי**"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת הקבוצה עם הבנק נותן האשראי בהסכם המבטיח לקבוצה את מכלול השירותים הפיננסיים להם זקוקה הקבוצה במהלך חיי הפרויקט, לרבות מתן ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות. במסגרת התקשרות הקבוצה עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ומוערכים מראש, רמת המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבנייה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת הקבוצה ביעדים, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו, בידי הבנק הסמכות להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל. הבטחונות אשר מעמידה הקבוצה לבנקים המלווים כוללים, על פי רוב, שעבוד זכויות הקבוצה במקרקעי הפרויקט, שעבוד הפרויקט והציוד, שעבוד חשבון הליווי וזכויות קיזוז בין פרויקטים שונים וכן שעבוד זכויות הקבוצה כלפי רוכשי דירות. בהסכמי הליווי נדרשת הקבוצה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט, כחלק מתנאי קבלת אשראי מהבנק. שיעור ההון העצמי הנדרש משתנה מפרויקט לפרויקט.

6.1.24 להלן תנאי הסכמי הליווי בפרויקטים השונים בתחום הבניה היזמית אשר נכון למועד הדוח מעורבת בהם החברה

שם הפרויקט	שם הגוף הפיננסי המלווה	סכום ההון העצמי הנדרש	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע שנקבע בהסכם הליווי	ביצוע בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	אשראי שנוצל ליום 31.12.2012	יתרה לניצול
אוסקר שינדלר 3	בנק מזרחי טפחות בע"מ	8,187 אש"ח	זכויות החברה בפרויקט, ובכללן במקרקעין, הזכות לקבלת כספים מרוכשי הדירות ו/או מפוליסת הביטוח.	1. טרום לוי – יציקת יסודות והקמת חניונים, השקעת הון עצמי בבנייה של 1,700 אש"ח. שלב א' : מכירת 16 יח"ד בסכום כולל של 25,420 אש"ח (קבלת 15% מתמורת הנכס תחשב כמכירה) השקעת הון עצמי מצטבר בבנייה של 2,600 אש"ח. שלב ב' : מכירה מצטברת של 33 יח"ד בסכום	הסתיימו עבודות שלד בבניין הראשון כולל חניונים לשני המבנים, כמו כן מתבצעות עבודות גמר בבניין הראשון ועבודות שלד בבניין השני.	1. השקעת הון עצמי כנדרש 2. העמדת הביטחונות לפי ההסכם 3. איסור משיכת הון עד להחזר ההלוואה	6,112 אש"ח	20,658 אש"ח

שם הפרויקט	שם הגוף הפיננסי המלווה	סכום ההון העצמי הנדרש	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע שנקבע בהסכם הליווי	ביצוע בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	אשראי שנוצל ליום 31.12.2012	יתרה לניצול
אוסקר - המשך				כולל של 51,077 אש"ח (קבלת 15% מתמורת הנכס תחשב כמכירה). 2. המצאת היתר בנייה לכל שלב. 3. סה"כ אשראי לא יעלה על 156,040 אש"ח (כולל ערבויות)				
המושבה הקטנה – רמלה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	11,966 אש"ח	זכויות החברה בפרויקט, ובכללן במקרקעין, הזכות לקבלת כספים מרוכשי הדירות ו/או מפוליסת הביטוח.	1. טרום לוי – עבודות ביסוס אגרות והוצאת כלליות. שלב א' : מכירת 5 יח"ד בסכום כולל של 5,710 אש"ח (הסכום ללא מע"מ קבלת	החברה השלימה עבודות ביסוס ויציקת רצפה ראשונה וממתינה לקבלת היתר בניה מלא למבנים.	1. השקעת הון עצמי כנדרש 2. העמדת הביטחונות לפי ההסכם 3. איסור משיכת הון עד להחזר ההלוואה	5,018	14,892

שם הפרויקט	שם הגוף הפיננסי המלווה	סכום ההון העצמי הנדרש	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע שנקבע בהסכם הליווי	ביצוע בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	אשראי שנוצל ליום 31.12.2012	יתרה לניצול
המושבה הקטנה – רמלה- המשך				15% מתמורת הנכס תחשב כמכירה). שלב ב' : מכירה מצטברת של 10 יח"ד בסכום כולל של 11,419 אש"ח (הסכום ללא מע"מ קבלת 15% מתמורת הנכס תחשב כמכירה). 2. המצאת היתר בנייה לכל שלב. 3. סה"כ אשראי לא יעלה על 88,790 אש"ח (כולל ערבויות)				
EDEN	בנק ירושלים בע"מ	7,554 אש"ח	זכויות החברה בפרויקט, ובכללן	1. מכירת 20% מיח"ד והשקעת 20% הון עצמי	החברה הגישה בקשה לקבלת היתרי בנייה, טרם החל הביצוע.	1. השקעת הון עצמי כנדרש 2. העמדת	13,830 אש"ח	11,170

שם הפרויקט	שם הגוף הפיננסי המלווה	סכום ההון העצמי הנדרש	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע שנקבע בהסכם הליווי	ביצוע בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	אשראי שנוצל ליום 31.12.2012	יתרה לניצול
המשך EDEN			במקרקעין, הזכות לקבלת כספים מרוכשי הדירות ו/או מפוליסת הביטוח.	מכל אחד מהבניינים בפרויקט אותו רוצים לבנות . 2. המצאת היתר בנייה לכל שלב. 3. סה"כ אשראי לא יעלה על 25,000 אש"ח (לא כולל ערבויות לפי חוק המכר)		הביטחונות לפי ההסכם 3. איסור משיכת הון עד להחזר ההלוואה		
*HI	בנק מזרחי טפחות בע"מ	4,792	זכויות החברה בפרויקט, ובכללן במקרקעין,	מימון בשלב הנוכחי הינו רק לצורך רכישת הקרקע , ביצוע שלב מקדים הכולל יסודות חפירה דיפון ומרתפים.	הוגשה בקשה להיתר חפירה, ביסוס וחניונים , שולמו היטלי הפיתוח בגין היתר זה. החברה מתארגנת לקראת תחילת ביצוע.	1. השקעת הון עצמי כנדרש 2. העמדת הביטחונות לפי ההסכם	15,918	12,837

להלן נתונים על ההלוואות שקיבלה הקבוצה בתחום הפעילות מתאגידים בנקאיים, אשר טרם נפרעו למועד הדוח (באלפי ש"ח) :

החברה הלווה	שם המלווה		סוג ההלוואה		יתרה ליום 31.12.2012		ערבויות
	תאגיד בנקאי	חוץ בנקאי	זמן קצר	זמן ארוך	באלפי ש"ח		
					סה"כ	חלק החברה	
אלמוג בנייה	בנק הפועלים			X	5,000	100%	בעלים
אלמוג בניה	בנק פועלים			X	24	100%	בעלים
אלמוג בניה	מזרחי			X	11,130	100%	בעלים
אלמוג בניה	בנק ירושלים			X	13,829	100%	בעלים

ערבויות חוק מכר

על פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר דירה להמציא ערבויות רוכשי דירה. ערבויות אלה מוסרות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין ברגע חתימה על חוזה חכירה. היקף ערבויות חוק המכר נכון לתאריך המאזן הינו כ- 72,759 אלפי ש"ח¹⁴ ולמועד הדוח הינו 80,053 אלפי ש"ח.

ערבויות ביצוע וערבויות כספיות

במסגרת הפרויקטים שמבצעת החברה נדרשת החברה להמציא ערבויות לביצוע עבודה וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. לתאריך המאזן ולמועד הדוח מסתכמות הערבויות כאמור בסכום כולל של כ- 6,237 אלפי ש"ח.¹⁵

מגבלות ופיקוח על תחום פעילות הבניה היזמית

6.1.25

החל משלב התכנון של פרויקט בניה ועד לשלב השלמת הבניה ומסירת החזקה בו, כפופות חברות הקבוצה לחוקי התכנון והבניה על תקנותיהם, לרבות לעניין רישוי, קבלת היתרי בניה והוצאות כל האישורים הנדרשים לאכלוס.

ההליכים המתבצעים במסגרת חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו על פיו הינן הליכים ממושכים התלויים ברשויות התכנון וגורמים נוספים שאינם בשליטת הקבוצה ואשר קשה לצפותם ולהעריך את פרק הזמן הנדרש להסדרתם.

במהלך הבניה, כפופה החברה לכל התקנים הישראליים הנוגעים לטיב העבודה והחומרים. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על-ידי משרד התעשייה והמסחר. במסגרת התקשרויותיה עם קבלני משנה, מסבה החברה את האחריות כאמור לקבלני המשנה, ומבקרת את עמידתם בתקנים הרלוונטיים ע"י ביצוע פרוגרמת בדיקות באמצעות מעבדות מוסמכות ולעתים גם באמצעות חברה חיצונית לניהול ופיקוח על הבניה.

ככלל, בהתקשרויותיה עם רוכשי דירות כפופה החברה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו.

¹⁴ חלק החברה.

¹⁵ חלק החברה.

להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות, מגבלות ודרישות ספציפיות בהם מחויבת החברה בתחום פעילות זה:

6.1.25.1 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה")

חוק התכנון והבניה קובע, בין היתר, דרישות רישוי לגבי שורה ארוכה של פעולות במקרקעין. חוק התכנון והבניה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות, וקובע כי בנייה ללא היתר בנייה כאמור או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית.

6.1.25.2 חוק מכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק מכר דירות")

מכירת דירות על ידי הקבוצה כפופה להוראות חוק מכר דירות. בהתאם להוראות חוק המכר דירות, מחויב מוכר לצרף לחוזה המכר מפרט הכולל תיאור מפורט של נתוני הדירה הנמכרת והפריטים הכלולים בה, בהתאם לקבוע בצו המכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 (להלן: "צו המכר"). צו המכר אף קובע את אחוז הסטייה המותר בין המידות בפועל לבין המידות המופיעות במפרט.

על-פי הסכמים עליהם חותמת הקבוצה היא אחראית, על-פי רוב, בהתאם להוראות חוק מכר דירות, לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר) בגין לקויי בניה. אחריות זו חלה במשך תקופת הבדק המוגדרת בחוק מכר דירות ואשר תחילתה בעת מסירת הנכס לרשות הקונה, או מעת מסירת הנכס למזמין, וכן בתקופת האחריות שתחילתה בתום תקופת הבדק.

6.1.25.3 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (בדוח זה: "חוק הבטחת השקעות")

מכירת הדירות על ידי החברה כפופה גם להוראות חוק הבטחת השקעות, המטיל על המוכר חובה להבטיח את כספי הרוכש, אשר שילם עבור רכישת הדירה 7% ממחירה, וזאת עד למועד רישום זכויותיו של הרוכש בלשכת רישום מקרקעין או בספרי המינהל. החברה מעמידה ערבויות בהתאם לדרישת חוק הבטחת השקעות להבטחת כספי הרוכשים.

6.1.25.4 עמידה בתקני מכון התקנים הישראלי

על פי הוראות צו המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי, כאשר יש כזה.

6.1.25.5 תקינה ובקרת איכות

לאלמוג בניה ולאלמוג הנדסה אישור ממכון התקנים הישראלי כי מערכת ניהול האיכות שלהן עומדת בדרישות התקן הבינלאומי של ISO 9001/2008 בתחום פעילותם.

ISO 9001 – 2008 היא סדרת תקנים בינלאומיים לניהול איכות בתעשייה ובשירותים. הסדרה כוללת מספר תקנים המגדירים דרישות ברמות שונות ממערך הבטחת איכות של ספק השירות, כאשר רמת השירות נקבעת לפי השירות וטכנולוגיות המוצר.

מדי שנה נערכת בדיקה שנתית על ידי מכון התקנים ועד כה חודש התקן מדי שנה. התקן הוטמע באלמוג בניה ובאלמוג הנדסה והן פועלות לפי התקן ומעדכנות אותו בהתאם לנהלים שהוטמעו. אלמוג בניה ואלמוג הנדסה מקיימות את נוהלי הבדיקה, הבחינה והבקרה כפי הנדרש על-פי התקן, כולל נוהל פעולה מתקנת ומונעת ובדיקה פנימית שנתית מעבר לבדיקה על ידי מכון התקנים.

6.1.25.6 מיסוי מקרקעין

במסגרת פעילותה מתקשרת הקבוצה בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין, ולפיכך עשויה לשאת בחבויות שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.

6.1.26 יעדים ואסטרטגיה עסקית

היעדים המרכזי של הקבוצה בתחום הבניה היוזמית הינם הגדלת היקף פעילותה והרחבתה באזורים בהם הקבוצה מזהה פוטנציאל עסקי למכירות מעת לעת, בפריסה ארצית, תוך מיצוב הקבוצה בפלח השוק של בנייה למעמד הבינוני ומעלה, וביסוס מעמדה בענף הנכסים המניבים, תוך כדי התחשבות בצרכי הלקוחות ודרישותיהם השונות וכן בשינויים במגמות בשוק הנדל"ן.

הקבוצה מתכוונת להמשיך ולהקפיד על בנייה איכותית, ולהמשיך ולממן את הפרויקטים בעיקר באשראי, בין השאר ממקורות בנקאיים, בדרך של ליווי פיננסי לפרויקטים.

הקבוצה מתכננת לממש את היעדים המרכזיים באמצעות אסטרטגיה שעיקריה הן כדלקמן:

(1) התמקדות בתחום העסקי בו נצברו הניסיון, הידע ויכולות הניהול והביצוע של החברה.

(2) צמיחה רציפה ומבוקרת של שני מגזרי הפעילות של החברה: ייזום ובניית פרויקטים למגורים והקמה ותפעול של מתחמי מגורים לצעירים

(3) איתור קרקעות בישראל בעלות פוטנציאל לרווחיות גבוהה.

(4) מיצוי פוטנציאל הרווחיות של החברה הנובע מיתרונות לגודל בתנאי פעילות מתרחבת, ומניצול אסטרטגיות בתחומי הניהול, התפעול, השיווק והידע, שנצברו בתחומי הפעילות של החברה.

(5) יצירת שיתופי פעולה אסטרטגיים עם בעלי קרקע או חברות אחרות בתחום הבניה היזמית.

המידע שלעיל מהווה מידע צופה פני עתיד אשר אין וודאות בהתממשותו. החברה עשויה שלא לפעול על פי האסטרטגיה האמורה, אם החברה לא תצליח לרכוש נכסים ופרויקטים כאמור במחירים אטרקטיביים.

תחום נדל"ן להשקעה בחיפה 6.2

תחום אשר נכלל בעבר במסגרת תיאור מגזר הבנייה היזמית מהווה תחום בלתי מהותי עבור החברה וזאת לאור שיעור ההכנסות הנמוך בתחום זה ביחס לכלל הכנסות החברה, לאור זאת תיאור מגזר זה הינו מצומצם בהתאמה.

מידע כללי על תחום פעילות 6.2.1

החברה עוסקת, באמצעות החברה הבת נכסי מריו ועמי בע"מ, בייזום, בהקמה בתפעול של נכסי נדל"ן ובהשכרתם למטרות מגורים.

נדל"ן להשקעה

בפרויקטים של נדל"ן מניב פועלת הקבוצה בייזום, הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן והשכרתם למטרות מגורים, מסחר, שירותים ומשרדים.

למועד הדוח, בתחום הנדל"ן להשקעה, לקבוצה קרקע בשכונת בת גלים (רכבל) בחיפה המצויה בשלבי ייזום וכן זכויות בשני פרויקטים של נדל"ן מניב בחיפה – לבונטין 14 והרצליה 33.

בפרוייקטים של הנדל"ן המניב לחיפה השוכרים הינם שוכרים פרטיים.

בחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה קיבלה הקבוצה אישור על "מפעל מאושר", ראה סעיף 6.1.13 להלן.

שיעורי התפוסה בנכסי הנדל"ן להשקעה שבבעלות הקבוצה היו, נכון ליום 31.12.2010 כ- 96%, ביום 31.12.2011 היו כ-100%, ולתאריך המאזן ולמועד הדוח, שיעור התפוסה של הנכסים המניבים הוא כ- 94%.

גורמי הצלחה קריטיים 6.2.2

בפעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה גורמי ההצלחה הקריטיים הינם, בין היתר, מיקום הנכסים, הקפדה על איכות השוכרים ומידת חוסנם הפיננסי, מיצוב ומיתוג נכונים של נכסי הנדל"ן המניב, הקפדה על שיעור סביר של עלויות ניהול ותפעול והפעלת מערך גביה אפקטיבי.

מוצרים ושירותים 6.2.3

הקבוצה עוסקת בתחום זה בייזום, בהקמה ובתפעול של נכסי נדל"ן ובהשכרתם למטרות מגורים.

לקוחות

6.2.4

שוכרי יחידות הדיור בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה הינם לקוחות פרטיים, השוכרים דירות לצרכי מגורים. אין שוכר שההכנסות ממנו הינן מהותיות לקבוצה ואין לקבוצה תלות בשוכר כלשהו.

הקבוצה נוהגת להתקשר עם השוכרים בהסכם בכתב, לתקופות שכירות קצרות עם מתן אופציה לשוכרים להאריך את הסכם השכירות לתקופה או תקופות נוספות. הקבוצה נוהגת להשכיר את הנכסים כשהם מרוהטים.

להבטחת מילוי התחייבויות כל שוכר בהסכם השכירות, מפקיד השוכר פיקדון בסך חודש עד חודשיים דמי שכירות מראש.

שיווק מכירה ופרסום

6.2.5

שיווק יחידות הדיור בנכסים המניבים של החברה בחיפה (לבונטין והרצליה), מתבצע, במידת הצורך, באמצעות פרסום מודעות בעיתונות המקומית.

מגבלות ופיקוח על תחום הפעילות

6.2.6

חוק הגנת הדייר

חוזי השכירות שהקבוצה התקשרה בהם הינם חוזי שכירות בלתי מוגנים אשר חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב - 1972 אינו חל עליהם.

להלן פרטים בדבר הנדל"ן להשקעה של הקבוצה המסווג תחת מהותי:

6.2.7

פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה שלקבוצה זכויות בהם

6.2.7.1

שם הפרויקט	תאור הנכס	תאריך רכישה	שיעור אחזקה בנכס	סוג הזכויות
הרצליה 33 חיפה	מבנה בן 5 קומות בשטח של כ- 1,040 מ"ר	22.3.2000	100%	בעלות
לבונטין 14 חיפה	933 מ"ר נטו במבנה בן 4 קומות	כ- 20% נרכשו ב- 1.1.1998 , וכ- 80% ב- 23.7.2007	100%	בעלות

6.2.7.2

(א) כללי

חברת נכסי מריו ועמי בע"מ הינה בעלת זכויות בעלות במבנה בן חמש קומות, בשטח של כ- 1,040 מ"ר על מקרקעין בשטח של 451 מ"ר, השוכן ברחוב הרצליה 33 בחיפה ("הנכס"). נכסי מריו ועמי החכירה 71 מ"ר מהמקרקעין לעיריית חיפה, לצורך הרחבת דרך, בחכירה ל- 999 שנה, תמורת סך של 1 ש"ח, כשלעיריית חיפה ניתנה הזכות לדרוש בכל עת, להעביר לבעלותה את השטחים המוכרים, ללא כל תמורה.

ביום 8.7.2002 ניתן היתר לשימוש חורג בנכס, לפיו הותרה הקמת 20 דירות בנכס וזאת לתקופה של 10 שנים. עם זאת, בתכנית ההיתר לשימוש חורג, חולקו הדירות ל- 33 יחידות דיור ונכסי מריו ועמי חילקה בפועל את הדירות ל- 32 יחידות דיור ויחידת דיור אחת בת שני חדרים. בחודש אוקטובר, 2009 התקבל היתר קבוע לשימוש החורג.

נכסי מריו ועמי קיבלה ממרכז ההשקעות במשרד התעשייה והמסחר אישור ביצוע סופי בקשר לבניין כנכס שיהיה בנין להשכרה למגורים, בהתאם לפרק השביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, שעניינו הטבות במס לגבי בניינים להשכרה.

נכון למועד הדו"ח נרשם המבנה בספרי החברה לפי שווי של כ-5,340 אלפי ש"ח. לשומת מקרקעין שקיבלה נכסי מריו ועמי ביחס לנכס ברחוב הרצליה, ר' ביאור 9 בדוחות השנתיים.

(ב) תפוסה

הדירות בנכס מושכרות בד"כ לתקופה של שנה. ביום 31.12.2011 הנכס הושכר בתפוסה של כ- 100%. לתאריך המאזן ולמועד הדוח, הנכס הושכר בתפוסה של כ- 90%

ההכנסות שנרשמו בספרי הקבוצה מהשכרת הנכס, בשנת 2010 הסתכמו לסך של כ- 523 אלפי ש"ח, בשנת 2011 הסתכמו לסך של כ- 476 אלפי ש"ח ובתקופת הדוח (2012) הסתכמו לסך של כ- 475 אלפי ש"ח.

(ג) הסכם להשכרת גג הנכס

נכסי מריו ועמי התקשרה בהסכם מיום 13.11.2002, על פיו השכירה לצד שלישי (להלן בסעיף זה: "השוכר") את גג הנכס לשם התקנת תשתיות חשמל ותקשורת עבור מפעילי תקשורת, לרבות הצבת תורני תקשורת ו/או אנטנות (בסעיף זה: "המתקנים"). תקופת ההסכם הינה לעשר שנים מיום מסירת החזקה במושכר, הוא 24.3.2004 ועד ליום 24.3.2014, כשלשוכר ניתנה האופציה להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות חמש שנים כל אחת, בכפוף להסכמת המשכיר. לשוכר ניתנה הזכות לסיים את ההסכם בכל עת, במתן הודעה מוקדמת בת 90 יום, באם בקשה של השוכר לקבלת האישורים הנדרשים להצבת המתקנים תידחה, או באם איזה מהאישורים האמורים יפקע, יתבטל, יסתיים או יופסק, או באם לא יעלה בידי השוכר לקבל איזה מהאישורים הנדרשים וכן באם תוצאות מבדקי פיזור תדרי רדיו אשר תיערכנה מעת לעת, תהיינה בלתי משביעות רצון, או באם השוכר ו/או מפעילי תקשורת אשר יעשו שימוש בנכס לא יוכלו לעשות שימוש בנכס למטרה לשמה שכרו את הנכס. הכנסות הקבוצה מהשוכר אינן מהותיות.

6.2.7.3 לבונטין – חיפה

(א) כללי

נכסי מריו ועמי הינה הבעלים של בנין בן שתי קומות, קומת מבוא וקומת מרתף, בשטח כולל של כ- 933 מ"ר השוכן ברחוב לבונטין 14, בחיפה (בסעיף זה: "המבנה").

בחודש ינואר 2009 התקבלה החלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, המאשרת תכניות לשינוי יעוד המבנה מבנין מסחר ומשרדים לבנין מגורים בתנאים, שנקבעו בהחלטה.

בעקבות החלטת הועדה המקומית, פנתה החברה לעיריית חיפה בבקשה להיתר בניה מתאים. בחודש נובמבר 2010 קיבלה החברה היתר לשינוי יעוד המבנה מבנין מסחר ומשרדים לבנין מגורים.

נכסי מריו ועמי החלה וסיימה את עבודות שיפוץ בקומת הכניסה ובקומה א' של המבנה, אשר בסיומן כוללות הקומות האמורות 17 יחידות מגורים, שבע מהן בקומת הכניסה ועשר בקומה א' של המבנה. נכון למועד הדוח, השיפוץ במבנה הסתיים והיחידות אוכלסו.

בחודש דצמבר 2009, סמוך לגמר עבודות השיפוץ, התבצעו במבנה פריצה והצתה, שכתוצאה מהן נגרמו נזקים בהיקף של כ- 400 אלפי ש"ח למבנה ולציוד שהיה במבנה. הנזק כוסה במלואו בתגמולי ביטוח.

הדירות מרוהטות ומאובזרות ברמה בסיסית ומושכרות לשוכרים פרטיים.

נכסי מריו ועמי קיבלה ממרכז ההשקעות במשרד התעשייה והמסחר אישור לתכנית שלב א' של הפרויקט (הכולל, כאמור, 8 יחידות מגורים) הפרויקט כתכנית מאושרת להקמתו של נכס שיהיה בנין להשכרה למגורים, בהתאם לפרק השביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, שעניינו הטבות במס לגבי בניינים להשכרה, בהשקעה של 290,000 ש"ח.

במהלך 2011 סיימה נכסי מריו ועמי לשפץ גם את הקומה העליונה והתחתונה בבניין, במטרה לחלקן ל-21 יחידות דיור נפרדות והעמידה אותן להשכרה.

במהלך 2012 סיימה נכסי מריו ועמי שיפוץ של 9 לופטים ודירת חדר והעמידה אותם להשכרה.

נכון לתאריך המאזן ולמועד הדוחות הכספיים הסתיימו עבודות השיפוץ בנכס. סך יחידות הדיור להשכרה עומד על 38.

נכון למועד הדו"ח נרשם המבנה בספרי החברה לפי שווי של כ-6,038 אלפי ש"ח. לשומת מקרקעין שקיבלה נכסי מריו ועמי ביחס לנכס ברחוב לבונטין ראו ביאור 9 בדוחות השנתיים.

(ב) תפוסה

נכון לתאריך המאזן ולמועד הדוח, הנכס הושכר בתפוסה של כ- 84%. נכון ליום 31.12.2011 הנכס הושכר בתפוסה של כ- 100%, נכון ליום 31.12.2010 הנכס הושכר בתפוסה של כ- 88%.

ההכנסות שנרשמו בספרי הקבוצה מהשכרת הנכס בשנת 2012 הסתכמו לסך של כ- 546 אלפי ש"ח, בשנת 2011 הסתכמו לסך של כ- 266 אלפי ש"ח ושנת 2010 הסתכמו לסך של כ- 219 אלפי ש"ח.

(ג) הלוואות ושעבודים

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה א'), נכסי הנדל"ן להשקעה בלבונטין חיפה ובהרצליה חיפה הנ"ל משועבדים לטובת נאמן איגרות החוב (סדרה א') כבטוחה לפירעון התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

6.2.7.4 תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2010	31.12.2011	31/12/2012	
742	742	1021	סך הכנסות הנכסים המניבים בתחום מהותי, נדל"ן להשקעה בחיפה (מאוחד)
662	685	877	רווחים/הפסדים משוערכים (מאוחד)
662	685	877	רווחי הפעילות (מאוחד)
415	381	520	סה"כ NOI (מאוחד)
415	381	520	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

6.2.7.5 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2012

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך שטח הנכסים ¹⁶
	מ"ר							
אזור הצפון	במאוחד חלק התאגיד	1,973	-	-	-	-	1,973	46%

6.2.7.6 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2011

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך שטח הנכסים ¹⁷
	מ"ר							
אזור הצפון	במאוחד חלק התאגיד	1,973	-	-	-	-	1,973	32%

¹⁶ מתוך סך כל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בכל תחומי הפעילות.

¹⁷ מתוך סך כל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בכל תחומי הפעילות.

6.2.7.7 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2012

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך של NOI הנכסים ¹⁸
אזור הצפון	באלפי ש"ח							
	במאוחד חלק התאגיד	520	-	-	-	-	520	19%

6.2.7.8 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2011

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך של NOI הנכסים ¹⁹
אזור הצפון	באלפי ש"ח							
	במאוחד חלק התאגיד	381	-	-	-	-	381	9%

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2010

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך של NOI הנכסים ²⁰
אזור הצפון	באלפי ש"ח							
	במאוחד חלק התאגיד	415	-	-	-	-	415	10%

6.2.7.9 פילוח רווחי (הפסדי) שערור לפי אזורים ושימושים ליום

31.12.2012

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי השערור
אזור הצפון	באלפי ש"ח							
	במאוחד חלק התאגיד	(1,937)	-	-	-	-	(1,937)	

¹⁸ מתוך סך כל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בכל תחומי הפעילות.

¹⁹ מתוך סך כל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בכל תחומי הפעילות.

6.2.7.10 פילוח רווחי (הפסדי) שערוד לפי אזורים ושימושים ליום

31.12.2011

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי השערוד
	באלפי ש"ח							
אזור הצפון	במאוחד חלק התאגיד	(1,580)	-	-	-	-	(1,580)	

6.2.7.11 פילוח רווחי (הפסדי) שערוד לפי אזורים ושימושים ליום

31.12.2010

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי השערוד
	באלפי ש"ח							
אזור הצפון	במאוחד חלק התאגיד	892	-	-	-	-	892	31%

6.2.7.12 פילוח דמי שכירות למ"ר לפי אזורים ושימושים

שימושים	מגורים	אזורים
	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2011	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2012
אזור הצפון	519	517

6.2.7.13 פילוח דמי שכירות למ"ר לגבי חוזים שנחתמו בתקופת הדוח

שימושים	מגורים	אזורים
	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2011	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2012
אזור הצפון	519	517

6.2.7.14 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים

שימושים	מגורים	אזורים (באחוזים)
	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2011	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2012
אזור הצפון	96%	90%

6.2.7.15 פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

שימושים	מגורים	אזורים (באלפי ש"ח)
	31.12.2011	31.12.2012
אזור הצפון	2	2
סה"כ נכסים מניבים	2	2

6.2.7.16 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים

ושימושים

שימושים		מגורים
אזורים (באלפי ₪)		לשנה שנתיימה ביום 31.12.2011
אזור הצפון		לשנה שנתיימה ביום 31.12.2012
		4.57%
		3.50%

6.2.7.17 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים [באש"ח]

תקופת הכרה בהכנסה				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			
הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסמכים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסמכים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסמכים המסתיימים (באלפי מ"ר)
<u>שנת 2013</u>											
רבעון 1	287	-	8	277							
רבעון 2	181	-	16	277							
רבעון 3	115	-	33	277							
רבעון 4	57		12	277							
<u>2014</u>	76			1,108							
<u>2015</u>	-			1,108							
<u>2016</u>	-			1,108							
<u>2017 ואילך</u>	-			1,108							

6.2.7.18 נכסים בהקמה

<u>תקופה (שנה שנסתיימה ביום)</u>			<u>פרמטרים</u>	<u>אזור</u>
2012	2011	2010	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	אזור הצפון
-	419	419	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
978	2,406	3,158	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באש"ח)	
6,038	5,780	4,710	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באש"ח)	
-	700	2,993	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באש"ח)	
-	700	2,993	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אש"ח)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד)(אומדן)(באש"ח)	

פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפיניו		
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			דמי שכירות ממוצעים למ"ר (אש"ח)	שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)(אש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד)(אש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (אש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אש"ח)				
הנחות נוספות בבסיס ההערבה Cap J	מודל ההערכה	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)												
Rate/שיעור היוון][מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	שמערי ד השווי פעל לפיו													
-	שיטת ההשוואה בשילוב עם שיטת היוון ההכנסות	זייד אורניב	456	97%	4.59%	4.59%	245	475	5,340	5,340	2012			הרצליה 33
-	שיטת ההשוואה	זייד	457	100%	4.5%	4.5%	232	476	5,110	5,110	שנת	חזרה	אזור	

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפיניו		
	אה בשילוב עם שיטת היוון ההכנסות	אורניב									2011			
												ש"ח	ציון מטבע הפעילות	
-	שיטת ההשוואה בשילוב עם שיטת היוון ההכנסות	זייד אורניב	503	97%	5.4%	5.4%	295	523	5,468	5,468	שנת 2010	מגורים	שימוש עיקרי	
												4,705	עלות מקורית/עלות הקמה	

שם הנכס ומאפיניו			שנה	פריט מידע							נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)		
	מקורית) אש"ח)												
	חלק התאגיד [%]	100%											
	שטח (מ"ר)	1,040											

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע								נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)		
				ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (אש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (אש"ח)	NOI בתקופה (מאוחד) (אש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	דמי שכירות ממוצע ים למ"ר (אש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה Cap] Rate/שיעור היוון][מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
לבונטין 14			שנת 2012	6,038	6,038	546	275	4.56%	4.56%	84%	585	זייד	שיטת ההשוואה	

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו		
	בשילוב עם שיטת היוון ההכנסות	אורניב												
	שיטת ההשוואה בשילוב עם שיטת היוון ההכנסות	זייד אורניב	685	100%	2.58%	2.58%	149	266	5,780	5,780	שנת 2011	חיפה	אזור	
												ש"ח	ציון מטבע הפעילות	
	שיטת ההשוואה בשילוב עם שיטת היוון ההכנסות	זייד אורניב	564	88%	2.55%	2.55%	120	219	4,710	4,710	שנת 2010	מגורי	שימוש עיקרי	
												3,249	עלות מקורי	

שם הנכס ומאפיניו			שנה	פריט מידע								נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)		
	ת/עלו ת הקמה מקורי ת(אש "ח)													
100	חלק התאג יד [%]													
388	שטח (מ"ר)													

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

ליום (מאוחד)(באלפי ₪)			
31.12.2011	31.12.2012		
10,890	11,378	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
-	-	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור הצפון	
3,440	3,680	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור הצפון	
-	-	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור הצפון	
14,330	15,058	סה"כ מאוחד	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	התאמות אחרות	
-	-	סה"כ התאמות	
14,330	15,058	סה"כ אחרי התאמות	
14,330	15,058	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
-	-	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
14,330	15,058	סה"כ	

מידע כללי על תחום הפעילות

6.3.1

תחום פעילות זה מתייחס למתחם הצעירים של החברה באילת (להלן: "אלמוג אילת") ומחולק ל- (i) פרויקטים בביצוע (קנייה ומכירה של דירות מיד שנייה); (ii) פרויקטים בייזום (אלמוג אילת שלב ג'); (iii) נדל"ן להשקעה ו- (iv) מוקדי רווח שמפעילה החברה.

תחום מתחמי מגורים לצעירים הינו תחום יזמות רב תחומית, המשלבת בין מספר מוקדי רווח במתחם אחד. במסגרת תחום זה, פועלת הקבוצה כקבוצה יזמית, הרוכשת זכויות במקרקעין עליהם מוקמים מתחמי מגורים לצעירים. במסגרת זו הקבוצה מתכננת, מקימה משווקת ומוכרת את יחידות הדיור ללקוחותיה. מכירת הדירות ללקוחות מתבצעת באופן שהקבוצה מבטיחה לרוכש הדירה שכר דירה מובטח בגין הנכס למשך תקופה מסוימת, לרוב חמש עד עשר שנים. במקביל, משכירה הקבוצה את יחידות הדיור אשר מכרה, כאמור להלן, וכן משכירה את יחידות הדיור ויתר הנכסים אשר נותרו בבעלותה, בדרך כלל בהסכמי שכירות ארוכי טווח. באופן זה, מגבה הקבוצה את התחייבותה להבטחת שכר דירה בגין יחידות הדיור שמכרה, אל מול הסכמי השכירות ארוכי הטווח. התחייבות הקבוצה לשכר דירה בגובה מסוים, אינה תלויה בדמי הניהול אשר מתקבלים בידיה בפועל, כך שהקבוצה נושאת בכל חוסר או נהנית מכל עודף, בין שכר הדירה המובטח לבין דמי השכירות המתקבלים בפועל. בנוסף, מוכרת הקבוצה שירותי ניהול ושירותים נלווים אחרים המסופקים באמצעות הקבוצה או באמצעות זכיינים (כגון: אספקת חשמל, אחזקת פנים יחידות הדיור, שירותי קליטה ועזיבה, מכונות כביסה אוטומטיות, מינימרקט ומסעדה, כספומט, חדר כושר, בריס, אוטומט לרכישת סיגריות, וכו'), לרוכשי ושוכרי יחידות הדיור ויתר הנכסים.

במסגרת תחום הפעילות משמשים חלקים מתוך מתחם המגורים לצעירים כנדל"ן להשקעה והם מנוהלים ביחד עם הפעילות היזמית כמקשה אחת.

ברמה האסטרטגית, החברה בוחנת בכל מקרה את ההטבות השונות אותן ביכולתה לקבל, כגון הטבות ממרכז השקעות²¹, הטבות בגין השכרת דירות וכו', ובהתאם מחליטה באם למכור את הדירות או להשאירן בבעלותה. בנוסף, הקבוצה נוהגת להתקשר עם רוכשי יחידות הדיור בהסכם, לפיו לתקופה בת חמש עד עשר שנים, על פי רוב, מבטיחה הקבוצה לרוכש הדירה שכר דירה בגובה מסוים בגין הנכס, תוך שבעל הנכס מאפשר לקבוצה להשכיר את הנכס לצדדים שלישיים. הקבוצה מתקשרת עם צדדים שלישיים, בהסכמים להשכרת הנכסים אשר מכרה והבטיחה בגינם את שכר הדירה לרוכשים, ולהשכרת הנכסים אשר נותרו בבעלותה.

²¹ לעניין ההטבות השונות הניתנות על ידי מרכז ההשקעות, ראה באור 24 לדוחות הכספיים.

לתיאור דרכי רכישת מקרקעין על ידי הקבוצה ראה סעיף 6.1.1 לעיל. לתיאור אופן התקשרות הקבוצה בהסכמי ליווי ראה סעיף 6.1.24 לעיל.

לאחר סיום בניית הפרויקט ואכלוסו, ועם תום הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט, מתקשרת הקבוצה בהסכמי הלוואה ארוכי טווח עם גופים פיננסיים, לשם מימון הנכסים המניבים אשר נותרו בבעלותה של הקבוצה.

התקשרות עם מינהל מקרקעי ישראל

להתקשרות עם מינהל מקרקעי ישראל ראה סעיף 6.1.1 לעיל.

להלן מספר מאפיינים, מגמות והתפתחויות אשר משפיעים ועשויים להשפיע בעתיד על פעילות הקבוצה בתחום מתחמי מגורים לצעירים:

6.3.1.1 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הקבוצה כפופה בתחום פעילותה, לחוקים ותקנות המסדירים את פעילות ענף הבניה, ובין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי הדירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה, עמידה בתקנים רלוונטיים, חוק עידוד השקעת הון וחוקים המסדירים את מערכת היחסים בין שוכר למשכיר, כמפורט בסעיף 6.1.25 לעיל.

6.3.1.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

חוסר יציבות כלכלית וביטחונית בארץ עשוי להשפיע על היקף המכירות של הקבוצה. כמו גם, האטה כלכלית עלולה לגרום לירידה בקצב ובמחירי המכירה. מנגד, שינוי לטובה במצב הביטחוני והכלכלי עשויה להשפיע על תחום הפעילות, באופן שמחירי יחידות הדיור יעלו עקב הביקוש ועקב היצע קרקעות ודירות למגורים נמוך יחסית במשק.

ניהול יעיל של מתחמי מגורים לצעירים משפיע על רמת הרווחיות של המתחם ועל הביקושים של אוכלוסיות היעד ליחידות דיור במתחם.

6.3.1.3 התפתחות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות בתחום

בשנים האחרונות ניכרת מגמה בשוק התעסוקה בארץ, של מעבר מחוזי העסקה קולקטיביים לחוזי העסקה אישיים, המאפשרים, ביתר קלות, ניווד כח אדם בין מקומות עבודה שונים ברחבי הארץ. שינוי זה

משפיע לחיוב על הביקושים לדירות להשכרה, ובפרט בקרב אוכלוסיות יעד של תחום מתחמי מגורים לצעירים כגון סטודנטים, עובדי הייטק ומקצועות חופשיים, עובדי ענף המלונאות והתיירות וכו'.

כמו כן, השיפור שחל בשנים האחרונות בתשתיות התחבורה, מאפשר ניידות גדולה מבעבר ומשפיע על הביקושים לדירות להשכרה.

בנוסף, שינויים ברמת החיים בארץ, משפיעים על אטרקטיביות ההשקעה במתחמי מגורים לצעירים.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

6.3.1.4

יכולות השיווק, המכירה וההשכרה של דירות להשקעה, איכות הניהול והתחזוקה של המתחמים, כמו גם היכולת לזהות קהלי יעד פוטנציאליים למתחמי המגורים לצעירים, הינם מהותיים להצלחה בתחום.

שינויים במערך הספקים וחומרי גלם לתחום הפעילות

6.3.1.5

להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה. בעוד שעלויות הבניה צמודות לרוב למדד תשומות הבניה, ההכנסות צמודות לרוב למדד המחירים לצרכן. בשל כך, עלולה החברה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה.

מדד תשומות הבניה עלה 2009 בשיעור של 3.3%, בשנת 2010 עלה בכ 3.9%, בשנת 2011 עלה המדד בשיעור 3.1% ובשנת 2012 עלה המדד ב- 3.3%.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

6.3.1.6

מחסומי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הם איתנות פיננסית, צבירת מסה קריטית של יחידות דיור המאפשרת כדאיות כלכלית להפעלת וניהול מתחם מגורים לצעירים והתמחות בניהול רב תחומי. והיכולת למצוא מקרקעין ביעוד מתאים ועלות מתאימה.

מחסום יציאה העיקרי של תחום הפעילות הוא התקשרות עם חברת ניהול שתכנס בנעלי חברת הניהול של הקבוצה.

6.3.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

מתחרי הקבוצה בתחום הפעילות הינם משכירי ומוכרי דירות למגורים, הן אנשים פרטיים והן גופים הפונים לקהל יעד דומה. למיטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד הדוח לא קיימים מתחמי מגורים לצעירים המתנהלים בשיטה דומה לדרך הפעולה של החברה בתחום. קיימת תחרות באילתממד גופים אשר חלקם מפעילים מתחמי מגורים על פי היתר חורג או באופן בלתי חוקי והחברה עושה מאמצים משפטיים על מנת להפסיק את פעילותם.

6.3.1.8 מדיניות מימוש

החברה פועלת במטרה למכור את בניינים 4 ו-6 באילת כמתואר להלן. מכירת הבניינים כאמור עתידה לשפר את תזרים המזומנים של החברה ולאפשר לה לקדם את יתר הפרויקטים בה היא מעורבת, החברה שוקלת מעת לעת מימוש נכסים מניבים וזאת באופן פרטני תוך ניצול מצב השוק והזדמנויות עסקיות שונות הנקרות בדרכה.

6.3.2 מוצרים ושירותים

כאמור, הקבוצה עוסקת בתחום פעילות זה, בייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של מתחמי מגורים לצעירים (B-Young). הקבוצה משכירה את יחידות הדירור עבור לקוחותיה וכן משכירה את יחידות הדירור ויתר הנכסים אשר נותרו בבעלותה, בהסכמי שכירות ארוכי טווח, על פי רוב. מכירת הדירות ללקוחות מתבצעת באופן, שהקבוצה מבטיחה לרוכש הדירה שכר דירה קבוע בגין הנכס למשך תקופה מסוימת, בדרך כלל חמש שנים. במקביל, משכירה הקבוצה את יחידות הדירור ואת יתרת הנכסים במתחם בהסכמי שכירות ארוכי טווח, על פי רוב. בנוסף, מוכרת הקבוצה שירותי ניהול ושירותים נלווים אחרים המסופקים באמצעות הקבוצה או באמצעות זכיינים (כגון: אספקת חשמל, אחזקת פנים יחידות הדירור, שירותי קליטה ועזיבה, מכונות כביסה אוטומטיות, מינימרקט ומסעדה, כספומט, חדר כושר, ברים, אוטומט לרכישת סיגריות, וכו'), לרוכשי ושוכרי יחידות הדירור ויתר הנכסים.

מדיניות הקבוצה בבחירת פרויקטים מבוססת על איתור אזורים בהם קיימת אוכלוסייה ייעודית, אשר עברה מיועדת הקמת מתחם מגורים לצעירים.

נכון למועד הדוח, לקבוצה פרויקט אחד בתחום הפעילות, הנמצא באילת, וכולל 8 מבנים (אלמוגים שלב א' ושלב ב'). שלבים א' ו-ב' של הפרויקט, הכוללים 7 מבני מגורים, שבהם 303 דירות, הכוללות 570 יחידות השכרה וכן מבנה מסחרי המשמש כמרכז פנאי ובילוי בשטח של כ- 500 מ"ר, הושלמו²². למועד הדוח נמכרו 241 דירות מתוך כלל הדירות בשלבים א' ו-ב' של הפרויקט, ויתר 62 הדירות מצויות בבעלות אלמוג אילת ורובן ככולן מושכרות.

לשומת מקרקעין שקיבלה אלמוג אילת ביחס לבניינים 4 ו-6 בפרויקט, הכוללים 54 מיחידות הדיור המצויות בבעלותה, ראו ביאור 9 לדוחות השנתיים להלן.

אלמוג אילת נוהגת לרכוש מלקוחותיה, אשר רכשו ממנה בעבר יחידת דיור, ואשר חפצים בכך, את יחידות הדיור שרכשו ממנה, ולחזור ולמוכרן לצדדים שלישיים. ביום 31.12.2012 וסמוך למועד הדוח, היה ערך מלאי הדירות שנרכשו כאמור (במחירי עלות) כ- 1,550 אלפי ש"ח. בתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2012 הוכרה הכנסה מדירות אלה בסך 2,380 אלפי ש"ח לעומת עלויות רכישה בסך 2,056 אלפי ש"ח.

אלמוג אילת – שלב ג'

שלב ג' של הפרויקט, הצפוי לכלול בניין מגורים אחד, שבו 89 יחידות דיור (89 יחידות סטודיו ולופטים), נמצא בשלבי רישוי, ואלמוג אילת מצפה להתחיל את בנייתו במהלך 2013. הבקשה לשינוי תכנית בנין עיר שהגישה אלמוג אילת אושרה בידי הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

במסגרת תוכנית זו ייתוספו זכויות לבניית 136 יחידות השכרה סטודיו ושטחים נוספים לרווחת דיירי המתחם.

בכוונת החברה לנצל תוספת זכויות אלה גם בבניינים הנכללים בשלבים א' ו-ב' של אלמוג אילת.

בספרי החברה נרשמה הקרקע במחירי עלות של כ-2,115 אלפי ש"ח תחת סעיף "מלאי בניינים בהקמה".

הגישה בקשה לקבלת היתרי בנייה.

ברבעון הראשון של שנת 2012 התקבל היתר בנייה ל-16 יחידות נוספות (8 יחידות דיור בנות 2 חדרים) כתוספת לבניין 8. למועד הדוח נמכרו כל 8 יחידות הדיור.

²² שלב א' הסתיים כבר בשנת 2005 שלב ב' הסתיים בשנת 2008. סך כל עלויות הקמת שלב א' ושלב ב' של מתחם החברה באילת עומד על כ-115 מיליון ש"ח.

תחזיות החברה באשר למועד תחילת בנייתו של שלב ג' בפרויקט אילת וכן באשר למספר יחידות הדיור שייכללו בו הינן מידע צופה פני עתיד. מידע זה מתבסס על הערכות החברה ונסיונה בקידום הליכי רישוי בכלל ובאילת בפרט. האישורים לשלב ג' של הפרויקט עשויים להיות שונים בהיקפם, להתקבל במועד שיאלץ את החברה לדחות את תחילת הבניה, ואף עשויים שלא להתקבל כלל, וזאת בהתאם להתנגדויות שיוצגו כנגד התכנית ולשינויים העשויים לחול במדיניות הרישוי של רשויות התכנון הרלוונטיות.

להלן טבלה המרכזת נתונים בדבר שלבי הפרויקט:

שלב	בניינים	מספר דירות	מספר יחידות להשכרה	מספר דירות שנמכרו	סטטוס
א'	1, 2, 5	96	161	95	נמכר חלקית
א'	4, 6	92	184	38	נמכר חלקית
א'	3	מבנה לרווחת דיירי המתחם + בריכה (כולל מינימרקט, מסעדה, מכבסה, חדר כושר וכו')		-	בעלות
ב'	7, 8	110	220	108	נמכר חלקית
ג'	9	92	92	-	הוגשה בקשה להיתרי בניה
סה"כ		390	657	241	

מתחם המגורים לצעירים באילת כולל מתחם בילויים ופנאי (שלושה ברים, מועדון, חדר כושר ובריכה), מכבסה, מינימרקט, מסעדה, שירותי אינטרנט, כספומט וכו' וכן מרכז אספקת חשמל בבעלות הקבוצה.

במועד הדוח קשורה הקבוצה בהסכמים לשיכון עובדי רשתות בתי המלון דן, ישרוטל, הילטון, פתאל ואחרים.

להלן טבלה המרכזת נתונים בדבר הסכמי השכירות עם רשתות בתי המלון:

<u>מועד סיום תקופת השכירות החוזית</u>	<u>תקופת השכירות החוזית (שנים)</u>	<u>מספר חדרים בבעלות הקבוצה</u>	<u>מספר חדרים</u>	<u>בתי המלון</u>
14/4/2014	10	74	162	מלון א'
30/05/2016	5	50	50	מלון ב'
15/5/2019	6.5	-	186	מלון ג'
28/2/2019	6.5		50	מלון ד'
15/2/2013	2	-	19	מלון ה'

להלן טבלאות המרכזות מידע רלוונטי אודות הפרויקט של הקבוצה באילת.
הנתונים הכספיים בטבלאות הינם באלפי ש"ח:

6.3.2.1 לא היו פרויקטים שהקבוצה יזמה ו/או ביצעה בשלוש שנים האחרונות בתחום מתחמי מגורים לצעירים, אשר בנייתם הסתיימה והרווח (הפסד) הגולמי שנבע מהם²³ :

²³ ביצוע שלבים א' ו- ב' של הפרויקט הסתיימו בשנים 2005 ו- 2008 בהתאמה.

6.3.2.2 נתונים נוספים אודות הפרויקטים

שם הפרויקט	מהות הזכויות במקרקעין	תיאור הפרויקט (סעיף בדוח)	מיקום וסוג הפרויקט	שיעור ביצוע תזרימי נכון למועד הדוח	שיעור העלויות לגביהן קיים הסכם מחייב נכון למועד הדוח
אלמוג אילת שלב א'	חכירה	6.3.3.1	אילת – מגורים לעובדי בתי מלון	100%	-
אלמוג אילת שלב ב'	חכירה	6.3.3.1	אילת – מגורים לעובדי בתי מלון	100%	-
אלמוג אילת שלב ג'	זכויות מכוח הסכם פיתוח	6.3.3.1	אילת – מגורים לעובדי בתי מלון	7%	-

ננתונים על תוצאות כספיות של פרויקטים שהקבוצה יזמה או ביצעה בשלוש השנים האחרונות ואשר נכון למועד הדוח הוכר

בגינם רווח / הפסד

שם הפרויקט			עלות מצטברת ליום 31.12.2012 באלפי ₪				הכנסות מצטברות ליום 31.12.2012 באלפי ש"ח			הכנסות			שיעור רווח גולמי מצטבר ליום		
	קרקע ופיתוח	עלויות בנייה	עלויות נוספות	סה"כ		בשנת 2012	בשנת 2011	בשנת 2010	31.12.12	31.12.11	31.12.10				
אלמוג אילת שלב ב'	6,652	29,100	13,638	49,390	64,259	4,555	-	3,276	23%	-	20%				
<u>סה"כ</u>	6,652	29,100	13,638	49,390	64,259	4,555	-	3,276	23%	-	20%				

שיעור רווחיות צפויה 6.3.2.4

שם הפרויקט	הכנסות צפויות ²⁴			עלויות צפויות באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי ²⁵	סטטוס הפרויקט
	הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו עד ליום 31.12.2012	הכנסות צפויות ממלאי ליום 31.12.2012	סה"כ				
אלמוג אילת שלב ג'	-	43,580	43,580	28,599	14,981	34%	הוגשה בקשה לקבלת היתרי בנייה

המידע המפורט בטבלה דלעיל, בדבר העלות הצפויה של הפרויקטים, סך הכנסות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינו מידע צופה פני עתיד. מידע זה מתבסס על תחזיות ותוכניות עבודה של החברה שהוצאו ביחס לפרויקטים כאמור. העלות, סך ההכנסות, הרווח הגולמי ושיעורו בפועל עשויים להיות שונים, במידה ותחזיות הקבוצה או תוכניות העבודה כאמור לא יתממשו, כולן או חלקן.

להלן תנאי הסכמי הליווי בפרויקטים השונים בתחום מתחמי מגורים לצעירים בהם מעורבת החברה נכון ליום 31.12.2012 : 6.3.2.5

נכון למועד הדוחות לא נחתמו הסכמי ליווי.

²⁴ נתונים אלו הינם הערכת החברה המבוססת, בין היתר, על ההנחה שכל התקבולים בגין הדירות אשר נמכרו יתקבלו בפועל.

²⁵ נתונים אלו הינם הערכת החברה המבוססת, בין היתר, על ההנחה שכל התקבולים בגין הדירות אשר נמכרו יתקבלו בפועל.

6.3.3.1

אלמוג אילתכללי (א)

ביום 20.6.2000 זכתה הקבוצה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל ("המינהל") לחתימה על חוזה פיתוח בקשר עם מגרש בשטח של 6,614 מ"ר בעיר אילת, לבניית 384 יחידות דיור (בסעיף זה: "המקרקעין").

אלמוג אילת הקימה על המקרקעין פרויקט סגור בן 6 בניינים ובו 188 דירות (המהוות כ-345 יחידות השכרה), הכולל חמישה בנייני מגורים ומבנה נוסף המשמש כמרכז הפנאי והבילוי של המתחם הכולל בריכה, מועדון, ברים, חדר כושר, מינימרקט, מסעדה ומכבסה. הפרוייקט מיועד, ברובו, לעובדי בתי המלון של אילת.

בנוסף, הקימה אלמוג אילת על המקרקעין חדר שנאים לקליטת חשמל במתח גבוה וחלוקתו במתח נמוך, ומספקת, מעבר לשירותי הניהול, חשמל לתושבי המתחם בתעריף חברת החשמל.

ביום 25.10.2000 חתמה אלמוג אילת על חוזה פיתוח עם המינהל, לפיו התחייב המינהל להחכיר את המקרקעין לאלמוג אילת לתקופה בת 98 שנים החל מיום 20.6.2000 (בסעיף זה: "יום אישור העסקה"), ובלבד שאלמוג אילת תעמוד בכל התחייבויותיה על פי הסכם הפיתוח במועדים הקבועים לקיומן בהסכם הפיתוח.

הסכם הפיתוח נכרת לתקופה בת 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה בחודש יוני 2003, והוארך ב-18 חודשים נוספים, עד לחודש דצמבר 2004. בהסכם הפיתוח נקבע, כי באם אלמוג אילת תעמוד בכל התחייבויותיה על פי חוזה הפיתוח, תהיה אלמוג אילת רשאית, תוך שנה מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיה במקרקעין לידי רוכשי יחידות הדיור בפרוייקט ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם הפיתוח. אלמוג אילת עמדה בתנאי הסכם הפיתוח.

דמי השימוש השנתיים המהווים עבור השימוש במקרקעין למשך כל תקופת החכירה מסתכמים בסך של כ- 8,055 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדון, ואלמוג אילת שילמה את מלוא הסכום למינהל.

במהלך שנת 2007 חתמה אלמוג אילת על חוזי חכירה בקשר עם יחידות הדיור אשר הוקמו על המקרקעין.

אלמוג אילת חתמה על הסכם עם החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ ("החברה הכלכלית"), לפיו התחייבה לשלם לחברה הכלכלית

סך של כ- 1,500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה, בגין עבודות פיתוח במקרקעין. התשלום לחברה הכלכלית, נכון למועד הדוח, שולם במלואו.

ביום 16.2.2005 חתמה אלמוג אילת על הסכם, לפיו רכשה אלמוג אילת מצד שלישי את זכויותיו במקרקעין בשטח של 3,990 מ"ר הסמוכים למקרקעין (להלן בסעיף זה: "המקרקעין הנוספים") וזאת בתמורה לסך של 1,485,000 דולר ארה"ב, אשר שולמה במלואה נכון למועד הדוח. המוכר נשא במלוא תשלום דמי השימוש השנתיים בגין המקרקעין למינהל. הזכויות, שרכשה אלמוג אילת במקרקעין, הינן זכויות על פי חוזה פיתוח מול המינהל, להקמת 204 יחידות דיור. תוקפו של הסכם הפיתוח, כפי שהוארך, היה עד ליום 20.12.2009 ותקופת החכירה של המקרקעין הנוספים, במקרה שאלמוג אילת תעמוד בכל התחייבויותיה על פי הסכם הפיתוח, הינה ל- 98 שנים, עד ליום 19.6.2098. על פי הסכם הפיתוח, תהיה אלמוג אילת רשאית, תוך שנה מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיה במקרקעין הנוספים לידי רוכשי יחידות הדיור בפרויקט ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם הפיתוח. אלמוג אילת עמדה בכל התחייבויותיה על פי הסכם הפיתוח ועד לחודש מאי 2010 מכרה לרוכשים את כל זכויותיה ביחידות הדיור.

על המקרקעין הנוספים בנתה אלמוג אילת את שלב ב' של הפרויקט, הכולל 2 בניינים ובהם 110 דירות (המהוות 220 יחידות השכרה), כאשר 102 מהדירות מיועדות למכירה. עד ליום 31.3.2011 נמכרו 97 דירות לצדדים שלישיים. 8 הדירות הנוספות (16 יחידות להשכרה), שאינן מיועדות למכירה, אינן נכללות בהיתר שניתן לשלב ב', והן נכללות בבקשה להיתרי בניה, יחד עם הדירות המיועדות להיבנות בשלב ג' של הפרויקט. לפירוט בקשר עם מכירת הדירות לבעלי השליטה בחברה ראו תקנה 22 בפרק ד' להלן.

בניית שלב ב' של פרויקט אילת הסתיימה בחודש דצמבר 2008.

במועד הדוח נמכרו 241 מן הדירות בשלבים א' ו-ב' של הפרויקט לצדדים שלישיים ו- 57 מהדירות נמצאות בבעלותה של אלמוג אילת ומושכרות לצדדים שלישיים, האחרונים יתוארו בסעיף 6.3.3.2 להלן. לא היו איחורים מהותיים במסירת הדירות לרוכשים. הפרויקט מנוהל ע"י אלמוג ניהול אשר מעניקה לפרויקט שירותי ניהול הכוללים תחזוקה, ניקיון, שמירה, גבייה ועוד.

אלמוג אילת הגישה בקשה לתוספת זכויות בנייה, במסגרת תכנית לשינוי תב"ע, במסגרתה ביקשה הוספת 1,910 מ"ר בנויים ב- 136 יחידות להשכרה. בכוונת החברה לבנות 92 יחידות דיור, אשר תהוונה את שלב ג' של הפרויקט, וכן, כאמור לעיל, 16 יחידות דיור להשכרה במסגרת תוספת לשלב ב'. הבקשה לשינוי תכנית בנין עיר שהגישה אלמוג אילת אושרה בידי הוועדה המקומית והוועדה המחוזית ובהמשך לה הגישה אלמוג אילת בקשה להיתרי בניה.

(ב) תפוסה²⁶

במועד הדוח שלבים א' ו-ב' של הפרויקט מושכרים בתפוסה של כ- 99% כאשר החדרים אשר בבעלות החברה הושכרו בתפוסה של 100% והדירות לגביהן התקשרה אלמוג אילת בהסכם להבטחת שכר דירה, הושכרו בתפוסה של 99%.

ביום 31.12.2012 שלבים א' ו-ב' של הפרויקט הושכרו בתפוסה של כ- 92%, כאשר החדרים אשר בבעלות החברה הושכרו בתפוסה של 100% והדירות אשר לגביהן התקשרה אלמוג אילת בהסכם להבטחת שכר דירה, הושכרו בתפוסה של 90%.

נכון ליום 31.12.2011 שלבים א' ו-ב' של הפרויקט הושכרו בתפוסה של כ- 95% כאשר החדרים אשר בבעלות החברה הושכרו בתפוסה של 100% והדירות אשר לגביהן התקשרה אלמוג אילת בהסכם להבטחת שכר דירה, הושכרו בתפוסה של 93%.

נכון ליום 31.12.2010 שלבים א' ו-ב' של הפרויקט הושכרו בתפוסה של כ- 95%, כאשר החדרים אשר בבעלות החברה הושכרו בתפוסה של 100% והדירות אשר לגביהן התקשרה אלמוג אילת בהסכם להבטחת שכר דירה, הושכרו בתפוסה של 94%.

(ג) לקוחות

כאמור, אלמוג אילת מכרה חלק מהדירות בפרויקט, בעוד שחלק מהדירות בפרויקט נותרו בבעלותה ומושכרות לצדדים שלישיים.

החברה התקשרה עם מספר בתי מלון באילת, בהסכמי שכירות בני חמש עד עשר שנים, מכוחם מושכרות מרבית הדירות בפרויקט. בתי המלון עושים שימוש בדירות לשיכון עובדיהם. דמי השכירות כוללים תשלום בגין דמי ניהול, כאשר על פי חלק מהסכמי השכירות, כוללים דמי השכירות גם תשלום בגין חשמל, מים וארנונה, המוגבלים

²⁶ התפוסה הינה התפוסה ביחידות אשר נותרו בבעלות הקבוצה וביחידות לגביהן קיימת התחייבות של הקבוצה להבטחת תשואה.

בסכום. כל הסכמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ו/או לשער הדולר ובחלק מהסכמי השכירות נקבעו הוראות לעניין עליה קבועה ומוסכמת לא מהותית בשכר הדירה לאחר חלוף תקופה מסוימת. הוראות אלה משתנות מהסכם להסכם. בהסכמי שכירות עם שניים מהשוכרים הועמדו לטובת אלמוג אילת ערבויות בנקאיות להבטחת תשלום דמי השכירות.

במקביל, התקשרה אלמוג אילת בהסכמי ניהול עם בתי המלון, מכוחם התחייבה אלמוג אילת להעניק שירותי ניהול לפרויקט, הכוללים, בין היתר, תחזוקה שוטפת, ניקיון, שמירה, התחייבות לקיום ביטוח וכן, בחלק מההסכמים, מתן שירותי קליטה ועזיבה לדיירים ותחזוקת פנים החדרים. אלמוג אילת המחתה את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכמי הניהול לאלמוג ניהול.

בנוסף, התקשרה אלמוג ניהול בהסכמים להשכרת שטחי המסחר בפרויקט, ובהם הסכמים להצבת מכוונות ממכר אוטומטיות, הצבת מכוונות כביסה, עמדות אינטרנט, השכרת המינימרקט והשכרת המועדון המצוי בקומפלקס.

6.3.3.2 נדל"ן להשקעה במתחם אלמוג אילת

במסגרת תחום הפעילות, החברה מחזיקה את בניינים 4 ו-6 במתחם²⁷. בניינים אלה מקבלים את אותם השירותים מחברת הניהול של המתחם ומושכרים ללקוחות כיתר הבניינים במתחם.

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2012

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך שטח הנכסים
מ"ר								
אזור אילת	במאוחד חלק התאגיד	2,312	-	-	-	-	2,312	54%

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2011

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך שטח הנכסים ²⁸
מ"ר								
אזור אילת	במאוחד חלק התאגיד	4,210	-	-	-	-	4,210	68%

²⁷ וזאת בכפוף לכוונת החברה להמשיך את מכירת דירות בניין 4 ודירות בבניין 6.

²⁸ מתוך סך כל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בכל תחומי הפעילות.

--	--	--	--	--	--	--	--	--

פרויקטים בשלבי משא ומתן

6.3.3.3

נכון למועד הדוח, הקבוצה נמצאת בשלבים שונים של משא ומתן ובדיקות של פרויקטים של מתחמי דיור לצעירים ברחבי הארץ. הנהלת החברה אינה יכולה להעריך את סיכוי ההשלמה של עסקאות אלה.

המידע המפורט בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד. מידע זה מתבסס על תחזיות ותוכניות עבודה של החברה ועל הליך המשא ומתן שמנהלת החברה בקשר להתקשרויות כאמור. המידע עשוי שלא להתממש אם המשא ומתן המתנהל בין הצדדים לא יבשיל לכלל עסקה מחייבת ואם יחולו שינויים בתנאי השוק בארץ בתחום הבניה היזמית.

פילוח הכנסות ורווחיות פרויקטים

6.3.4

להלן נתונים אודות התפלגות הכנסות הקבוצה על פי המוצרים והשירותים העיקריים בתחום מתחמי המגורים לצעירים²⁹:

סוג המוצר / שירות	סה"כ הכנסות בשנת 2012 (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות בשנת 2011 (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות בשנת 2010 (באלפי ש"ח)	% מתוך סך הכנסות התחום ליום 31.12.2012
מכירת דירות	6,118	8,101	8,076	42%
השכרת נכסים ³⁰	3,861	3,377	2,778	26%
שירותים נלווים ³¹	4,669	4,707	4,340	32%
סה"כ	14,648	16,185	15,194	100

²⁹ ההכרה בגין שכר דירה, ארנונה ומים הינה על בסיס נטו. ההכרה בגין חשמל ושירותים נלווים הינה על בסיס ברוטו.

³⁰ כולל הכנסות בגין השכרת דירות ושטחים מסחריים.

³¹ שירותים נלווים כגון דמי ניהול, הכנסות ממכירת חשמל וכו'.

נדל"ן להשקעה

6.3.4.1 פילות NOI לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2012

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך NOI של הנכסים ³²
באלפי ש"ח								
אזור אילת	במאוחד חלק התאגיד	2,150	-	-	-	-	2,150	81%

6.3.4.2 פילות NOI לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2011

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך NOI של הנכסים ³³
באלפי ש"ח								
אזור אילת	במאוחד חלק התאגיד	3,768	-	-	-	-	3,768	91%

6.3.4.3 פילות NOI לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2010

אזורים	שימושים	מגורים	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך NOI של הנכסים ³⁴
באלפי ש"ח								
אזור אילת	במאוחד חלק התאגיד	3,654	-	-	-	-	3,654	90%

³² מתוך סך כל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בכל תחומי הפעילות.
³³ מתוך סך כל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בכל תחומי הפעילות.
³⁴ מתוך סך כל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בכל תחומי הפעילות.

6.3.4.4 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורי שימושים ליום

31.12.2012

אזורי	שימושים	מגורים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי השערך
	באלפי ש"ח							
אזור אילת	במאוחד חלק התאגיד	-	-	-	-	-	-	-

6.3.4.5 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורי שימושים ליום

31.12.2011

אזורי	שימושים	מגורים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי השערך
	באלפי ש"ח							
אזור אילת	במאוחד חלק התאגיד	-	-	-	-	-	-	-

6.3.4.6 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורי שימושים ליום

31.12.2010

אזורי	שימושים	מגורים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	% מסך רווחי השערך
	באלפי ש"ח							
אזור אילת	במאוחד חלק התאגיד	2,000	-	-	-	-	2,000	69%

6.3.4.7 פילוח דמי שכירות למ"ר לפי אזורי שימושים

שימושים	מגורים	
אזורי (באלפי ₪)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2012	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2011
אזור אילת	1,032	933

6.3.4.8 פילוח דמי שכירות למ"ר לגבי חוזים שנחתמו בתקופת הדוח

<u>שימושים</u>		<u>מגורים</u>
<u>אזורים (באלפי ₪)</u>		<u>לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2012</u>
אזור אילת		<u>לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2011</u>
		=

6.3.4.9 פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

<u>שימושים</u>		<u>מגורים</u>
<u>אזורים (באלפי ₪)</u>		<u>לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2012</u>
אזור אילת		<u>לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2011</u>
		2
סה"כ נכסים מניבים ³⁵		4

6.3.4.10 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים

שימושים

<u>שימושים</u>		<u>מגורים</u>
<u>אזורים (באלפי ₪)</u>		<u>לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2012</u>
אזור אילת		<u>לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2011</u>
		6.88%
		6.64%

6.3.5 לקוחות

רוכשי הדירות

מכירת יחידות הדירור על-ידי הקבוצה נעשית, על פי רוב, ישירות ללקוחות פרטיים המתאפיינים בכך שאינם לקוחות קבועים של הקבוצה, ולפיכך, לא נוצרה ואף לא עלולה להיווצר תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות.

התקשרות הקבוצה עם לקוחותיה נעשית באמצעות מערכת של שלושה הסכמים: הסכם מכר, הסכם ניהול והסכם להבטחת שכר דירה, כמפורט להלן:

הסכמי המכר מבוססים על חוזי רכישה סטנדרטיים של הקבוצה, הכוללים, בין היתר, פרטים אודות הנכס הנמכר, לוח זמנים להשלמת הממכר ומסירתו, הביטחונות הניתנים על ידי החברה והתמורה. כמו כן, מצורפים לחוזי הרכישה מפרט טכני של הממכר, יפוי כח בלתי חוזר לבאי כח החברה לרישום זכויות הרוכש והתחייבות כלפי הבנק המלווה את הפרויקט להפקיד את תמורת הממכר בחשבון הפרויקט בבנק המלווה. מובהר כי תנאיהם של

³⁵ יתרת הנכסים המניבים מצויה בפרק 6.24 לעיל.

חוזי הרכישה הספציפיים נקבעים במשא ומתן עם הרוכשים והם שונים מרוכש לרוכש.

במרבית המקרים, התמורה בחוזי הרכישה נקובה בש"ח וצמודה למדד תשומות הבנייה, כאשר במועד חתימת ההסכם, הרוכש נדרש לשלם סך השווה, על פי רוב, ל- 10% עד 15% ממחיר יחידת הדיור, ויתרת התמורה משולמת בהתאם למועדים הקבועים בחוזה עם הרוכש, ובטרם מסירת החזקה בנכס הנמכר לידי הרוכש.

החברה נוהגת להבטיח את הכספים המשולמים על ידי רוכשי הדירות, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**"), בדרך של הוצאת ערבויות בנקאיות כנדרש בחוק הבטחת השקעות, או בדרך של רישום הערת אזהרה על שם הרוכש. בסמוך לפני מסירת החזקה בנכס הנמכר, ובדרך כלל, כתנאי למסירתה, מתחייב הרוכש למסור את הבטוחה שניתנה לו לידי החברה ו/או לעורך דינה, אשר יחזיקה בנאמנות גם עבור החברה, עד להתקיים התנאים הקבועים בחוק הבטחת דירות.

במסגרת חוזי הרכישה מתחייבת החברה כלפי רוכשי הדירות, להעביר את הזכויות שרכשו בנכס הנמכר על שמם בלשכת רישום מקרקעין או במינהל מקרקעי ישראל, כאשר, במרבית המקרים, החברה אינה נוהגת להתחייב על טווח זמן נקוב.

במרבית חוזי הרכישה קיימת הוראה, לפיה החברה רשאית לדחות את מועד מסירת החזקה בממכר אם הופסקה הבנייה בגין כח עליון, הוראת דין, מלחמה, גיוס כללי, סגר בשטחים, מחסור בפועלי בניין ו/או חומרי בניין וכל עיכוב אחר הנובע מגורם שאין לחברה שליטה עליו. בחלק מההסכמים רשאים הרוכשים לבטל, במקרה זה, את חוזה הרכישה, אם בתקופת הדחייה היתה מעבר לסביר בנסיבות העניין. כן רשאית החברה, ברוב חוזי הרכישה, למסור את הממכר באיחור של עד 90 ימים, מבלי שתהיה בכך הפרת חוזה.

נכון למועד הדוח, מערך השיווק והמכירה של החברה פועל להרחבת בסיס הלקוחות וכן שמירה על בסיס הלקוחות הקיים המעוניין ברכישת נכסים נוספים. יודגש כי מערך הלקוחות של החברה בייזום פרויקטים לבניה הינו אנשים פרטים לרוב.

כאמור בנוסף, מתקשרת אלמוג אילת בהסכם ניהול עם רוכשי יחידות הדיור. ההתקשרות בהסכם ניהול מהווה תנאי בחוזה הרכישה למכירת יחידת הדיור לרוכשים. בהסכם הניהול מתחייבת אלמוג אילת להעניק שירותי אחזקה וניהול לרוכשי יחידות הדיור לתקופה בת שלוש שנים.

תקופה זו תוארך אוטומטית לתקופות נוספות בנות חמש שנים כל אחת, למעט במקרה של הפרה של רוכשי יחידות הדיור או במקרה בו לפחות שמונים אחוזים מבעלי הדירות בפרויקט מסרו הודעה בכתב על רצונם להביא לידי סיום את הסכם הניהול, וזאת בהודעה של שישה חודשים לפחות טרם תום תקופת ההסכם ו/או התקופה הנוספת. לחברת הניהול זכות להביא את הסכם הניהול לידי סיום בהודעה לרוכשי הדירות של שישה חודשים מראש. בתמורה למתן שירותי האחזקה והניהול משלמים רוכשי הדירות לאלמוג אילת דמי ניהול, הנקבעים בהתאם לשטח יחידת הדיור הנרכשת ואשר מתעדכנים באופן אוטומטי בכל שנת חוזה, החל מתום תקופת החוזה הראשונית בת שלוש השנים. רוכשי הדירות מפקידים בידי אלמוג אילת, בתוך שבעה ימים ממועד דרישתה, פיקדון בסכום השווה לתשלום שלושה חודשי דמי ניהול.

בנוסף, הקבוצה נוהגת להתקשר עם רוכשי יחידות הדיור בהסכם לתקופה בת חמש עד עשר שנים, על פי רוב, לפיו מבטיחה הקבוצה לרוכש הדירה שכר דירה בגובה מסוים בגין הנכס, תוך שבעל הנכס מאפשר לקבוצה להשכיר את הנכס לצדדים שלישיים. הקבוצה מתקשרת עם צדדים שלישיים, בהסכמים להשכרת הנכסים אשר מכרה והבטיחה בגינם את שכר הדירה לרוכשים, וכן בהסכמים להשכרת הנכסים אשר נותרו בבעלותה. לסכומי ההתחייבויות להבטחת שכר הדירה כאמור, ר' טבלה בסעיף 6.3.9 להלן. להערכת הקבוצה, אין לה חשיפה מהותית כתוצאה מהבטחת שכר הדירה לרוכשי הדירות. נכון למועד הדוח נגרמו לקבוצה הפסדים בסכומים לא מהותיים כתוצאה מהתחייבות זו הנובעים בעיקר מההפרש שבין שער החליפין של הדולר שהקבוצה מחויבת לו כלפי רוכשי הדירות (שער הדולר של יום העסקה) לבין התקבולים בגין דמי השכירות (שער דולר משתנה בפועל) וכן מתנודות בשיעורי תפוסת יחידות הדיור. לחברה אין כוונה להפוך את ההתחייבות להבטחת שכר דירה לרוכשי יחידות הדיור למרכז רווח נפרד.

להערכת החברה לא קיים לקוח בתחום אשר מתקיימת לקבוצה תלות בו.

6.3.6 נדל"ן להשקעה

6.3.6.1 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים

<u>שימושים</u>			<u>מגורים</u>
<u>אזורים (באחוזים)</u>	<u>לשנה שנסיימה ביום</u>		<u>לשנה שנסיימה ביום</u>
	<u>31.12.2011</u>		<u>31.12.2012</u>
אזור אילת	100%	100%	100%
ליום 31.12.2012			

6.3.6.2 שוכרים עיקריים (מצרפי)

השוכר	אפיון אזור ושימוש של הנכסים המושכרים	הכנסות בשנת 2012 באש"ח	אחוז מסך הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופות ההתקשרות שנתיות הדיווח (ואופציות להארכה) תוך חלוקה לשכבות (הכנסה)	תלות מיוחד או כל תנאי מהותי אחר
שוכר א' - אילת	מגורים לעובדי בתי המלון באילת	4,226	15%	צמוד מדד + 1.5% לשנה	מלונאות	ערביות בנקאיות	1.3	=
שוכר ב' - אילת	מגורים לעובדי בתי המלון באילת	1,930	7%	צמוד מדד	מלונאות	ערביות בנקאיות	6.4	=

6.3.6.3 חשיפה לענף ספציפי (מצרפי) – 20% מהכנסות התאגיד נובעות מענף זה

הכנסות החברה במגזר מתחמי המגורים לצעירים נובעות רובן ככולן ממתחם "אלמוג אילת" המשמש כמתחם מגורים לעובדי ענף התיירות באילת, שיעור ההכנסות הנובעות ממגזר זה ביחס לכלל הכנסות התאגיד בשנים 2012, 2011 ו-2010 2009 היה 54%, 36% ו-29.4% בהתאמה, פגיעה בענף התיירות באילת אשר תוביל לירידה משמעותית בתפוסת בתי המלון באילת וכתוצאה מכך לירידה בכמות העובדים בבתי המלון ובענף התיירות בעיר עלולה להשפיע באופן מהותי על הכנסות החברה ממגזר זה.

6.3.7 הוצאות הקבוצה בגין אחריות ובדק בשנים 2010 עד 2012, היו כמפורט להלן (באלפי ש"ח):

השנה שהסתיימה ביום			
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	
-	1	-	הוצאות בדק ואחריות (באלפי ש"ח)

6.3.8 שיווק, מכירה ופרסום

אסטרטגיית השיווק נקבעת ע"י מחלקת השיווק של הקבוצה. מכירת יחידות הדיור המוצעות למכירה על ידי הקבוצה נעשית על פי רוב באמצעות עובדי הקבוצה מאחר והפרויקטים של הקבוצה הינם כלל ארציים, הקבוצה נוקטת באסטרטגיה של פרסום ושיווק במישור הארצי למעט פרסום באמצעות האינטרנט.

מערך השיווק והמכירות פועל ממשרדי הקבוצה בטירת הכרמל, אך גם מהמתחמים עצמם. לכל פרויקט מצוותים מספר אנשי מכירות, המווסתים בהתאם לכמות המתעניינים.

6.3.9 צבר הזמנות

צבר הזמנות בתחום הפעילות כולל את התמורות בגין יחידות הדיור שנמכרו למועד מסוים, אשר ההכנסות מהן טרם נזקפו לדוח רווח והפסד, וכן את ההכנסות הצפויות מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים של יחידות דיור בבעלות החברה, בפרויקטים הנכללים בתחום הפעילות.³⁶

לענין זה, ההכנסות ממכירת יחידת מגורים מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש.³⁷

צבר ההזמנות של החברה למועד הדוח הוא כ-10,037 אלפי ש"ח, ליום 31.12.2011 הסתכם צבר ההזמנות לסכום של כ-14,277 אלפי ש"ח, וביום 31.12.2010 הסתכם בכ-13,496 אלפי ש"ח.

³⁶ בחישוב ההכנסות הצפויות מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים, לא נכללו הכנסות העשויות לנבוע לחברה כתוצאה מממוש אופציות להארכת תקופת השכירות, גם אם זכויות כאמור קיימות לשוכרי היחידות.

³⁷ לפירוט נוסף בדבר מדיניות ההכרה בהכנסות ממכירת יחידות מגורים ר' ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שבפרק ג להלן.

6.3.9.1 נדל"ן להשקעה - הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

[באש"ח]

תקופת הכרה בהכנסה	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים							בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			
	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	מספר חוזים מסתיימים (באלפי מ"ר)	שטח נשוא ההסמכים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	מספר חוזים מסתיימים (באלפי מ"ר)	שטח נשוא ההסמכים המסתיימים (באלפי מ"ר)			
שנת 2013	682	682	682	1	=	2,728	=	=			
רבעון 1											
רבעון 2											
רבעון 3											
רבעון 4											
	682										
2014	1,437										
2015	330			1							
2016				-							
2017 ואילך						2,728					

6.3.10 תחרות

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא קיימים מתחרים המציעים מתחמי מגורים לצעירים במתכונת של מתחם החברה. קיימת תחרות באילת מצד גופים אשר חלקם מפעילים מתחמי מגורים על פי היתר חורג או באופן בלתי חוקי והחברה עושה מאמצים משפטיים על מנת להפסיקם את פעילותם, ומנגד קיימת תחרות מצד משכירי דירות פרטיים וגופים הפונים לקהל שוכרים דומה.

6.3.11 כּוּשֵׁר יִצוּר

יכולת החברה להשקיע הון ולהשיג מימון בקשר לפרויקטים חדשים, משפיעה בצורה ישירה על יכולתה של החברה להיכנס לפרויקטים נוספים. למעט שני הגורמים האמורים, ובכפוף לזמינותם של מנהלי החברה וליכולתם להשיג מימון, אין כל מגבלה על כּוּשֵׁר הפעילות של הקבוצה.

6.3.12 חומרי גלם וספקים

חומרי גלם – נכון למועד הדוח, החברה אינה מחזיקה בחומרי גלם.

ספקים – ספקיה העיקריים של החברה הינם קבלני הביצוע עימם מתקשרת החברה. הליך הקמת הפרויקט מתחיל בדרך כלל בהתקשרות עם ספקי שירותים הנדסיים (מתכננים ומפקחים) ועוברת אחר כך להתקשרות עם קבלני הביצוע, בהסכם פאושאלי, על פי רוב, לביצוע עבודות הבניה. לפי ההסכם מתחייבים קבלני הביצוע לבצע את עבודות הבנייה בתמורה לסכום קבוע מראש, אשר לרוב אינו צמוד. את התמורה בגין עבודות הבניה משלמת החברה לשיעורין בהתאם להתקדמות שלבי הביצוע. בהתקשרות עם הקבלנים מקבלת הקבוצה, בדרך כלל, בטחונות, לרבות ערבויות בנקאיות או עיכבון כספי, או שטרי חוב להבטחת ביצוע וטיב העבודות שהזמינה.

כנגד התחייבויות הקבוצה בקשר לבניה, המסירה והבדק כלפי רוכשי יחידות הדיור קיימות התחייבויות מקבילות מצד קבלני הביצוע כלפי הקבוצה. החוזה הקבלני כולל התחייבות לביצוע תיקונים בתקופות הבדק ולפיצוי הקבוצה או רוכשי יחידות הדיור על כל נזק בקשר ליקויי הבניה בפרויקט או נזקים אחרים הנובעים מהפרת החוזה.

נכון למועד הדוח, לקבוצה אין תלות באף ספק ו/או נותן שירות וההתקשרויות נעשות לגבי כל פרויקט ופרויקט בנפרד.

6.3.13 הון חוזר

ההון החוזר הנובע מפעילות בתחום מתחמי המגורים לצעירים מושפע בעיקרו מרמת מלאי הדירות בפרויקטים שבביצוע וממאפייני המימון של הפרויקטים. הקבוצה נוהגת לחלק את ביצוע הפרויקט למספר שלבים, ובדרך כלל, הקבוצה מתחילה בשיווק ומכירת יחידות הדיור לפני התחלה של ביצוע שלב חדש.

הון חוזר לתאריך הדוחות הכספיים, אלפי ש"ח

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	
42,794	(2,115)	44,909	נכסים שוטפים
1,737	(20,219)	22,900	התחייבויות שוטפות
41,057	18,104	22,009	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

מדיניות מתן אחריות

האחריות לטיב הבנייה מתחלקת לשתי תקופות, הראשונה, תקופת הבדק שתחילתה בעת העמדת הנכס הנמכר לרוכש והנמשכת לתקופות הקבועות בחוק, והשנייה, תקופת האחריות שתחילתה בתום תקופת הבדק, לתקופה הקבועה בחוק. בהתקשרויותיה עם הקבלנים המבצעים את הפרויקט, מקפידה החברה, כי נטל האחריות לבדק ולתיקון ליקויים לפי חוק המכר (דירות) יוטל במלואו על הקבלנים.

יודגש, כי החברה בוחנת בכל פרויקט, בהתבסס על הערכות וניסיון העבר את הצורך לביצוע הפרשות בגין תיקונים ואחריות טיב הבניה. יתרת ההפרשות נבחנת בסיום הפרויקט ומעודכנת במידת הצורך. ביום 31 בדצמבר 2012 הסתכמה ההפרשה בסך של 5 אלפי ש"ח בגין תיקונים ואחריות טיב הבניה לעומת סך של 90 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2011.

בנוסף, על פי ההסכמים עם רוכשי הדירות, לפיהם מתחייבת הקבוצה להשכיר את יחידות הדיור עבור רוכש היחידה, מתחייבת הקבוצה להשיב לבעל הדירה בתום תקופת השכירות את הדירה במצבה כפי שנמסרה לה, בכפוף לבלאי סביר. במקביל, מתחייבים שוכרי הדירות להחזיר את הדירות בתום תקופת השכירות, במצב בו שכרו אותן, למעט בלאי סביר.

מדיניות אשראי

אשראי ספקים - החברה משלמת לקבלני הביצוע וספקי השירותים בדרך כלל לאחר שהושלמו העבודות ו/או בהתאם להתקדמות שלבי הביצוע בפועל. תנאי

התשלום עם מרבית הספקים הינם שוטף + 45 עד שוטף + 75 ימים, ביום 31.12.2012 היה היקף האשראי 944 אלפי ש"ח, וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010 ו-2011 היה היקף האשראי 446 ש"ח ו-1,526 ש"ח, בהתאמה.

אשראי לקוחות - בהסכמי המכר בהם מתקשרת הקבוצה נקבע לוח תשלומים קבוע ומוסכם מראש המשתנה מהסכם להסכם. רוכש יחידת הדיור נדרש לשלם במועד חתימת הסכם הרכישה סך השווה ל- 10% עד 15% ממחיר יחידת הדיור ויתרת התשלומים נפרשת על פני תקופת הבניה בהצמדה למדד תשומות הבניה למגורים או בהצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר כל התשלומים נפרעים בטרם מסירת החזקה בנכס הנמכר לידי הרוכש.

בהסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה נקבע לוח תשלומים בעת חתימת ההסכמים, לפיו משלמים השוכרים את דמי השכירות והניהול מראש, לתקופה של בין חודש לשישה חודשים.

6.3.14 מימון

פעילות הקבוצה, בתחום מתחמי מגורים לצעירים, ממומנת מהון עצמי, מתקבולים מרוכשי ושוכרי יחידות דיור ונכסים אחרים, ומאשראי מהמערכת הבנקאית.

להלן פרטים בדבר הרכב האשראי שקיבלה הקבוצה :

	שיעור ריבית שנתית ממוצעת בשנת 2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
<u>אשראי בלתי שוטף</u> -				
הלוואות מבנקים*			2,670	25,219
<u>אשראי שוטף</u> -				
הלוואות מבנקים**	3.75%	21,956	32,610	-
<u>סה"כ</u>		21,956	35,280	25,219

				אשראי
--	--	--	--	--------------

* אשראי שוטף משמעו לפי המחזור התפעולי של החברה כאמור בביאור 2 כי לדוחות הכספיים
 ** כולל הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-25,268 אשראי שוטף עקב סיווג הנדל"ן
 להשקעה לסעיף "נדל"ן להשקעה מועמד למכירה".

מסגרות אשראי

לקבוצה מסגרת אשראי שוטף בקשר עם תחומי מתחמי מגורים לצעירים בסך של כ-125 אלפי ש"ח, אשר לתאריך המאזן ולמועד הדוח לא נוצלה.

לתאריך המאזן לא היו לקבוצה מסגרות אשראי פיננסי מבנקים (הן לזמן קצר והן לזמן ארוך), שלא במסגרת הסכמי הליווי הבנקאי.

לחברות אלמוג אילת ואלמוג בנייה התחייבות לבנק בגין עמידה ביחסים פיננסיים של יחס הון עצמי למאזן בערך שלא ירד מ-0.2 סך המאזן יהיה כמופיע בדוחות השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברות וההון העצמי יהיה ההון העצמי של החברות בדוחות השנתיים כאמור בניכוי נכסים לא מוחשיים וחייבים שהינם צדדים קשורים,

לתאריך המאזן, למועד הדו"ח ולמועדי הבחינה שנקבעו ע"י הבנקים, החברה עומדת בכל תנאי הסכמי הליווי כמפורט לעיל.

ערבויות חוק מכר וערבויות ביצוע

ערבויות חוק מכר

על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר דירה להמציא ערבויות רוכשי דירה. ערבויות אלה נמסרות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין או לחילופין ברגע חתימה על חוזה חכירה. היקף ערבויות חוק המכר לתאריך המאזן היה כ-4,310 אלפי ש"ח ובמועד הדוח הוא כ-424 אלפי ש"ח.

ערבויות ביצוע וערבויות כספיות

במסגרת הפרויקטים שמבצעת החברה נדרשת החברה להמציא ערבויות לביצוע עבודה וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. הן בתאריך המאזן והן סמוך למועד הדוח הסתכמו הערבויות בסכום כולל של כ-113 אלפי ש"ח.

ליום (מאוחד)(באלפי ₪)			
31.12.2011	31.12.2012		
54,550	32,050	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
-		סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור אילת.	
-		סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור אילת	
54,550	32,050	סה"כ מאוחד	
-		נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-		התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-		התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-		התאמות אחרות	
-		סה"כ התאמות	
54,550	32,050	סה"כ אחרי התאמות	
54,550	32,050	סעיף נדל"ן להשקעה מועמד למכירה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
-		סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
54,550	32,050	סה"כ	

הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2012	
בניינים 4 ו 6 – אלמוג אילת	שם הנכס
אילת	מיקום הנכס
2,312 מגורים לתאריך המאזן , ו – 4210 ליום 31.12.2011	שטחי הנכס- פיצול לפי שימושים ; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים ינתנו ל-3 שנים אחרונות
הנכס נמצא בבעלות מלאה של חברת אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ אשר 100% ³⁸ ממנה מוחזקים ע"י אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ המוחזקת ב-100% ע"י החברה.	מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזרה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
100% ³⁹	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת-הכפלת חלק התאגיד בחברה מוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)
-	ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו)
סיום הקמה 9.03.2004	תאריך רכישת הנכס
חכירה לדורות	פירוט הזכויות המשפטיות בנכס (בעלות חכירה וכו')
חוזה חכירה במנהל מקרקעי ישראל	מצב רישום הזכויות המשפטיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספים [איחוד/איחוד יחסי/שווי מאזני]
-	פרטים על נכס שנמכר

³⁸ לעניין חלוקת הרווחים חלקה של החברה באלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ הינו 90.1%. לעניין רכישת חלק המיעוט, ראה פרק ד' תקנה 22.

³⁹ ראה הערה 38.

נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 90.1%]	שנת 2012	שנת 2011	שנת 2010	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באש"ח)	32,050	54,550	55,000	27,522,650 (עלות)
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%	-
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	2,312	4,210	4,210	-
סה"כ הכנסות (באש"ח)	2,790	3,861	3,837	-
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה) (ש"ח)	1,032/86	933/77	912/76	-
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	-	-	850/71	-
NOI באש"ח	2,150	3,786	3,654	-
NOI מותאם באש"ח	2,150	3,786	3,654	-
שיעור תשואה בפועל (%)	6.71%	6.88%	6.64%	-
שיעור תשואה מותאם (%)	6.71%	6.88%	6.64%	-

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

<u>שנת 2010</u>	<u>שנת 2011</u>	<u>שנת 2012</u>	[נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 90.1%]
<u>באש"ח</u>			<u>הכנסות</u>
3,837	3,861	2,287	דמי שכירות – קבועות
-	-		דמי שכירות – משתנות
663	681	403	דמי ניהול
-	-		אחרות
4,500	4,542	2,790	סה"כ הכנסות
			<u>עלויות</u>
833	744	640	ניהול, אחזקה ותפעול
13	12	-	אחרות
846	756	640	סה"כ עלויות
3,654	3,786	2,150	רווח:
3,654	3,786	2,150	NOI

שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסו ת הנכס	האם מהווה שוכר עוגן	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר ב% בשנת 2011	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 90.1%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות ככל שקיימות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
-	ערבות בנקאית	צמוד מדד + העלאה של 1.5% לשנה	-	10/1.3	מלונאות	כן	לא	1,534	שוכר א'
-		צמוד מדד	-	10.7/3.4	מלונאות	כן	לא	778	שוכר ב'

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים [באש"ח]

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 90.1%	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2013	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2014	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2015	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2016	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2017 ואילך
מרכיבים קבועים	2,726	1,437	330	-	
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	
סה"כ	2,726	1,437	330	-	

ז. מימון ספציפי * -

מימון ספציפי		הלוואה א':
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2012 (אלפי ₪)	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 14,637
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
	31.12.2011 (אלפי ₪)	מוצג כהלוואות לזמן קצר: **25,268
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
שווי הוגן ליום 31.12.2012 (תום שנת דיווח) (אלפי ₪)		14,637
תאריך נטילת הלוואה מקורי		20/12/2007
גובה הלוואה מקורי (אלפי ₪)		33,000
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2012 (%)		3.5%
מועדי פירעון קרן וריבית		אחת ל 4 חודשים
תניות פיננסיות מרכזיות		שיעבוד תזרים המזומנים מהכנסות השכירות
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		-
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]		לא

* ר' הגדרת מימון ספציפי ** סווג לשוטף עקב סיווג הנכסים כנדל"ן להשקעה מועמד למכירה.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס -

<u>סוג</u>	<u>פירוט</u>	<u>הסכום המובטח ע"י השעבוד</u> (תום שנת דיווח) 31.12.2012 (באלפי ₪)
<u>שעבודים</u>	דרגה ראשונה	<u>ללא הגבלה בסכום</u>
	דרגה שניה	
<u>אחר</u>		

ט. פרטים אודות הערכת השווי -

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 90.1%) [ההנחה לאורך כל הדוח היא שרכישת חלק המיעוט תתממש רק לאחר פרסום הדוחות]		שנת 2012 (שנת הדיווח)	שנת 2011
השווי שנקבע (באלפי ₪)		32,050	54,550
זהות מעריך השווי		זייד אורניב בע"מ	זייד אורניב בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		31.12.2012	31.12.2011
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)		גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	2,358	4,056
	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה (נטו) שנלקח בחישוב (₪)	15,349	13,449
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה (ברוטו) של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (₪)	15,405-14,186	10,748-11,575
	מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	15	21
	לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	בנינים 6 ו- 8 במתחם	בנינים 1, 7, 8, 10, 11, 12 במתחם
	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	6.71%	6.88%
	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שיעור תפוסה בשנה 1 (%)	ל.ר.	ל.ר.
	שיעור תפוסה בשנה 2 (%)	ל.ר.	ל.ר.
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	ל.ר.	ל.ר.
	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (₪)	ל.ר.	ל.ר.
	תזרים מייצג/NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ₪)	ל.ר.	ל.ר.
	הוצ' תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	ל.ר.	ל.ר.
	שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)	ל.ר.	ל.ר.
	ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):		שינוי בשווי באלפי ₪
שיעורי היוון		עליה של 5%	
		ירידה של 5%	
דמי שכירות ממוצעים למטר		עליה של 5%	
		ירידה של 5%	

מגבלות ופיקוח על תחום פעילות מתחמי מגורים לצעירים

ראו סעיף 6.1.25 לעיל.

בנוסף לאמור בסעיף 6.1.25 לעיל, נדרשת הקבוצה להחזיק ברישיונות עסק עבור חלק מהעסקים השונים המופעלים על ידיה במתחם המגורים לצעירים וכן להחזיק ברישיון להפעלת בריכה.

יעדים ואסטרטגיה עסקית 6.3.16

בכוונת הקבוצה לנסות ולהרחיב את פעילותה בתחום מתחמי המגורים לצעירים, תוך הקמת מתחמים דומים באזורים שונים בארץ, הפונים לאוכלוסיית הצעירים. לשם כך, פועלת הקבוצה לאיתור קרקעות מתאימות באזורים בהם קיימת להערכתה אוכלוסייה ייעודית מתאימה, במיקומים אסטרטגיים, תוך שמירה על גודל מתחם המהווה מסה קריטית לשם הקמת פרויקטים של מתחמי מגורים לצעירים.

החברה עשויה שלא לפעול על פי האסטרטגיה האמורה, אם החברה לא תצליח לרכוש נכסים כאמור במחירים אטרקטיביים ובאזורים המתאימים להקמת מתחמי מגורים לצעירים.

פעילות הקבוצה מחוץ לישראל 6.4

החברה הקפריסאית 6.4.1

ביום ה- 11 בדצמבר, 2007, רכשה החברה את החברה הבת בקפריסין, אלמוגים השקעות בע"מ (ובאנגלית Almogim Investments Limited), בה מחזיקה החברה את כל הון המניות המונפק (להלן: "**החברה הקפריסאית**"). החברה הקפריסאית מנוהלת עבור החברה על ידי מנהלים קפריסאים בהתאם להסכם ניהול בין החברה לבין K Treppides & Co. Limited מיום 24 בינואר 2008. החברה הקפריסאית מהווה את הזרוע באמצעותה מנהלת החברה את פעילותה בחו"ל ומחזיקה את אחזקותיה בחברות זרות.

ביום ה- 28 בנובמבר, 2007, נחתם הסכם מקדים בין החברה הקפריסאית לבין SC Compagnia Investimenti Europa SA, חברה המאוגדת ברומניה, (להלן: "**המוכרת**") לרכישת קרקע ברומניה. לפי ההסכם התעתדה החברה הקפריסאית לרכוש מהמוכרת קרקע בטימישוארה, שברומניה בשטח 6,781 מ"ר במטרה להקים על גביה פרויקט מגורים. ההסכם היה מותנה בהתקיימותם של מספר תנאים מתלים, ובכללם השגת היתר בניה ותוכנית עיר מתאימה עבור הפרויקט וזאת בתוך 12 חודשים מחתימת ההסכם. החברה הקפריסאית טענה כי לא

התמלאו כל התנאים המתלים לפי ההסכם ולפיכך בחודש דצמבר 2008, תבעה החברה הקפריסאית את המוכרת לביטול ההסכם, להשבת סכום של 120,000 אירו, שהפקידה החברה הקפריסאית בנאמנות במסגרת ההסכם המקדים וכן לפיצוי בגין נזקי החברה הקפריסאית.

ארמוניי

6.4.2

החברה הקפריסאית היא בעלת המניות היחידה של חברת אלמוגים ארמוניי בע"מ (ובאנגלית Almogim Armoniei S.r.l.) שהוקמה ברומניה ביום 20 בפברואר, 2008 (להלן: "ארמוניי").

ביום 3 באפריל, 2008, התחייבה החברה להעמיד קו אשראי לארמוניי בסך של ארבעה מיליון אירו, שיועמד לחברה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם העמדת האשראי. האשראי ישא ריבית של 3% לשנה ויפרע בתוך 60 חודשים ממועד חתימת הסכם העמדת האשראי. ביום 1.7.2010 נחתם תיקון להסכם המצמצם את מסגרת האשראי שמעמידה החברה לארמוניי לסך של 400,000 אירו. נכון ליום 31.12.2012 עומד חוב ארמוניי לחברה על סך של 2,042 אש"ח.

ביום 5 מאי, 2009 רכשה ארמוניי קרקע בטימישוארה, שברומניה בשטח של 713 מ"ר, מחברה רומנית, אשר עימה נחתם בעבר הסכם מקדים לרכישת הקרקע. במסגרת ההסכם רכשה ארמוניי את הקרקע במטרה להקים פרויקט מגורים ומסחר בקרקע בתמורה למקדמה ששולמה למוכרת, בסך של 300,000 אירו בתאריך 29 לפברואר 2008 במסגרת ההסכם המקדים. נכון למועד הדוח, ארמוניי אינה מבצעת כל פעילות בקרקע.

טורונטולווי

6.4.3

החברה אלמוגים טורונטולווי בע"מ (ובאנגלית Almogim Torontalului SRL), הוקמה ברומניה ביום 5 באוגוסט 2008 (להלן: "אלמוגים טורונטולווי") על ידי עורך הדין הציכי של החברה, והוא המחזיק בהון המניות המונפק והנפרע של החברה בנאמנות עבור החברה הקפריסאית. מטרת החברה הינה עיסוק בנדל"ן ומסחר במקרקעין שבבעלותה.

ביום 30 באפריל, 2008, העמידה החברה קו אשראי לאלמוגים טורונטולווי בסך של אחד מיליון אירו, שיועמד לחברה בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם העמדת האשראי. האשראי ישא ריבית של 3% לשנה ויפרע בתוך 60 חודשים ממועד חתימת הסכם העמדת האשראי. ביום 1.7.2010 נחתם תיקון להסכם המצמצם את מסגרת האשראי שמעמידה החברה לטורונטולווי לסך של 50,000 אירו נכון ליום 31.12.2012 עומד חובה של טורונטולווי לחברה על סך של 66 אש"ח. נכון למועד הדוח החברה אינה פעילה.

לתאריך הדוח, פעילותה של החברה בחו"ל הנה בהיקפים זניחים ואין לה כל תוכניות לפעילות בחו"ל. במסגרת הדוח, התחייבה החברה כי בכל עת בה יהיו רשומות אגרות החוב למסחר, לא יעלה סכום נכסיה של החברה מחוץ לישראל על סך השווה ל 15% - ממאזנה של החברה.

6.5 נושאים המשותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה

בהמשך למידע שניתן לעיל שמתייחס בנפרד לכל תחום פעילות של הקבוצה, מובא להלן תיאור של עניינים המתייחסים לעסקי הקבוצה בכללותה.

המידע בפרק זה בצירוף המידע לעיל, משקף את תיאור כלל עסקי התאגיד על בסיס מאוחד.

6.5.1 רכוש קבוע ומתקנים

החברה שוכרת מבעלי השליטה, מבנה משרדים, מסחר ומלאכה הנמצא ברח' הפטיש 2 בטירת הכרמל בשטח של כ- 885 מ"ר, כאשר שטח של כ- 560 מ"ר משמש למשרדי החברה והשאר מושכר ע"י החברה לשוכרי משנה. לפרטים נוספים בדבר הסכם השכירות ראה פרק ד' לדוחות השנתיים להלן.

סכום דמי השכירות החודשיים בגין הנכס, הם כ-29 אלפי ש"ח לחודש.

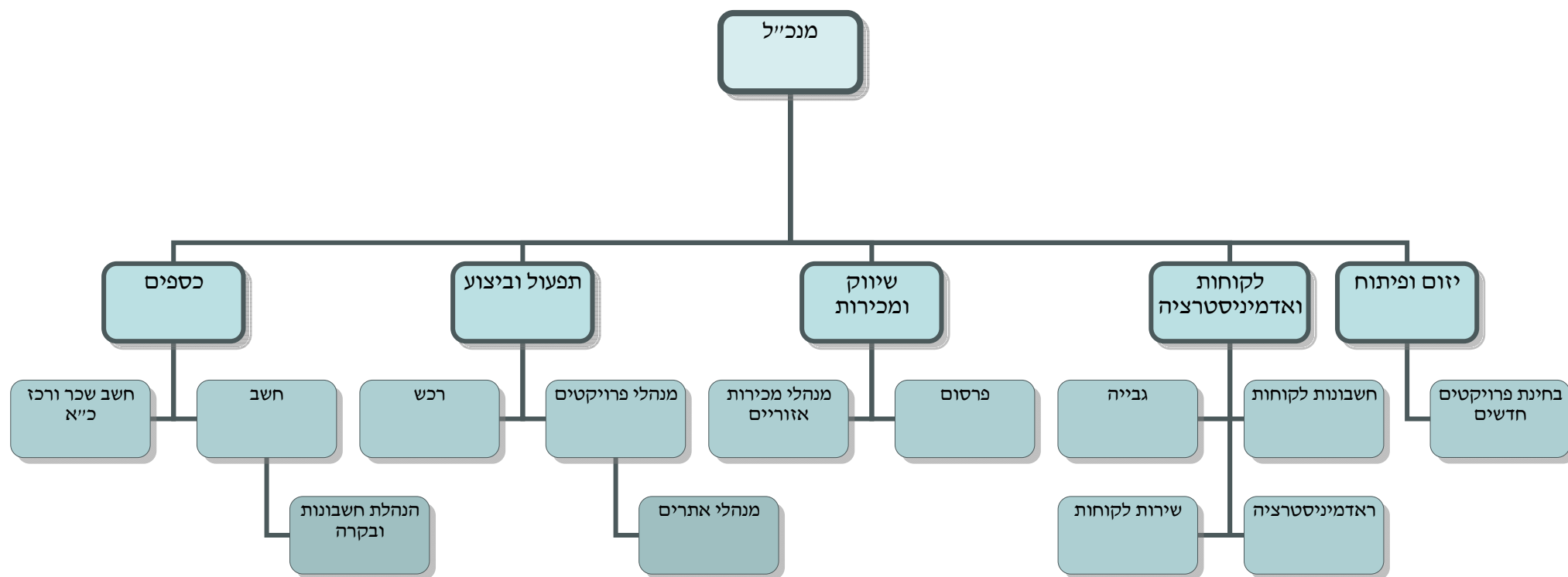
יתרת הרכוש הקבוע נטו של הקבוצה ליום 31.12.2012 הינה 8,623 אלפי ש"ח, הרכוש הקבוע מורכב ממבנים, ציוד וריהוט משרדי ומחשבים. לפרטים נוספים ר' ביאור 8 בדוחותיה הכספיים של החברה, בפרק ג' להלן.

בנוסף, שווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה המועמד למכירה של הקבוצה ליום 31.12.2012 היה כ- 47,108 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ר' ביאור 9 בדוחות הכספיים.

6.5.2 השקעות

לתיאור פעילויות ההשקעות המהותיות של החברה בחברות הבנות ראה פרק ד' (פרטים נוספים).

להלן תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה:



מצבת עובדים של הקבוצה

נכון למועד הדוח מועסקים על ידי הקבוצה 61 עובדים במשרה מלאה, וביניהם מנכ"ל החברה. העובדים מועסקים בתחום הניהול, השיווק, הנדסה ופיקוח, הנהלת חשבונות, שרותי משרד וניהול מתחמים.

חלוקת עובדי הקבוצה, בהתאם לתחום עיסוקם, הינה כדלקמן:

מספר עובדים	מחלקות/עיסוק
1	הנהלה
5	כספים
2	יזום, פיתוח
10	תפעול וביצוע
11	שיווק ומכירות ושירות לקוחות
8	מערך ואדמיניסטרציה לקוחות
24	ניהול מתחמים
61	סה"כ עובדים
22	מתוכם עובדי מטה החברה

למועד הדוח, חלה עלייה במספרם של עובדי הקבוצה לעומת מספרם ליום 31.12.2011 וליום 31.12.2010. העלייה נבעה בעיקר עקב הגידול בהיקף הפרויקטים בה מעורבת החברה לקבוצה אין תלות בעובד מסוים.

חוזי העסקה

עובדי הקבוצה מועסקים בהסכמי העסקה אישיים, הקובעים את תנאי שכרם והעסקתם. חלק מהסכמים אלה כוללים הטבות שונות, בין השאר, העמדת רכב לשימוש העובד, קרן השתלמות, ביטוח מנהלים, ותנאים סוציאליים אחרים.

התחייבות הקבוצה לתשלום פנסיה ופיצויי פרישה לעובדיה מכוסה בחלקה על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים לרכישת פוליסות ביטוח מנהלים וקופות פנסיה. יתרת ההתחייבות ליום 31.12.2012, שאינה מכוסה כאמור לעיל, מסתכמת בסך של 930 אלפי ש"ח.

לגבי אחד מעובדי הקבוצה, חלות על הקבוצה הוראות מכוח ההסכם הקיבוצי הכללי לעובדים בענף הבניה והעבודות הציבוריות, אשר נחתם בין המרכז הארצי של ארגוני הקבלנים והבונים בישראל לבין הסתדרות פועלי הבניין. מכוח

ההסכם חלה על החברה חובה לבטח עובד זה בקרן פנסיה מקיפה (קרן פנסיה לפועלי הבניין) וכן מוענקות לעובד זה זכויות אישיות נוספות הקבועות בהסכם.

אין לקבוצה תלות בעובד מסוים.

נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

בחברה מכהנים נכון למועד הדוח 15 נושאי משרה בכירה.

בעלי השליטה בחברה מעניקים לחברה שירותי ניהול, באמצעות חברות ניהול שבשליטתם. לפרטים בדבר הסכמי הניהול האמורים. ראו סעיף 22א בפרק ד' (פרטים נוספים).

לפירוט אודות תגמולי דירקטורים שאינם מבעלי השליטה בחברה. ראו סעיף 21 פרק ד' (פרטים נוספים)

בנוסף מכהן בחברה גם מנהל כללי. לפרטים ראו סעיף 22ז פרק ד' (פרטים נוספים).

לפירוט בקשר עם פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה. ראו סעיף 22ח בפרק ד' (פרטים נוספים).

יתר נושאי המשרה הבכירה בחברה מועסקים באמצעות הסכמי העסקה אישיים או כנותני שירותים לחברה, היקף עבודתם תחומי אחריותם והתגמול המשולם להם נקבעים באופן אינדיבידואלי וזאת תוך התחשבות בכישוריהם, תרומתם לחברה והשכר המקובל בענף בתפקידים דומים ובחברות בעלות היקף פעילות דומה.

בהתאם להוראות תוכנית האכיפה הפנימית של החברה שאומצה בתקופת הדו"ח, בעלי תפקידים ונושאי בחברה מתודרכים באופן שוטף בקשר עם הוראות התוכנית. לפרטים נוספים ראו חלק ב'- דו"ח דירקטוריון.

בתקופת הדו"ח הסתיימה תקופת כהונתם של מנכ"ל החברה ומנהל הכספים של החברה. לפרטים נוספים אודות מחליפיהם של מנכ"ל החברה ראו סעיף 22ז בפרק ד' להלן.

איכות הסביבה

6.5.4

במסגרת פעילותה נדרשת הקבוצה, בין היתר, לאישור תוכניות בניין עיר והיתרי בניה ובהתאם עשויה לעמוד מול תנאים ודרישות סביבתיות הכלולים בהליכים אלו. למיטב ידיעת החברה, לתנאים אלו אין, בדרך כלל, השלכות מהותיות על עיסוקה של הקבוצה או תוצאותיה העסקיות.

בנוסף, תקני הבניה הקיימים כיום מכילים אלמנטים רבים הקשורים לאיכות הסביבה.

כמו כן, בבניה באתרים הנחשבים כאתרי עתיקות, מחויבת הקבוצה טרם תחילת הבניה לערוך במקרקעין חפירות הצלה בפיקוח רשות העתיקות. חפירות ההצלה אינן כרוכות בעלויות מהותיות ככלל, למעט במקרה בו מתגלים במסגרת חפירות ההצלה ממצאים ארכיאולוגיים המחייבים השקעה נוספת בחפירות ובשימור.

6.5.5 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לפרטים ראה סעיף 6.1.25 לעיל.

6.5.6 מיסוי

6.5.6.1 דיני המס החלים על חברות הקבוצה

לפרטים בנוגע לדיני מס החלים על החברה ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים.

6.5.6.2 שומות מס סגורות

לפרטים בנוגע לשומות מס סגורות ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים.

6.5.6.3 הפסדים מועברים לצרכי מס

לקבוצה הפסדים צבורים לצרכי מס, נכון ליום 31.12.2012 בסך של כ- 21,138 אלפי ש"ח, כמפורט להלן:

נכסי מריו ועמי – כ- 5,950 אלפי ש"ח.

אלמוג אילת – כ- 3,665 אלפי ש"ח.

אלמוג בניה – כ- 11,523 אלפי ש"ח.

בגין הפסדים אלו יצרה החברה מיסים נדחים על סך של כ- 4,861 אלפי ש"ח (לפרטים נוספים ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המצ"ב לפרק ג להלן).

- 6.5.6.4 מיסים נדחים
- לפרטים בנוגע למיסים נדחים ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים.
- 6.5.6.5 מסלולי הטבות לפרטים בדבר הטבות מס על פי החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המצ"ב לפרק ג להלן.
- 6.5.6.6 מיסוי מקרקעין על רכישה ומכירה של זכויות במקרקעין בישראל
חל חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"). מכירת זכויות במקרקעין חייבת ככלל במס שבח בגין הסכום שבו עולה שווי המכירה של הזכות על יתרת שווי הרכישה של הזכות האמורה. על פי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, מכירת זכויות במקרקעין שהרווח מהן נתון לשומה על פי פקודת מס הכנסה תהא פטורה ממס שבח.
- בעבר, החל משנת 2001 חל על מכירת מקרקעין גם מס מכירה. מס המכירה בוטל על מכירת זכויות במקרקעין שנעשו החל מיום 01.08.2007 ואילך.
- 6.5.6.7 בעת רכישת זכות במקרקעין מוטל מס רכישה. שיעור מס הרכישה ברכישת קרקע או זכויות אחרות במקרקעין שאינן בגדר "דירת מגורים" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין הינו 5%.
- 6.5.6.8 היטל השבחה
- היטל השבחה הינו מס המשולם על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בגין השבחה במקרקעין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול עקב שינוי ביעוד המקרקעין או בזכויות הבניה בנכס. היטל השבחה הינו בשיעור של 50% מעליית שווי השוק של הקרקע שמקורה בשינוי יעוד. המועד לתשלום ההיטל הוא במימוש הזכות בעת קבלת היתר לבניה או לשימוש בהם או בעת מכירתם, בתמורה או ללא תמורה.
- 6.5.6.9 מיסוי פרויקטים ממושכים
- על פי הוראות פקודת מס הכנסה, הכנסה חייבת ממכירת פרויקטים ממושכים (שנבנו על ידי הבעלים ושמשך ביצועם עולה על שנה) תדווח לצרכי מס רק בשנה בה היה הבניין "ראוי לשימוש", לפי מבחן של חיבור לרשת החשמל או קיום התנאים לקבלת תעודת גמר, על פי חוק התכנון והבניה. בשנה הראשונה בה נחשב הבניין "ראוי לשימוש" מדווחת ההכנסה בגין כל הדירות שנמכרו בפועל מתחילת הפרויקט

ועד תום אותה השנה. בכל שנת מס שלאחרי השנה הראשונה כאמור, ידווחו כל ההכנסות ממכירות דירות בפועל באותה השנה. בהתאם, הפסד מפרויקט ממושך לא יובא בחשבון, לעניין קביעת ההכנסה החייבת בשנת המס, אלא בשנת המס שבה נחשב הבניין "ראוי לשימוש". העלויות מיוחסות באופן יחסי לחלק שנמכר.

לעניין הכרה בהכנסות מהקמת בניינים למכירה ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים.

סעיף 18(ד) לפקודת מס הכנסה קובע מנגנון לחישוב המועד להתרת הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות ריבית אצל נישום העוסק בעבודות בניה באופן שהוצאות שייזקפו כנגד יחידת עבודה (כהגדרתה בסעיף) או קרקע (שהיא מלאי עסקי) שמועד הדיווח על הכנסות מהן טרם החל, לא יותרו בניכוי אלא בשנת המס בה דווח על ההכנסות.

היקף ההכנסות משכירות על חברות הקבוצה עולה כדי "הכנסות מעסק" ולפיכך ימוסה על פי מס החברות הרגיל, כקבוע בפקודת מס הכנסה לשנה המדווחת.

6.5.7 הסכמים מהותיים⁴⁰

להסכמים עם בעלי העניין בחברה ראה פרק ד' סעיף 22 להלן.

לפירוט בקשר עם הסכמי ליווי בהם התקשרה החברה עם בנקים מסחריים ראה סעיף 6.1.24.

6.5.8 הליכים משפטיים – עדכון מעוה"ד שמטפלים בתביעות המנהל

לפירוט תביעות העומדות ותלויות כנגד החברה ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים.

6.5.9 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה מתעתדת להמשיך ולבחון הזדמנויות להקמת מתחמי מגורים לצעירים בדומה לפרויקט של החברה באילת.

כמו כן, החברה מתעתדת בשנה הקרובה להמשיך בהקמת הפרויקטים הקיימים.

⁴⁰ לפירוט בקשר עם התקשרויות החברה והתקשרויות עם בעלי שליטה ראה גם ביאורים 25 לפרק ג' (דוחות כספיים).

ככלל, בכוונת החברה לשים דגש על פיתוח והרחבת תחום מתחמי המגורים לצעירים וכן ייזום ובנית מגוון פרויקטים למגורים, אשר להערכת החברה מהווה את מנוע הצמיחה העיקרי שלה.

המידע בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד במהותו. מידע צופה פני עתיד הוא מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה וזאת בין היתר עקב שינויים בשוק, שינויים בהערכות החברה בדבר מגמות השוק וכדאיות הקמת פרויקטים ו/או תפעולם וניהולם ו/או עקב התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.5.10 להלן.

6.5.10 דיון בגורמי סיכון

הקבוצה בכללותה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

סיכוני מאקרו

מצב בטחוני

החרפה במצב הביטחוני עלולה לתרום להתמשכות בירידה בביקושים ליחידות דיור ולשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות הבנייה, דבר שעלול להשפיע על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

עלית הריבית על משכנתאות

גידול בריבית על משכנתאות לרכישת דירות מגורים והקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מרוכשי הדירות, עשויים להשפיע לרעה על הביקוש לדירות מגורים וכתוצאה מכך יושפעו לרעה עסקי הקבוצה.

גיוס אשראי בנקאי ועלית שיעורי הריבית במשק

הקבוצה מממנת את פעילותה, בין השאר, באמצעות אשראי בנקאי. במקרה שיחול שינוי באפשרות גיוס האשראי ממקור זה, לרבות שינוי מדיניות מתן האשראי לחברות בתחומי פעילותה של הקבוצה, עלולה להיות לכך השפעה על פעילות הקבוצה והיקפה. כמו כן, עליה בריבית צפויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה ולגרום להסטה של השקעה מנדל"ן לנכסים פיננסים, וכתוצאה מכך יושפעו לרעה עסקי הקבוצה.

סיכונים ענפיים

האטה כלכלית בשוק הישראלי

ההאטה הכלכלית בשוק הישראלי, גורמת לירידה בביקוש ליחידות דיור ולשטחים להשכרה, דבר המשפיע על רווחיות הקבוצה, ותוצאות פעילותה.

מדיניות הממשלה בנושא בנייה

מדיניות הממשלה בנושא בנייה, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה משפיעים על ההיצע והביקוש לדירות למגורים וכתוצאה מכך על עסקי הקבוצה.

ירידה במחירי דירות יד שנייה

דירות בשוק המשני מהוות תחליף לדירות חדשות. ירידה במחירן תגרום להפחתה במחירי הדיור החדש וכן לירידה בביקושים לדירות חדשות.

הגברת התחרות

תחום הייזום והבנייה מאופיין בתחרות, הן על קרקעות פנויות והן על לקוחות. גידול בתחרות עלול לגרום לעליה במחירי הקרקעות הפנויות ולירידה במחירי הדיור, ולהשפיע לרעה על עסקי הקבוצה.

סיכונים ייחודיים לקבוצה

בניית מתחמי מגורים לקהילות ייעודיות מתחרים

התפתחות שוק מתחמי המגורים לקהילות ייעודיות ובניית מתחמים הדומים באופיים ובסוג השירותים המוענקים בהם למתחמי החברה, עלולה להשפיע לרעה על הביקושים לדירות שמשכירה החברה ו/או לרכישת דירות אשר החברה מציעה למכירה וכן על גובה דמי השכירות.

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכונים מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה – השפעה גדולה, בינונית וקטנה.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילותה של הקבוצה בכללותה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
			<u>סיכוני מאקרו</u>
	√		המצב הביטחוני
√			גיוס אשראי בנקאי
	√		עלית שיעורי הריבית במשק
	√		עלית הריבית על משכנתאות
			<u>סיכונים ענפיים</u>
√			האטה כלכלית בשוק הישראלי
	√		מדיניות הממשלה בנושא בנייה
	√		ירידה במחירי דירות יד שנייה
	√		הגברת התחרות
			<u>סיכונים יחודיים לקבוצה</u>
	√		בניית מתחמי מגורים לקהילות ייעודיות על ידי מתחרים

6.6.1 נכסי מריו ועמי בע"מ

נכסי מריו ועמי התאגדה ביום 7.10.1997, על פי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי דיני מדינת ישראל. הון המניות הרשום של נכסי מריו ועמי הינו 30,000 ש"ח המחולק ל- 30,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. הון המניות המונפק והנפרע של נכסי מריו ועמי מורכב מ- 1,200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. נכון למועד הדוח עוסקת נכסי מריו ועמי באחזקה והפעלה של נדל"ן מניב למגורים.

בהתאם להסכם רה ארגון משנת 2008 לעיל, מחזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של נכסי מריו ועמי.

6.6.2 אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ

אלמוג ניהול התאגדה ביום 6.12.2006, על פי חוק החברות, התשנ"ט - 1999, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי דיני מדינת ישראל. הון המניות הרשום של אלמוג ניהול הינו 100,000 ש"ח המחולק ל- 100,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. הון המניות המונפק והנפרע של אלמוג ניהול מורכב מ- 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. נכון למועד הדוח עוסקת אלמוג ניהול בניהול מתחם המגורים לצעירים באילת. אלמוג בניה מחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של אלמוג ניהול.

6.6.3 אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ

אלמוג בניה התאגדה ביום 11.3.1986, על פי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי דיני מדינת ישראל. הון המניות הרשום של אלמוג בניה הינו 2,640 ש"ח המחולק ל- 10,000 מניות הנהלה והצבעה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א, 200,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א ו- 54,000 מניות מיוחדות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א. הון המניות המונפק והנפרע של אלמוג בניה מורכב מ- 2 מניות הנהלה והצבעה ו- 94 מניות רגילות, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א בחודש דצמבר, 2011 הנפיקה אלמוג בניה 100 מניות רגילות נוספות לחברת אלמוגים בתמורה למחיקת חוב של אלמוג בניה לאלמוגים בסך 12,000,000 ש"ח. נכון למועד הדוח מחזיקה אלמוג בניה בחברות הקבוצה ועוסקת בייזום ובניית נדל"ן למגורים.

בהתאם להסכם רה ארגון משנת 2008, מחזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של אלמוג בניה.

אלמוג ב.ז. תיירות ונופש בע"מ

אלמוג תיירות התאגדה ביום 21.5.1995, על פי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי דיני מדינת ישראל. הון המניות הרשום של אלמוג תיירות הינו 27,000 ש"ח המחולק ל- 2,000 מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ו- 25,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. הון המניות המונפק והנפרע של אלמוג תיירות מורכב מ- 1,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. נכון למועד הדוח אלמוג תיירות אינה פעילה.

אלמוג את מקדסי בניה והשקעות בע"מ

אלמוג מקדסי התאגדה ביום 1.2.1996, על פי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי דיני מדינת ישראל. הון המניות הרשום של אלמוג מקדסי הינו 25,000 ש"ח המחולק ל- 25,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ("המניות הרגילות"). הון המניות המונפק והנפרע של אלמוג מקדסי מורכב מ- 1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

למועד הדוח אלמוג בניה מחזיקה 600 מניות רגילות של אלמוג מקדסי, חברת א.ג. מקדסי השקעות ואחזקה בע"מ מחזיקה 300 מניות רגילות והחברה הכלכלית ד.ב.מ. בע"מ⁴¹ מחזיקה 100 מניות רגילות.

למועד הדוח אלמוג מקדסי אינה פעילה ומצויה בהליכי פירוק מרצון.

אלמוג ב.ז. הנדסה אזרחית (1993) בע"מ

אלמוג הנדסה התאגדה ביום 7.6.1993, על פי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי דיני מדינת ישראל. הון המניות הרשום של אלמוג הנדסה הינו 20,000 ש"ח המחולק ל- 20,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. הון המניות המונפק והנפרע של אלמוג הנדסה מורכב מ- 4,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ("המניות הרגילות").

למועד הדוח אלמוג בניה מחזיקה 2,480 מניות רגילות, מקדסי אבנר השקעות בע"מ ("מקדסי") מחזיקה 1,240 מניות רגילות והחברה הכלכלית ד.ב.מ. בע"מ ("ד.ב.מ.") מחזיקה 280 מניות רגילות. בהתאם להסכם בין בעלי המניות של אלמוג הנדסה שנחתם ביום 7.2.2006 עם סיום הפרויקט, שהחברה מבצעת בטירת הכרמל, כולל חלוקת הרווחים ומימוש הנכסים, יחזירו מקדסי וד.ב.מ. את מניותיהם בחברה לאלמוג בניה ללא תמורה.

למועד הדוח עוסקת אלמוג הנדסה בייזום נדל"ן למגורים.

⁴¹ החברה הכלכלית ד.ב.מ. בע"מ מוחזקת במלואה על ידי דני בר משיח, שהוא קרוב משפחה, כהגדרת המונח בחוק החברות, של אחד מבעלי השליטה ואחד מבעלי השליטה משמש בה כנושא משרה.

אלמוגים – מתחמי מגורים לצעירים בע"מ (לשעבר: החברה הכלכלית לקרית שמונה בע"מ)

אלמוגים-מתחמי מגורים לצעירים, התאגדה ביום 10.8.1994 על פי חוק החברות, התשנ"ט – 1999, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי דיני מדינת ישראל. הון המניות הרשום של אלמוגים-מתחמי מגורים לצעירים הינו 26,200 ש"ח המחולק ל- 26,199 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ומניית יסוד אחת בת 1 ש"ח ע.ג. הון המניות המונפק והנפרע של אלמוגים-מתחמי מגורים לצעירים מורכב מ- 1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ומניית הנהלה יסוד בת 1 ש"ח ע.ג. למועד הדוח אלמוג קרית שמונה אינה מבצעת פעילות יזמית.

אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ

אלמוג אילת התאגדה ביום 31.7.2000 על פי חוק החברות, התשנ"ט – 1999, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי דיני מדינת ישראל. הון המניות הרשום של אלמוג אילת הינו 38,100 ש"ח המחולק ל- 38,099 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ("מניות רגילות") ומניית הנהלה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. ("מניית ההנהלה") הון המניות המונפק והנפרע של אלמוג אילת מורכב מ- 1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ומניית הנהלה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. למועד הדוח עוסקת אלמוג אילת בייזום והקמת מתחמי מגורים לצעירים.

אלמוג בניה מחזיקה 901 מניות רגילות ובמניית ההנהלה, והחברה הכלכלית ד.ב.מ. בע"מ ("ד.ב.מ.") מחזיקה 99 מניות רגילות.

ביום 16 בפברואר, 2012 אישרו דירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של אלמוג בניה לרכוש את מניות המיעוט בחברת אלמוג אילת. אם וככל שרכישה זו תתרחש בפועל, תהיה אלמוג בניה הבעלים של מלוא הון המניות המונפק של אלמוג אילת.

6.6.9 **אלמוג ב.ז. מפעלי תיירות (95) בע"מ**

אלמוג תיירות התאגדה ביום 21.5.1995, על פי פקודת החברות [נוסח חדש],
התשמ"ג - 1983, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי דיני מדינת ישראל. הון
המניות הרשום של אלמוג מפעלי תיירות הינו 27,000 ש"ח המחולק ל- 2,000
מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ו- 25,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
הון המניות המונפק והנפרע של אלמוג מפעלי תיירות מורכב מ- 999 מניות רגילות,
בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ו-1 מניה רגילה המחוזקת בידי אלמוג תיירות עצמה. נכון
למועד הדוח אלמוג תיירות אינה פעילה ומצויה בהליכי פירוק מרצון.

6.6.10 **להלן נתונים על השקעות בחברות הבנות:**

שם החברה	עלות באלפי ש"ח (נומינלי)			יתרת הלוואות שניתנו מהחברה (לחברה) (באלפי ש"ח)			דיבידנד, ריבית ודמי ניהול שקיבלה החברה או זכאית לקבל מכל חברה כאמור (באלפי ש"ח)		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	הכנסות מדמי ניהול	הכנסות מריבית	הכנסות מדיבידנדים
נכסי מריו ועמי	3,226	3,226	3,226	9,979	8,589	6,899	116	780	-
אלמוג ניהול	-	-	-	639	958	135	444	106	-
אלמוג בניה	48,888	44,888	32,888	2,868	8,241	-	5,995	1,053	-
אלמוג תיירות	-	-	-	-	-	-	-	-	-
אלמוג את מקדסי	-	-	-	-	-	-	-	-	-
אלמוג הנדסה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
אלמוג קרית שמונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
אלמוגים אינוסטמנטס(החבר ה הקפריסאית)	868	818	826	-	-	-	-	-	-

-	-	-	1,824	1,995	2,041	-	-	-	אלמוגים ארמוניים
-	-	-	60	64	66	-	-	-	אלמוגים טורונטולוי
-	271	2,640	-	5,662	(1,503)	-	-	-	אלמוג אילת
-	-	-	-	-	-	-	-	-	אלמוג מפעלי תיירות

6.6.11 להלן נתונים על רווח (הפסד) של החברות הבנות (באלפי ש"ח)⁴²:

רווח (הפסד) לפני מס באלפי ש"ח			שם החברה
לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2010	לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2011	לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2012	
(2)	(2,051)	(754)	נכסי מריו ועמי
1,041	(59)	175	אלמוג ניהול
1,615	1,973	(2,955)	אלמוג בנייה
-	-	-	אלמוג תיירות
-	-	-	אלמוג מקדסי
(2)	(1)	-	אלמוג הנדסה
(10)	(2)	(4)	אלמוג קרית שמונה
(2,354)	(4,501)	(1,924)	אלמוג אילת
(20)	(67)	(52)	אלמוגים אינוסטמנטס (החברה הקפריסקאית)
(127)	(88)	(143)	אלמוגים ארמוניים
(3)	(1)	(9)	אלמוגים טורונטולוי
-	-	-	אלמוג מפעלי תיירות

⁴² נתוני רווח והפסד המוצגים בטבלאות דלעיל הינם בהתאם לדוחות הכספיים של כל חברה הבת, כפי שנכללים בדו"ח הכספי המאוחד, לפני ביטול הוצאות והכנסות בין חברתיות אשר מבוטלות לצורך הדו"ח המאוחד של החברה.

רווח (הפסד) נקי באלפי ש"ח			שם החברה
לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2010	לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2011	לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2012	
(54)	(1,766)	(254)	נכסי מריו ועמי
1,041	(65)	69	אלמוג ניהול
846	1,258	(2,189)	אלמוג בנייה
-	-	-	אלמוג תיירות
-	-	-	אלמוג מקדסי
(2)	(1)	-	אלמוג הנדסה
(10)	(2)	(4)	אלמוג קרית שמונה
(2,365)	(2,991)	(1,657)	אלמוג אילת
(20)	(67)	(52)	אלמוגים אינוסטמנטס (החברה הקפריסאית)
(129)	(88)	(143)	אלמוגים ארמוני
(5)	(1)	(9)	אלמוגים טורונטולווי
-	-	-	אלמוג מפעלי תיירות

6.7 נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2012

6.7.1 נתונים מתוך המאזן של החברה (מאוחד) ליום 31.12.2012

ליום 31 בדצמבר		באור	
2011	2012		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
731	1,622	3	מזומנים ושווי מזומנים
5,205	20	113ב'	פקדון בנאמנות
15,184	23,883	15א'	מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים
629	923	4	לקוחות
7,295	8,173	5	חייבים ויתרות חובה
710	387	23ז'	מיסים שוטפים לקבל
4,615	1,550	6ב'	מלאי דירות למכירה
97,838	117,947	6א'	מלאי בניינים בהקמה
132,207	154,505		
54,550	32,050	9ה'	נכסים המוחזקים למכירה
186,757	186,555		
נכסים בלתי שוטפים			
681	633	25(ד)4	הלוואות לבעלי שליטה לזמן ארוך
14,330	15,058	9	נדל"ן להשקעה
9,245	8,624	8	רכוש קבוע, נטו
375	351	6ו'	מלאי מקרקעין
*4,355	3,691	23ד'	מיסים נדחים
28,986	28,357		
215,743	214,912		

ליום 31 בדצמבר		באור	
2011	2012		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
7,894	3,248	10	אשראי מתאגידים בנקאיים
56,453	45,175	13(א)1(ד)	הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים בביצוע
9,128	4,907	11	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
*6,374	7,184	12	זכאים ויתרות זכות
-	1,616	25(ד)3	התחייבויות לבעלי שליטה
*1,638	1,019	15ד'	הפרשות
18,341	67,292	6ג'	מקדמות מרוכשי דירות
99,828	130,441		
25,268	14,635	9ה'	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
125,096	145,076		
התחייבויות בלתי שוטפות			
49,126	34,568	13א'	אגרות חוב (סדרה א')
2,223	2,568	13א'	הלוואות מתאגידים בנקאיים
984	515	25(ד)3	מענק לבעלי שליטה
665	930	2יז'	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
*8,020	5,961	23ד'	מסים נדחים
61,018	44,542		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
70	70	16	הון מניות
(74)	(76)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
26,855	22,686		יתרת רווח
26,851	22,680		
2,778	2,614		
29,629	25,294		
215,743	214,912		
זכויות שאינן מקנות שליטה			
סה"כ הון			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011	2012	
אלפי ש"ח			
(למעט נתוני ההפסד למניה)			באור
24,315	*44,149	26,821	17
20,599	*30,907	17,357	18
3,716	13,242	9,464	
2,892	(1,464)	(608)	9א,9ה'
(8,416)	(8,306)	(7,423)	19א'
(792)	(678)	(1,838)	19ב'
561	(836)	291	20
(2,039)	1,958	(114)	
232	400	304	21
(4,017)	(6,419)	(5,812)	21
(5,824)	(4,061)	(5,622)	
1,021	1,260	1,289	23ה'
(4,803)	(2,801)	(4,333)	
(131)	25	(2)	
(131)	25	(2)	
(4,934)	(2,776)	(4,335)	
(4,508)	(2,505)	(4,169)	
(295)	(296)	(164)	
(4,803)	(2,801)	(4,333)	
(4,639)	(2,480)	(4,171)	
(295)	(296)	(164)	
(4,934)	(2,776)	(4,335)	
(0.64)	(0.35)	(0.60)	

הכנסות
עלות ההכנסות
רווח גולמי
עליית (ירידת) ערך נכסים מוחזקים
למכירה ונדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מכירה ושיווק
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
רווח (הפסד) תפעולי
הכנסות מימון
הוצאות מימון
הפסד לפני מסים על ההכנסה
הטבת מס
הפסד
רווח (הפסד) כולל אחר:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
של פעילות חוץ
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ הפסד כולל
הפסד מיוחס ל:
בעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הפסד כולל מיוחס ל:
בעלי מניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות
החברה (ש"ח)
הפסד בסיסי ומדולל למניה

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון המניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
70	33,868	32	33,970	4,431	38,401
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2010</u>					
-	(4,508)	-	(4,508)	(295)	(4,803)
-	-	(131)	(131)	-	(131)
<u>הפסד</u>					
<u>הפסד כולל אחר</u>					
-	(4,508)	(131)	(4,639)	(295)	(4,934)
<u>סה"כ הפסד כולל</u>					
-	-	-	-	(1,062)	(1,062)
<u>דיבידנד שהוכרז ושולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה</u>					
70	29,360	(99)	29,331	3,074	32,405
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010</u>					
70	29,360	(99)	29,331	3,074	32,405
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2011</u>					
-	(2,505)	-	(2,505)	(296)	(2,801)
-	-	25	25	-	25
<u>הפסד</u>					
<u>רווח כולל אחר</u>					
-	(2,505)	25	(2,480)	(296)	(2,776)
<u>סה"כ הפסד כולל</u>					
70	26,855	(74)	26,851	2,778	29,629
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2011</u>					
70	26,855	(74)	26,851	2,778	29,629
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2012</u>					
-	(4,169)	-	(4,169)	(164)	(4,333)
-	-	(2)	(2)	-	(2)
<u>הפסד</u>					
<u>הפסד כולל אחר</u>					
-	(4,169)	(2)	(4,171)	(164)	(4,335)
<u>סה"כ הפסד כולל</u>					
70	22,686	(76)	22,680	2,614	25,294
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012</u>					



חלק ב: דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

תוכן עניינים:

3	 החברה וסביבתה העסקית
3	 פירוט פעילות החברה והרכב ההכנסות
3	 אחרים – נדל"ן להשקעה בחיפה
3	 מגזר מתחמי מגורים לצעירים
4	 תוצאות הפעילות
6	 מצב כספי
7	 נזילות
7	 מקורות מימון
8	 חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
13	 היבטי ממשל תאגידי
14	 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
14	 דירקטורים בלתי תלויים
15	 גילוי בדבר המבקרת הפנימית בתאגיד
17	 גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים
18	 תרומות
18	 בקרה פנימית על הדיווח הכספי
18	 דיון ובחינה של תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה
20	 גילוי בדבר שכר טרחה רואי חשבון מבקר
20	 פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד
23	 אירועים לאחר תאריך המאזן

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2012

דירקטוריון חברת אלמוגים החזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הגדרות:

"הדו"ח" – הדוח התקופתי לשנת 2012 ;

"תאריך המאזן" – 31 בדצמבר, 2012 ;

"תקופת הדוח" – 1 בינואר, 2012 ועד 31 בדצמבר, 2012 ;

"מועד הדוח" – 13 במרץ, 2013 ;

"הקבוצה" – החברה, החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה.

1. תמצית תיאור החברה ופעילותה

עיקר פעילותה של הקבוצה, הינה בהקמה וייזום של מיזמי נדל"ן למגורים ולהשקעה.

בהתאם לתשקיף הנפקה לציבור מיום 26 באוגוסט, 2010 (אשר תוקן ביום 5 בספטמבר, 2010) החברה הנפיקה (במסגרת ההנפקה וכן למשקיעים מוסדיים) 50,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ("אגרות החוב").

הקבוצה עוסקת בשלושה מגזרי פעילות עיקריים: (i) ייזום והקמת פרויקטים למגורים ונדל"ן להשקעה ("מגזר בניה יזמית"); (ii) ייזום הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן המיועדים להשכרה לצרכי מגורים ("אחרים נדל"ן להשקעה בחיפה") ו- (iii) ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה ותפעול של מתחמי מגורים לצעירים באילת ("מגזר מתחמי מגורים לצעירים").

1.1 מגזר בנייה יזמית

מגזר זה מחולק ל- (i) פרויקטים בביצוע ("אלמוגריין" – יוקנעם עילית, הסתיים בתקופת הדוח, "אוסקר שינדלר 3" – חיפה ו-"המושבה הקטנה" – שכונת מצליח, רמלה וקרית מוצקין ("מתחם כורדני")); (ii) פרויקטים בייזום (רובע יזרעאל – עפולה); ו- (iii) נדל"ן להשקעה (קרקע בשכונת בת גלים בחיפה). פעילות החברה במגזר זה מתבצעת בעיקר באמצעות חברת אלמוג בניה ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ("אלמוג בניה"). **לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1 בחלק א' של הדוח התקופתי.**

1.2 אחרים – נדל"ן להשקעה בחיפה

בפרויקטים של נדל"ן מניב פועלת הקבוצה בייזום, הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן והשכרתם למטרות מגורים. למועד הדוח, בתחום הנדל"ן להשקעה, לקבוצה קרקע בשכונת בת גלים (רכבל) בחיפה המצויה בשלבי ייזום וכן זכויות בשני פרויקטים של נדל"ן מניב בחיפה – לבונטין 14 והרצליה 33 פעילות החברה במגזר זה מתבצעת בעיקר באמצעות חברת נכסי מריו ועמי בע"מ. **לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 בחלק א' של הדוח התקופתי.**

1.3 מגזר מתחמי מגורים לצעירים

מגזר זה מתייחס למתחם הצעירים של החברה באילת ("אלמוג אילת") ומחולק ל- (i)

פרויקטים בביצוע (קנייה ומכירה של דירות מיד שנייה); (ii) פרויקטים בייזום (אלמוג אילת שלב ג'); (iii) נדל"ן להשקעה ו- (iv) מוקדי רווח שמפעילה החברה. **לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 בחלק א' של הדוח התקופתי.**

לפרטים אודות הסביבה הכלכלית של החברה ראו סעיף 5 בחלק א' של הדוח התקופתי.

2. **הסברים להתפתחות ואירועים מהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח**

א. תיקון לוח הסילוקין של אגרות החוב

לפרטים ראו סעיף 17 להלן.

ב. התקשרות בהסכם הרשאה לתכנון (כללי - תיאור התאגיד ועסקיו)

ביום 18 ביולי, 2012, אישר מנהל מקרקעי ישראל את התקשרותו עם החברה בהסכם הרשאה לתכנון וזאת בהתייחס לנכס מקרקעין בשטח של 34,100 מ"ר בקריית שמונה עליו מתוכנן להיבנות בית מלון. **לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.14 בחלק א' של הדוח התקופתי.**

3. **תוצאות הפעילות**

בתקופת הדוח נבע לקבוצה הפסד בסך 4,333 אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך 2,801 ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

לאחר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה בת ברומניה בתקופת הדוח לחברה הפסד כולל של 4,335 אלפי ש"ח לעומת הפסד כולל של 2,776 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן פירוט הרכיבים העיקריים של הרווח הגולמי (באלפי ש"ח):

שנת 2011	שנת 2012	רבעון 1 2012	רבעון 2 2012	רבעון 3 2012	רבעון 4 2012	
8,009	2598	366	1156	311	765	מכירת בניינים
1,388	3089	338	359	1505	857	מכירת דירות גמורות
3,404	3755	855	1252	571	1077	השכרת נכסים
373	(10)	(103)	292	121	(320)	מוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים
68	31	-	-	18	13	שונות
13,242	9,463	1,456	3,089	2,526	2,391	סה"כ

הכנסות:

ההכנסות לתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-26.8 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-44.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד

הכנסות החברה בתקופת הדוח נבעו ממכירת דירות ממלאי בניינים למכירה ובהקמה, הכנסה ממוקדי רווח מגזר מתחמי מגורים לצעירים ודמי שכירות.

השינויים בהכנסות החברה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מהגורמים הבאים:

הכנסות ממכירת בניינים (הכנסות שהוכרו בגין מלאי הפרויקטים בהקמה):

ההכנסות ממכירת בניינים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-10.2 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-27.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה בסך של כ-17 מיליון ש"ח מוסברת בעיתוי ההכרה בהכנסה.

הירידה בהכנסות נובעת בעיקרה מהכרה בהכנסות ממכירת 9 דירות בפרויקט אלמוגרין, אשר נמסרו ללקוחות נכון לתאריך המאזן מול הכרה בהכנסות בגין מכירת 23 דירות

בפרויקט אלמוגרין בגין התקופה המקבילה אשתקד .

במהלך השנה האחרונה החברה חתמה חוזים עבור 91 דירות בפרויקטים אוסקר שינדלר , מושבה הקטנה רמלה, בנין 6 באילת ואלמוגרין כאשר עבור 51 מהן טרם הכירה החברה בהכנסה.

הכנסות ממכירת דירות גמורות (הכנסות שהוכרו בגין מלאי הדירות הגמורות של החברה):

ההכנסות ממכירת דירות גמורות ב-12 החודשים, אשר הסתיימו בתאריך המאזן הסתכמו לסך של כ-6.9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-7.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בפועל נמכרו בתקופת הדוח 13 דירות, אשר מתוכן הוכרה הכנסה בגין 11 דירות לעומת הכרה בהכנסה של 12 דירות אשתקד.

הכנסות מהשכרת דירות:

ההכנסות מהשכרת דירת בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 4.6 מיליון ש"ח לעומת סך של 4.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול של 0.3 מיליון ש"ח בהכנסות מוסבר ע"י הגידול בתפוסת הנכסים של החברה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, עידכון מחירים ועליית מדדי המחירים אליהם צמודים חלק ניכר מהסכמי השכירות.

הכנסות ממוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים:

ההכנסות ממוקדי הרווח בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-5.1 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-4.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול של כ-0.4 מיליון ש"ח בהכנסות מוסבר בעיקר ע"י מאמצי הגברת ההכנסות, אשר נעשו בחברת הניהול של מתחם אלמוג אילת ובכניסת בעלי דירות במתחם להסכמי ניהול עם החברה בתום 5 שנות שכר דירה מובטח, אשר לא כללו תשלום דמי ניהול לחברה.

הוצאות הנהלה וכלליות:

הוצאות ההנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-7.4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת הן מהפניית משאבי כוח אדם ניהולי לכיוון השיווק והמכירות והן ממאמצי התייעלות שנעשו בחברה.

הוצאות מכירה ושיווק:

הוצאות המכירה והשיווק בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-1.8 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-0.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העליה של כ-1.1 מיליון ש"ח נובעת בעיקר בשל הגידול המשמעותי בכמות הדירות שנמכרו בשנת 2012 לעומת השנה המקבילה אשתקד והגידול המשמעותי במס' הפרויקטים הפעילים שצורפו לפעילות השיווק.

הוצאות והכנסות אחרות:

החברה רשמה בתקופת הדוח הכנסות אחרות בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח (הכנסה) בעקבות רווח הון אשר נרשם ממכירת דירה, אשר נרשמה בספרי החברה כרכוש קבוע.

בתקופה המקבילה אשתקד רשמה החברה הכנסות והוצאות אחרות בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח (הוצאה), אשר נבעו מהוצאה של כ-0.6 מיליון ש"ח בגין החזר חוב לבנק מסחרי אשר נבע מפרויקט אשר הסתיים לפני מספר שנים ומשומת מע"מ בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח.

הוצאות והכנסות מימון:

הוצאות והכנסות המימון נטו לתקופה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-5.5 מיליון ש"ח (הוצאה) לעומת סך של כ-6 מיליון ש"ח (הוצאה) בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה של כ-0.5 מיליון ש"ח מוסברת בעיקר ע"י קיטון באשראי לזמן קצר שנטלה החברה ופרעון 30% מאיגרות החוב (סדרה א').

מיסים על הכנסה:

החברה רשמה בתקופת הדוח הכנסות מס של כ-1.3 מיליון ש"ח בדומה להכנסות מס של כ-1.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסת המס בתקופה נובעת בעיקר מגידול בנכס המס עקב הפסדים מועברים לניצול בחברה ובחברות הבנות וקיטון בנכס המס באילת עקב ניצול הפסדי מס שנים קודמות בגין פעילות מכירת דירות בנין 6 במתחם אלמוגים.

4. מצב כספי

סך נכסי החברה ליום 31.12.2012 הסתכם לסך של כ-214.9 מיליון ש"ח לעומת 215.7 מיליון ש"ח ליום 31.12.2011. השינויים בסך המאזן נובע בעיקר משינויים בסעיפי הדוח כמתואר להלן.

רכוש שוטף:

מזומנים ושווי מזומנים:

לתאריך המאזן הסתכם סעיף המזומנים ושווי מזומנים של החברה לסך של כ-1.6 מיליון ש"ח לעומת כ-0.7 מיליון ש"ח ליום 31.12.2011. תזרים המזומנים של החברה נבע מתזרים שלילי מפעולות מימון של כ-42.0 מיליון ש"ח באשר נובעים בעיקר מפירעון הלוואות ופרעון אג"ח (סדרה א') לעומת תזרים חיובי מפעילות השקעה של כ-17.6 מיליון ש"ח ותזרים חיובי מפעילות שוטפת של כ-25.2 מיליון ש"ח, לפירוט נוסף ראה סעיף 6 להלן.

פיקדון בנאמנות:

לתאריך המאזן לא קיימת יתרה בפיקדון בנאמנות בגין אג"ח (סדרה א') לעומת סך של כ-23.5 מיליון ש"ח ליום 31.12.2011. הירידה נבעה מרכישת המקרקעין ברמלה ומשימוש בכספי הפיקדון לתשלומי ריבית ופרעון אג"ח (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו סעיף 17 להלן.

מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים:

לתאריך המאזן הסתכם סעיף המזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים של החברה לסך של כ-23.9 מיליון ש"ח המהווה עליה של כ-8.8 מיליון ש"ח לעומת 31.12.2011. העלייה נבעה בעיקר מהעברת הכספים לחשבון הנאמנות כאמור לעיל לעומת הפקדות נטו בניכוי משיכות בגין הפרויקטים אוסקר שינדלר 3, המושבה הקטנה ומכירות בניין 6 באילת.

לקוחות:

לתאריך המאזן הסתכם סעיף הלקוחות לסך של כ-0.9 מיליון ש"ח לעומת 0.6 מיליון ש"ח ליום 31.12.2011. הגידול נובע בעיקר מחובות לקוחות שכירות שוטפים באילת בגין חיובי מים, חשמל ארנונה ותיקונים שונים וגידול בהכנסות לקבל.

מלאי בנינים בהקמה:

לתאריך המאזן הסתכם סעיף מלאי בנינים בהקמה לסך של כ-118 מיליון ש"ח לעומת כ-97.8 מיליון ש"ח ליום 31.12.11. התנועות בסעיף נבעו בעיקר מהפחתה לרווח והפסד של כ-7.5 מיליון ש"ח בפרויקט אלמוגריין, עלייה במלאי בגין התקדמות העבודות של כ-17.6 מיליון ש"ח בפרויקט אוסקר שינדלר 3, עלייה במלאי בגין הוצאות קרקע ופיתוח של כ-0.8 מיליון ש"ח בבניין 9 באילת, עליה בערך המלאי של כ-1.3 מיליון ש"ח בפרויקט במוצקין, עליה של כ-2 מיליון ש"ח בערך המלאי בפרויקט בעפולה ועליה בערך המלאי של כ-5.7 מיליון ש"ח בפרויקט ברמלה.

מלאי דירות למכירה:

לתאריך המאזן הסתכם סעיף מלאי דירות למכירה לסך של כ-1.6 מיליון ש"ח. הירידה בסך של כ-3.0 מיליון ש"ח לעומת 31.12.11 נבעה בעיקר מהכרה מהפחתה לרווח והפסד של 13 דירות אשר נמכרו בתקופת הדו"ח.

נכסים המוחזקים למכירה:

בשנת 2011 החליטה הנהלת החברה הנכדה, אלמוג אילת, להעמיד את בניינים 4 ו-6 במתחם אלמוג אילת למכירה, בעקבות זאת סווגו הבניינים בשוויים ההוגן לתאריך המאזן בניכוי דירות אשר נמכרו ונמסרו לרוכשים (כ-32 מיליון ש"ח נכון לתאריך המאזן) תחת סעיף נכסים המוחזקים למכירה, בתקופה שהסתיימה בתאריך המאזן נמכרו 48 דירות בבניין 6, אשר 37 דירות מתוכן הופחתו מהנכסים, לאחר תאריך המאזן נמכרו 3 דירות נוספות בבניין.

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים בביצוע:

לתאריך המאזן הסתכם סעיף ההלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים בביצוע לסך

של כ- 45.1 מיליון ש"ח. הירידה של כ-11.3 מיליון ש"ח לעומת 31.12.11 נבעה בעיקר מפירעון הלוואות בגין פרויקט אוסקר שינדלר 3 בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח לעומת קבלת הלוואות בסך של כ-5 מיליון ש"ח בגין הפרויקט ברמלה.

מקדמות מרוכשי דירות:

לתאריך המאזן הסתכם סעיף המקדמות מרוכשי דירות לסך של כ-67.3 מיליון ש"ח. העלייה של כ-49.0 מיליון ש"ח לעומת 31.12.2011 נבעה בעיקר מגידול במקדמות בגין פרויקטים בביצוע ודירות מוכנות בסך של כ-56.5 מיליון ש"ח לעומת זקיפת מקדמות בגין פרויקט אלמוגרין לרווח והפסד בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח,

התחייבויות לזמן ארוך:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך:

לתאריך המאזן הסתכם סעיף ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך לסך של כ-5.1 מיליון ש"ח לעומת 2.6 מיליון ש"ח ליום 31.12.2011. העלייה של כ-2.5 מיליון ש"ח נבע בעיקר הסדר פרעונות מול תאגידים בנקאיים וכמנגד מפירעונות שוטפים של ההלוואות.

5. נזילות

להלן עיקרי הנתונים ביחס לתזרימי המזומנים של הקבוצה:

בתקופת הדוח גדל סעיף המזומנים ושווי המזומנים של החברה בסכום של כ-0.9 מיליון ש"ח. החברה רשמה בתקופה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם בסך של כ-25.2 מיליון ש"ח אשר נבע בעיקר מהתקדמות במכירת דירות בפרויקטים בביצוע בניכוי עליה במלאי בסך כ-31 מיליון ש"ח, תזרים חיובי מפעילות השקעה של כ-17.6 מיליון ש"ח אשר נבע בעיקר מתמורה ממימוש נכסים למכירה בניכוי גידול בפיקדונות בחשבונות הליווי הבנקאיים ותזרים שלילי מפעילות מימון בסך של כ-42 מיליון ש"ח אשר נבע בעיקר מפירעון הלוואות.

לפרטים נוספים בקשר עם שינוי לוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה א') של החברה ראו סעיף 17 להלן.

6. מקורות מימון

מקורות המימון של החברה נובעים מהתחייבויות שוטפות המהוות כ- 67% מסך הנכסים בעיקר הלוואות בגין פרויקטים בביצוע, נכסים מועמדים למכירה ומקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות בלתי שוטפות המהוות כ-21% מסך הנכסים בעיקר אגרות החוב (סדרה א'), הלוואות מתאגידים בנקאיים ומסים נדחים והון המהווה כ-12% מסך הנכסים בעיקר עודפים צבורים משנים קודמות.

גילוי בדבר אשראי בר דיווח

לחברה עצמה אין הלוואות מהותיות או מסגרת אשראי מהותית פרט לאגרות החוב (סדרה א').

מסגרות אשראי בחברות הבנות:

העמדת הלוואה לאלמוג בניה בגין רכישת קרקע והקמת פרויקט בחיפה – הועמדה לחברת אלמוג בנייה מסגרת אשראי בסך של כ-26.8 מיליון ש"ח אשר מתוכה נוצלו לתאריך המאזן כ-6.1 מיליון ש"ח, כנגד הלוואה זו שועבדו הקרקעות ותקבולי הפרויקט.

העמדת הלוואה לאלמוג בניה בגין רכישת קרקע והקמת פרויקט בעפולה – הועמדה לחברת אלמוג בנייה מסגרת אשראי של כ-25 מיליון ש"ח, אשר מתוכה נוצלו לתאריך המאזן כ-13.8 מיליון ש"ח כנגד הלוואה זו שועבדו הקרקעות ותקבולי הפרויקט לכשיתקבלו.

העמדת הלוואה לאלמוג בניה בגין פרויקט בקרית מוצקין – לצורך השלמת רכישת הקרקע כולל היתר שלב חפירות דיפון ומרתפים הועמדו לחברת אלמוג בנייה מסגרת אשראי בסך של כ-28.8 מיליון ש"ח מתוכה נוצלו לתאריך המאזן 15.9 מיליון ש"ח, כנגד מסגרת זו שועבדה הקרקע בקריית מוצקין. המסגרת תורחב עם פתיחת הליווי הבנקאי לצורך בניית הפרויקט.

העמדת הלוואה לאלמוג בניה בגין רכישת קרקע והקמת פרויקט רמלה – הועמדה לחברת אלמוג בנייה מסגרת אשראי בסך של כ-19.9 מיליון ש"ח אשר מתוכה נוצלו לתאריך המאזן

כ- 5 מיליון ש"ח, כנגד הלוואה זו שועבדו הקרקעות ותקבולי הפרויקט.

לפרטים נוספים בדבר אשראים שניתנו לחברה ותנאי הסכמי ליוו אשר נחתמו בגין פרויקטים בביצוע ראו פרק א' סעיף 6.1.24

העמדת הלוואה לאלמוג אילת בגין קרקע בניין 9 באילת (שלב ג') – הועמדה לחברת אלמוג אילת הלוואה בסך 7.3 מיליון ש"ח לשימוש לפעילותה השוטפת אשר תיפרע בחודש פברואר 2014. חלקה של ההלוואה או כולה עשוי להכלל בליווי לפרויקט עם חתימה על הסכם ליווי בנקאי לפרויקט. לפרטים נוספים ראו פרק א' סעיף 6.3.2

7. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7.1 האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה:

מר יצחק ענבר, מנכ"ל החברה, בגדר סמכויותיו, הינו אחראי לדיווח הנושא לדירקטוריון החברה וביצוע הנחיותיו. לפירוט נוסף בקשר עם מר ענבר ראו תקנה 26א. בפרק ד' (פרטים נוספים) בדוח התקופתי.

תיאור סיכוני השוק:

הסיכונים העיקריים להם חשופה החברה בשני תחומי פעילותה העיקריים:

א. סיכון מדד מחירים לצרכן

החברה הנפיקה אגרות חוב(סדרה א'), אשר הקרן והריבית בגינו צמודים למדד המחירים לצרכן, נכון למועד הדו"ח יתרת ה-ע.ג. הצמודה למדד המחירים לצרכן אשר הונפקה לציבור הינה כ-35 מיליון ש"ח.

ב. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. עליה בשיעור הריבית עלולה להקטין את הביקושים ביחד עם התיקרות האשראי הנדרש למימון ההקמה.

ג. סיכון מדד תשומות הבנייה

התייקרות תשומות הבניה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם עובדת החברה, הצמודים לשינויים במדד זה. יחד עם זאת, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד זה, ובכך למזער את החשיפה לעלייתו.

ד. סיכון שער חליפין

הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע בעיקר מחשיפה לדולר ולאירו. סיכון שער חליפין נובע מעסקאות שהוכרו הנקובות במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות. אין לחברה יתרות מהותיות של נכסים או התחייבויות הנקובות במטבע חוץ, אין לחברה יתרות מהותיות של נכסים או התחייבויות הנקובות במטבע חוץ.

ה. ירידה בביקוש לדירות מגורים במשק

בשנת 2011 התערבות בנק ישראל בשוק המשכנתאות ביחד עם המחאה החברתית כנגד יוקר המחיה ובין היתר כנגד יוקר מחירי הדירות והשכירות העלתה את הציפיות בציבור לנקיטת צעדים ע"י הממשלה, ציפיות אשר גורמות לחלקים מהציבור להקפיא כוונות רכישה.

הביקוש לדירות מגורים בעשרת החודשים הראשונים של 2012 אינו מאופיין במגמה אחידה. בחודשים ינואר-אוגוסט 2012 ניכר בדרך כלל שיפור מתמשך בביקוש, שבלט בגידול בעסקות במכירת דירות חדשות לציבור, בהלוואות לדיור ובהכנסות ממסים. בספטמבר ובאוקטובר חלה התמתנות מסוימת שהושפעה גם מהיותם חודשי חגים ומהקדמת רכישות לפני עליית שיעור המע"מ בראשית ספטמבר 2012.

הירידה בריבית בנק ישראל, החל באוקטובר 2011, עודדה את השיפור בביקוש. עם זאת הנחיית המפקח על הבנקים, מסוף אוקטובר 2012, לגבי הגבלת שיעור המימון צפויה למתן מעט את הביקוש לגבי לוויים בעלי הון עצמי נמוך.

לאור האמור החברה מתכוונת לשמור על קצב מכירת הדירות הנוכחי.

7.2 מדיניות החברה בניהול סיכונים שוק:

החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות, בעיקר הכלכליות, באמצעות פעולות תפעוליות פיננסיות במידת האפשר.

הקבלת בסיסי הצמדה – החברה פועלת ליצירת הקבלה, במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק, בין בסיסי ההצמדה של התקשרויותיה לבין בסיס ההצמדה של ההכנסות בפרויקטים ובנכסים הרלוונטיים.

הקבלת מועדי מימוש – החברה פועלת ליצירת הקבלה, במידת האפשר ובהתאם לתנאי השוק, בין מועדי הפירעון של ההלוואות לקצב ההחזר הצפוי מאותם הנכסים ו/או הפרויקטים הרלוונטיים.

7.3 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכונים שוק ואופן מימושה

דירקטוריון החברה בוחן באופן שוטף את מידת החשיפה לסיכונים השוק ומחליט בהתאם על השינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים, אם בכלל.

7.4 פוזיציות בנגזרים

אין לחברה פוזיציות בנגזרים לתקופת הדו"ח.

7.5 נתונים מתוך טבלאות הרגישות (באש"ח)

א. מבחני רגישות לשינויים בריבית השוק ליום 31 בדצמבר, 2012:

רווח מהשינוי	ירידת ריבית של 5%	ערך ספרים של ההתחייבות	הפסד מהשינוי	
			עליית ריבית של 5%	עליית ריבית של 10%
14	7	3,248	(7)	(14)
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים				
192	96	45,175	(96)	(192)
הלוואות בנקאיים בגין מתאגידים בביצוע				
62	31	14,635	(31)	(62)
הלוואות המוחזקים למכירה בגין נכסים				
10	5	2,568	(5)	(10)
הלוואות בנקאיים מתאגידים				

ב. מבחני רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר, 2012:

שינויים במדד המחירים לצרכן					
רווח מהשינוי		ערך ספרים של ההתחייבות	הפסד מהשינוי		
ירידת מדד של 4%	ירידת מדד של 2%		עליית מדד של 2%	עליית מדד של 4%	
(3)	(691)	34,567	691	1,383	אג"ח סדרה א'
(23)	(11)	570	11	23	ריבית לשלם אג"ח א'

7.6 דו"ח בסיסי הצמדה (באש"ח)

דוח בסיסי הצמדה ליום 31.12.2012

סה"כ	ללא הצמדה	מדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו (בעיקר אירו)	
נכסים שוטפים				
1,622	1,598	-	24	מזומנים ושווי מזומנים
20	20	-	-	פיקדון בנאמנות
23,883	23,883	-	-	מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים
923	923	-	-	לקוחות
8,173	7,348	-	826	חייבים ויתרות חובה
387	-	387	-	מיסים שוטפים לקבל
1,550	1,550	-	-	מלאי דירות למכירה
117,974	117,974	-	-	מלאי בניינים בהקמה
32,050	32,050	-	-	נכסים המוחזקים למכירה
186,555	185,318	387	850	סה"כ

נכסים בלתי שוטפים				
633	633	-	-	הלוואות לבעלי שליטה לז"א
15,058	15,058	-	-	נדל"ן להשקעה
8,624	8,624	-	-	רכוש קבוע, נטו
351	-	-	351	מלאי מקרקעין
3,691	3,691	-	-	מיסים נדחים
28,375	28,024	-	351	סה"כ

התחייבויות שוטפות				
3,248	3,248	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
45,175	45,175	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים בביצוע
4,964	4,907	-	5	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,184	7,184	-	4	זכאים ויתרות זכות
1,616	1,052	564	-	התחייבויות לבעלי שליטה
1,019	1,019	-	-	הפרשות
67,292	67,292	-	-	מקדמות מרוכשי דירות
14,635	14,635	-	-	התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה
145,636	145,057	570	9	סה"כ

התחייבויות בלתי שוטפות				
34,568	-	34,568	-	אג"ח סדרה א'
2,568	2,568	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים

515	515	-	-	מענק לבעלי שליטה
930	930	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
5,961	5,961	-	-	מסים נדחים
44,542	9,974	34,568	-	סה"כ

דוח בסיסי הצמדה ליום 31.12.2011

סה"כ	ללא הצמדה	מדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו (בעיקר אירו)	נכסים שוטפים
731	678	-	53	מזומנים ושווי מזומנים
5,205	5,205	-	-	פיקדון בנאמנות
15,184	15,184	-	-	מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים
629	629	-	-	לקוחות
7,295	6,463	-	832	חייבים ויתרות חובה
710	-	710	-	מיסים שוטפים לקבל
4,615	4,615	-	-	מלאי דירות למכירה
97,838	97,838	-	-	מלאי בניינים בהקמה
54,550	54,550	-	-	נכסים המוחזקים למכירה
186,757	185,162	710	885	סה"כ

סה"כ	ללא הצמדה	מדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו (בעיקר אירו)	נכסים בלתי שוטפים
681	681	-	-	הלוואות לבעלי שליטה לז"א
14,330	14,330	-	-	נדל"ן להשקעה
9,245	9,245	-	-	רכוש קבוע, נטו
375	-	-	375	מלאי מקרקעין
4,355	4,355	-	-	מיסים נדחים
28,968	28,593	-	375	סה"כ

סה"כ	ללא הצמדה	מדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו (בעיקר אירו)	התחייבויות שוטפות
7,894	7,894	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
56,453	56,453	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים בביצוע
9,128	9,101	-	27	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,374	5,239	1,135	-	זכאים ויתרות זכות הפרשות
1,638	1,638	-	-	מקדמות מרוכשי דירות
18,341	18,341	-	-	התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה
25,268	25,268	-	-	סה"כ
125,096	123,934	1,135	27	

<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>			
49,126	-	49,126	-
2,223	2,223	-	-
984	984	-	-
665	665	-	-
8,020	8,020	-	-
61,018	11,892	49,126	-

אג"ח סדרה א'

הלוואות מתאגידים בנקאיים

מענק לבעלי שליטה

התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

מסים נדחים

סה"כ

8. היבטי ממשל תאגידי

כללי

- 8.1 בשנת 2012 קיים הדירקטוריון 10 ישיבות (טלפוניות ופיזיות).
- 8.2 למועד הדוח לא קבעה החברה קווים מנחים עקרוניים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41 (א) (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010.

שינויים בהנהלת החברה

- 8.3 ביום 16 בפברואר, 2012, מונה בחברה שני דירקטורים חיצוניים (מר חיים פישלר והגב' ליאמא דוידוביץ) וכן מונתה מבקרת פנים. כמו כן, הוקמה בחברה ועדת ביקורת וועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
- 8.4 ביום 31 בדצמבר, 2012 הסתיימה כהונתו של מר טל לוי בתפקיד מנהל הכספים של החברה. פרישתו של מר לוי איננה כרוכה בנסיבות שיש להביאן לידיעת המחזיקים בניירות הערך של החברה. בהתאמה, מונה מר איתי מרצקי למנהל הכספים החדש החל מיום מיום 1 בינואר, 2013.
- 8.5 ביום 31 בדצמבר, 2012 הסתיימה כהונתו של מר גנדי גורביץ בתפקיד מנכ"ל החברה. פרישתו של מר גורביץ איננה כרוכה בנסיבות שיש להביאן לידיעת המחזיקים בניירות הערך של החברה. במקומו של מר גורביץ מונה מר יצחק ענבר וזאת החל מיום 1 בינואר, 2013. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בנובמבר, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-273351). הדוח המיידי הנ"ל מוכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- לפרטים בקשר עם הסכם העסקתו של מנכ"ל החברה הנוכחי, מר יצחק ענבר, אשר נכנס לתפקידו ביום 1 לינואר, 2013, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בנובמבר, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-294519), המוכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 8.6 עובר למינויו של מר ענבר לתפקיד מנכ"ל החברה כאמור, הסתיימה כהונתו כדירקטור בחברה בתוקף מיום 6 בנובמבר, 2012. במקומו מונתה הגב' אסתר לניר, אשר מסווגת כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.
- לפירוט באשר לטעות בתיאורו של מר ענבר כדירקטור בלתי תלוי ראו סעיף 18 להלן (אירועים לאחר תאריך המאזן).
- 8.7 ביום 6 בנובמבר, 2012 אישר דירקטוריון החברה את החלפתו של יו"ר דירקטוריון החברה - מר עמי בר משיח במר מריו זוזל. בהתאם להחלטת הדירקטוריון, מר בר משיח ימלא את תפקיד יו"ר הדירקטוריון במקרים בהם יו"ר דירקטוריון החברה יעדר. (וזאת בהתאם לקבוע בהסכמי הניהול כמפורט בתקנה 22(א) בחלק ד' לדוח להלן)
- 8.8 ביום 28 בנובמבר, 2012, מינה דירקטוריון החברה ועדת תגמול אשר הרכבה זהה להרכבה של ועדת הביקורת של החברה (קרי מר חיים פישלר, דח"צ, הגב' ליאמא דוידוביץ, דחצי"ת והגב' אסתר לניר – דירקטורית בלתי תלויה).
- 8.9 ביום 4 במרץ, 2013, מינה דירקטוריון החברה את הגב' אורטל אבוטבול לתפקיד

אחריות על הדיווח הכספי, בנוסף לתפקידה כעוזרת חשב, וזאת בתוקף מיום 1 בינואר, 2013.

אימוץ תוכנית אכיפה

- 8.10 ביום 28 בנובמבר, 2012, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית תוכנית אכיפה פנימית וזאת בהמשך לאישור והמלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 20 בנובמבר, 2012.
- 8.11 מטרתה של תוכנית האכיפה הפנימית שאומצה, הינה מניעת ביצוע עבירות והפרות של דיני החברות וניירות ערך, הגברת הציות להוראות דיני ניירות ערך והקטנת חשיפת החברה, עובדיה ונושאי המשרה המכהנים בה להפרת דיני החברות וניירות ערך.
- 8.12 התוכנית שאומצה כוללת, בין היתר, שורה של נהלים ופרוצדורות פנימיות בנושאי דיווח, איסור שימוש במידע פנים, התנהלות מוסדות החברה, אירועים חריגים, תיעוד, כהונת נושאי משרה, רכישת ני"ע של החברה בידי עובדים ונושאי משרה, שיתוף במידע פנים, עסקאות בעלי שליטה, הטמעת תוכנית האכיפה בחברה, אכיפה ומשמעת ועוד.
- 8.13 בהתאם להמלצתה ואישורה של ועדת הביקורת, מינה הדירקטוריון את מנהל הכספים של החברה לתפקיד הממונה על האכיפה. תפקידו של הממונה על האכיפה הינו יישום הוראות תוכנית האכיפה וכן ביצוע בקרה, פיקוח והדרכה בקשר עם התוכנית. הממונה יהיה כפוף (ארגונית) למנכ"ל החברה וידווח מעת לעת לדירקטוריון החברה ולועדת הביקורת. תוקף המינוי הינו 3 שנים והוא ניתן להארכה ע"י הדירקטוריון.

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

- 9.1 בישיבת הדירקטוריון מיום 16 בפברואר, 2012 החליט הדירקטוריון בהתאם להוראות סעיף 92 (א) (12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הנדרש בחברה, הינו דירקטור אחד וזאת בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה לאור תחומי פעילותה של החברה, וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי ניהולי, מקצועי וחשבונאי הנחוץ לצורך קיום דיון וקבלת החלטות בדירקטוריון.
- 9.2 בהתאם להצהרות שהועמדו לעיון הדירקטוריון ולאחר שדירקטוריון החברה דן והעריך את השכלתם, ניסיונם וכישריהם, קבע דירקטוריון החברה, כי הגב' ליאמא דוידוביץ, המכהנת גם כדירקטורית חיצונית, מר יהודה כדורי, המכהן כדירקטור בחברה והגב' אסתר לניר, המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה, הינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית.
- 9.3 בין היתר, נסמך הדירקטוריון בהחלטתו על כך שהגב' דוידוביץ הינה מרצה מוערכת בתחום הכלכלה והחשבונאות, עסקה בעבר במתן ייעוץ כלכלי ולזכותה נזקף רקורד מקצועי ואקדמי עשיר.
- 9.4 הגב' דוידוביץ הינה בוגרת כלכלה (האוני' העברית), בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים (אוני' ת"א) ודוקטור למנהל עסקים וכלכלה (האוני' העברית). כמו כן, הגב' דוידוביץ מכהנת כראש המחלקה לכלכלה וחשבונאות במרכז האקדמי רופין.
- 9.5 לצורך סיווגו של מר כדורי כבעל מיומנות חשבונאית ופיננסית, נסמך דירקטוריון החברה בהחלטתו, בין היתר, על כך שמר כדורי הינו בעל בוגר חשבונאות – אוניברסיטת חיפה, בעל הסמכה כרואה חשבון ומשמש כבעלים של משרד רו"ח. מר כדורי הינו בעל ניסיון מצטבר בתחום ראיית החשבון של למעלה מ-40 שנה.
- 9.6 סיווגה של הגב' לניר כבעלת מיומנות חשבונאית ופיננסית, נסמך על כך, שהגב' לניר הינה בעלת תואר מוסמך במינהל עסקים מהאוניברסיטה העברית ירושלים ומועסקת כמנהלת אדמיניסטרטיבית של בקרת רכש שירותים רפואיים.
- לפרטים נוספים בקשר עם הגב' דוידוביץ, מר כדורי והגב' לניר ראו תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים) להלן.

10. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים (כהגדרת המונח בסעיף 219 (ה) לחוק החברות).

11. גילוי בדבר המבקרת הפנימית בתאגיד

שם מבקרת הפנימית: שלומית פרץ

תאריך תחילת 17.02.2012

כהונה:

המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1992 - ("חוק הביקורת הפנימית"); המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

המבקרת הפנימית איננה בעלת עניין בחברה ואיננה קרובה של בעל עניין או של נושא משרה בחברה, ואיננה מכהנת כרואה החשבון המבקר של החברה או מטעמו.

המבקרת הפנימית איננה עובדת החברה ולא ממלאת בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית (לרבות כנותנת שירותים חיצוניים) ולמיטב ידיעת החברה, היא לא ממלאת, מחוץ לחברה, תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקרת פנימית בחברה; למיטב ידיעת החברה, אין למבקרת הפנימית קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית איננה מחזיקה בני"ע של החברה או של תאגיד קשור.

משרדה של מבקרת הפנים אחראי גם על ניסוח השאלונים וביצוע הבדיקות והבקורות הנדרשות בקשר עם הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה.

המבקרת הפנימית הינה בעלים של משרד רו"ח שלומית פרץ ולמיטב ידיעת החברה, משרד זה איננו מחזיק בני"ע של החברה, אין לו קשרים עסקיים מהותיים או אחרים עם החברה או חברה קשורה, הוא איננו מספק שירותים לחברה, למעט האמור בדבר הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית, ואין בהיותה המבקרת הפנימית בעלים של משרד רו"ח שלומית פרץ כדי ליצור לה ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקרת פנימית.

לפרטים נוספים אודות המבקרת הפנימית ובין היתר, פירוט השכלתה וניסיונה המקצועי – ראו סעיף ז' תקנה 26 בפרק ד' להלן.

מינוי המבקרת הפנימית:

מינויה של המבקרת הפנימית אושר בידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 16 בפברואר, 2012 וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט – 1999 וחוק הביקורת הפנימית. בין היתר, הסתמך הדירקטוריון על ניסיונה המקצועי של המבקרת הפנימית בתחום ביקורת הפנים בפרט והיותה שותפה בכירה במשרד רו"ח ככלל וכן בהשכלתה האקדמית הכוללת תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים – שניתנו שניהם מאוניברסיטת חיפה. במסגרת הדיון שנערך, הגיע דירקטוריון החברה למסקנה, כי כישוריה של המבקרת הפנימית מתאימים למינויה כמבקרת פנימית בחברה וזאת בשים לב להיקף פעילותה, גודלה ומורכבות עסקיה של החברה ויכולתה של המבקרת הפנימית המתמנה למלא את תפקידה באופן נאות ושלם על פי הוראות הדין.

זהות הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית:

הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית יהיה מנכ"ל החברה.

תוכנית העבודה:

ביום 25 במרץ, 2013 אישרה וועדת הביקורת תכנית ביקורת שנתית, תכנית הביקורת כוללת:

1. עסקאות והתקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

2. סקר כח אדם בקבוצה.

3. מדיניות וניהול רכש לפרויקטים, הטמעת מערכת מקסוויט בכל הנוגע לתהליכי רכש.

תקופת ביקורת הפנים	תקופת ביקורת הפנים אשר נקבעה הינה שנה אחת.
תוכנית הביקורת והשיקולים בקביעתה:	תכנית הביקורת אושרה על סמך הצעתה המפורטת של מבקרת הפנים ולאחר דיון מקיף שנערך בוועדת הביקורת של החברה, החברה תבחן את תכנית ביקורת הפנים בשנית לאור תוצאות סקר הבקרה הפנימית.
הגורמים המעורבים באישור תוכנית הביקורת:	התכנית אושרה ע"י וועדת הביקורת של החברה וזאת בהתאם להצעת מבקרת ובכפוף לתיקונים שינויים והתאמות אשר נדרשו.
שק"ד המבקרת	למבקרת הפנימית ניתן שיקול הדעת לסטות מתוכנית העבודה אשר אושרה בוועדת הביקורת ובלבד שכל סטייה מהותית תובא לאישור ועדת הביקורת.
עסקאות מהותיות:	המבקרת הפנימית ביצעה סקר סכומים וכן בדיקות מחוייבות בגושן בדבר עסקאות מהותיות. בדיקת עסקאות והתקשרויות מהותיות עם בעלי ענין צפויה להתבצע בשנת 2013.
תאגידים מוחזקים מהותיים:	תכנית הביקורת שאושרה בחברה תתייחס גם לחברות מוחזקות.
היקף העסקת המבקרת הפנימית:	במסגרת אישור תוכנית הביקורת הפנימית בחברה, קבעה ועדת הביקורת של החברה כי היקף העסקת המבקרת לצורך ביצוע תכנית ביקורת הפנים תעמוד על 200 שעות בשנה.
תקנים מקצועיים:	בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקרת הפנימית, הביקורת תיערך על-פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים, כפי שאושרו ופורסמו על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ועל-פי חוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיה של המבקרת הפנימית בדבר עמידתה בדרישות התקנים המקצועיים האמורים, לפיהם היא עורכת את הביקורת.
גישה למידע:	לצורך ביצוע תפקידה, למבקרת הפנימית יומצאו מסמכים ומידע שברשות החברה כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. כמו כן, תינתן לה גישה חופשית מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ושל חברות מוחזקות לרבות לנתונים כספיים.
דין וחשבון ודיון בממצאי הביקורת:	דין וחשבון על ממצאי הביקורת הפנימית יוגש בכתב באופן שוטף ליו"ר ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים ויידון במסגרת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
דרך התגמול ושל המבקרת הפנימית והיקפה	יובהר, כי בכוונת החברה לפעול לצורך הבטחת היקף, אופי ורציפות נאותה של פעילות המבקרת הפנימית ותוכנית עבודתה כך שיגשימו את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.
השפעת התגמול על שק"ד של המבקרת הפנימית:	שכ"ט של מבקרת הפנים נקבע לתעריף של 240 ש"ח לשעה לפני מע"מ למסגרת של 200 שעות עבודה שנתיות. החברה הוסמכה לאשר תוספת שעות של עד 25%.
	התגמול למבקרת הפנימית לא ישתנה בהתאם לתוצאות הביקורת ולפיכך, להערכת דירקטוריון החברה, אינו משפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי של המבקרת הפנימית ועל תוצאות הביקורת.

12. גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

12.1 דירקטוריון החברה הינו האורגן המופקד על בקרת העל בחברה ועל אישור הדוחות הכספיים.

המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים

12.2 במועד הדוח, חלות על החברה תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תשי"ע, 2010 ומשכך, דוחותיה הכספיים של החברה הובאו לאישור הדירקטוריון לאחר קבלת המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("ועדת המאזן").

12.3 בישיבת ועדת המאזן, אשר גיבשה את המלצותיה כאמור, נכח הרו"ח המבקר של החברה; מבקרת הפנים של החברה הוזמנה להשתתף בישיבה.

12.4 להלן פרטים בקשר עם ועדת המאזן וגיבוש המלצותיה:

(i) ועדת המאזן הינה ועדת הביקורת של החברה ומכהנים בה שלושה חברים: הגב' ליאמא דוידוביץ – יו"ר הועדה ודירקטורית חיצונית; מר חיים פישלר – דירקטור חיצוני; וכן הגב' אסתר לניר – דירקטורית בלתי תלויה.

(ii) ה"ה חיים פישלר הצהיר בפני החברה, כי יש לו את היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים; הגב' דוידוביץ והג' לניר הינן בעלות מיומנות חשבונאית ופיננסית והגישו לחברה הצהרה מתאימה במועד מינויין.

לפירוט השכלתו, ניסיונו המקצועי וכישוריו של כ"א מחברי ועדת המאזן הנ"ל, ראו סעיף תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים)

12.5 ישיבת הוועדה התקיימה ביום 25 בפברואר, 2013 ונכחו בה כל חברי ועדת המאזן, מנכ"ל החברה מר יצחק ענבר, מנהל הכספים של החברה – מר איתי מרצקי (מנכ"ל החברה ומנהל הכספים לא נכחו בשלב הדיון לגיבוש ההמלצות), מבקרת הפנים של החברה הגברת שלומית פרץ, רו"ח המבקרים של החברה - קוסט פורר גבאי את קסירר וכן יועציה המשפטיים של החברה ממשרד ש. פרידמן ושות'.

12.5.1 במסגרת ישיבתה הנ"ל, בחנה ועדת מאזן, בין היתר: (i) את ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים; (ii) את הבקורות הפנימיות בקשר עם הדיווח הכספי; (iii) שלמות ונאותות הגילוי בדוחות; (iv) המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם; (v) נאותות הערכות השווי, לרבות בקשר עם האומדנים וההנחות בבסיסם.

12.5.2 לצורך גיבוש המלצותיה, הופיעו בפני הועדה המנכ"ל ומנהל הכספים וסקרו בפניה באופן מקיף את הדוחות הכספיים; כמו כן ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שנדונו כאמור לעיל.

12.5.3 בסיכום ישיבתה, קבעה הועדה, כי לא מצאה ליקוי או פגם מהותי בדוחות הכספיים של החברה ולפיכך המליצה בפני דירקטוריון החברה לאשר את דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2012.

אישור הדירקטוריון

12.5.4 בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 28 במרץ, 2012, מסירת המלצות ועדת המאזן עד 2 ימי עסקים עובר למועד ישיבת הדירקטוריון שעל סדר יומה אישור הדוחות הכספיים תיחשב זמן סביר.

12.5.5 הדירקטוריון דן בהמלצות ועדת המאזן ואישר את דוחותיה הכספיים של החברה ביום 13 במרץ, 2013. דירקטוריון החברה סבור, כי לאור היקפם ומורכבותם של הדוחות הכספיים, המלצות ועדת המאזן נמסרו לו זמן סביר עובר לקיום ישיבת הדירקטוריון, אשר אישרה את דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2012.

12.5.6 בישיבת דירקטוריון החברה מיום 13 במרץ, 2013, אשר אישרה את דוחותיה הכספיים

של החברה נכחו כל הדירקטורים בחברה, מנכ"ל החברה - מר יצחק ענבר, מנהל הכספים – מר איתי מרצקי, נציגי משרד רואי החשבון המבקרים קוסט פורר גבאי את קסירר ויועציה המשפטיים של החברה ממשרד ש. פרידמן ושות'.

12.5.7 קודם לאישור הדוחות הכספיים של החברה ע"י הדירקטוריון, נערך דיון בהשתתפות חברי הדירקטוריון, אשר במסגרתו נותחו בהרחבה התוצאות הכספיות של החברה ונדונו סוגיות מהותיות. כמו כן, נדונה המדיניות החשבונאית שיושמה ואומדנים משמעותיים.

12.5.8 במהלך ישיבת הדירקטוריון הנ"ל סקר מנהל הכספים של החברה את התוצאות הכספיות, המצב הכספי ותזרים המזומנים של החברה וכן ניתנה סקירה מאת מנכ"ל החברה באשר לכלל פעילות החברה.

12.5.9 הדיון בדירקטוריון כלל, בין היתר, מתן הערות והתייחסות לשאלות חשבונאיות שעלו וכן לסוגיות עסקיות מהותיות בחברה, והדירקטורים שהשתתפו בדיון הביעו את עמדותיהם בסוגיות השונות שעל סדר היום והפנו שאלות למנכ"ל, למנהל הכספים ולרואי המבקרים.

12.5.10 במסגרת הדיון שנערך בדירקטוריון, נציג של רואי החשבון המבקר נשאל לגבי סוגיות בקשר לדוחות הכספיים ועמד לרשות חברי הדירקטוריון בכל שאלה והבהרה באשר לדוחות טרם אישורם.

12.5.11 לאחר הדיון כאמור אישר דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה והסמיך את מנהלי החברה לחתום עליהם בשם הדירקטוריון.

13. תרומות

החברה תורמת מעת לעת לעמותות רשומות עם קבלת פניות ספציפיות במהלך השנה תרמה החברה כ- 2 אש"ח.

14. בקרה פנימית על הדיווח הכספי

החברה אישרה את מערך הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי (ISOX), השלימה את תכנית העבודה ואישרה את מערך הבקרה הפנימית של החברה, כמו כן, מונתה לחברה מבקרת פנים כאמור.

15. דיון ובחינה של תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

15.1 בהתאם להוראות הדין, דירקטוריון החברה בחן ודן בקשר שבין התגמולים שניתנו/ שולמו לנושאי משרה בכירים בחברה לבין תרומתו לחברה כל אחד מנושאי משרה אלו וזאת במסגרת ישיבת הדירקטוריון שנערכה ביום 13 במרץ, 2013.

15.2 הקריטריונים שאומצו בידי הדירקטוריון

דירקטוריון החברה קבע (בישיבתו מחודש מרץ, 2012) קריטריונים ומבחני עזר לצורך בחינת הוגנות וסבירות התגמולים המשולמים לנושאי המשרה הבכירים בחברה (למועד הדוח החברה טרם אימצה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה כאמור בתיקון 20 לחוק החברות):

(i) **קריטריונים השוואתיים:** עלות העסקת נושא המשרה החלופי בהתאם לתנאי השוק בחברות העוסקות בתחומים דומים ובהיקף עסקים דומה; מידת הקושי במציאת/ איתור נושא משרה חלופי בעל כישורים ויכולות דומות לזה של נושא המשרה המכהן.

(ii) **תנאי העסקה:** היקף משרה/ הבסיס על פי נקבע השכר; תנאי סיום ההתקשרות ועלות סיום ההתקשרות לחברה; מאמץ מיוחד שנדרש; מורכבות, סוג אופי המשרה/ השירותים שניתנים; היקף האחריות ויחסי אומון מיוחדים הנגזרים מאופי המשרה.

(iii) **תרומה לחברה:** מידת תרומתו של נושא המשרה להצלחתה של החברה; ידע וניסיון של נושא המשרה בתחום פעילותה של החברה, ניסיונו התעסוקתי/ עסקי של נושא המשרה; רקע אקדמי והשכלה של נושא המשרה; ותק והיכרות של החברה ע"י נושא המשרה; תלות – חלקית או מלאה של החברה בנושא המשרה

ו/או פגיעה שעשויה להיגרם לחברה עקב הפסקת עבודתו/ החלפתו של נושא המשרה;

(iv) ביצועי החברה, שיעור רווחיות והתוצאות הכספיות.

15.3 עובר לדיון שנערך, סקר מנהל הכספים של החברה בפני חברי הדירקטוריון (i) את תפקידים ותחומי האחריות של כל אחד מנושאי המשרה הבכירים בחברה כמו גם נתונים רלוונטיים ייחודיים ביחס לכל אחד מהם; (ii) את פרטי התגמולים המשולמים לנושאי המשרה השונים; (iii) את תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירים; (iv) את תרומתם הייחודית של נושאי המשרה הבכירים לחברה; (v) נתונים השוואתיים בקשר עם עלות העסקת נושאי משרה בכירה בתפקידים מקבילים בחברות ציבוריות ותאגידים מדווחים, העוסקים בתחום הפעילות של החברה ובעלי היקפי פעילות בסדרי גודל דומים לאלו של החברה; (vi) ביצועיהם של נושאי המשרה הבכירה במהלך שנת 2012 ועד למועד הדיון.

15.4 במסגרת הדיון שערך דירקטוריון החברה, נדונו באופן פרטני עיקרי תנאי העסקתו של כל אחד מנושאי המשרה הבכירה, כמפורט בתקנה 21 שבחלק ד' (פרטים נוספים) בדוח התקופתי וזאת בהתייחס ובהתאם לקריטריונים שנקבעו כאמור ולנתונים ההשוואתיים של תגמול נושאי משרה בכירה בתפקידים מקבילים בחברות ציבוריות ותאגידים מדווחים שהוצגו בפניו.

לפרטים בדבר התגמול שניתן לנושאי המשרה ראה תקנה 21 לפרק ד' (פרטים נוספים) בדוח התקופתי.

מר מריו זוזל

מר מריו זוזל כיהן בתקופת הדו"ח בתפקיד דירקטור ויו"ר הדירקטוריון של החברה (מונה בסמוך לסוף תקופת הדוח לתפקיד יו"ר הדירקטוריון במקומו של מר בר משיח) ועסק בשנת 2012 בפיקוח על ניהול החברה בדגש על תחומי הביצוע, הכספים והיזום, ייזום פרויקטים וקידום יוזמות עסקיות שונות. דירקטוריון החברה סבור, כי מר זוזל אחראי במידה רבה להצלחתה העסקית של החברה ותנאי העסקתו אינם חורגים מהמקובל בהתייחס לחברות בעלי היקפי פעילות ותחומי פעילות דומים לאלו של החברה. זאת, בשים לב למידת האחריות האישית הגבוהה הנגזרת מתפקידו, המאמץ הרב המושקע על ידו בקשר עם מילוי תפקידו ומורכבות עסקיה של החברה. כמו כן, מר זוזל הינו בעל ידע וניסיון רב בתחום פעילותה של החברה והיכרותו האינטימית עם אופן פעילותה ועסקיה השונים מהווה פרמטר חשוב להצלחתה העתידית של החברה.

לדעת דירקטוריון החברה, בשים לב לאמור לעיל, ובהתחשב בהצלחת הנפקת איגרות החוב וכניסת הפרויקטים החדשים של החברה ובעמידה ביעדי תוכנית העבודה, התגמול שניתן למר מריו זוזל בשנת 2012, הינו הוגן וסביר.

מר עמי בר משיח, יו"ר הדירקטוריון לאורך רוב תקופת הדו"ח

מר עמי בר משיח כיהן לאורך רוב תקופת הדו"ח בתפקיד יו"ר הדירקטוריון של החברה ועסק בשנת 2012 בפיקוח על ניהול החברה בדגש על תחומי השיווק, המכירות, שירותי הלקוחות והיזום, ייזום פרויקטים וקידום יוזמות עסקיות שונות. דירקטוריון החברה סבור, כי מר בר משיח אחראי במידה רבה להצלחתה העסקית של החברה ותנאי העסקתו אינם חורגים מהמקובל בהתייחס לחברות בעלי היקפי פעילות ותחומי פעילות דומים לאלו של החברה. זאת, בשים לב למידת האחריות האישית הגבוהה הנגזרת מתפקידו, המאמץ הרב המושקע על ידו בקשר עם מילוי תפקידו ומורכבות עסקיה של החברה. כמו כן, מר בר משיח הינו בעל ידע וניסיון רב בתחום פעילותה של החברה והיכרותו האינטימית עם אופן פעילותה ועסקיה השונים מהווה פרמטר חשוב להצלחתה העתידית של החברה.

לדעת דירקטוריון החברה, בשים לב לאמור לעיל, ובהתחשב בהצלחת הנפקת איגרות החוב וכניסת הפרויקטים החדשים של החברה ובעמידה ביעדי תוכנית העבודה, התגמול שניתן למר עמי בר משיח בשנת 2012, הינו הוגן וסביר.

מר גנדי גורביץ', מנכ"ל החברה היוצא

מר גנדי גורביץ' הינו המנכ"ל החברה ועסק בשנת 2012 בניהול החברה השוטף וגיוס מקורות מימון לפעילותה.

לדעת דירקטוריון החברה, בשים לב לאמור לעיל, ובהתחשב בתוצאות פעילותה של החברה ובעמידתה ביעדי תוכנית העבודה, התגמול שניתן למר גנדי גורביץ' בשנת 2012, הינו הוגן וסביר.

מר יובל ברנוב – מנהל התפעול והייזום

מר יובל ברנוב הינו מנהל התפעול והייזום של החברה ועסק בשנת 2012 באיתור פרויקטים חדשים לחברה וליווי ובקרה של הפרויקטים אשר נמצאים בייזום ובביצוע.

לדעת דירקטוריון החברה, בשים לב לאמור לעיל, ובהתחשב בתוצאות פעילותה של החברה ובעמידתה ביעדי תוכנית העבודה, התגמול שניתן למר יובל ברנוב בשנת 2012, הינו הוגן וסביר.

מר יעקב קרונילבר הינו מנהל הביצוע

מר יעקב קרונילבר הינו מנהל הביצוע של החברה ועסק בשנת 2012 בניהול תחום ביצוע הפרויקטים בחברה של הפרויקטים אשר בביצוע והכנתם לביצוע של הפרויקטים בייזום לפעילותה השוטפת והלא שוטפת של החברה.

לדעת דירקטוריון החברה, בשים לב לאמור לעיל, ובהתחשב בתוצאות פעילותה של החברה ובעמידתה ביעדי תוכנית העבודה, התגמול שניתן למר יעקב קרונילבר בשנת 2012, הינו הוגן וסביר.

16. גילוי בדבר שכר טרחה רואי חשבון מבקר

16.1 שם רוי"ח המבקר: קוסט פורר גבאי את קסירר ושות'.

16.2 שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים את דוחותיה הכספיים של החברה ותברות מאוחדות של החברה הסתכם, כדלקמן:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						***
שעות			אלפי ש"ח			
2012		2011		2012	2011	
1,437		1,350		250	310	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
155		300		53	106	שכר ייעוץ ושירותי מס
		-			-	תשקיף להנפקת אג"ח (סדרה א)
<u>1,592</u>		<u>1,650</u>		<u>303</u>	<u>416</u>	סה"כ

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן. לדעת הנהלת החברה שכר הטרחה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה. שכר הטרחה אושר על ידי מנכ"ל החברה ויושב ראש הדירקטוריון.

17. פרטים בדבר תעודות התחייבות של התאגיד

17.1 לתאריך המאזן ולמועד הדוח, לחברה סדרה מהותית אחת של אגרות חוב (סדרה א') המוחזקות על ידי הציבור, ואשר הונפקה לציבור לראשונה על פי תשקיף ההנפקה לציבור מיום 26 באוגוסט, 2010 ותיקון לו מיום 5 בספטמבר, 2010, ובהתאם להנפקה פרטית מיום 04.11.2011.

נתונים כלליים:

מועד הנפקה	ע.נ. בש"ח במועד ההנפקה ¹ (1)	ע.נ. בש"ח נומינלי בש"ח ליום 31.12.12	ע.נ. צמוד בש"ח ליום חתימת הדוחות הכספיים ביניים	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.12	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.12	שווי בורסאי ליום 31.12.12	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועד תשלום הריבית	בסיס ותנאי הצמדה	פדיון מוקדם
6.9.2010	43,710,000	35,000,000	36,653,414	570 אש"ח	34,567 אש"ח	33,792 אש"ח	7%	11, באוקטובר, 2012 וכן 7 במרץ בכ"א מהשנים 2014-2017 ²	7 במרץ ו-7 בספטמבר, של כ"א מהשנים 2010-2016 וכן 7 במרץ, 2017	צמוד לעליה במדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2010	אפשרי בהתאם לסעיפים 3.1.3 - 3.1.4 לתשקיף

17.2 בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה א'), נכסי הנדל"ן להשקעה בלבונטין חיפה ובהרצליה חיפה כאמור בסעיף 1.21.2 לעיל משועבדים לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה א') כבטוחה לפירעון התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

17.3 על חשבון "העודף מהליווי" בגין הפרויקטים יוקנעם עילית – "almogreen", חיפה – "אוסקר שינדלר 3" ורמלה – "המושבה הקטנה" – רשום שיעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לצורך הבטחת תשלום הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה שהחברה התחייבה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

17.4 פרטים בדבר הנאמן – משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מרח מנחם בגין 46-48 תל אביב. איש הקשר מטעם הנאמן הוא רו"ח רמי סבתי.

17.5 ממועד הנפקת הסדרה ועד למועד דוח זה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.

גילו אי התאמה בתשקיף החברה

17.6 במהלך בדיקה פנימית שהתבצעה בחברה, התגלתה אי התאמה בתשקיף ההנפקה לציבור מיום 26 באוגוסט, 2010 ותיקון מיום 5 בספטמבר, 2010 ("התשקיף") בהתייחס לתנאי פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') ביוזמת החברה, כפי שתוארו בגוף התשקיף (ס' 3.1.12) ובין הוראות שטר הנאמנות, אשר צורף לתשקיף (ס' 6.2 בשטר הנאמנות) ("אי ההתאמה").

17.7 החברה והנאמן לאגרות החוב (סדרה א') - משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ (לשעבר זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ) ("הנאמן"), מגבשים במשותף את עמדתם בנושא ויתאמו בהסכמה את מהלכיהם.

17.8 ביום 4 במרץ, 2013 הודיע הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'), כי הגיש לבית המשפט המחוזי בת"א בקשה בהסכמה למתן הוראות לנאמן בהתאם לסעיף 12(ג) לחוק הנאמנות תשל"ט 1979 (להלן: "הבקשה"). הבקשה הוגשה בתיאום עם החברה, בידיעתה ובהסכמתה.

בהתאם לבקשה, התבקש בית המשפט (i) כי בנסיבות העניין, ההוראות הקבועות בשטר הנאמנות גוברות על התיאור המופיע בתשקיף ולפיכך, תנאי הפידיון המוקדם ביוזמת החברה (ככל שפדיון כזה בכלל יתקיים), יהיו כמפורט בשטר הנאמנות (ii) לחלופין, אם וככל שיקבע שתנאי הפידיון המוקדם המתוארים בתשקיף גוברים על התנאים שבשטר

¹ ביום 7 בנובמבר, 2010 במסגרת הנפקה פרטית הונפקה יתרת הסדרה בהיקף של 6,290,000 ע.נ.

² ביום 11.10.12 30% מהקרן, ביום 7.3.2014 - 15%, ביום 7.3.2015 - 20%; ביום 7.3.2016 - 20% וביום 3.7.2017 - 15%.

הנאמנות – להורות כיצד יחושבו תנאי הפידיון המוקדם.

17.9 ביום 11 במרץ, 2013, הודיע הנאמן לחברה, כי הגיש לבית המשפט בקשה לעכב את מתן ההחלטה בבקשה ("בקשת העיכוב") וזאת בהמשך לפנייתו של מחזיק מהותי באגרות החוב (סדרה א') לזמן אסיפת מחזיקים ("האסיפה") על מנת לקיים דיון בבקשה. על פי הנאמר בבקשת העיכוב, בכוונת הנאמן להיעתר לבקשת המחזיק המהותי ולזמן אסיפה כאמור. בקשת העיכוב נומקה בכך, שעיכוב מתן ההחלטה ימנע מצב בו בית המשפט יכריע בבקשה עוד בטרם הדיון באסיפה ולחילופין, על מנת לחסוך מזמנו של בית המשפט הנכבד במקרה בו האסיפה תורה לנאמן למשוך את בקשתו או לבצע בה תיקונים והתאמות. לאור האמור, ביקש הנאמן מבית המשפט לעכב את החלטתו בבקשה וזאת עד לקבלת החלטות באסיפה או מיצוי ההליכים מכוחה.

תיקון לוח הסילוקין של אגרות החוב

17.10 ביום 4 בספטמבר, 2012 התקיימה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("אסיפת המחזיקים"), אשר אישרה (באמצעות כתבי הצבעה) את החלפת לוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה א') בלוח סילוקין חדש וכן הסמיכה את הנאמן לאגרות החוב (משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ) לחתום על תיקון לשטר הנאמנות באופן שיישקף את התיקון האמור.

17.11 בהתאם ללוח הסילוקין החדש שאושר, הוקדם תשלום 30% מהקרן ליום 11 באוקטובר, 2012. בהמשך, ביום 7 במרץ 2014 תפרע החברה 15%, ביום 7 במרץ בכל אחת מהשנים 2015 עד 2016 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה א') וביום 7 במרץ 2017 תפרע החברה את יתרת 15% מקרן אגרות החוב (סדרה א').

17.12 כנגד החלפת לוח הסילוקין כאמור, שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') פרמיה בסך 200,000 ש"ח. כתוצאה מתשלום הפרמיה, עודכנה הריבית האפקטיבית של אגרות החוב משיעור 9.35% לשיעור 9.81%.

17.13 החלפת לוח הסילוקין ותשלום הפרמיה כאמור, אושרו בידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 9 בספטמבר, 2012 כמפורט בדוח המידי שפרסמה החברה באותו היום (מס' אסמכתא 2012-01-234228). הדוח המידי הנ"ל מוכלל בדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.

17.14 בנוסף, אישרה אסיפת המחזיקים, כי ביום 1 בינואר, 2013, החברה תהא רשאית לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיעור של 5% מסכום קרן אגרות החוב וזאת בתנאים שונים שפורטו בהחלטה. בהתאם להחלטת החברה, הקדמת תשלום נוספת של 5% מהקרן כאמור לא יצאה אל הפועל.

להלן לוח הסילוקין העדכני של אגרות החוב (סדרה א') של החברה:

<u>תשלום קרן</u>	<u>מועד תשלום</u>	<u>מועד קובע לתשלום</u>	<u>שיעור ריבית מהיתרה הבלתי מסולקת</u>	<u>שיעור הקרן מהיתרה המקורית</u>
	07/03/2011	23/02/2011	3.500%	שולם
	07/09/2011	26/08/2011	3.500%	שולם
	07/03/2012	23/02/2012	3.500%	שולם
	07/09/2012	26/08/2012	3.500%	שולם
1	11/10/2012	29/09/2012	1.032%	30% - שולם
	07/03/2013	23/02/2013	2.848%	

	3.500%	26/08/2013	07/09/2013	
15%	3.500%	23/02/2014	07/03/2014	2
	3.500%	26/08/2014	07/09/2014	
20%	3.500%	23/02/2015	07/03/2015	3
	3.500%	26/08/2015	07/09/2015	
20%	3.500%	23/02/2016	07/03/2016	4
	3.500%	26/08/2016	07/09/2016	
15%	3.500%	23/02/2017	07/03/2017	5

הערות:

- הפרמיה שתשולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כלולה ומוטמעת במסגרת רכיב הריבית;
- סכומים שבטבלה לעיל הינם סכומים נומינאליים וההצמדה תעשה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א') המקוריים;
- במועד כל תשלום ע"ח קרן כאמור, החברה תשלם את שיעור הריבית הנצבר עד לאותו מועד תשלום קרן;

18. אירועים לאחר תאריך המאזן

בנוסף לאירועים עד תאריך המאזן, אשר תוארו לעיל, להלן פירוט אירועים מהותיים אשר התקיימו בחברה לאחר תאריך המאזן:

18.1 טעות בתיאורו של מר יצחק ענבר כדירקטור "בלתי תלוי"

בהמשך לפניית רשות ניירות ערך ולבירור שהחברה ערכה, נמצא כי מר יצחק ענבר, אשר התפטר מתפקידו כדירקטור בחברה ביום 6 בנובמבר, 2012, תואר בטעות כדירקטור בלתי תלוי וזאת על אף שלא התקיימו לגביו תנאי הכשירות הנדרשים על פי דין (מר ענבר שימש כיועץ הנפקה בתשקיף החברה מחודש אוגוסט, 2010 ובמועד שתואר כבלתי תלוי, טרם חלפו שנתיים מסיום תפקידו כיועץ).

מר ענבר כיהן במהלך שנת 2012 ועד מועד התפטרותו כחבר ועדת ביקורת והועדה לבחינת הדוחות הכספיים. עם זאת, אין בשלילת סיווגו כדירקטור בלתי תלוי כדי לפגוע בתוקף מינויו כחבר בוועדות אלו או כדי לפגוע בתוקף ההחלטות שהתקבלו בוועדת הביקורת ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

התיאור המוטעה של מר ענבר נעשה בתיאור הרכב ועדת המאזן של החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2011 (מס' אסמכתא 01-086478-2012, סעיף 14.4(i) בדוח הדירקטוריון) ובאופן דומה - בדוחות לרבעונים הראשון והשני של שנת 2012.³

התיאור המוטעה כאמור, נבע משגגה שבתום לב וזאת על רקע יישום הוראות תיקון 17 לחוק החברות במהלך חודש פברואר, 2012. בתקופה זו בוצעו בחברה מהלכים שונים לצורך שדרוג הממשל התאגידי בחברה ובין היתר, מונו ארבעה דירקטורים חדשים (בהם שני דחצי"ס), והוקמו שתי וועדות חדשות: ועדת ביקורת וועדה לבחינת הדוחות הכספיים. על רקע שינויים

³ להלן נוסח סעיף 14.4(i) הנ"ל: "ועדת המאזן הינה ועדת הביקורת של החברה ומכהנים בה שלושה חברים: הגב' ליאמא דוידוביץ – יו"ר הוועדה ודירקטורית חיצונית; מר חיים פישלר – דירקטור חיצוני; וכן מר יצחק ענבר – דירקטור בלתי תלוי."

דרמטיים אלו בהנהלת החברה, נפלה טעות בתיאור הרכב ועדת המאזן וצויין (בטעות), כי מר ענבר הינו דירקטור בלתי תלוי.

החברה רואה בתיאור השגוי של מר ענבר טעות מצערת שבתום לב, אשר אין בה לכשלעצמה, כדי למנוע את מינויו של מר ענבר לתפקיד מנכ"ל החברה.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 בינואר, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-025740), ואשר כולל את עמדתה המפורטת של החברה ואת עמדת רשות ניירות ערך בעניין, אשר מנוגדת לעמדת החברה כאמור. הדוח האמור מוכלל בדוח דירקטוריון זה על דרך ההפניה.

18.2 שינויים במצבת נושאי המשרה בחברה

לפרטים אודות שינויים במצבת נושאי המשרה בחברה לאחר תאריך המאזן - ראו סעיף 8 לעיל.

18.3 אישור עסקאות בעלי עניין

ביום 25 בפברואר, 2013, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרות החברה בפוליסת אחריות ביטוח נושאי משרה בתוקף מיום 12 באוגוסט, 2012 וזאת בהמשך לאישורה של ועדת התגמול. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 (ח) בחלק ד' לדוח זה.

ביום 4 במרץ, 2013, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בשלושה הסכמי העסקת קרובים של בעלי השליטה בחברה וזאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת של החברה מיום 25 בפברואר, 2013. לפרטים ראו תקנה 22(יב) בחלק ד' לדוח זה.

18.4 לפרטים אודות הגשת בקשה בהסכמה למתן הוראות לנאמן בהתאם לסעיף 12(ג) לחוק הנאמנות תשל"ט 1979 בקשר עם גילוי אי התאמה בתשקיף החברה ראו סעיף 17.8 לעיל.

13 במרץ, 2013

יצחק ענבר
מנכ"ל

מריו זוזל
יו"ר דירקטוריון



דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2012

אלמוגים החזקות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2012

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3	דוח רואה החשבון בדבר ביקורת על רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי
4	דוח רואה החשבון המבקר
5-6	מאזנים מאוחדים
7	דוחות מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-49	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

.....



קוסט פורר גבאי את קסירר
שד' פל-ים 2,
חיפה 33095

טל. 04-8654000
פקס 03-5633443
www.ey.com/il

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלמוגים החזקות בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלמוגים החזקות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר, 2012. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן תקן ביקורת 104). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ההכנסות; (3) בקורות על תהליך הרכש (כל אלה יחד מכונים להלן רכיבי הבקרה המבוקרים).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2012.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2012 ו- 2011 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2012, 2011 ו- 2010 והדוח שלנו מיום 13 במרץ 2013, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

חיפה,
13 במרץ, 2013



קוסט פורר גבאי את קסירר

שד' פל-ים 2,

חיפה 33095

טל. 04-8654000

פקס 03-5633443

www.ey.com/il

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

אלמוגים החזקות בע"מ

ביקרנו את המאזנים המאוחדים המצורפים של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2012 ו-2011 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2012, 2011 ו-2010. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2012 ו-2011 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2012, 2011 ו-2010 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 והדוח שלנו מיום 13 במרץ 2013, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

חיפה,
13 במרץ, 2013

אלמוגים החזקות בע"מ

מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2011	2012		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
731	1,622	3	מזומנים ושווי מזומנים
5,205	20	ב'13	פקדון בנאמנות
15,184	23,883	א'15	מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים
629	923	4	לקוחות
7,295	8,173	5	חייבים ויתרות חובה
710	387	ז'23	מיסים שוטפים לקבל
4,615	1,550	ב'6	מלאי דירות למכירה
97,838	117,947	א'6	מלאי בניינים בהקמה
132,207	154,505		
54,550	32,050	ה'9	נכסים המוחזקים למכירה
186,757	186,555		
נכסים בלתי שוטפים			
681	633	ד'25	הלוואות לבעלי שליטה לזמן ארוך
14,330	15,058	9	נדל"ן להשקעה
9,245	8,624	8	רכוש קבוע, נטו
375	351	ו'6	מלאי מקרקעין
*4,355	3,691	ד'23	מיסים נדחים
28,986	28,357		
215,743	214,912		

*סווג מחדש, ראה ביאור 2 כב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2011	2012		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
7,894	3,248	10	אשראי מתאגידים בנקאיים
56,453	45,175	13(א)1(ד)	הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים בביצוע
9,128	4,907	11	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
*6,374	7,184	12	זכאים ויתרות זכות
-	1,616	25(ד)3	התחייבויות לבעלי שליטה
*1,638	1,019	15ד'	הפרשות
18,341	67,292	6ג'	מקדמות מרוכשי דירות
99,828	130,441		
25,268	14,635	9ה'	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
125,096	145,076		
התחייבויות בלתי שוטפות			
49,126	34,568	13א'	אגרות חוב (סדרה א')
2,223	2,568	13א'	הלוואות מתאגידים בנקאיים
984	515	25(ד)3	מענק לבעלי שליטה
665	930	2יז'	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
*8,020	5,961	23ד'	מסים נדחים
61,018	44,542		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
70	70	16	הון מניות
(74)	(76)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
26,855	22,686		יתרת רווח
26,851	22,680		
2,778	2,614		
29,629	25,294		
215,743	214,912		

13 במרץ, 2013

איתי מרצקי
מנהל כספיםמריו זוזל
יו"ר הדירקטוריוןיצחק ענבר
מנכ"לתאריך אישור
הדוחות הכספיים

*סווג מחדש, ראה ביאור 2 כב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אלמוגים החזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2010	2011	2012		
אלפי ש"ח (למעט נתוני ההפסד למניה)				
24,315	*44,149	26,821	17	הכנסות
20,599	*30,907	17,357	18	עלות ההכנסות
3,716	13,242	9,464		רווח גולמי
2,892	(1,464)	(608)	9א'	עליית (ירידת) ערך נכסים מוחזקים למכירה ונדל"ן להשקעה, נטו
(8,416)	(8,306)	(7,423)	19א'	הוצאות הנהלה וכלליות
(792)	(678)	(1,838)	19ב'	הוצאות מכירה ושיווק
561	(836)	291	20	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(2,039)	1,958	(114)		רווח (הפסד) תפעולי
232	400	304	21	הכנסות מימון
(4,017)	(6,419)	(5,812)	21	הוצאות מימון
(5,824)	(4,061)	(5,622)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
1,021	1,260	1,289	23ה'	הטבת מס
(4,803)	(2,801)	(4,333)		הפסד
				רווח (הפסד) כולל אחר:
(131)	25	(2)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(131)	25	(2)		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(4,934)	(2,776)	(4,335)		סה"כ הפסד כולל
				הפסד מיוחס ל:
(4,508)	(2,505)	(4,169)		בעלי המניות של החברה
(295)	(296)	(164)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,803)	(2,801)	(4,333)		
				סה"כ הפסד כולל מיוחס ל:
(4,639)	(2,480)	(4,171)		בעלי מניות של החברה
(295)	(296)	(164)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,934)	(2,776)	(4,335)		
				הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (ש"ח)
(0.64)	(0.35)	(0.60)		הפסד בסיסי ומדולל למניה

22

* סווג מחדש, ראה ביאור 2 כב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי המניות של החברה					
הון המניות	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
אלפי ש"ח					
70	33,868	32	4,431	38,401	יתרה ליום 1 בינואר, 2010
-	(4,508)	-	(295)	(4,803)	הפסד
-	-	(131)	-	(131)	הפסד כולל אחר
-	(4,508)	(131)	(295)	(4,934)	סה"כ הפסד כולל
-	-	-	(1,062)	(1,062)	דיבידנד שהוכרז ושולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
70	29,360	(99)	3,074	32,405	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010
70	29,360	(99)	3,074	32,405	יתרה ליום 1 בינואר, 2011
-	(2,505)	-	(296)	(2,801)	הפסד
-	-	25	-	25	רווח כולל אחר
-	(2,505)	25	(296)	(2,776)	סה"כ הפסד כולל
70	26,855	(74)	2,778	29,629	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2011
70	26,855	(74)	2,778	29,629	יתרה ליום 1 בינואר, 2012
-	(4,169)	-	(164)	(4,333)	הפסד
-	-	(2)	-	(2)	הפסד כולל אחר
-	(4,169)	(2)	(164)	(4,335)	סה"כ הפסד כולל
70	22,686	(76)	2,614	25,294	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	2012
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד

(4,803)	(2,801)	(4,333)
---------	---------	---------

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

-	(112)	-
(2,892)	1,464	608
-	*1,981	1,268
1,985	*5,347	4,943
877	881	962
704	-	-
(958)	(200)	265
(1,021)	(1,260)	(1,289)
24	(8)	(295)

שערוך פקדון בנאמנות, נטו
שערוך נדל"ן להשקעה, ונכסים המוחזקים למכירה, נטו
הוצאות ניכיון בגין אגרות חוב (סדרה א')
הוצאות מימון, נטו
פחת
ירידת ערך מלאי מקרקעין
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הטבת מס
הפסד (רווח) הון ממימוש נכסים קבועים, נטו

(1,281)	8,093	6,462
---------	-------	-------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

1,331	(78)	(294)
* (198)	* (7,773)	(824)
(6,739)	(35,674)	(17,044)
(93)	5,491	(4,243)
*9,835	* (2,590)	1,240
4,107	4,352	48,951

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל מיסים לקבל)
עליה במלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ובניינים למכירה
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עליה (ירידה) בהפרשות וזכאים ויתרות זכות (כולל בעלי שליטה)
עליה במקדמות מרוכשי דירות

8,243	(36,272)	27,786
-------	----------	--------

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:

(2,141)	* (5,388)	(4,951)
(2,593)	(202)	(196)
156	41	8
28	428	472

ריבית ששולמה
מסים ששולמו
ריבית שהתקבלה
מסים שהתקבלו

(4,550)	(5,121)	(4,667)
---------	---------	---------

(2,391)	(36,101)	25,248
---------	----------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

* סווג מחדש, ראה ביאור 2 כב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	2012
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(1,007)	(2,406)	(978)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(544)	(1,209)	(626)	רכישת נכסים קבועים
101	57	580	תמורה ממימוש נכסים קבועים
-	565	22,142	תמורה ממימוש נכסים מוחזקים למכירה
(23,477)	-	5,185	משיכות (הפקדות) מ/לפקדון בנאמנות - נטו
2,213	(14,537)	(8,699)	משיכות (הפקדות) מ/לחשבונות ליווי בנקאיים
(22,714)	(17,530)	17,604	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

47,814	-	-	הנפקת אג"ח (סדרה א')
-	-	(15,826)	פרעון אג"ח (סדרה א')
(10,889)	6,221	(4,646)	אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו
(1,062)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	42,203	21,933	קבלת הלוואות בגין פרויקטים בביצוע
4,730	3,000	2,500	קבלת הלוואות
(8,949)	(4,666)	(45,999)	פירעון הלוואות
31,644	46,758	(42,038)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ

91	2	77
----	---	----

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

6,630	(6,871)	891
972	7,602	731
7,602	731	1,622

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנהיתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 - כללי**א. תיאור הקבוצה ופעילותה**

אלמוגים החזקות בע"מ (להלן - "החברה") והחברות המאוחדות שלה מאוגדות, רשומות ופועלות בישראל כחברות פרטיות (למעט חברה מאוחדת אחת לא פעילה שלה מקרקעין ברומניה). החברות פועלות בתחום הבניה (בעיקר למגורים) בשלושה מגזרים: בניה יזמית, בניית מתחמי מגורים לצעירים ונדל"ן להשקעה אחר. לפרטים ראה ביאור 24.

ב. כמסבר בביאור 13א', החברה אמורה לפרוע ביום 7 במרס 2014 אגרות חוב בסך 9.1 מיליון ש"ח. מקור המימון העיקרי לפירעון הסכום הנ"ל הינו העודפים החופשיים לשחרור שיווצרו במועד זה בחשבון הליווי הבנקאי בגין פרויקט אוסקר שינדלר, שהועמד כבטוחה לפירעון האג"ח. שחרור העודפים מותנה בעמידת החברה בהיקף מכירות ובשיעור השלמה מינימליים. החברה צופה, בהסתמך בין השאר על קצב המכירות והתקבולים בפרויקט בשנת 2012, כי תוכניויה כולל היקף ותזמון המכירות יתממשו, ועל כן יעמדו לה המקורות לפירעון התחייבויותיה השוטפות כולל התשלום בגין האג"ח המתואר לעיל.

ג. הגדרות

- החברה** - אלמוגים החזקות בע"מ.
- הקבוצה** - החברה והחברות המוחזקות שלה המצוינות ברשימה המצורפת.
- חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות וחברה כלולה.
- חברות מאוחדות** - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-27 IAS (2008)) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- צדדים קשורים** - כהגדרתם ב-24 IAS.
- בעלי עניין ובעל שליטה** - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים**

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, אשר נמדדים בהתאם לשוויים ההוגן. וכן נכסי והתחייבויות מסים נדחים.

החברה בחרה להציג את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**אומדנים והנחות**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח, ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצגים לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. לגבי נדל"ן בפיתוח נדרש גם אומדן עלויות ההקמה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן. ראה מידע נוסף בסעיף יא'.

- מלאי מקרקעין בבניה

שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים - המשך****1. נכסי מסים נדחים**

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש שיקול דעת של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס. ראה מידע נוסף בסעיף טז'.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש את היכולת, במישרין או בעקיפין, להתוות את המדיניות הכספית והתפעולית של החברה הנשלטת. בבחינת שליטה נלקחת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות שניתנות למימוש בתאריך הדיווח. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את חלקו של המיעוט ברווח או בהפסד של החברות הבנות ובנכסים נטו ליום המאזן ולפי שווים ההוגן במועד רכישת החברות הבנות בניכוי הפחתה שהצטברה. זכויות המיעוט מוצגות במסגרת הון החברה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

ד. מטבע הפעילות ומטבע חוץ**1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

מטבע הפעילות, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח. מטבע הפעילות של חברת בת בחו"ל הינו במטבע רומני. חברה זו מהווה פעילות חוץ שנתוני דוחותיה הכספיים מתורגמים לצורך הכללתם בדוחות הכספיים המאוחדים כדלקמן:

(א) נכסים והתחייבויות בכל תאריך דיווח (כולל מספרי השוואה) מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. התאמות שווי הוגן לסכום הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות במועד רכישת פעילות חוץ מטופלים כנכסים והתחייבויות של פעילות החוץ ומתורגמים לפי שער הסגירה, בכל תאריך דיווח.

(ב) הכנסות והוצאות לכל התקופות המוצגות בדוח רווח והפסד (כולל מספרי השוואה) מתורגמות לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות; אולם, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין, הכנסות והוצאות מתורגמות לפי שערי החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן.

(ג) הון מניות, קרנות הון ותנועות הוניות אחרות מתורגמים לפי שער החליפין במועד התהוותם.

(ד) יתרת הרווח מתורגמת בהתבסס על יתרת הפתיחה שתורגמה לפי שער החליפין לאותו מועד ותנועות רלבנטיות נוספות במשך התקופה שתורגמו כאמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל.

(ה) כל הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לסעיף נפרד בהון, בקרן הון "התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים".

באור 2: -

עיקרי המדיניות החשבונאית- המשך

ד. מטבע הפעילות ומטבע חוץ - המשך

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ (מטבע השונה ממטבע הפעילות) נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים לחון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד.

ה. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים על ידי הקבוצה השקעות שנוזלותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ו. פיקדונות לזמן קצר

פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה אך מועד פרעונם הינו פחות משנה. הפיקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ז. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן החברה מהוונת לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע. העלויות המהוונות נזקפות כהוצאה, יחד עם העלויות האחרות של הפרוייקט בעת ההכרה בהכנסה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ח. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות קבלניות ובניה יזמית המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות קבלניות ובניה יזמית, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים במאזן במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

באור 2: -

עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ט.

מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהשקעות נכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כהלוואות וחייבים, דהיינו, לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות, במידה שקיימות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי לקוחות וחייבים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים ברווח או הפסד כשההלוואות והחייבים נגרעים או אם מוכרת בגינם ירידת ערך, כמו גם כתוצאה מההפחתה השיטתית.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בתחולת IAS 39 מסווגות כהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הלוואות בעלות מופחתת, או נגזר המיועד לשמש כמכשיר להגנה אפקטיבית. הקבוצה קובעת את סיווג ההתחייבות במועד ההכרה לראשונה.

כל ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן, הלוואות מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, ההלוואות, מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. הפחתת הריבית האפקטיבית נזקפת לרווח והפסד לסעיף מימון.

3. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקיזוז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

4. גריעת מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

באור 2: -

עיקרי המדיניות החשבונאית - המשךמכשירים פיננסיים - המשך

ט.

4. גרירת מכשירים פיננסייםב. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב (הקבוצה):

- פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או
- משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבויות פיננסיות קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגרירה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים כמותיים כמו גם שיקולים איכותיים.

5. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת כדלקמן:

הראיה האובייקטיבית לגבי מכשירי חוב, הלוואות וחייבים המוצגים בעלותם המופחתת קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. ראיות לירידת ערך כוללות סימנים לכך שלחייב קשיים פיננסיים, לרבות קשיי נזילות ואי יכולת לעמוד בתשלומי קרן או ריבית. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי (שיעור הריבית האפקטיבית שחושב בעת ההכרה לראשונה). אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. יתרת הנכס בדוחות הכספיים מוקטנת באמצעות רישום הפרשה (ראה גם לעיל הפרשה לחובות מסופקים). בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

י. חכירות

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב- IAS 17:

הקבוצה כחוכרחכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לקבוצה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החוכר נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החוכר או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. ההתחייבות בגין תשלומי החכירה מוצגת בערך נוכחי. תשלומי החכירה מוקצים בין הוצאות המימון ופרעון של ההתחייבות לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

הנכס בחכירה מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה כנמוך שבהם.

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

הקבוצה כמחכיר

חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגים כחכירה תפעולית. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. תקבולי חכירה מותנים נזקפים לדוח רווח או הפסד כהכנסה במועד שבו לחברה זכאות לקבלם.

נדל"ן להשקעה

יא.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לאורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והנסיון הנדרשים.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מממשו. ההפרש בין התמורה נטו מממשו הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

רכוש קבוע

יב.

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס והינו כדלקמן:

%	
3-7	מבנים (למעט רכיב הקרקע)
10	ציוד ומכשירים
15	כלי רכב
7-33	ריהוט וציוד משרדי
	שיפורים במושכר
	לאורך תקופת השכירות (בעיקר 10%)

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף יג' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגרעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגרעה והעלות המופחתת בדוחות הכספיים) נכלל ברווח או הפסד בתקופה בה נגרע הנכס.

באור 2: -

עיקרי המדיניות החשבונאית - המשךירידת ערך נכסים לא פיננסיים

יג.

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים (רכוש קבוע) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהשווי הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם השווי הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לשווי בר-ההשבה שלהם. השווי בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים לה שייך הנכס. הפסד מירידת ערך של נכס מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך שהושכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר ההשבה של הנכס. לגבי נכס המוצג לפי העלות ההפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

יד.

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה והקמה של נכסים כשירים (מלאי בניינים ומלאי מקרקעין בבנייה) אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, מתחילות הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל מלבד עלויות אשראי ישירות גם עלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

טו.

קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה ביותר (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד במאזן, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה.

מסים על ההכנסה

טז.

מסים על ההכנסה ברווח או הפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס ברווח כולל אחר או בהון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס, למעט מספר מצומצם של חריגים. מסים נדחים המיוחסים לפריטים הנזקפים ישירות להון, נזקפים אף הם לסעיף המתייחס בהון.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לרווח או הפסד או להון, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים ברווח או הפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדיווח, למעט בגין שינויים

באור 2: -

עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

טז.

מסים על ההכנסה - המשך2. מסים נדחים

בכל תאריך מאזן נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצורכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לסעיף מסים על ההכנסה.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדידינדים, מאחר שחלוקת הדידינדים אינה כרוכה בחבות מס נוספת, בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דידינדים הגוררת חבות מס נוספת.

כל נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים במאזן כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוויזים במאזן אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יז.

התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות מספר תוכניות הטבה לעובדים:

1. הטבות לעובדים לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות. מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות הטבה מוגדרות. הקבוצה מפעילה תוכנית הטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מוצגת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב ממשלתיות, אשר מועד פירעון קרוב לתקופת ההתחייבות המתייחסות לפיצויי הפרישה.

הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התכנית).

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח או הפסד בתקופת היווצרותם.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת במאזן מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

3. הטבות בגין פיטורין

פיצויי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה, ללא אפשרות ממשית לביטול, לפיטורי עובדים לפני הגיעם לגיל הפרישה המקובל על פי תוכנית פורמאלית מפורטת. הטבות הניתנות לעובדים

בפרישה מרצון נזקפות כאשר הקבוצה הציעה לעובדים תוכנית המעודדת פרישה מרצון, צפוי שההצעה תתקבל וניתן לאמוד באופן מהימן את מספר הנענים להצעה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

יח. הכרה בהכנסות

ההכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת רק במידה שניתן להשיב את ההוצאות שהתהוו.

הכנסות ממכירת מקרקעין / הכנסות ממכירת דירות מגורים

הכנסות ממכירת מקרקעין/ממכירת דירות מגורים מוכרות ביחס ליחידת המקרקעין/דירת המגורים כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לקרקע/לדירת המגורים שנמסרה. בדרך כלל, האמור מתקיים עם סיום החלק המשמעותי מהבנייה, מסירת דירת המגורים לרוכש ותשלום מלוא מחיר הדירה על ידי הרוכש.

הכנסות מדמי שכירות בתכירה תפעולית

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות.

דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

במקרים בהם הקבוצה פועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, הכנסותיה מוצגות על בסיס נטו. לעומת זאת, במקרים בהם הקבוצה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה הכנסותיה מוצגות על בסיס ברוטו.

יט. רווח (הפסד) למניה

רווח (הפסד) למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה. ברווח (הפסד) הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה.

חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח (הפסד) למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

כ. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין פיקדונות ורווחים מהפרשי שער. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, על אג"ח שלא הונו לנכסים כשירים והפסדים מהפרשי שער.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך**כא. הפרשות**

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

הפרשה בגין שנת בדק, תיקונים ואיחור במסירה

ההפרשה בגין שנת בדק ותיקונים מחושבת בהתאם להנחיות איגוד הקבלנים בישראל, ואילו הפרשה לאיחור במסירה מחושבת בהתאם להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על ניסיון העבר.

כב. סיווג מחדש

החברה ביצעה סיווג מחדש של מספרי ההשוואה מסעיף עלות ההכנסות לסעיף הכנסות. לסיווג מחדש לא הייתה השפעה על הרווח הגולמי של החברה. השפעת הסיווג מחדש לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011 הינה הקטנת הכנסות והקטנת עלות ההכנסות ב-565 אלפי ש"ח.

בנוסף, החברה ביצעה סיווג מחדש של מספרי ההשוואה מסעיף נכסי מיסים נדחים לסעיף התחייבויות מיסים נדחים בהתאם להוראות תקן בינלאומי 12. לסיווג מחדש לא הייתה השפעה על סך ההפסד הכולל או על ההון העצמי. השפעת הסיווג מחדש ליום 31 בדצמבר, 2011 הינה הקטנת נכסי מיסים נדחים והקטנת התחייבויות מיסים נדחים ב-2,607 אלפי ש"ח.

כג. הוצאות פרסום

הוצאות בגין פעילויות פרסום, קידום מכירות ושיווק, כגון הפקת קטלוגים ועלוני פרסום, מוכרות כהוצאה במועד בו קיימת לקבוצה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות בגין פעולות אלה ניתן לקבוצה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך**גילוי לתקני- IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם** כד.**1- IAS - הצגת דוחות כספיים**

בחודש יוני 2011 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 (להלן - התיקון). התיקון עוסק בנושא הצגת רווח כולל אחר. בהתאם לתיקון, פריטים אשר ניתן להעבירם לרווח או הפסד בתקופה מאוחרת יותר (למשל, בעת גריעה או יישוב) יוצגו בנפרד מהפריטים אשר לא יועברו לרווח או הפסד לעולם.

התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013, או לאחריו. החברה תאמץ את התיקון בדוחות הכספיים החל ממועד תחילת יישום התיקון בשנת 2013.

19 IAS (מתוקן) - הטבות עובד

בחודש יוני 2011 פרסם ה- IASB את 19 IAS (מתוקן) (להלן - התיקון).

התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, השפעת התיקון צפויה להיות קטן בהפסד בסך של 56 אלפי ש"ח לשנת 2012, גידול בהפסד בסך של 402 אלפי ש"ח לשנת 2011 וקטן בהפסד בסך של 246 אלפי ש"ח לשנת 2010.

10 IFRS, 11 IFRS, 12 IFRS, 13 IFRS - דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים מדידת שווי הוגן

בחודש מאי 2011 פרסם ה- IASB ארבעה תקנים חדשים: 10 IFRS דוחות כספיים מאוחדים, 11 IFRS הסדרים משותפים, 12 IFRS גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות (להלן - התקנים החדשים). כמו כן פורסם 13 IFRS מדידת שווי הוגן, ותוקנו שני תקנים קיימים 27R IAS (מתוקן 2011) דוחות כספיים נפרדים ו- 28R IAS (מתוקן 2011) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות. תקנים חדשים אלה אינם רלבנטיים לחברה.

התקנים החדשים ו- 13 IFRS ייושמו למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013, או לאחריו. להערכת החברה, לתקנים אלה לא צפויה להיות השפעה מהותית, אם בכלל, על הדוחות הכספיים. הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה עם אימוץ התיקון לראשונה.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	
53	24
485	1,402
193	196
731	1,622

פקדונות למשיכה מיידית במטבע חוץ
מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית ללא הצמדה
פקדונות לזמן קצר ללא הצמדה

באור 4 – לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	
462	611
91	150
76	162
629	923

חובות פתוחים
הכנסות לקבל
המחאות לגביה

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	
6,478	7,277
225	326
83	289
239	236
270	45
7,295	8,173

חייבים בגין קרקע (ראה באור 6'3 ו-6'16
צדדים קשורים (ראה ביאור 25 (ד)4)
הוצאות מראש
מס ערך מוסף להחזר
חייבים ויתרות חובה אחרים

באור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה ומקדמות מרוכשי דירות

להלן פירוט האתרים בהם פועלת החברה בבניה יזמית:

א. עלות בניינים בהקמה

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	
18,299	24,037
42,116	59,649
7,501	-
416	420
1,418	2,172
9,685	11,055
18,403	20,576
-	38
<u>97,838</u>	<u>117,947</u>

רמלה - המושבה הקטנה
 חיפה - אוסקר שינדלר
 יקנעם - אלמוגרין
 מעלות - אלמוג מעלות
 אילת - בניין 9
 קרית מוצקין
 עפולה
 קרית שמונה

ב. עלות דירות למכירה

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	
1,695	-
2,920	1,550
<u>4,615</u>	<u>1,550</u>

אילת - בניין 8
 דירות יד שנייה

ג. מקדמות מרוכשי דירות

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	
-	12,898
7,531	-
10,356	51,488
454	160
-	2,746
<u>18,341</u>	<u>67,292</u>

רמלה - המושבה הקטנה
 יקנעם - אלמוגרין
 חיפה - אוסקר שינדלר
 מקדמות מרוכשי דירות יד שניה
 אילת - בנין 6

ד. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

במהלך שנת 2012 חתמה החברה על 104 חוזי מכירה בגין הבניינים בהקמה והדירות למכירה שתמורתם הכוללת נאמדת כ- 100,428 אלפי ש"ח.

עד לתום תקופת הדיווח חתמה החברה במצטבר בגין הבניינים בהקמה והדירות למכירה עבור פרויקטים פעילים על 155 חוזי מכירה שתמורתם הכוללת נאמדת כ- 170,062 אלפי ש"ח.

במהלך השנה הושלמה הקמתו של פרויקט אלמוגרין, שמכירתו הסתיימה במלואה למועד הדיווח.

באור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה ומקדמות מרוכשי דירות - המשך

- ה. פרטים בדבר פרויקטים בהקמה של הקבוצה
1. בחודש יולי, 2009 התקשרה אלמוג בנייה עם צד שלישי לרכישת מקרקעין בשטח 2,932 מ"ר בשכונת סביוני דניה, חיפה (פרויקט "אוסקר שינדלר") בתמורה לסך של 18 מליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר שולמו במלואם. נכון ליום 31 בדצמבר, 2012 אלמוג בנייה בשלבי בניה של הפרויקט ובמקביל התקשרה בהסכמים למכירת 40 דירות מתוך 71 דירות בפרויקט.
 2. שכונת מצליח-רמלה
ביום 16 לפברואר, 2011 זכתה אלמוג בנייה בקרקע המיועדת להקמת 48 יחידות דיור בשכונת מצליח שברמלה. נכון למועד הדוח הושלמה רכישת המקרקעין בסך כולל של כ- 16,487 אלפי ש"ח (כ- 343 אלפי ש"ח ליחיד כולל הוצאות פיתוח), אלמוג בנייה סיימה את שלב התכנון של הפרויקט במסגרתו אושרה לה הקלה במספר הדירות בסמכות וועדה מקומית והיא הגישה בקשה להיתר בנייה להקמת 52 יחיד (4 יחיד נוספות מעבר ליעוד הקרקע במסגרת ההקלה המאושרת כאמור) בתקופת הדוח קיבלה החברה היתר לבצוע עבודות עפר וביסוס והיתר לבניית רצפות הפרויקט והחלה בעבודות. היתר בניה טרם התקבל. במקביל, החלה החברה בשיווק הפרויקט. עד לתאריך המאזן התקשרה בהסכמים למכירת 21 דירות מתוך 52 דירות בפרויקט.
 3. קרית מוצקין
ביום 2 במרץ, 2011 זכתה אלמוג בנייה בקרקע המיועדת להקמת 94 יחידות דיור במתחם כורדני שבקרית מוצקין. ביום 7 באפריל, 2011 נחתם הסכם עקרונות בין החברה לבין צד שלישי לבצוע הפרויקט במשותף בדרך של "עסקה משותפת", כשכל צד יממן את הפרויקט כדי 50% ויתחלק ברווחים באותו שיעור, נכון למועד הדוח הושלמה רכישת המקרקעין בסך כולל של כ- 18,571 אלפי ש"ח (כ- 192 אלפי ש"ח ליחידת דיור). בנוסף, העמידה החברה ערבות למנהל מקרקעי ישראל בגובה של כ- 2,684 אלפי ש"ח אשר תחולט במקרה שהחברה לא תשלים את בניית הדירות ומסירתן תוך 30 חודשים ממועד זכייתה במכרז. החברה רואה בפרויקט "פעילות משותפת" ועל כן ליום 31.12.2012 נרשם חלקה של אלמוג בנייה בפרויקט בספרי החברה בסעיף "מלאי בניינים בהקמה" בסכום של 11,055 אלפי ש"ח, המשקפים 50% מיתרת עלויות הפרויקט והיתרה בניכוי הון עצמי שהושקע על ידי הצד השלישי בסעיף חייבים ויתרות חובה.
 4. רובע יזרעאל – עפולה
(א) קרקע המיועדת להקמת 96 יחידות דיור בשכונת רובע יזרעאל שבעפולה. נכון למועד הדוח הושלמה רכישת המקרקעין בסך כולל של כ- 9,339 אלפי ש"ח (כ- 97 אלפי ש"ח ליחיד כולל הוצאות הפיתוח), כמו כן העמידה החברה ערבות למנהל מקרקעי ישראל בגובה של כ- 821 אלפי ש"ח, אשר תחולט במקרה שהחברה לא תשלים את בניית הדירות ומסירתן תוך 30 חודשים ממועד זכייתה במכרז. אלמוג בנייה נמצאת בשלב התכנון ותחילת שיווק של הפרויקט.
(ב) קרקע המיועדת להקמת 48 יחידות דיור בשכונת רובע יזרעאל שבעפולה. נכון למועד הדוח הושלמה רכישת המקרקעין בסך כולל של כ- 7,944 אלפי ש"ח (כ- 165 אלפי ש"ח ליחיד כולל הוצאות הפיתוח). אלמוג בנייה נמצאת בשלב התכנון של הפרויקט.
 5. בבעלות החברה קרקע במתחם אילת. החברה הגישה תיקון לתוכנית לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום, ובה מבוקשת הקמה של בניין נוסף במתחם (מספרו יהיה 9 ושמו "לבנדר"). במסגרת תוכנית זו ייתוספו זכויות לבניית 89 יחיד ושטחים נוספים לרווחת דיירי המתחם.
בתקופת הדוח אושרה התכנית והחברה הגישה על סמך התכנית בקשות לקבלת היתרים לכ- 89 יחיד.
 1. קרקע ברומניה
בשנת 2010 הגיעה החברה להסדר במסגרתו הועברה לחברה קרקע בשטח 713 מ"ר וזכויות לבניית 22 יחידות דיור. התשלום על חשבון הקרקע בסך כ- 0.3 מיליון יורו (כולל מע"מ) הוצג במאזן בסעיף מלאי מקרקעין. בשנת 2010 רשמה הקבוצה ירידת ערך בגין הקרקע בסך של כ- 145 אלפי יורו (704 אלפי ש"ח) כך שמחיר הקרקע משקף ערך של 71 אלפי יורו (כ- 351 אלפי ש"ח) נכון למועד הדוח, שלהערכת הנהלת החברה מייצג את הערך בר השבה של הקרקע.
בשנת 2007 נתנה החברה מקדמה בסך 120 אלפי יורו (כ- 590 אלפי ש"ח) לרכישת קרקע ברומניה. העסקה בוטלה בשנת 2010 והחברה פועלת להשבת הכספים אשר הופקדו בנאמנות כמקדמה, ומוציגים בסעיף חייבים בגין קרקע.

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות

מידע נוסף בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה

מידע כללי

היקף ההשקעה בחברה המאוחדת	הלוואות שהעמידה החברה לחברה מאוחדת	זכויות החברה ברווחים ובזכויות הצבעה	מדינת ההתאגדות
אלפי ש"ח		%	

2012

44,888	2,868	100	ישראל	אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ
3,226	9,979	100	ישראל	נכסי מריו ועמי בע"מ
868	-	100	קפריסין	Almogim Investments Ltd.
-	242	51	ישראל	אי.די.בי. גלובל אינווסטמנט בע"מ
<u>48,982</u>	<u>13,089</u>			

2011

44,888	8,241	100	ישראל	אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ
3,226	8,589	100	ישראל	נכסי מריו ועמי בע"מ
818	-	100	קפריסין	Almogim Investments Ltd.
-	242	51	ישראל	אי.די.בי. גלובל אינווסטמנט בע"מ
<u>48,932</u>	<u>17,072</u>			

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות - המשך**ב. מידע נוסף על חברות מוחזקות****חברות בנות (מאוחדות)**

1. אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ (להלן - "אלמוג בניה")
אלמוג בניה התאגדה ביום 11 במרס, 1986
החברה מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של אלמוג בניה.
2. נכסי מריו ועמי בע"מ (להלן - "נכסי מריו ועמי")
נכסי מריו ועמי בע"מ התאגדה ביום 7 באוקטובר, 1997.
החברה מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסי מריו ועמי בע"מ.
3. Almogim investments (להלן - "Almogim investments")
Almogim investments התאגדה ביום 11 לדצמבר, 2007.
החברה מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של Almogim Investments.
4. אי.די.בי. גלובאל אינווסטמנטס בע"מ (להלן - "אי.די.בי.")
אי.די.בי. התאגדה ביום 23 ליוני, 2008.
החברה מחזיקה ב- 51% מהון המניות המונפק והנפרע של אי.די.בי.
אי.די.בי. הפסיקה את פעילותה במהלך שנת 2008 ונמצאת נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים בתהליך סגירה.

חברות נכדות

1. אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ (להלן - "אלמוג אילת")
אלמוג אילת התאגדה ביום 31 ביולי, 2000. אלמוג בניה מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע וב- 90.1% מהזכויות לרווחים של אלמוג אילת.
2. אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ (להלן - "אלמוג ניהול")
אלמוג ניהול התאגדה ביום 6 בדצמבר, 2006.
אלמוג בניה מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של אלמוג ניהול.
3. אלמוג ב.ז. הנדסה אזרחית (1993) בע"מ (להלן - "אלמוג הנדסה")
אלמוג הנדסה התאגדה ביום 7 ביוני, 1993. אלמוג בניה מחזיקה ב- 62% מהון המניות המונפק והנפרע של אלמוג הנדסה וב- 53.94% מהזכות לרווחים ודיבידנדים.

דיבידנד

- ביום 1 בינואר, 2010 הכריזה החברה המאוחדת אלמוג הנדסה על דיבידנד בסך של 2,069 אלפי ש"ח, לבעלי מניותיה. הדיבידנד שולם באותו יום.
- ביום 1 באוגוסט, 2010 הכריזה החברה המאוחדת אלמוג הנדסה על דיבידנד נוסף בסך של 631 אלפי ש"ח, לבעלי מניותיה. הדיבידנד שולם באותו יום.
4. אלמוגים מתחמי מגורים בע"מ (לשעבר אלמוג החברה הכלכלית לקרית שמונה בע"מ) (להלן - "אלמוגים מתחמי מגורים")
אלמוגים מתחמי מגורים, התאגדה ביום 10 באוגוסט, 1994.
אלמוג בניה מחזיקה ב- 100% מההון המונפק והנפרע של אלמוג מתחמי מגורים. לתאריך הדיווח אלמוגים מתחמי מגורים אינה פעילה.
 5. אלמוג את מקדסי בניה והשקעות בע"מ (להלן - "אלמוג מקדסי")
אלמוג מקדסי התאגדה ביום 1 בפברואר, 1996.
אלמוג בניה מחזיקה ב- 60% מהון המניות המונפק והנפרע של אלמוג מקדסי. לתאריך הדיווח אלמוג מקדסי אינה פעילה.

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות - המשך

ב. מידע נוסף על חברות מוחזקות – המשך

חברות נכדות- המשך

6. אלמוג ב.ז. תיירות ונופש בע"מ (להלן - "אלמוג תיירות")
אלמוג תיירות התאגדה ביום 21 במאי, 1995. אלמוג בניה מחזיקה ב-90% מהון המניות המונפק והנפרע של אלמוג תיירות. לתאריך הדיווח אלמוג תיירות אינה פעילה.
7. אלמוג ב.ז. מפעלי תיירות (95) בע"מ (להלן - "אלמוג מפעלי תיירות")
אלמוג מפעלי תיירות התאגדה ביום 21 במאי, 1995. אלמוג בניה מחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של אלמוג מפעלי תיירות. לתאריך הדיווח אלמוג מפעלי תיירות אינה פעילה.
8. Almogim Armoniei SRL (להלן - Almogim Armoniei)
Almogim Armoniei התאגדה ביום 20 לפברואר, 2008. החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של Almogim Armoniei.
9. Almogim Torontalului SRL (להלן - Almogim Torontalului)
Almogim Torontalului התאגדה ביום 5 לאוגוסט, 2008. החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של Almogim Torontalului.

באור 8 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב:

מקרקעין	ציוד ומכשירים	כלי רכב	ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	סה"כ	
אלפי ש"ח						
9,071	1,750	819	2,707	1,177	15,524	עלות
4	-	-	586	36	626	יתרה ליום 1 בינואר, 2012
(387)	-	-	-	-	(387)	תוספות במשך התקופה - רכישות
8,688	1,750	819	3,293	1,213	15,763	גריעות במשך התקופה - מימושים
						יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012
2,270	1,079	327	1,467	1,136	6,279	פחת שנצבר
351	153	121	330	7	962	יתרה ליום 1 בינואר, 2012
(102)	-	-	-	-	(102)	תוספות במשך התקופה - פחת
2,519	1,232	448	1,797	1,143	7,139	גריעות במשך התקופה - מימושים
						יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012
6,169	518	371	1,496	70	8,624	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2012

באור 8 - רכוש קבוע, נטו - המשך

א. הרכב:

מקרקעין	ציוד ומכשירים	כלי רכב	ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	סה"כ
אלפי ש"ח					
8,514	1,787	882	2,132	1,137	14,452
557	-	5	607	40	1,209
-	(37)	(68)	(32)	-	(137)
9,071	1,750	819	2,707	1,177	15,524
1,935	962	252	1,201	1,136	5,486
335	154	126	266	-	881
-	(37)	(51)	-	-	(88)
2,270	1,079	327	1,467	1,136	6,279
6,801	671	492	1,240	41	9,245

עלות
יתרה ליום 1 בינואר, 2011
תוספות במשך השנה - רכישות
גרועות במשך השנה - מימושים
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2011

פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר, 2011
תוספות במשך השנה - פחת
גרועות במשך השנה - מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2011

יתרת עלות מופחתת ליום 31
בדצמבר, 2011

ב. באשר לשעבודים ראה באור 15 ג' (2,3).

באור 9 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה:

2011			2012		
סה"כ	מבנים להשכרה	קרקע	סה"כ	מבנים להשכרה	קרקע
אלפי ש"ח					
68,503	65,178	3,325	14,330	10,890	3,440
2,406	2,406	-	978	978	-
(55,000)	(55,000)	-	-	-	-
(1,579)	(1,694)	115	(250)	(500)	250
14,330	10,890	3,440	15,058	11,368	3,690

יתרה ליום 1 בינואר
תוספות
הועבר לנכסים המוחזקים
למכירה (ראה ביאור 9 ה')
התאמת שווי הוגן, נטו
יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. הנדל"ן להשקעה מורכב מקרקע המהווה מגרש ברח' המפרי יוברט בשכונת בת גלים בחיפה, המיועד לבנייה מסחרית להשכרה, משני מבני מגורים המושכרים למגורי עובדי בתי מלון באילת ששוויו לנכסים מיועדים למכירה (ראה סעיף ה'), ממבנה מגורים ברח' הרצליה 33 בשכונת הדר בחיפה ומבנה מגורים ברח' לבונטין 14 בשכונת הדר בחיפה המיועדים להשכרה.

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס שווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן של הקרקע נקבע בגישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה והשווי ההוגן של המבנים נקבע בהתבסס על שיקלול של גישת ההשוואה ואומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהנכסים, וכן בשילוב טכניקת חילוץ שווי מ"ר מבונה.

באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמש מעריך השווי בשיעורי היות של 7.5%.

החברה מצרפת את כל הערכות השווי למעט המקרקעין בבת גלים שאינה מהותית.

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 15 ג'.

באור 9 - נדל"ן להשקעה - המשךה. נכסים המוחזקים למכירה

2011	2012
אלפי ש"ח	
-	54,550
55,000	-
(565)	(22,142)
115	(358)
54,550	32,050

יתרה ליום 1 בינואר
העברה מנדל"ן להשקעה
מכירות דירות
התאמת שווי הוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר

החברה בתהליך מכירה של בניינים 4 ו-6 במתחם אלמוג אילת, אי לכך סווגו הבניינים בשוויים ההוגן תחת סעיף נכסים המוחזקים למכירה ומכאן ואילך ימשיכו הנכסים להימדד בשוויים ההוגן. בתקופת הדוח נמכרו 37 דירות (מתוך 56 דירות) בבניין 6 אשר הופחתו מהנכסים.
בגין הנכסים המוחזקים למכירה סווגו הלוואות להן משועבדים הנכסים, אשר יפרעו במקביל למכירת הנכסים הנ"ל.

באור 10 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

סה"כ אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %
683	4.0-4.7
2,565	4.0-4.4
3,248	
7,214	4.5-5.2
680	4.5-4.9
7,894	

ליום 31 בדצמבר, 2012

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר, 2011

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

באור 11 – התחייבויות לספקים ולנותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	
2,886	3,203
6,242	1,704
9,128	4,907

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	
751	957
*1,507	1,025
428	651
1,818	2,777
710	1,188
1,135	570
25	16
6,374	7,184

עובדים ומוסדות בגין שכר ונלוות
הוצאות לשלם
הוצאות לשלם בגין דירות יד 2
הכנסות מראש
מוסדות
ריבית לשלם אג"ח
זכאים אחרים ויתרות זכות

* סווג מחדש, ראה ביאור 2 כב'.

באור 13 – התחייבויות בלתי שוטפות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2012

יתרה בספרים	שיעור ריבית אפקטיבית
(אלפי ש"ח)	%
45,175	4.75
34,568	9.81
5,133	4.0-4.4
84,876	

הלוואות בגין פרויקטים בביצוע (ראה באור 15(א)1(ד)
אגרות חוב (סדרה א') צמודות למדד (ראה ב' להלן)
הלוואות לזמן ארוך - ללא הצמדה (כולל חלויות
שוטפות)

ליום 31 בדצמבר, 2011

יתרה בספרים	שיעור ריבית אפקטיבית
(אלפי ש"ח)	%
56,453	4.75
49,126	9.35
2,903	4.5-4.9
108,482	

הלוואות בגין פרויקטים בביצוע (ראה באור 15(א)1(ד)
אגרות חוב (סדרה א') צמודות למדד (ראה ב' להלן)
הלוואות לזמן ארוך - ללא הצמדה (כולל חלויות
שוטפות)

באור 13 – התחייבויות – המשך**תנאי אגרות חוב (סדרה א') :**

50,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, עומדות לפרעון בחמישה תשלומים ביום 7 במרס של כל אחת מהשנים 2013 עד 2017 (כולל), כדלהלן: ביום 7 במרס 2013 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), ביום 7 במרס בכל אחת מהשנים 2014 עד 2016 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה א') וביום 7 במרס 2017 תפרע החברה את יתרת 15% מקרן אגרות החוב (סדרה א'). אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית בשיעור שנתי של 7% ("ריבית הבסיס"), המשתלמת פעמיים בשנה, בימים 7 בספטמבר ו-7 במרס של כל אחת מהשנים 2011 עד 2017 (כולל).

תשלומי הקרן והריבית צמודים למדד המחירים לצרכן.
אגרות חוב (סדרה א') נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

כמו כן התחייבה החברה ש- 50% מתמורת ההנפקה, אשר יופקד בחשבון הנאמנות, ישמשו לרכישת מקרקעין בישראל בלבד.

באשר לביטחונות שניתנו למחזיקי האג"ח וקרקע, אשר נרכשה מכספי חשבון הנאמנות, ראה ביאור 15א' ו- ג' להלן.

תיקון לוח הסילוקין של אגרות החוב

ביום 4 בספטמבר, 2012 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה את החלפת לוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה א') בלוח סילוקין חדש.

על פי לוח הסילוקין החדשפרעה החברה ביום 11 באוקטובר, 2012 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א') (נפרע), ביום 7 במרס 2014 תפרע החברה 15%, ביום 7 במרס בכל אחת מהשנים 2015 עד 2016 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה א') וביום 7 במרס 2017 תפרע החברה את יתרת 15% מקרן אגרות החוב (סדרה א').

כנגד החלפת לוח הסילוקין כאמור, שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') פרמיה בסך 200,000 ש"ח.

כתוצאה מהפרמיה עודכנה הריבית האפקטיבית של אגרות החוב משיעור 9.35% לשיעור 9.81%.

באור 14- מכשירים פיננסיים**א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות**

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39:

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים

<u>28,680</u>	<u>32,861</u>
---------------	---------------

הלוואות וחייבים הנמדדות לפי העלות המופחתת

התחייבויות פיננסיות

<u>131,178</u>	<u>96,831</u>
----------------	---------------

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

באור 14- מכשירים פיננסיים - המשך**ב. גורמי סיכון פיננסי**

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון שער חליפין, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. סיכוני שוק**א. סיכון מדד מחירים לצרכן**

הקבוצה הנפיקה לציבור איגרות חוב (סדרה א') אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ- 34.5 וכ- 49.1 מיליוני ש"ח נכון לימים 31 בדצמבר, 2012 ו- 31 בדצמבר, 2011, בהתאמה.

ב. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה.

2. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי.

3. סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (הנמדדות כולן בעלות מופחתת) על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מעל 4 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח					
<u>44,182</u>	<u>32,602</u>	<u>14,144</u>	<u>13,485</u>	<u>15,165</u>	<u>119,578</u>
ליום 31 בדצמבר, 2012					
<u>59,867</u>	<u>25,827</u>	<u>26,785</u>	<u>12,655</u>	<u>18,823</u>	<u>143,957</u>
ליום 31 בדצמבר 2011					

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 14- מכשירים פיננסיים - המשךהתחייבויות פיננסיות המוצגות שלא בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר, 2011		ליום 31 בדצמבר, 2012		אגרות חוב *
שווי	יתרה	שווי	יתרה	
הוגן	אלפי ש"ח	הוגן	אלפי ש"ח	
31,835	50,261	33,793	35,138	

* השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח. היתרה כוללת גם יתרת ריבית לשלם.

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק ד.

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

רווח (הפסד) מהשינוי :

(297)	(252)	עליית ריבית של 0.5%
297	252	ירידת ריבית של 0.5%

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינוי :

(1,474)	(1,037)	עליית מדד של 3%
1,474	1,037	ירידת מדד של 3%

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

הקבוצה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

באור 14- מכשירים פיננסיים - המשך

ה. תנאי הצמדה של הנכסים והתחייבויות הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39:

ליום 31 בדצמבר, 2012

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו (בעיקר אירו)
			אלפי ש"ח
32,861	32,271	-	590
96,831	61,693	35,138	-

הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ליום 31 בדצמבר, 2011

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו (בעיקר אירו)
			אלפי ש"ח
28,680	28,087	-	593
131,178	80,917	50,261	-

הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

באור 15 – התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות**א. התקשרויות**

לצורך מימון הפרויקטים אותם יוזמת ומנהלת הקבוצה, מתקשרת הקבוצה עם בנקים בהסכמי ליווי בניה (להלן: "הסכמי ליווי"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת הקבוצה עם הבנק נותן האשראי בהסכם המבטיח לקבוצה את מכלול השירותים הפיננסיים להם זקוקה הקבוצה במהלך חיי הפרויקט, לרבות מתן ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר.

הביטחונות אשר מעמידה הקבוצה לבנקים המלווים כוללים, על פי רוב, שעבוד זכויות הקבוצה במקרקעי הפרויקט, שעבוד הפרויקט ושעבוד חשבון הליווי אליו מופקדים כספי הלקוחות וכן שעבוד זכויות הקבוצה כלפי רוכשי דירות. בהסכמי הליווי נדרשת הקבוצה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט, כחלק מקבלת אשראי מהבנק. שיעור ההון העצמי הנדרש משתנה מפרויקט לפרויקט.

ב. ערבויות

1. הקבוצה נוהגת להבטיח את הכספים המשולמים על ידי רוכשי הדירות, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: "חוק מכר דירות"), בדרך של הוצאת ערבויות בנקאיות כנדרש בחוק מכר דירות, או בדרך של רישום הערת אזהרה על שם הרוכש. בסמוך לפני מסירת החזקה בנכס הנמכר, ובדרך כלל, כתנאי למסירתה, מתחייב הרוכש למסור את הבטוחה שניתנה לו לידי החברה ו/או לעורך דינה, אשר יחזיקה בנאמנות גם עבור החברה, עד להתקיים התנאים הקבועים בחוק מכר דירות.

במסגרת חוזה הרכישה מתחייבת הקבוצה כלפי רוכשי הדירות, להעביר את הזכויות שרכשו בנכס הנמכר על שמם בלשכת רישום מקרקעין או במינהל מקרקעי ישראל, כאשר, במרבית המקרים, החברה אינה נוהגת להתחייב על טווח זמן נקוב.

ערבויות אלה מוסרות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין ברגע חתימה על חוזה חכירה. היקף ערבויות חוק המכר נכון ליום 31 בדצמבר, 2012 הינו כ-77,069 אלפי ש"ח.

2. במסגרת הפרויקטים שמבצעת הקבוצה נדרשת הקבוצה להמציא ערבויות לביצוע עבודה וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. לתאריך 31 בדצמבר, 2012 מסתכמות הערבויות בסכום כולל של כ-6,379 אלפי ש"ח.

ג. שעבודים

1. הקבוצה רשמה שעבוד קבוע ושוטף על חשבונות הבנק הקשורים לפרויקטים שמבוצעים על ידה, ושעבוד שוטף על כל הזכויות לפרויקטים לטובת הבנקים לצורך הבטחת החזרי הלוואות שהועמדו לטובת הקבוצה על ידי הבנקים לצורך מימון הפרויקטים.

2. אלמוג בנייה רשמה שעבוד ספציפי על כלי רכב ועל זכויות ביטוח לטובת בנק לצורך הבטחת החזר הלוואה שהועמדה לטובת אלמוג בנייה על ידי הבנק.

3. על הקרקע המיועדת לבניין מספר 9 באילת, בניינים מס' 4, 3 ו-6 ומרכז האנרגיה במרתף בניין 5 במתחם א' באילת רשום שעבוד קבוע לטובת בנקים לצורך הבטחת החזר הלוואות שהועמדו לטובת אלמוג אילת על ידי הבנקים.

4. על חשבון "העודף מהליווי" בגין הפרויקטים "המושבה הקטנה" ו"אוסקר שינדלר 3" רשום שיעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לצורך הבטחת תשלום הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה שהחברה התחייבה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

5. על שני המבנים אשר בבעלות נכסי מריו ועמי ברחוב לבונטין 14 וברחוב הרצליה 33 בחיפה רשום שיעבוד קבוע לטובת נאמן אג"ח (סדרה א') אשר הונפקה ע"י החברה לצורך הבטחת תשלום הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה שהחברה התחייבה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

ד. הפרשות

1. כנגד חברות בקבוצה הוגשו תביעות בענייני ליקויי בנייה, בית דין לעבודה וסכסוך עסקי בסך כולל של 1,167 אש"ח. החברה הפרישה בספריה בהתאם להערכות יועציה המשפטיים סך כולל של 667 אש"ח בגין תביעות משפטיות.

2. בנוסף נרשמה הפרשה סך של 352 אש"ח בגין בדק ואחריות.

באור 16 – הון

א. הרכב

לימים 31 בדצמבר,
2012 ו-2011

רשום	מונפק ונפרע
מספר המניות	
15,000,000	7,000,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

המניות הרגילות מקנות זכות לקבלת דיבידנדים, זכות להשתתף בחלוקת נכסי החברה עם פירוקה וזכות הצבעה באסיפות בעלי המניות של החברה.

ב. ניהול ההון בחברה

מטרות הקבוצה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
 2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של הקבוצה.
 3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.
 4. לעמוד בדרישות אימות מידה פיננסי בדוחות המאוחדים:
- לחברות הקבוצה אלמוג אילת ואלמוג בנייה התחייבות לבנק בגין עמידה ביחסים פיננסיים של יחס הון עצמי למאזן בערך שלא ירד מ 0.2, סך המאזן יהיה כמופיע בדוחות השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברות וההון העצמי יהיה ההון העצמי של החברות בדוחות השנתיים כאמור בניכוי נכסים לא מוחשיים וחייבים שהינם צדדים קשורים, נכון לתאריך הדיווח אלמוג אילת ואלמוג בנייה עומדת ביחסים הפיננסיים כאמור.

ג. רכישת חלק המיעוט בחברת אלמוג אילת

ביום 16 בפברואר, 2012 אישרו דירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של אלמוג בנייה – חברה בת של החברה, את רכישת מניות המיעוט באלמוג אילת המהוות 9.9% מהון המניות הרגילות המונפק של אלמוג אילת (להלן: "המניות הנרכשות").

המניות הנרכשות ירכשו מאת חברה שבשליטת אחיו של מר עמי בר משיח – בעל שליטה בחברה (להלן: "המוכר"). המניות הנרכשות מקנות זכות השתתפות בחלוקה ללא זכויות ניהול.

למועד הדוח, טרם נחתם הסכם בין הצדדים והשלמת העסקה כפופה לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ככל שיידרש, בהתאם להודעה המשלימה מיום 5, בספטמבר 2010.

במידה ויחתם הסכם בין הצדדים לענין מכירת המניות הנרכשות והעברתן על שמה של אלמוג בנייה, צפויה אלמוג בנייה לשלם למוכר סכום כולל של 2.4 מיליון ש"ח.

ביום 4 במרץ, 2013 הודיעו בעלי השליטה בחברה, כי ככל שהחברה איננה מעוניינת לרכוש את המניות הנרכשות, אזי בכוונתם לרכוש את המניות הנרכשות באופן פרטי באמצעות חברות בשליטתם. ביום 4 במרץ, 2013 אישר הדירקטוריון כי החברה איננה מעוניינת לרכוש את המניות הנרכשות בתנאים ובמחיר האמור.

באור 17 – הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2010	2011	2012
	אלפי ש"ח	
11,471	*27,506	10,186
4,801	7,537	6,935
3,551	4,336	4,601
4,340	4,706	5,067
152	64	32
24,315	44,149	26,821

הכנסות ממכירת בניינים ודירות בבניה יזמית
הכנסות ממכירת דירות גמורות שנרכשו (כולל בנין 8)
הכנסות מהשכרת דירות
הכנסות מוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים (כולל שטחים מסחריים)
הכנסות אחרות

באור 18 – עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011	2012	
אלפי ש"ח			
11,157	*19,498	7,588	עלות הקמת בניינים למכירה
3,897	6,143	3,846	עלויות רכישת דירות גמורות שנרכשו (כולל בגין 8)
*795	*1,203	846	הוצאות בגין דירות מושכרות
			עלויות הפעלת מוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים (כולל שטחים מסחריים)
*3,904	*4,063	5,077	אחרות
846	-	-	
20,599	30,907	17,357	

*סווג מחדש, ראה ביאור 2 כב'.

באור 19 – הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק

א. הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011	2012	
אלפי ש"ח			
2,851	2,256	2,489	משכורת ונלוות לשכר
1,477	-	-	מענק לבעלי שליטה (ראה ביאור 25 ד'3)
587	947	1,114	שכר דירה ואחזקה
667	2,177	1,019	דמי ניהול לבעלי שליטה (ראה ביאור 25 ג'3)
943	1,489	1,216	שירותים מקצועיים
121	153	215	פחת
373	404	387	אחזקת רכב כולל פחת
219	149	138	תקשורת
226	252	261	משרדיות
157	96	83	ביטוח נכסים
138	96	165	כיבודים ואש"ל
355	215	303	אחרות
302	72	33	פיתוח עסקי
8,416	8,306	7,423	

ב. הוצאות מכירה ושיווק:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011	2012	
אלפי ש"ח			
392	323	786	משכורת ונלוות לשכר
400	355	524	פרסום
-	-	528	דמי ניהול לבעלי שליטה (ראה ביאור 25 ד'3)
792	678	1,838	

באור 20 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011	2012	
אלפי ש"ח			
(24)	8	295	רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
750	-	-	הכנסות בגין שנים קודמות
(165)	*(844)	(4)	הוצאות אחרות, נטו *
561	(836)	291	

* כולל יתרה בסך 620 אלפי ש"ח בגין החזר חוב לבנק מסחרי אשר נבע מפרויקט שהסתיים לפני מספר שנים והסדר שומת מע"מ עסקאות בגין שנים 2009-2010 בסך כ-220 אלפי ש"ח.

באור 21 – הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011	2012	
אלפי ש"ח			
1,799	1,835	1,620	הוצאות מימון
1,840	4,144	3,810	הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות
378	440	382	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
4,017	6,419	5,812	הוצאות מימון אחרות
156	340	241	הכנסות מימון
76	60	63	הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים
232	400	304	הכנסות מימון אחרות

באור 22 – הפסד למניה

פרוט כמות המניות וההפסד ששימשו בחישוב ההפסד למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2010	2011	2012	הפסד המיוחס לבעלי מניות של החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	הפסד המיוחס לבעלי מניות של החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים
7,000	(4,508)	7,000	(2,505)	7,000	(4,169)	כמות המניות וההפסד

באור 23 – מיסים על ההכנסה**חוקי המס החלים על החברה**

א. החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן – החוק)

על-פי החוק, זכאית הקבוצה להטבות מס שונות, בתוקף מעמד של "מפעל מאושר" שניתן לחלק ממפעליה, כמשמעותו בחוק זה.

לפי תיקון מספר 54 לחוק, לגבי בניינים להשכרה אשר הושכרו לראשונה לאחר נובמבר, 2001 ואושרו לפני התאריך הנ"ל ושתקופת ההשכרה אינה קצרה מ- 5 שנים והושכר לפחות 50% משטח הבניין, שיעור המס יהיה 18%.

ההטבות העיקריות מכוח החוק הינן:

1. אלמוג אילת קיבלה אישור סופי ממרכז ההשקעות בחודש יוני, 2007.
2. בתאריך 21 באוגוסט, 2001 קיבלה נכסי מריו ועמי כתב אישור ממנהלת מרכז השקעות להקמת בנין אחד בן 6 קומות למגורים ברחוב הרצליה 33 בחיפה בשטח של 1,044 מ"ר אשר מתוכו הושכרו 33 דירות בשטח 825 מ"ר, בעלות כוללת של כ- 4,000 אלפי ש"ח.
- בנוסף זכאית נכסי מריו ועמי לתבוע שיעורי פחת מוגדלים בגין יחידות הדיור המושכרות ולהטבות מס נוספות כגון פטור ממע"מ בעת מכירתן של יחידות הדיור.
- בתאריך 29 באוגוסט, 2010 קיבלה נכסי מריו ועמי אישור ביצוע סופי ממרכז ההשקעות.
3. בתאריך 9 במאי, 2004 קיבלה נכסי מריו ועמי כתב אישור ממנהלת מרכז השקעות להקמת בנין להשכרה למגורים ברחוב לבונטין 14 בחיפה בשטח של 323 מ"ר אשר מתוכו יושכרו למגורים 232 מ"ר, בעלות כוללת בסך של כ- 190 אלפי ש"ח.
- בנוסף זכאית נכסי מריו ועמי לתבוע שיעורי פחת מוגדלים בגין יחידות הדיור המושכרות ולהטבות מס נוספות כגון פטור ממע"מ בעת מכירתן של יחידות הדיור.
- בתאריך 30 באוקטובר, 2008 קיבלה נכסי מריו ועמי אישור ביצוע סופי ממרכז ההשקעות.

ב. שיעורי המס החלים על הכנסות חברות הקבוצה

חברות בישראל

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2010 היה 25%, בשנת 2011 - 24% ומשנת 2012 ואילך - 25%.

עד שנת 2011 היה קיים מתווה להפחתת שיעורי מס החברות באופן מדורג עד 18%.

ביום 5 בדצמבר, 2011 התקבל בכנסת החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 (להלן - החוק). במסגרת החוק בוטל, בין היתר, החל משנת 2012, מתווה ההפחתה של שיעורי מס החברות. במסגרת החוק גם הועלה מס החברות לשיעור של 25% החל משנת 2012.

השפעת השינוי כאמור על יתרות המסים הנדחים (נכס) הביאה לגידול ביתרות המסים הנדחים בסך של כ- 934 אלפי ש"ח. השפעת השינוי כאמור על יתרות המסים הנדחים (התחייבות) הביאה לגידול ביתרות המסים הנדחים בסך של כ- 238 אלפי ש"ח. עדכון יתרות המסים הנדחים הביא לקיטון בהפסד בשנת 2011 בסך של כ- 696 אלפי ש"ח, שנוקף לסעיף מסים על ההכנסה.

באור 23 – מיסים על ההכנסה – המשך**ג. שומות מס סופיות**

החברה טרם נישומה מיום היווסדה.

לחברה הבת אלמוג בנייה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2005. שומות מס עד לשנת 2008 נחשבות כסופיות מאחר וחלפו שלוש שנים מתום שנת המס בה הוגשו

לחברה הבת נכסי מריו ועמי הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2001. שומות מס עד לשנת 2007 נחשבות כסופיות מאחר וחלפו שלוש שנים מתום שנת המס בה הוגשו

לחברה הנכדה אלמוג אילת הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2008.

לחברה הנכדה אלמוג הנדסה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2010.

לחברה הנכדה אלמוג ניהול הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2007.

ד. מיסים נדחים**הרכב:**

רווח או הפסד			מאזנים	
לשנה שהסתיימה ביום			ליום 31 בדצמבר	
31 בדצמבר			2011	2012
2010	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח				

התחייבויות מיסים נדחים

524	165	2,061	*7,777	5,716
1	(69)	(2)	243	245
525	96	2,059	8,020	5,961

נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן
קרקע ומבנים המוצגים בעלות נחשבת

נכסי מיסים נדחים

(1,113)	220	1,141	1,333	2,474
(1,183)	997	(1,805)	*3,022	1,217
(2,296)	1,217	(664)	4,355	3,691
(1,771)	1,313	1,395		
			3,665	2,270

הוצאות מימון והנהלה כלליות הנזקפות
למלאי
הפסדים מועברים לצורכי מס

הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים

התחייבויות מיסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	
*4,355	3,691
*(8,020)	(5,961)
(3,665)	(2,270)

נכסים בלתי שוטפים
התחייבויות בלתי שוטפות

*סווג מחדש, ראה ביאור 2 כב'.

באור 23 – מיסים על ההכנסה – המשךה. הכנסות מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	2012
אלפי ש"ח		
7	6	61
-	(696)	-
(1,771)	(617)	(1,395)
743	47	45
(1,021)	(1,260)	(1,289)

מיסים שוטפים
הכנסות מיסים נדחים בגין שיעורי מס
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
מיסים בגין שנים קודמות

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מיסים על ההכנסה שנוקף בדוח רווח והפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	2012
אלפי ש"ח		
(5,824)	(4,061)	(5,621)
25%	24%	25%
(1,456)	(974)	(1,405)
(499)	-	-
218	123	-
130	17	280
-	-	(123)
(157)	(696)	-
-	223	(67)
743	47	45
-	-	(19)
(1,021)	(1,260)	(1,289)

הפסד לפני מיסים על ההכנסה

שיעור המס הסטטוטורי

מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי

עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים :
הטבת מס הנובעת מהפחתה בשיעור המס של "מפעל מאושר"
גידול בהפסדים לצורכי מס בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
הכנסות פטורות והוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס, נטו
מיסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס שנוצרו לראשונה
השפעת השינוי בשיעורי מס על יתרות מיסים נדחים
הפרשים בבסיס המדידה
מיסים בגין שנים קודמות
אחרים

הטבת מס

ז. מיסים שוטפים לקבל

הסעיף מורכב מתשלומי מקדמות ועודפות למס הכנסה .

באור 24 – מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר בנייה יזמית – רכישה, יזום, הקמה/שיפוץ, שיווק, מכירה והשכרה של פרויקטים למגורים באמצעות החברות המוחזקות אלמוג בניה, אלמוג הנדסה ונכסי מריו ועמי.

מגזר מתחמי מגורים לצעירים – רכישה, יזום, הקמה, השכרה (נדל"ן להשקעה), מכירה ותפעול של מתחמי מגורים לצעירים לאוכלוסיות ייעודיות באמצעות החברות המוחזקות אלמוג אילת ואלמוג ניהול.

מגזר אחר – נדל"ן להשקעה אחר באמצעות החברות המוחזקות אלמוג בניה ונכסי מריו ועמי.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של המגזרים שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

ביצועי המגזרים (רווח מגזרי) מוערכים בהתבסס על ההכנסות ועל רווח תפעולי, שבמקרים מסויימים נמדד באופן שונה מהרווח (הפסד) התפעולי בדוחות הכספיים המאוחדים.

מימון הקבוצה (כולל עלויות מימון והכנסות מימון) ומסים על ההכנסה מנוהלים על בסיס קבוצתי ואינם מיוחסים למגזרי פעילות.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	מגזר מתחמי מגורים		מגזר בניה יזמית	אחרים
	לצעירים			
אלפי ש"ח				
26,821	14,508	11,293	1,020	
(114)	(214)	66	34	
(5,508)				
(5,622)				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012

הכנסות מחיצוניים

רווח (הפסד) מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על הכנסה

סה"כ	מגזר מתחמי מגורים		מגזר בניה יזמית	אחרים
	לצעירים			
אלפי ש"ח				
44,149	*15,571	27,836	742	
1,958 (6,019)	964	460	534	
(4,061)				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011

הכנסות מחיצוניים

רווח מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על הכנסה

* סווג מחדש, ראה ביאור 2כב'.

באור 24 – מגזרי פעילות – המשךב. דיווח בדבר מגזרי פעילות – המשך

סה"כ	מגזר מתחמי מגורים לצעירים	מגזר בנייה יזמית	אחרים*
אלפי ש"ח			
24,315	15,194	8,379	742
(2,039)	207	(2,607)	361
(3,785)			
(5,824)			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010

הכנסות מחיצוניים

רווח (הפסד) מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

ג. מידע נוסף

סה"כ	מגזר מתחמי מגורים לצעירים	מגזר בנייה יזמית	אחרים
אלפי ש"ח			
214,912	52,622	150,097	12,193
215,743	*74,435	130,218	11,090

ליום 31 בדצמבר, 2012

נכסי המגזר

ליום 31 בדצמבר, 2011

נכסי המגזר

מידע נוסף על הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	2012
אלפי ש"ח		
3,489	4,086	4,670

הכנסות מלקוחות עיקריים האחראים, כל אחד, ל-10% ומעלה
מסך ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים:

לקוח א' – מגזר מתחמי מגורים לצעירים

באור 25 – יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי ענייןא. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשוריםההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2011		ליום 31 בדצמבר, 2012		
בעלי עניין		בעלי עניין		
וצדדים		וצדדים	אנשי	
קשורים	אנשי מפתח	קשורים	מפתח	
אחרים	ניהוליים	אחרים	ניהוליים	
אלפי ש"ח				
225	-	326	-	חייבים ויתרות חובה (ראה סעיף ד' 4)
681	-	633	-	הלוואות לזמן ארוך (ראה סעיף ד' 4)
-	-	1,615	-	זכאים ויתרות זכות (ראה סעיף ד' 3)
-	-	515	-	מענקים לשלם – (ראה סעיף ד' 3)

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה

הדירקטורים והמנהלים הבכירים בחברה זכאים, בנוסף לשכר, להטבות שלא במזומן (כגון רכב וכו'). כמו כן, החברה מפקידה עבורם כספים במסגרת תוכנית הטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה. בהתאם לתנאי התוכנית, גיל הפרישה לדירקטורים ולמנהלים בכירים הינו 65.

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים (אשר חלקם מכהנים כדירקטורים) המועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2010		2011		2012	
סכום		סכום		סכום	
	מס'		מס'		מס'
אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים	אלפי ש"ח	אנשים
433	1	-	1	60	1
112	1	-	1	-	-

הטבות לעובדים לטווח קצר
הטבות לאחר סיום העסקה

באור 25 – יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשךג. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) שאינם מועסקים בחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2010		2011		2012	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
2,884	3	2,542	3	3,008	8

דירקטורים שאינם מועסקים

ד. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי ענייןלשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012

בעלי שליטה וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,019	528	הוצאות הנהלה וכלליות
528	-	הוצאות שיווק
1,547	528	סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,516	585	הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,875	433	הוצאות הנהלה וכלליות

1. בעלי השליטה בחברה התקשרו ביום 26 באפריל, 2010 בהסכמים עם חברת הבת אלמוג בניה, לרכישת דירות הפנטהאוז בפרויקט אוסקר שינדלר בחיפה, המתואר בבאור 1ה6. הסכמי המכר נעשו במחיר שוק רגיל בנוסח המקובל בחברה ובפרויקט.

2. בהמשך לקבלת אישור הדירקטוריון והאסיפה הכללית של חברת אלמוג אילת (חברה נכדה של החברה) מיום 16 בפברואר, 2012 בקשר עם עסקת החלפת דירות עם בעלי השליטה בחברה (עסקה שסוגה כזניחה), נחתם ביום 26 באוקטובר, 2012 הסכם בין החברה לבעלי השליטה בחברה לרכישת שתי דירות 3 חדרים בבניין מס' 2 במתחם "אלמוג אילת" באילת ("הדירות הנרכשות"), במסגרתו רוכשת החברה מבעלי השליטה את הדירות הנרכשות.

רכישת הדירות הנרכשות כאמור מהווה שלב ראשון בעסקה, כאשר בשלב השני, תמכור החברה לבעלי השליטה דירות בבנין מס' 9 במתחם אלמוג אילת (אשר טרם נבנה) וזאת בשווי הדירות הנרכשות. רכישת הדירות הנרכשות ושווי הדירות שיוענקו תמורתן יקבעו בהתאם למחיר שוק, כפי שיקבע בהתאם להערכת שמאי. נכון לתאריך הדוח

באור 25 – יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך**ד. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך**

3. ביום 23 באוגוסט, 2010 התקשרה החברה עם מריו אחזקות בע"מ ובר משיח אחזקות בע"מ, חברות בשליטת בעלי השליטה (להלן ביחד ולחוד: "חברות הניהול", "חברת הניהול") בהסכמים להעמדת שירותי ניהול (להלן: "הסכמי הניהול"). בכל אחד מהסכמי הניהול נקבע כי חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי בעל השליטה בה, ה"ה עמי בר משיח או מריו זוזל, כיו"ר דירקטוריון וכמ"מ יו"ר דירקטוריון, בהתאמה, של החברה, וזאת בהיקף כולל של כשלושת רבעי משרה לכל בעל שליטה (139 שעות בחודש). היה והדירקטורים יתנו שירותים מעבר להיקף המשרה המוגדר לא יהיו זכאיות חברות הניהול לתשלום סכום כסף נוסף, אך יצברו לזכותם ימי חופשה נוספים. בתמורה לשירותי הניהול תשלם החברה לכל אחת מחברות הניהול סך של 80,000 ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש יוני 2010 ויעודכנו אחת לשלושה חודשים.

בנוסף לדמי הניהול, תישא החברה בהוצאות בעין של חברות הניהול ו/או הדירקטורים בגין מתן שירותי הניהול לה (לרבות הוצאות אש"ל, נסיעה וטיסות), וזאת בהתאם למדיניות החברה, שנקבעה וכפי שתעודכן מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. על פי מדיניות החזר ההוצאות הנוכחית של החברה, תבחן החברה, בין היתר, את סבירות ההוצאות, היותן קשורות במישרין למתן שירותי הניהול וכי הן לא שולמו ישירות על ידי החברה. הדירקטוריון לא קבע רף להוצאות אלו. התשלום בגין ההוצאות ייעשה מידי חודש בגין ההוצאות בחודש שקדם לו. כמו כן תעמיד החברה לכל אחת מחברות הניהול את כל הציוד והשירותים הנחוצים למתן שירותי הניהול על פי הסכמי הניהול, ובכלל זה העמדת מכונית בשווי עד 100,000 דולר ארה"ב (לפי שער דולר מזערי של 4 ש"ח לדולר) לכל אחת מחברות הניהול, אחזקתה והחלפתה, החזקת שני מכשירי טלפון סלולאריים עבור כל אחת מחברות הניהול, החזקת קו אינטרנט, מחשב נייד, מדפסת משולבת ומחשב לכל אחת מחברות הניהול. החברה תישא בעלות העמדת ציוד ושירותים אלו, בנוסף לדמי הניהול. הסכמי הניהול נכנסו לתוקף ביום 7 בספטמבר, 2010 עם קבלת תמורת הנפקה על פי תשקיף בידי החברה, ויעמדו בתוקף למשך 60 חודשים מאותו מועד, אלא אם הופסקו במועד מוקדם יותר. למרות האמור בסעיף זה לא ישולמו לבעלי השליטה סכומים מעבר לסכומים המותרים בתשלום בהתאם להוראות הסכם עם הקרן להלוואות לעסקים בינוניים (להלן בסעיף זה "הקרן"), כל עוד לא נפרעה הלוואה זו. סכומים המגיעים לבעלי השליטה בהתאם להסכמי הניהול ואשר לא שולמו להם בשל ההגבלות בהסכם עם הקרן ייצברו לזכות בעלי השליטה וישולמו מיד עם סילוק ההלוואה לקרן, באוקטובר 2010 נפרעו ההלוואות ובכך למעשה הוסרו המגבלות אשר חלות על החברה לגבי הסכומים המגיעים לבעלי השליטה בהתאם להסכמי הניהול.

הסכמי הניהול יתחדשו לאחר 60 חודשים לתקופה של 60 חודשים נוספים, בכפוף לקבלת אישור מוסדות החברה בהתאם לדין וזאת אלא אם הביעה חברת הניהול את רצונה להפסיק את מתן שירותי הניהול ובלבד שמסרה על כך לכל חברה הודעה מוקדמת בת 90 יום.

עם כניסתם לתוקף של הסכמי הניהול, תסתיים העסקתם של ה"ה מריו זוזל ועמי בר משיח באלמוג בניה, תתבצע התחשבות סופית עמם כעובדים, וישולמו להם כל הכספים המגיעים להם מתוקף העסקתם וסיום העסקתם באלמוג בניה, לרבות שכר עבודה, מענקים, פיצויי פיטורין, הבראה, דמי חופשה ופדיון חופשה, הפרשות מלאות לגמל ולקרנות אחרות, זכויות פנסיוניות וכו'. לצורך חישוב הסכומים המגיעים לה"ה מריו זוזל ועמי בר משיח במסגרת גמר החשבון כאמור, מועד כניסת הסכמי הניהול לתוקף ייחשב כמועד פיטוריהם. מובהר כי פיצויי הפיטורין המגיעים לה"ה מריו זוזל ועמי בר משיח יחושבו לפי משכורתם האחרונה. כמו כן תוסיף ותשלם החברה לכ"א מבעלי השליטה סכום חד פעמי של 900 אלפי ש"ח בגין סיום העסקתם.

סכום זה ישולם בשלושה תשלומים שווים: כאשר התשלום הראשון שולם במהלך חודש ספטמבר, 2010, התשלום השני צפוי להיות משולם במהלך שנת 2013 והשלישי והאחרון – בחודש מרץ, 2014. יתרת ההתחייבות שמוצגת לפי ערכה הנוכחי ליום 31 בדצמבר, 2012:

אלפי ש"ח	
564	בהתחייבויות שוטפות
515	בהתחייבויות לא שוטפות
<u>1,079</u>	

באור 25 – יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך**ד. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך**

4. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, עומדות ההתחייבויות של בעלי השליטה לחברה על סך של כ- 895 אלפי ש"ח. בין החברה לבין כל אחד מבעלי השליטה נחתם הסכם הלוואה ביום 23 באוגוסט, 2010 לפיו יפרע את חובו לחברה בתשלומים חודשיים שווים בתקופת החזר של 60 חודשים ממועד חתימת ההסכם. בעלי השליטה יהיו רשאים להקדים את מועד הפירעון האמור ללא תשלום קנס כלשהו.

ההלוואות תישאנה ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת חצי אחוז.

החברה תהיה רשאית להעמיד כל הלוואה לפירעון מיידי במקרים המתוארים בהסכם.

5. על פי הסכם העסקה מחודש אפריל 2010 בין החברה ובין מנכ"ל החברה, זכאי המנכ"ל לשכר בעלות חודשית של 40,000 לחודש, כאשר בעלות האמורה נכללות הטבות סוציאליות (למעט חופשה שנתית ומחלה לפי חוק) וכן שווי לצרכי מס של שימוש ברכב ובטלפון נייד.

מנכ"ל החברה סיים את עבודתו בחברה בתאריך 31 בדצמבר 2012. להתקשרות עם המנכ"ל החדש ראה ביאור 26.

6. ביום 23 באוגוסט, 2010 נחתם הסכם שכירות בין החברה לעמי בר משיח לפיו ישכיר בר משיח לחברה 669.5 מ"ר ברוטו וכן 6.5 חניות מקורות ו- 2 מחסנים במבנה משרדים המצוי באותו מבנה אותו שכרה החברה על פי הסכם השכירות הראשון והסכם עם מריו זוזל לפיו ישכיר מריו זוזל לחברה 564.5 מ"ר ברוטו וכן 9.5 חניות מקורות ו- 2 מחסנים באותו מבנה (להלן ביחד: "הסכמי השכירות החדשים").

בהתאם להסכמי השכירות החדשים, תקופת השכירות על פי כל אחד מההסכמים תהא בת 5 שנים ולחברה תהא האופציה להאריך את תקופה אחת בת 5 שנים נוספות. זאת, בכפוף לכך שניתנה הודעה מוקדמת על מימוש האופציה שלוש חודשים לפחות לפני תום תקופת השכירות. דמי השכירות המצטברים על פי הסכמי השכירות החדשים הינם בסך של כ- 20 ש"ח למ"ר לחודש בגין שטח משרדי, תעשייתי או מסחרי, כ- 8 ש"ח לחודש למ"ר של מחסן ו-כ- 170 ש"ח לחודש לחניה, ובסה"כ סך של כ- 28 אלפי ש"ח לחודש בגין שני הסכמי השכירות במצטבר. דמי שכירות אלה מייצגים שווי שוק והינם דומים לדמי השכירות שגבו בעלי השליטה מצדדים שלישיים, ששכרו מהם שטחים במבנה.

7. נכון לתאריך הדיווח, בבעלותו של כל אחד מבעלי השליטה בחברה, דירה בפרוייקט אלמוג אילת. בעלי השליטה קיבלו מאלמוג אילת שירותי ניהול בגין דירות אלו בהיקף זהה לשירותי הניהול אשר מוענקים ליתר הדירות בפרוייקט, וזאת ללא תשלום כספי מאת בעלי השליטה. בנוסף, נשאה אלמוג אילת בארנונה בגין דירות בעלי השליטה, בהוצאות החשמל, המים, הגז, הטלפון הקווי והאינטרנט. שווי התשלומים האמורים בהם נשאה אלמוג אילת, להערכת החברה, עומד על סכומים לא מהותיים.

8. בעלי השליטה ערבים, בערבות אישית, להתחייבויות של הקבוצה לבנקים, לספק וצד ג'.

באור 26 – אירועים לאחר תאריך המאזן

בדצמבר, 2012 מונה יצחק ענבר למשרת מנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר 2013. המנכ"ל יתקשר מול החברה כקבלן עצמאי ויתן שירותי מנכ"ל, כנגד שירותי המנכ"ל יהיה זכאי לקבל מהקבוצה תגמול כדלהלן:

דמי ניהול בגובה 25,000 ש"ח בתוספת מע"מ ורכב חברה. ההסכם יחול לתקופה בילתי קצובה.

.....

אלמוגים החזקות בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2012



לכבוד
בעלי המניות של חברת אלמוגים החזקות בע"מ

א.ג.ג.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2012 ו-2011 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה 9'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה עצמה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2012 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הנתונים האמורים מתייחסים לנתונים הכספיים של החברה עצמה הכלולים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר, 2012 ו-2011 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2012, 2011 ו-2010 והם ערוכים לפי אותם כללי חשבונאות ואותה מדיניות חשבונאית לפיהם נערכו הדוחות הכספיים המאוחדים האמורים לעיל, כמפורט בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, פרט לחשבון ההשקעה בחברות בנות וחלקה של החברה ברווחי החברות הבנות אשר חושבו במסגרת המידע הכספי הנפרד בהתאם לשיטת השווי המאזני, דהיינו, לפי עלות בתוספת חלקה היחסי של החברה ברווחי החברות הבנות. על כן, יש לקרוא דוח מיוחד זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים בנפרד לדוחות התקופתיים.

כמו כן, נכללו במסגרת הביאורים למידע הכספי הנפרד נתונים ופירוטים כנדרש על פי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 ועל פי התוספת העשירית לאותן תקנות.

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	

		נכסים שוטפים
101	114	מזומנים ושווי מזומנים
5,205	20	פקדון בנאמנות
69	166	לקוחות
25,726	18,191	חייבים ויתרות חובה
506	167	מיסים שוטפים לקבל
31,607	18,658	סה"כ נכסים שוטפים

		נכסים בלתי שוטפים
681	633	הלוואה לבעלי שליטה לז"א
44,819	40,804	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
186	48	מיסים נדחים
809	922	רכוש קבוע, נטו
46,495	42,407	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
78,102	61,065	

		התחייבויות שוטפות
1,135	570	ריבית לשלם אג"ח (סדרה א')
187	204	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
794	1,934	זכאים ויתרות זכות
-	1,053	התחייבויות לבעלי שליטה
2,116	3,761	סה"כ התחייבויות שוטפות

		התחייבויות בלתי שוטפות
49,126	34,568	אגרות חוב (סדרה א)
9	56	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
49,135	34,624	סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות
26,851	22,680	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
78,102	61,065	

13 במרץ, 2013

תאריך אישור הנתונים הכספיים
והמידע הכספי הנפרדיצחק ענבר
מנכ"למריו זוזל
יו"ר הדירקטוריוןאיתי מרצקי
מנהל הכספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011	2012	
	אלפי ש"ח		
7,155	10,915	9,312	הכנסות ממתן שירותים
4,574	7,146	6,893	הוצאות הנהלה וכלליות
2,581	3,769	2,419	רווח מפעולות רגילות
(174)	(221)	-	הוצאות אחרות, נטו
182	2,736	2,451	הכנסות מימון
(2,072)	(5,564)	(4,861)	הוצאות מימון
(5,025)	(3,411)	(4,040)	הפסד בגין חברות מוחזקות, נטו
(4,508)	(2,691)	(4,031)	הפסד לפני מסים על הכנסה
-	186	(138)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(4,508)	(2,505)	(4,169)	הפסד המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(131)	25	(2)	רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
(4,639)	(2,480)	(4,171)	הפסד כולל המיוחס לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	2012
אלפי ש"ח		
(4,508)	(2,505)	(4,169)
-	1,981	1,268
-	3,535	1,845
-	(112)	-
9	-	-
91	141	181
5,025	3,411	4,015
5	2	47
-	(186)	138
5,130	8,772	7,494
(44)	(25)	(97)
(12,596)	(7,240)	7,583
(782)	14	17
(5,021)	(1,319)	1,628
(18,443)	(8,570)	9,131
-	(3,556)	(1,881)
-	(78)	(67)
-	21	36
-	314	406
-	(3,299)	(1,506)
(17,821)	(5,602)	10,950

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

הפסד המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

הוצאות ניכיון בגין אגרות חוב (סדרה א')

הוצאות מימון, נטו

שערוך פקדון בנאמנות, נטו

הפסד הון

פחת

הפסד בגין חברות מוחזקות, נטו

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבת מס (מיסים על הכנסה)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

עלייה בלקוחות

עליה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה (כולל בעלי שליטה)

עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל בעלי שליטה)

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:

ריבית ששולמה

מיסים ששולמו

ריבית שהתקבלה

מיסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	2012
אלפי ש"ח		
(23,478)	-	5,185
26	-	-
(353)	(374)	(294)
(23,805)	(374)	4,891
47,814	-	-
-	-	(15,826)
(149)	(12)	-
47,665	(12)	(15,826)
-	(35)	(2)
6,039	(6,023)	13
85	6,124	101
6,124	101	114

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

משיכות (הפקדות) מ/לפקדון בנאמנות - נטו
תמורה ממכירת נכסים קבועים
רכישת נכסים קבועים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

הנפקת אג"ח (סדרה א') בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון אג"ח (סדרה א')
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילויות חוץ

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

א. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

ליום 31 בדצמבר	
2012	2011
אלפי ש"ח	
114	101

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית ללא הצמדה

ב. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. פירוט השקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 המיוחסים לחברה האם:

ליום 31 בדצמבר	
2012	2011
אלפי ש"ח	
19,008	32,118

הלוואות וחייבים

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר, 2012

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	טרם נקבע	סה"כ
אלפי ש"ח							
18,375	230	230	173	-	-	-	19,008

הלוואות וחייבים

ב. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 המיוחסים לחברה - המשך:

31 בדצמבר, 2011

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	טרם נקבע	סה"כ
אלפי ש"ח							
31,438	170	170	170	170	-	-	32,118

הלוואות וחייבים

3. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר, 2012

דולר	במטבע חוץ או בהצמדה לו	למדד המחירים לצרכן	בהצמדה לבסיס אחר	ללא הצמדה	סה"כ
אלפי ש"ח					
-	2,108	15,788	-	1,112	19,008

הלוואות וחייבים

31 בדצמבר, 2011

דולר	במטבע חוץ או בהצמדה לו	למדד המחירים לצרכן	בהצמדה לבסיס אחר	ללא הצמדה	סה"כ
אלפי ש"ח					
-	2,058	23,450	-	6,610	32,118

הלוואות וחייבים

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2011	2012	
אלפי ש"ח		
161	132	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
159	1,607	התחייבויות לצדדים קשורים
286	23	מוסדות
22	-	מקדמות מלקוחות
162	168	הוצאות לשלם
4	4	הכנסות מראש
794	1,934	

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)**2. סיכון נזילות המיוחס לחברה**

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2012

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח			
204	-	-	-	-	-	204
1,934	-	-	-	-	-	1,934
2,331	10,163	12,143	11,409	8,143	-	44,189
4,469	10,163	12,143	11,409	8,143	-	46,327

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב

ליום 31 בדצמבר, 2011

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח			
187	-	-	-	-	-	187
794	-	-	-	-	-	794
3,630	16,139	12,730	12,004	11,278	7,263	63,044
4,611	16,139	12,730	12,004	11,278	7,263	64,025

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-

IAS 39

31 בדצמבר, 2012

בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
35,138	2,115	37,253
35,138	2,115	37,253

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

31 בדצמבר, 2011

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
50,930	669	50,261
50,930	669	50,261

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה1. שיעורי המס החלים על החברה

באשר לשיעורי המס החלים על החברה, ראה ביאור 23ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

3. שומות מס המיוחסות לחברהשומות מס סופיות

החברה טרם נישומה מיום היווסדה.

4. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים המיוחסים לחברה

לחברה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2012 לסך של כ-203 אלפי ש"ח.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקותיתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות1. יתרות עם חברות מוחזקות(א) ההרכב

31 בדצמבר	
2011	2012
אלפי ש"ח	
25,510	17,896
130	1,607

חייבים ויתרות חובה
זכאים ויתרות זכות

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

(ב) תנאי היתרות עם חברות מוחזקות – היתרות עם החברות המוחזקות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית של 7% לשנה.

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011	2012	
אלפי ש"ח			
7,120	10,694	9,194	הכנסות ממתן שירותים
1,912	1,992	1,938	הוצאות הנהלה וכלליות

3. הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011	2012	
אלפי ש"ח			
420	2,420	3,256	הכנסות מימון
696	-	1,045	הוצאות מימון

פרק ד' – פרטים נוספים

אלמוגים החזקות בע"מ
דוח תקופתי לשנת 2012

שם החברה	אלמוגים החזקות בע"מ
מס' חברה ברשם	513988824
כתובת	הפטיש 2 טירת הכרמל 39120
טלפון	04-8577080
פקס	04-8577081
תאריך המאזן	31.12.2012
תאריך הדו"ח	13.03.2013

תקנה 10 א' תמצית דוחות רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2010	2011	2012		
אלפי ש"ח (למעט נתוני ההפסד למניה)				
24,315	*44,149	26,821	17	הכנסות
20,599	*30,907	17,357	18	עלות ההכנסות
3,716	13,242	9,464		רווח גולמי
2,892	(1,464)	(608)	9א,ה'	עליית (ירידת) ערך נכסים מוחזקים למכירה ונדל"ן להשקעה, נטו
(8,416)	(8,306)	(7,423)	19א'	הוצאות הנהלה וכלליות
(792)	(678)	(1,838)	19ב'	הוצאות מכירה ושיווק
561	(836)	291	20	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(2,039)	1,958	(114)		רווח (הפסד) תפעולי
232	400	304	21	הכנסות מימון
(4,017)	(6,419)	(5,812)	21	הוצאות מימון
(5,824)	(4,061)	(5,622)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
1,021	1,260	1,289	23ה'	הטבת מס
(4,803)	(2,801)	(4,333)		הפסד
				רווח (הפסד) כולל אחר:
(131)	25	(2)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(131)	25	(2)		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(4,934)	(2,776)	(4,335)		סה"כ הפסד כולל
				הפסד מיוחס ל:
(4,508)	(2,505)	(4,169)		בעלי המניות של החברה
(295)	(296)	(164)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,803)	(2,801)	(4,333)		
				סה"כ הפסד כולל מיוחס ל:
(4,639)	(2,480)	(4,171)		בעלי מניות של החברה
(295)	(296)	(164)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,934)	(2,776)	(4,335)		
			22	הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (ש"ח)
(0.64)	(0.35)	(0.60)		הפסד בסיסי ומדולל למניה

תקנה 10 ג' שימוש בתמורות ני"ע תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י התשקיף

החברה עשתה שימוש בתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה לצורך פרעון הלוואות שונות, שנטלו חברות הקבוצה בסך של כ-10 מ"ח, ובכללן הלוואות מהקרן לעסקים בינוניים, כמו כן החברה רכשה מקרקעין אשר ישמשו לפרויקטים אשר כוללים את קרקע ברמלה וקרקע בכורדני בסכום כולל של 21 מ"ח. תמורת יתרת תמורת ההנפקה נעשה שימוש לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה.

תקנה 11 רשימת השקעות בחברות בת - ובחברות קשורות לתאריך המאזן (חברות הבת והחברות הקשורות אינן נסחרות בבורסה כלשהי)

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	סה"כ ע"נ	עלות ¹ אלפי ש"ח	ערך מאזני ² אלפי ש"ח
1 נכסי מריו ועמי בע"מ	רגילות	1,200	1,200	1	
2 אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ	רגילות	100	100	-	
3 אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	רגילות הנהלה	941 2	1.94 0.02	-	
4 אלמוג ב.ז. תיירות ונופש בע"מ	רגילה	1,000	1,000	1	
5 אלמוג את מקדסי - בניה והשקעות בע"מ	רגילה	1,000	1,000	1	
6 אלמוג ב.ז. הנדסה אזרחית (1993) בע"מ	רגילות	2,480	2,480	2	
7 אלמוגים- מתחמי מגורים לצעירים בע"מ	רגילות יסוד	1,000 1	1,000 1	1	
8 אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ	רגילות הנהלה	901 1	901 1	1	
9 אלמוג ב.ז. מפעלי תיירות (95) בע"מ	רגילה	1,000	1,000	1	
10 אלמוגים טורונטולויי בע"מ (רומניה)				1	
11 אלמוגים אינוסטמנטס בע"מ (קפריסין)				-	
12 אלמוגים ארמוניי בע"מ (רומניה)				1	
13 אי. די. בי. גלובאל אינבסטמנטס בע"מ	רגילות	510	510	1	

¹ ערכן של כל המניות בחברות בת בחו"ל נקוב במטבע מקומי.

² השקעות בחברות מוחזקות מוצגות תוך שימוש בשיטת האקוויטי כפי שמופיע בדוח סולו מיוחד לפי תקנה 9ג' (ראה גם באור 7 לדוחות הכספיים).

שיעור ההחזקה:

בנייר הערך	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
1 נכסי מריו ועמי בע"מ	100%	100%	100%
2 אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ	100%	100%	100%
3 אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	100%	100%	100%
4 אלמוג ב.ז. תיירות ונופש בע"מ	89.9%	89.9%	89.9%
5 אלמוג את מקדסי בניה והשקעות בע"מ	60%	60%	60%
6 אלמוג ב.ז. הנדסה אזרחית (1993) בע"מ	62%	62%	67%
7 אלמוגים- מתחמי מגורים לצעירים בע"מ	100%	100%	100%
8 אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ	90.1%	90.1%	100%
9 אלמוג ב.ז. מפעלי תיירות (95) בע"מ	100%	100%	100%
10 אלמוגים טורונטולויי בע"מ (רומניה)	100%	100%	100%
11 אלמוגים אינוסטמנטס בע"מ (קפריסין)	100%	100%	100%
12 אלמוגים ארמוניי בע"מ (רומניה)	100%	100%	100%
13 אי. די. בי. גלובאל אינוסטמנטס בע"מ	51%	51%	51%

תקנה 12 שינויים בהשקעות בחברות- בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח

תאריך השינוי	השקעות אחרות	השקעות בהון	שטרי הון והלוואות	חלק בקרנות ועודפים	
-	-	-	1,390	-	נכסי מריו ועמי בע"מ
-	-	-	(319)	-	אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ
-	-	-	(5,373)	-	אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ
-	-	-	-	-	אלמוג ב.ז. תיירות ונופש בע"מ
-	-	-	-	-	אלמוג את מקדסי בניה והשקעות בע"מ
-	-	-	-	-	אלמוג ב.ז. הנדסה אזרחית (1993) בע"מ
-	-	-	-	-	אלמוגים- מתחמי מגורים לצעירים בע"מ
-	-	-	(6,715)	-	אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ
-	-	-	-	-	אלמוג ב.ז. מפעלי תיירות (95) בע"מ
-	-	-	-	-	אלמוגים טורונטולווי בע"מ (רומניה)
-	-	-	-	-	אלמוגים אינוסטמנטס בע"מ (קפריסין)
-	-	-	-	-	אלמוגים ארמוניי בע"מ (רומניה)

תקנה 13 הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות החברה מהן בשנת 2012 (באלפי ש"ח)

	שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	למועד הדוח הכספי			לאחר מועד הדוח הכספי		
				דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
1	נכסי מריו ו- עמי בע"מ	(754)	(254)	-	127	780	-	-	-
2	אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ	175	69	-	512	106	-	-	-
3	אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	(2,955)	(2,189)	-	5,995	615	-	-	-
4	אלמוג ב.ז. תיירות ונופש בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-
5	אלמוג את מקדסי בניה והשקעות בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-
6	אלמוג ב.ז. הנדסה אזרחית בע"מ (1993)	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-
7	אלמוגים- מתחמי מגורים לצעירים בע"מ	(2)	(2)	-	-	-	-	-	-
8	אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ	(1,924)	(1,657)	-	2,640	1,328	-	-	-
9	אלמוג ב.ז. מפעלי תיירות בע"מ (95)	-	-	-	-	-	-	-	-
10	אלמוגים טורונטלולויי בע"מ (רומניה)	(8)	(8)	-	-	-	-	-	-
11	אלמוגים אינווסטמנטס בע"מ (קפריסין)	(52)	(52)	-	-	-	-	-	-
12	אלמוגים ארמוניי בע"מ (רומניה)	(10)	(10)	-	-	54	-	-	-
13	אי. די. בי. גלובאל אינווסטמנטס בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-

תקנה 21 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

סה"כ	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים באלפי ש"ח							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שעור אחזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
1,428	-	269	-	103	-	-	1,056	-	-	-	50%	75%	דירקטור ³	מריו זוזל
1,438	-	286	-	96	-	-	1,056	-	-	-	50%	75%	יו"ר דירקטוריון ⁴	עמי בר משיח
528	-	-	-	60	-	-	-	-	-	468	-	100%	מנכ"ל	גנדי גורביץ'
565	-	-	-	85	-	480	-	-	-	-	-	100%	מנהל ביצוע	יעקב קרונילבר
376	-	-	-	66	-	-	-	-	-	310	-	100%	מנהל תפעול וביצוע	יובל ברנוב

בתקופת הדוח לא חל שינוי בתגמולים ששולמו לה"ה המנויים לעיל.

לפירוט בקשר עם הסכם הניהול מכוחו משולמים תגמולים לה"ה זוזל ובר משיח וכן הסכם העסקת מנכ"ל ראו תקנה 22 להלן.

מר יעקב קרונילבר מועסק כשכיר בחברה. בהתאם להסכם העסקתו, נקבע כי החברה רשאית לסיים את העסקתו לאחר מתן 90 יום הודעה מוקדמת.

מר יובל ברנוב מועסק כשכיר בחברה. בהתאם להסכם העסקתו, נקבע כי החברה רשאית לסיים את העסקתו לאחר מתן 30 יום הודעה מוקדמת.

גמול דירקטורים

ביום 12 באוגוסט 2010 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה של בעלי המניות של החברה, גמול לדירקטורים, שאינם מועסקים בחברה, בסכום העומד על הסכום המזערי הקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"). החלטה זו אושרה ע"י האסיפה הכללית

³ ביום 6 בנובמבר, 2012 מונה לתפקיד יו"ר הדירקטוריון.

⁴ ביום 6 בנובמבר, 2012, הוחלף בתפקידו ע"י מר מריו זוזל.

ודירקטוריון החברה ביום 12 באוגוסט, 2012, ונקבע, כי הגמול לדירקטורים, שאינם מועסקים בחברה, ובכללם הדירקטורים החיצוניים, יעמוד על הסכום המזערי הקבוע בתקנות הגמול.

תקנה 21א השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בתאגיד ה"ה עמי בר משיח ומריו זוזל.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

א. הסכמי שירותי ניהול

כללי

ביום 23 באוגוסט 2010 התקשרה החברה עם מריו אחזקות בע"מ, חברה בשליטת עמי בר מריו זוזל – בעל שליטה בחברה, ועם בר משיח אחזקות בע"מ, חברה בשליטת עמי בר משיח – בעל שליטה בחברה (ביחד ולחוד: "חברות הניהול" ו- "חברת הניהול") בהסכמים להעמדת שירותי ניהול (להלן: "הסכמי הניהול"). בכל אחד מהסכמי הניהול נקבע, כי חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי בעל השליטה בה, ה"ה עמי בר משיח או מריו זוזל לפי הענין, כיו"ר דירקטוריון וכמ"מ יו"ר דירקטוריון, בהתאמה, של החברה, וזאת בהיקף כולל של כשלושת רבעי משרה לכל בעל שליטה (139 שעות בחודש). היה והדירקטורים יתנו שירותים מעבר להיקף המשרה המוגדר לא יהיו זכאיות חברות הניהול לתשלום סכום כסף נוסף, אך יוכלו לנצל לזכותם ימי חופשה נוספים.

דמי הניהול והוצאות

בתמורה לשירותי הניהול, תשלם החברה לכל אחת מחברות הניהול סך של 80,000 ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש יוני 2010 ויעודכנו אחת לשלושה חודשים. לדעת החברה, דמי הניהול משקפים שווי הוגן של שירותי הניהול בהתחשב בתרומת בעלי השליטה להצלחת החברה ולקידום הפרויקטים שלה.

בנוסף לדמי הניהול, תשא החברה בהוצאות בעין של חברות הניהול ו/או הדירקטורים בגין מתן שירותי הניהול לה (לרבות הוצאות אש"ל, נסיעה וטיסות), וזאת בהתאם למדיניות החברה, שנקבעה וכפי שתעודכן מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. על פי מדיניות החזר ההוצאות הנוכחית של החברה, תבחן החברה, בין היתר, את סבירות ההוצאות, היותן קשורות במישרין למתן שירותי הניהול וכי הן לא שולמו ישירות על ידי החברה. הדירקטוריון לא קבע רף להוצאות אלו. התשלום בגין ההוצאות ייעשה מידי חודש בגין ההוצאות בחודש שקדם לו. כמו כן תעמיד החברה לכל אחת מחברות הניהול את כל הציוד והשירותים הנחוצים למתן שירותי הניהול על פי הסכמי הניהול, ובכלל זה העמדת מכונית בשווי עד 100,000 דולר ארה"ב (לפי שער דולר מזערי של 4 ש"ח לדולר) לכל אחת מחברות הניהול, אחזקתה והחלפתה, החזקת שני מכשירי טלפון סלולאריים הכוללים שירותי מודם סלולרי עבור כל אחת מחברות הניהול, החזקת קו אינטרנט, מחשב נייד, מדפסת משולבת ומחשב במקום מגוריהם הקבוע או הזמני לכל אחת מחברות הניהול. החברה תשא בעלות העמדת ציוד ושירותים אלו, בנוסף לדמי הניהול.

מעמדם של בעלי השליטה

עוד קובע כל אחד מן ההסכמים, כי במהלך תקופת מתן שירותי הניהול, לא יתקיימו מכוח הסכמי הניהול יחסי עובד מעביד בין החברה לבין כל אחת מחברות הניהול או מי מטעמה. כל אחת מחברות הניהול התחייבה לשפות את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה אשר יגרמו לחברה במידה וגורם מוסמך יקבע כי חברת הניהול או מי מטעמה היו עובדי החברה בתקופת הסכמי הניהול.

חופשות והעדרויות

כל אחד מבעלי השליטה יהיה זכאי ל-45 ימי חופשה בשנה, וההיעדרות בשל כך לא תחשב הפרת ההסכם ע"י חברת הניהול. הסכמי הניהול מאפשרים לכל אחד מבעלי השליטה לצבור ימי חופשה ולנצלם ברציפות, וזאת בהודעה של זמן סביר מראש לחברה. בעת היעדרותם של מי מבעלי השליטה לא תחול חובה על חברת הניהול למנות מנהל אחר מטעמה במקומו.

תקופת ההסכם

הסכמי הניהול נכנסו לתוקפם ביום 01/09/2010 והם בתוקף למשך 60 חודשים מאותו מועד, אלא אם הופסקו במועד מוקדם יותר.

כל אחד מהסכמי הניהול יתחדש לאחר 60 חודשים לתקופה של 60 חודשים נוספים, בכפוף לקבלת אישור מוסדות החברה בהתאם לדין וזאת אלא אם הביעה חברת הניהול את רצונה להפסיק את מתן שירותי הניהול ובלבד שמסרה על כך לכל חברה הודעה מוקדמת בת 90 יום ("תקופת ההודעה המוקדמת של החברה").

החברה רשאית להביא לסיום כל אחד מהסכמי הניהול באופן מיידי, במקרה של הפרה יסודית של הסכם הניהול ע"י חברת הניהול ו/או במקרה שחברת הניהול או מי מטעמה יפעל שלא בנאמנות ו/או ביושר כלפי החברה.

חברת הניהול רשאית להביא לסיום כל הסכם הניהול באופן מיידי, במקרה של הפרה יסודית של הסכם הניהול ע"י החברה, ובמקרה כאמור תהיה חברת הניהול זכאית לקבלת מלוא התמורה והזכויות הנלוות על פי הסכם הניהול, עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת של החברה.

לאחר כניסתם לתוקף של הסכמי הניהול הנוכחיים, הסתיימה העסקתם הקודמת של ה"ה מריו זוזל ועמי בר משיח בחברת הבת - אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, והתבצעה התחשבות סופית עמם כעובדים. לצורך חישוב הסכומים המגיעים לה"ה זוזל ובר משיח במסגרת גמר החשבון כאמור, מועד כניסת הסכמי הניהול לתוקף (1/9/2010) נחשב כמועד פיטוריהם.

בנוסף, קיימת יתרת חוב של החברה בסך 1,079 אלפי ש"ח (בערך נוכחי לפי ריבית אגרות החוב (סדרה א')) כלפי ה"ה זוזל ובר משיח (יחדיו) בגין סכום חד פעמי שהחברה התחייבה לשלם להם בגין סיום העסקתם ואשר טרם שולם במלואו (להלן: "יתרת החוב").

יתרת החוב תשולם לכל אחד מבעלי השליטה בשלושה תשלומים בסך של כ- 300 אלפי ש"ח כל תשלום (קרי, כל אחד מבעלי השליטה יהיה זכאי לקבלת שלושה תשלומים של כ- 300 אלפי ש"ח כל תשלום), כאשר התשלום הראשון שולם במהלך חודש ספטמבר, 2010, התשלום השני צפוי להיות משולם ב- 2013 והשלישי והאחרון – בחודש מרץ, 2014.

ב. הסכם רכישת דירה בפרוייקט אוסקר שינדלר 3

ביום 26.4.2010 חתמה אלמוג בנייה על הסכמים למכר דירה אחת לכל אחד מבעלי השליטה (ה"ה זוזל ובר משיח) בפרוייקט אוסקר שינדלר 3 בחיפה (להלן בהתאמה: "הסכמי המכר" "הפרוייקט"). הסכמי המכר הינם בנוסח המקובל בחברה ובפרוייקט. התמורה בגין כל דירה כאמור על פי הסכמי המכר היא 2,450 אלפי ש"ח, כולל מע"מ.

ג. הסכם שכירות נכס בטירת הכרמל

ביום 23 באוגוסט 2010 נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין מר עמי בר משיח – בעל שליטה בחברה לפיו ישכיר בר משיח לחברה 669.5 מ"ר ברוטו וכן 6.5 חניות מקורות ו- 2 מחסנים במבנה משרדים המשמש כמטה החברה (להלן: "המבנה"). בנוסף, החברה שוכרת במבנה מאת מר מריו זוזל (בעל שליטה בחברה) 564.5 מ"ר ברוטו וכן 9.5 חניות מקורות ו- 2 מחסנים (ביחד: "הסכמי השכירות החדשים").

בהתאם להסכמי השכירות החדשים, תקופת השכירות על פי כל אחד מההסכמים תהא בת חמש שנים ולחברה תהא האופציה להאריךם לתקופה אחת בת חמש שנים נוספות. זאת, בכפוף לכך שניתנה הודעה מוקדמת על מימוש האופציה שלושה חודשים לפחות לפני תום תקופת השכירות.

על פי הסכמי השכירות החדשים, החברה שוכרת את מלוא חלקם של בעלי השליטה במבנה האמור, הכולל גם שטחי מסחר, והיא רשאית להשכירם בשכירות משנה לצדדים שלישיים בהתאם להחלטתה. באופן זה, לחברה עדיפות על צדדים שלישיים בשכירת שטחים במבנה המשמש כמשרדה הראשי, וכן נמנע מצב של ניגוד עניינים העשוי להיגרם במקרה שבו הן בידי החברה והן בידי בעלי השליטה יהיו שטחים להשכרה באותו המבנה.

דמי השכירות המצטברים על פי הסכמי השכירות החדשים הנם בסך של 20 ש"ח למ"ר לחודש בגין שטח משרדי, תעשייתי או מסחרי, 8 ש"ח לחודש למ"ר של מחסן ו- 170 ש"ח לחודש לחניה, ובסה"כ סך של כ- 28

אלפי ש"ח לחודש בגין שני הסכמי השכירות במצטבר. דמי שכירות אלה מייצגים שווי שוק והינם דומים לדמי השכירות שגבו בעלי השליטה מצדדים שלישיים, ששכרו מהם שטחים במבנה.

בנוסף לדמי השכירות חלה על החברה חובת תשלום כל התשלומים האחרים החלים מטיבם על שוכר ו/או משתמש במושכר, ובכללם תשלום דמי ארנונה, מים, חשמל, גז וכדומה.

ד. הסכם שכירות דירות באילת

ביום 23 באוגוסט 2010 חתמה החברה על הסכמים, שתחולתם מיום 1.4.2008, לשכירת דירות במתחם אלמוגים באילת מאת בעלי השליטה, ה"ה מריו זוזל ועמי בר משיח. בהתאם להסכמים אלו, כל אחד מה"ה עמי בר משיח ומריו זוזל ישכיר לחברה דירה מרוהטת ברחוב התנאים 4, אילת (להלן: "הדירה"). מטרת השכירות היא לשימוש למגורי עובדי קבוצת אלמוגים בעת שהותם באילת בלבד.

תקופת השכירות הראשונה תסתיים ביום 31.12.2015 ולחברה ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת חמש שנים בהודעה של תשעה חודשים מראש. בתמורה לשכירת שתי הדירות, התחייבה החברה לשלם למשכירים דמי שכירות חודשיים בסך של 7,050 ש"ח (בגין כל אחת מהדירות). דמי השכירות בתקופת האופציה יהיו באותו סכום, בתוספת הצמדה למדד המצטבר בתקופת השכירות הראשונה של מדד המחירים לצרכן ו/או מחירי הבניה ו/או שער הקנייה של דולר ארה"ב.

כמו כן, התחייבה החברה לבטח את הדירות בביטוח מקיף על חשבונה ולשלם את דמי הניהול, הארנונה, החשמל, המים, הגז וכל תשלום אחר המוטל על שוכר דירה.

ה. ערבויות אישיות

ה"ה בר משיח וזוזל - בעלי השליטה בחברה ערבים, בערבויות אישיות, להתחייבויות של הקבוצה לבנקים, וזאת מבלי שקיבלו מהחברה תמורה בשל כך. על פי הודעת בעלי השליטה לחברה מיום 23 באוגוסט 2010, התחייבו בעלי השליטה ליתן לחברה הודעה מוקדמת בת 60 יום, בטרם יבטלו איזה מן הערבויות האמורות. כן הובהר בהודעת בעלי השליטה האמורה, כי פרט להתחייבות להודעה מוקדמת כאמור לא תחול כל מגבלה על ביטול הערבויות כאמור.

ו. התחייבויות בעלי השליטה

נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, עומדות ההתחייבויות של בעלי השליטה לחברה על סך של כ- 959 אלפי ש"ח (להלן: "ההלוואות"). בין החברה לבין כל אחד מבעלי השליטה נחתם הסכם הלוואה ביום 23 באוגוסט 2010, לפיו יפרע את חובו לחברה בתשלומים חודשיים שווים בתקופת החזר של 60 חודשים ממועד חתימת ההסכם. בעלי השליטה יהיו רשאים להקדים את מועד הפרעון האמור ללא תשלום קנס כלשהו.

ההלוואות תישאנה ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת חצי האחוז. מס ערך מוסף החל ו/או יחול (אם יחול) על הריבית בגין סכומי ההלוואה ו/או כל סכום אחר שבעל השליטה חייב בו על פי הוראות ההסכם, יחול על בעל השליטה וישולם על ידו לאחר קבלת חשבונית מס מהחברה ושיעורו יהיה בהתאם לשיעור מס ערך מוסף הקבוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.

החברה תהיה רשאית להעמיד כל הלוואה לפרעון מיידית בכל אחד מהמקרים הבאים: (1) אם בעל השליטה יפר התחייבויותיו על פי הסכם ההלוואה; (2) אם תהיה קיימת עילה כלשהיא להכריז על בעל השליטה כפושט רגל, או אם עשה מעשה פשיטת רגל ו/או הגיש או הוגשה נגדו בקשה להכריז עליו כפושט רגל; (3) אם ימונה כונס נכסים (זמני או קבוע) או כונס ומנהל או אם הוגשה נגדו בקשה למינוי כונס נכסים לעסק /או רכוש בעל השליטה או כל חלק מהם, או כל מינוי רשמי אחר, זמני או קבוע שנעשה עפ"י הדין; או (4) אם יתברר לחברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כי עקב הוראות שבדין יהיה המשך קיומו של הסכם זה לבלתי חוקי או לבלתי אפשרי. בגין עילה (1) לעיל לא תהיה החברה רשאית להעמיד את חוב בעל השליטה לפירעון מיידית, כל עוד בעלי השליטה ערבים בערבות אישית להתחייבויות חברות הקבוצה לבנקים.

ז. הסכם העסקת מנכ"ל

על פי הסכם העסקה מחודש אפריל 2010 בין החברה ובין מר גנדי גורביץ, מנכ"ל החברה לשעבר, הוא זכאי לקבל מהקבוצה⁵ תגמול כדלהלן:

שכר בעלות חודשית של 40,000 לחודש, כאשר בעלות האמורה נכללות הטבות סוציאליות (למעט חופשה שנתית ומחלה לפי חוק) וכן שווי לצרכי מס של שימוש ברכב ובטלפון נייד.

בונוסים שיחושבו כשיעור מהרווח השנתי הנקי של החברה לפי הפירוט שלהלן:

שיעור הבונוס	סכום הרווח השנתי הנקי
עד 1.2 מליון ש"ח	5%
מ-1.2 מליון ש"ח ועד 3 מליון ש"ח	0%
מ-3 מליון ש"ח ועד 4 מליון ש"ח	7.5%
מ-4 מליון ש"ח ועד 6 מליון ש"ח	10%
מ-6 מליון ש"ח ועד 8 מליון ש"ח	12.5%
מעל 8 מליון ש"ח	15%

הרווח השנתי הנקי הוגדר בהסכם כ"רווח נקי לפי הדו"חות המאוחדים השנתיים המבוקרים של החברה, ללא כל רווח רעיוני (שערוך נכסים, מוניטין וכו') לפני חלוקת דיבידנד ובתוספת הוצאות רשומות שמהוות הטבות לבעלים (דמי ניהול, שכר על מרכיביו וכו') אך למעט עלות הטבות בסך 70 אלפי ש"ח לכל אחד מבעלי השליטה (סה"כ עלות – 140 אלפי ש"ח). בהתאם, לא שילמה החברה לנושא המשרה, בגין שנת 2012 או 2011 בונוס.

לפרטים בקשר עם תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה החדש – מר יצחק ענבר (החל מיום 1 בינואר, 2013), ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בנובמבר, 2012 (מס' אסמכתא: 294519-01-2012) המוכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ח. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

1.1 ביום 27 בפברואר, 2013, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה (להלן: "**הפוליסה**") בתוקף מיום 12 באוגוסט, 2012 וזאת לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מיום 19 בפברואר, 2013.

1.2 תוקף הפוליסה הינו לשנה אחת, אולם ככל שלא יחול שינוי מהותי בתנאי הפוליסה ו/או תוספת של למעלה מ- 25% בגובה הפרמיה, אזי מר מריו זוזל, יו"ר הדירקטוריון ו/או מר עמי בר משיח-דירקטור, יהיו רשאים לאשר את הארכת תוקף הפוליסה או לאשר התקשרות בפוליסה חדשה בתנאים דומים ובתנאי שהעסקה הינה בתנאי שוק סבירים.

1.3 גבולות האחריות בפוליסה הינם 2,000,000 דולר ארה"ב לתביעה וסה"כ 2,000,000 דולר ארה"ב לתקופת הביטוח. בנוסף, קובעת הפוליסה כיסוי בסך 400,000 דולר ארה"ב לתביעה ולסך כל התביעות לתקופת הביטוח בגין הוצאות משפטיות בישראל בלבד.

1.4 הפרמיה השנתית נטו שתשולם בגין הפוליסה עומדת על 4,500 דולר ארה"ב בתוספת דמי רישום בסך 450 דולר ארה"ב ודמי אשראי בסך 173 דולר ארה"ב. אין השתתפות עצמית של נושאי המשרה.

⁵ על פי הסכם ההעסקה, החברה המעסיקה תהיה אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ.

ט. כתבי פטור ושיפוי

בהמשך לתיקון תקנון החברה מיום 16 בפברואר, 2012, אשר התאים את נוסח התקנון להוראות חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות לניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, העניקה החברה לדירקטורים ולנושאי המשרה בה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה – ה"ה זוזל ובר משיח, כתבי פטור ושיפוי מתוקנים (להלן: **כתב פטור ושיפוי**)).

הענקת כתבי הפטור והשיפוי כאמור, אושרה בידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות ביום 16 בפברואר, 2012.

בין היתר, קובעים כתבי הפטור והשיפוי, כי בכפוף להוראות הדין, החברה פוטרת את נושאי המשרה בה מראש, הן לגבי העבר והן לגבי העתיד, מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שנגרם ו/או ייגרם לה עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה בפעולות נושא המשרה שבוצעו בתוקף היותו נושא משרה בחברה או בחברה אחרת בה החברה מחזיקה מניות או זכויות אחרות במישרין או בעקיפין ("**חברה אחרת**") וכי בכפוף להוראות הדין, החברה תשפה את נושאי המשרה בה בגין חבויות או הוצאות שונות וזאת על פי התנאים, ההוראות ובנסיבות כמפורט בכתב הפטור והשיפוי.

בכפוף ליתר תנאי כתב הפטור והשיפוי, ההתחייבות לשיפוי כאמור תחול בקשר עם חבות או הוצאה שהינה בת שיפוי על פי דין וביחס לפעולות שנעשו ע"י נושאי משרה בתוקף היותם נושאי משרה בחברה או ממלאי תפקיד אחר מטעם החברה בחברה אחרת כמפורט להלן:

- (i) חבות כספית שתוטל לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט הקשורה, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בתוספת לכתב הפטור והשיפוי או כל חלק מהם או כל הקשור בהם, במישרין או בעקיפין (להלן: "**התוספת**").
- (ii) סכום השיפוי שתשלם החברה לכל הזכאים לשיפוי בגין חבות כספית שתוטל עליהם בהתאם לאמור לעיל, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה, בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בתוספת, לא יעלה על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה בגין שנה קלנדרית אחת (להלן: "**סכום השיפוי המירבי**"), בתוספת כל סכום שיתקבל בידי נושא המשרה מכח פוליסת ביטוח ו/או בדרך אחרת בגין אותו אירוע. סכום השיפוי יכסה גם סכומים שהינם מעבר לסכומים המכוסים בפוליסת ביטוח נושאי משרה ככל שקיימת, לרבות סכום ההשתתפות העצמית.
- "**ההון העצמי של החברה**" פירושו סכום הונה העצמי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי.
- (iii) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, עקב חקירה או הליך שיתנהל בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום ובלי שהוטלה חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי.
- (iv) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוצאו ע"י נושא המשרה או יחוייבו בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגד נושא המשרה בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה נושא המשרה, או באישום פלילי שבו הורשע נושא המשרה בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.
- (v) הוצאות שנושא משרה יוציא או יחוייב בהן, בקשר עם הליך אכיפה מנהלי שיתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין וזאת בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.
- (vi) תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, כפי שתוקן בחוק ייעול הליכי האכיפה.
- (vii) חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי חוק החברות.

אם סך כל סכומי השיפוי שהחברה תעמוד לשלם במועד כלשהו, בתוספת סך כל סכומי השיפוי ששילמה החברה מתחילת השנה הקלנדרית עד אותו מועד על פי כתבי השיפוי והפטור, יעלה על סכום השיפוי המירבי, יחולק סכום השיפוי המירבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה בחברה שיהיו זכאים לסכומי שיפוי כאמור בגין דרישות שהגישו לחברה על פי כתבי השיפוי והפטור ולא שולמו להם לפני אותו מועד, באופן

שסכום שיפוי שיקבל בפועל כל אחד מנושאי המשרה האמורים, יחושב על פי היחס פרו-רטה שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה לבין סכום השיפוי שיגיע לכל נושאי המשרה האמורים, במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה.

שילמה החברה סכומי שיפוי לנושאי משרה בחברה בגובה סכום השיפוי המירבי לא תישא החברה בסכומי שיפוי נוספים באותה שנה קלנדרית בגין חבות כמפורט בס"ק (i) לעיל אלא אם תשלום סכומי השיפוי הנוספים יאושר באורגנים בחברה שיהיו מוסמכים לאשר הגדלה זו על פי דין במועד תשלום סכומי השיפוי הנוספים. התחייבויות החברה לפי כתבי הפטור והשיפוי תעמודנה לזכות נושאי המשרה ללא הגבלת זמן וזאת גם לאחר סיום ההעסקה בחברה ו/או הכהונה כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה ו/או בחברה אחרת כהגדרתה לעיל, לפי המקרה, ובלבד שהפעולות בגין יינתן השיפוי נעשו בתקופת ההעסקה.

לנוסח המלא של כתב הפטור והשיפוי ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 בפברואר, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-044574).

י. רכישת חלק המיעוט בחברה נכדה

ביום 16 בפברואר, 2012 אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של אלמוג בניה – חברה בת של החברה, את רכישת מניות המיעוט באלמוג אילת (חברה נכדה) המהוות 9.9% מהון המניות הרגילות המונפק של אלמוג אילת ("המניות הנרכשות"). בהתאם להחלטה האמורה, המניות הנרכשות ירכשו מאת חברה שבשליטת אחיו של מר עמי בר משיח – בעל שליטה בחברה (להלן: "המוכר"). המניות הנרכשות מקנות זכות השתתפות בחלוקה ללא זכויות ניהול. למועד הדוח, טרם נחתם הסכם בין הצדדים והשלמת העסקה כפופה לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ככל שיידרש, בהתאם להודעה המשלימה מיום 5, בספטמבר 2010.

ביום 25 בפברואר, 2013 הודיעו ה"ה זוזל ובר משיח (בעלי השליטה בחברה) לחברה, כי ככל שהחברה איננה מעוניינת לרכוש את המניות הנרכשות, אזי בכוונתם לרכוש את המניות הנרכשות באופן פרטי באמצעות חברות בשליטתם. לאור האמור, התקיים דיון בעניין במסגרת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בתאריכים 25 בפברואר, 2013 ו- 13 במרץ, 2013 בהתאמה) והוחלט, כי החברה איננה מעוניינת לרכוש את המניות הנרכשות בתנאים ובמחיר בו הוצעו לה"ה זוזל ובר משיח.

יא. מובהר, כי אין כל ודאות בהשלמת העסקה המתוארת בתנאים המתוארים, בתנאים אחרים או בכלל וכי השלמת העסקה ו/או הערכה בדבר תנאיה הסופיים מהווים מידע צופה פני עתיד שהחברה איננה יכול להתחייב ביחס אליו.

יב. אישור עסקאות בעלי עניין בחברה נכדה (עסקאות זניחות).

ביום 16 בפברואר, 2012 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלמוג אילת – חברה נכדה של החברה, שלוש עסקאות שיש לבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהן כמפורט להלן:

1. מכירת 8 דירות סטודיו סטנדרטיות בבנין מס' 8 במתחם "אלמוג" באילת לבעלי השליטה בחברה - מר עמי בן משיח ומר מרין זוזל (4 דירות לכל אחד) – במישרין או לחברה בשליטתם. הרכישה תתבצע בתנאי שוק והמחיר שישולם עבור כל אחת מהדירות הנ"ל יסקר מחיר שוק בהתאם לחוות דעת שמאי. בפועל, 8 הדירות הנ"ל נמכרו לצדדים שלישיים לא קשורים והעסקה לא התממשה בהסכמת הצדדים.

2. רכישת שתי דירות 3 חדרים מאת ה"ה בן משיח וזוזל (בעלי השליטה בחברה) בבנין מס' 2 במתחם אלמוג אילת (להלן: "הדירות הנמכרות") וזאת בהמשך להסכם עם פקיד השומה לפיו הטבות המס בהתאם למפעל המאושר בפרויקט הוכרו בכפוף לכך, שבעלי השליטה ימכרו תוך שנתיים לחברה או בשוק החופשי את הדירות שרכשו במתחם אלמוג אילת.

בתמורה לדירות הנמכרות, תעניק החברה לה"ה בר משיח וזוזל דירות בבנין מס' 9 במתחם אלמוג אילת (אשר טרם נבנה) וזאת בשווי השווה לשווי הדירות הנמכרות. שווי הדירות הנמכרות והדירות שיוענקו בבנין 9 כאמור יקבעו בהתאם למחיר שוק, כפי שיקבע בהתאם להערכת שמאי.

ביום 26 באוקטובר 2012 נחתם הסכם בין החברה לבעלי השליטה בחברה לרכישת לרכישת הדירות הנמכרות. שווי כל אחת מהדירות הנמכרות בהתאם להערכת שמאי עומד על 1,400,000 ש"ח. מובהר, כי התמורה בגין הדירות הנמכרות לא הועברה לבעלי השליטה. הסכם זה לרכישת הדירות הנמכרות מהווה שלב ראשון בעסקה, כאשר בשלב השני, תמכור החברה לה"ה בן משיח וזול דירות בבנין מס' 9 בשווי הדירות הנמכרות כאמור.

3. מכירת מערכת לחלוקת ואספקת חשמל במתחם אלמוג אילת לחברה שאחיו של מר עמי בן משיח – בעל שליטה בחברה הוא בעל עניין בה (להלן: "הרוכשת").

במסגרת ההסכם, אשר טרם נחתם למועד הדוח, החברה תמכור ותעביר לרוכשת את כל זכויותיה למתן שירותי ניהול ותחזוקה של כל מערכות הספקה וחלוקת חשמל לכל צרכני החשמל במתחם אלמוג אילת, לרבות שטחים ציבוריים ו/או מתקנים, חוזי חלוקת חשמל קיימים ועתידיים ואת כל מערכות חלוקת החשמל במתחם אלמוג אילת ולרבות כל הציוד הקשור בכך וכן את חדר השנאים במתחם. למועד הדוח החברה איננה יודעת להאריך מתי אם בכלל יחתם הסכם זה.

יג. העסקת קרובי בעלי שליטה בחברה

ביום 4 במרץ, 2013, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה את העסקתם של (i) מר בן בר משיח, בנו של מר עמי בר משיח, בעל שליטה בחברה, בתפקיד נציג מכירות ו- (ii) של הגב' נוי בר משיח, בתו של מר עמי בר משיח, בעל שליטה בחברה, במחלקת שרות לקוחות ו- (iii) של הגב' מאי זול, בתו של מר מריו זול, בעל שליטה בחברה, בתפקיד טלמרקטינג.

התקשרותה של החברה כאמור, כפופה לאשרור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה א').

תנאי העסקתו של מר בן בר משיח

מר בן בר משיח יועסק בהיקף משרה של 47% ומשכורתו החודשית תעמוד על 4,000 ש"ח ברוטו לחודש בתוספת עמלות כמקובל בחברה ולא יותר מאשר המקסימום המשולם לעובדים אחרים בגין עמלות.

תקופת ההעסקה לא תהא קצובה בזמן והחברה תהיה זכאית לסיים את העסקתו על פי שיקול דעתה ולאחר מתן הודעה מוקדמת על פי דין.

מר בן בר משיח יהיה זכאי לזכויות סוציאליות (לרבות נסיעות, ימי חופשה, מחלה והבראה) על פי חוק וכן לביטוח מנהלים/ פנסיה וקרן השתלמות על פי הנהוג בחברה ביחס לכלל העובדים השכירים. בנוסף, מר בן בר משיח יהיה זכאי לקבלת טלפון נייד מאת החברה.

תנאי העסקתה של הגב' נוי בר משיח

הגב' נוי בר משיח הועסקה בהיקף משרה של כ-45% ומשכורתה עמדה על 40 ש"ח לשעה ברוטו. תקופת עבודתה – 04/09/2012-15/12/2012.

תקופת ההעסקה לא הייתה קצובה בזמן והעסקה הסתיימה לפי שיקולה של גב' נוי בתאריך 15 בדצמבר 2012.

הגב' נוי בר משיח היתה זכאית לזכויות סוציאליות (לרבות ימי חופשה, מחלה והבראה) על פי חוק וכן לביטוח מנהלים/ פנסיה וקרן השתלמות על פי הנהוג בחברה ביחס לכלל העובדים השכירים. בנוסף, הגב' נוי בר משיח היתה זכאית לקבלת טלפון נייד מאת החברה, רכב של החברה. שווי השימוש בהתאם לתקנות מס הכנסה.

תנאי העסקתה של הגב' מאי זול

הגב' מאי זול הועסקה בהיקף משרה של כ-45% ומשכורתה עמדה על 40 ש"ח לשעה ברוטו, תקופת עבודתה – 04/09/2012-15/12/2012.

תקופת ההעסקה לא היתה קצובה בזמן והעסקה הסתיימה לפי שיקולה של גב' מאי בתאריך 15 בדצמבר 2012.

הגב' מאי זוזל היתה זכאית לזכויות סוציאליות (לרבות נסיעות, ימי חופשה, מחלה והבראה) על פי חוק וכן לביטוח מנהלים/ פנסיה וקרן השתלמות על פי הנהוג בחברה ביחס לכלל העובדים השכירים. בנוסף, הגב' מאי היתה זכאית לקבלת טלפון נייד מאת החברה.

יובהר, כי סך התמורה ששולמה לגב' נוי בר משיח ולגב' מאי זוזל בגין העסקתן בחברה (אשר הסתיימה כאמור בחודש דצמבר, 2012) הסתכמה לכדי 36,616 ש"ח (כ- 18,300 לכל אחת). אם וככל שאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תבחר שלא לאשרר את העסקת הגב' בר משיח או הגב' זוזל, הרי שהחברה תפעל לשם מיצוי זכויותיה על פי כל דין ובכלל זה תבחן את השלכות החריגה מתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

תקנה 24: מניות וני"ע המוחזקים על ידי בעלי עניין בתאגיד

לפירוט ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בפברואר, 2013 מס' אסמכתא: 2013-01-033093 (דוח מצבת אחזקות בעלי עניין ת77). הפירוט כאמור מוכלל בדוח זה על דרך הפניה.

תקנה 24 א: הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים

הון מניות רשום	הון מניות מונפק	הון מניות מונפק בניכוי המניות הרדומות	
7,000,000	7,000,000	7,000,000	1 מקנות זכויות הצבעה
-	-	-	2 שאינן מקנות זכויות הצבעה
-	-	-	3 שאינן מקנות זכויות כלשהן

תקנה 24 ב: מרשם בעלי המניות

שם	ת.ז.	כתובת	מספר מניות
מריו זוזל	069939239	דוכיפת 10 חיפה	3,500,000
עמי בר משיח	255263966	התנאים 4, אילת	3,500,000
סה"כ			7,000,000

תקנה 25 מען רשום

כתובת: הפטיש 2 טירת הכרמל 39120, ישראל.
טלפון: 04-8577080
פקס: 04-8577081
דוא"ל: info@almogim.co.il

תקנה 26 הדירקטורים של התאגיד

שם	עמי בר משיח
ת.ז.	055263966
תאריך לידה	1958
מען	ת.ד. 2058 טירת הכרמל, 39120
נתינות	ישראלית
חברות בועדות	לא
דירקטור חיצוני	לא
מיומנות חשבונאית ופיננסית	לא
תפקיד בחברה/ חברה בת/ חברה קשורה/	דירקטור בחברה ומ"מ יו"ר הדירקטוריון; דירקטור בחברות הבנות והנכדות.
או אצל בעל עניין	
תחילת כהונה	11.6.2007
השכלה ועיסוק	תואר בהצטיינות מהנדס אזרחי Bsc – הטכניון
במהלך 5 השנים האחרונות	חיפה; בוגר בהצטיינות של קורס יועצי השקעות בכירים, המוכר ע"י הרשות לני"ע
בן משפחה של בעל עניין בחברה	דירקטור באלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ, אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ, נכסי מריו ועמי בע"מ, אלמוג שירותי כספומט בע"מ, ע.מ. השקעה בטכנולוגיות מתקדמות בע"מ, בר משיח אחזקות בע"מ ואלמוג הנדסה אזרחית 1993 בע"מ. מנכ"ל בר משיח אחזקות בע"מ
	כן – בן דוד של הגב' רווית בר משיח המכהנת כדירקטורית בחברה

שם	מרינו זוזל
ת.ז.	069939239
תאריך לידה	1956
מען	ת.ד. 2058 טירת הכרמל, 39120
נתינות	ישראלית
חברות בועדות	לא
דירקטור חיצוני	לא
מיומנות חשבונאית ופיננסית	לא
תפקיד בחברה/ חברה בת/ חברה קשורה/	יו"ר דירקטוריון החברה ודירקטור בחברות הבנות
או אצל בעל עניין	והנכדות
תחילת כהונה	11.6.2007
השכלה ועיסוק	תואר מהנדס אזרחי Bsc – הטכניון חיפה
במהלך 5 השנים האחרונות	דירקטור באלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ, אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ, נכסי מריו ועמי בע"מ, אלמוג שירותי כספומט בע"מ, ע.מ. השקעה בטכנולוגיות מתקדמות בע"מ, מריו אחזקות בע"מ ואלמוג הנדסה אזרחית 1993 בע"מ
בן משפחה של בעל עניין בחברה	לא
שם	אסתר לניר
ת.ז.	30319115
תאריך לידה	31/12/1949
מען	הכפר הירוק רמת השרון 47800
נתינות	ישראלית
חברות בועדות	ועדת ביקורת; הועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול
דירקטור חיצוני	לא
מיומנות חשבונאית ופיננסית	כן
תפקיד בחברה/ חברה בת/ חברה קשורה/	אין
או אצל בעל עניין	
תחילת כהונה	06.11.2012
השכלה ועיסוק	תואר ראשון במתמטיקה – אוניברסיטת תל אביב;
במהלך 5 השנים האחרונות	תואר מוסד במנהל עסקים – האוניברסיטה העברית ירושלים
	משמשת בתפקיד מנהלת אדמיניסטרטיבית של בקרת רכש שירותים רפואיים – שירותי בריאות

כללית מחוז דן

לא

בן משפחה של בעל עניין בחברה

שם	רזית בר משיח
ת.ז.	032120818
תאריך לידה	29.5.1975
מען	רח' התשבי 40 חיפה
נתינות	ישראלית
חברות בועדות	לא
דירקטור חיצוני	לא
מיומנות חשבונאית ופיננסית	לא
תפקיד בחברה/ חברה בת/ חברה קשורה/ או אצל בעל עניין	אין
תחילת כהונה	17.2.2012
השכלה ועיסוק	בוגרת משפטים וכלכלה – אוניברסיטת חיפה
במהלך 5 השנים האחרונות	מכהנת כעוזרת ליועמ"ש בחברת החשמל והועסקה כעו"ד במשרד עו"ד אבני הרצוג שועלי אלגז את גורביץ ושות'

בן משפחה של בעל עניין בחברה

שם	יהודה כדורי
ת.ז.	074720913
תאריך לידה	23.11.1935
מען	רח' חנה רובינא 2, חיפה
נתינות	ישראלית
חברות בועדות	לא
דירקטור חיצוני	לא
מיומנות חשבונאית ופיננסית	כן
תפקיד בחברה/ חברה קשורה/ או אצל בעל עניין	אין
תחילת כהונה	17.2.2012
השכלה ועיסוק	בוגר בחשבונאות – אוניברסיטת חיפה ; בעל הסמכה כרואה חשבון ; בעלים של משרד רו"ח יהודה כדורי
במהלך 5 השנים האחרונות	לא
בן משפחה של בעל עניין בחברה	

שם	ליאמא דוידוביץ
ת.ז.	051554913
תאריך לידה	25.8.1952

מען

נתינות

חברות בועדות

דירקטור חיצוני

מיומנות חשבונאית ופיננסית

תפקיד בחברה/ חברה קשורה/

או אצל בעל עניין

תחילת כהונה

השכלה ועיסוק

במהלך 5 השנים האחרונות

רח' העצמאות 90, אבן יהודה

ישראלית

ועדת ביקורת; הועדה לבחינת הדוחות הכספיים;

ועדת תגמול

כן

כן

אין

17.2.2012

בוגרת כלכלה – האוניברסיטה העברית; מוסמכת

במנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב; דוקטור

למנהל עסקים – האוניברסיטה העברית

מכהנת כראש המחלקה לכלכלה וחשבונאות במרכז

האקדמי רופין; מרצה במרכז האקדמי רופין. בעבר

שימשה כמרצה בכירה בכלכלה ומימון במכללת

נתניה, יו"ר הועדה לאיכות הסביבה במרכז האקדמי

רופין וכדירקטורית באיגוד שווקי ההון

לא

בן משפחה של בעל עניין בחברה

שם	חיים פישלר
ת.ז.	010691673
תאריך לידה	28.10.1947
מען	רח' תדהר 3 זיכרון יעקב
נתינות	ישראלית
חברות בועדות	ועדת ביקורת; הועדה לבחינת הדוחות הכספיים; ועדת תגמול
דירקטור חיצוני	כן
מיומנות חשבונאית ופיננסית	כן
תפקיד בחברה/ חברה קשורה/	אין
או אצל בעל עניין	
תחילת כהונה	17.2.2012
השכלה ועיסוק	בוגר כלכלה – אוניברסיטת תל אביב. משמש
במהלך 5 השנים האחרונות	כדירקטור וסמנכ"ל כספים בחברת פיברולן בע"מ
בן משפחה של בעל עניין בחברה	לא

תקנה 26א נושאי משרה בכירה בתאגיד שפריטיהם לא הובאו בתקנה 26 לעיל⁶

(א) שם :	יצחק ענבר
מספר זהות :	003866035
תאריך לידה :	18/01/1947
תאריך תחילת כהונה :	ינואר, 2013
תפקיד :	מנהל כללי
בעל עניין בתאגיד או בן משפחה	
של נושא משרה בכירה או בעל	
עניין בתאגיד :	כן – בעל ענין מכח כהונתו כמנכ"ל
השכלה :	תואר ראשון בכלכלה – אוניברסיטת בר אילן; תואר מוסמך
	בכלכלה – אוניברסיטת תל אביב
ניסיון עסקי :	מנכ"ל ויו"ר של חברות שונות, יועץ עסקי עצמאי, דירקטור בחברה
	ובחיתום בנק איגוד
(ב) שם :	יובל ברנוב
מספר זהות :	027908565
תאריך לידה :	1970
תאריך תחילת כהונה :	2005
תפקיד :	מנהל תפעול וייזום
בעל עניין בתאגיד או בן משפחה	
של נושא משרה בכירה או בעל	
עניין בתאגיד :	לא
השכלה :	מהנדס אזרחי Bsc – הטכניון חיפה, מוסמך במנהל עסקים MBA
	– אוניברסיטת תל אביב
ניסיון עסקי :	עוזר מנכ"ל בחברה ובחברת אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ;
	מהנדס בחברת פז כלכלה והנדסה בע"מ.

⁶ לאחר תאריך המאזן פרשו מתפקידם מר גנדי גורביץ', שכיחן בתפקיד מנכ"ל החברה, והגב' אירנה שאיביץ', שכיחנה בתפקיד מנהלת שיווק ומכירות. לאור סיום כהונתם, נושאי משרה אלו אינם מופיעים בטבלת נושאי המשרה. לפרטים אודות נושאי משרה אלו שאינם מכהנים בתפקידם למועד הדוח כאמור, ראה תקנה 26א בדוח התקופתי לשנת 2011 שפרסמה החברה ביום 29 במרץ, 2012 (מסי' אסמכתא : 2012-01-086478).

(ג) שם : איתי מרצקי

מספר זהות : 025689753
תאריך לידה : 15/12/1973
תאריך תחילת תחילת כהונה : ינואר, 2013
תפקיד : מנהל כספים
בעל עניין בתאגיד או בן משפחה
של נושא משרה בכירה או בעל
עניין בתאגיד : לא
השכלה : בוגר כלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת חיפה, רו"ח
ניסיון עסקי : מנהל כספים RSZ, חשב בחברת אלקטרה השקעות

(ד) שם : קרונילבר יעקב

מספר זהות : 54627484
תאריך לידה : 1957
תאריך תחילת תחילת כהונה : 2010
תפקיד : מנהל ביצוע
בעל עניין בתאגיד או בן משפחה
של נושא משרה בכירה או בעל
עניין בתאגיד : לא
השכלה : מהנדס אזרחי Bsc – הטכניון חיפה.
ניסיון עסקי : מנהל ביצוע בחברת אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות החל מיוני, 2010 ;
ניהול פרויקטים בארץ ובחו"ל החל משנת 1984 בבנייה למגורים
ותשתיות.

(ה) שם : מרינה גוריאנוב

מספר זהות : 321161374
תאריך לידה : 1969
תאריך תחילת תחילת כהונה : 2005
תפקיד : מנהלת מערך לקוחות ואדמיניסטרציה
בעל עניין בתאגיד או בן משפחה
של נושא משרה בכירה או בעל
עניין בתאגיד : לא
השכלה : תואר אקדמי במתמטיקה (מקביל לתואר שני) מאוניברסיטת
Komsomolsk-of-Amure, רוסיה, קורס הנדסת תוכנה – מסלול
הסבת אקדמאים, מכללת יקנעם (בהצטיינות), קורס הנהלת
חשבונות, סוג 2, המכללה למינהל (בהצטיינות)

2005-2009 מנהלת חשבונות בחברת אלמוג בניה, משנת 2009 ואילך בתפקיד הנוכחי

ניסיון עסקי :

שם :	(ו)
059083121	מספר זהות :
3.12.1964	תאריך לידה :
2012	תאריך תחילת תחילת כהונה :
המבקרת הפנימית של החברה	
תפקיד :	
בעל עניין בתאגיד או בן משפחה	
של נושא משרה בכירה או בעל	
לא	עניין בתאגיד :
רו"ח, בוגרת כלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת חיפה ; מוסמכת	
במנהל עסקים במסלול ניהול נדל"ן ושמואות מקרקעין –	
אוניברסיטת חיפה.	
בעלים של משרד רו"ח מזה 4 שנים ; שותפה במשרד רו"ח בעבר	
במהלך תקופה של 7 שנים.	
ניסיון עסקי :	

שם :	(ח)
046244216	מספר זהות :
07/12/1981	תאריך לידה :
ינואר, 2013 ⁷	תאריך תחילת כהונה :
עוזרת חשב ואחראית על הדיווח הכספי	
תפקיד :	
בעל עניין בתאגיד או בן משפחה	
של נושא משרה בכירה או בעל	
לא.	עניין בתאגיד :
תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (BA) – מרכז אקדמי רופין, תואר	
מוסמך במינהל עסקים (MBA) – אוניברסיטת ת"א. מוסמכת	
כרואת חשבון.	
מועסקת בחברה בתפקיד עוזרת חשב ; התמחתה במשרד מלחי	
פורמן & מרגלית – רו"ח.	
ניסיון עסקי :	

⁷ מונתה לאחר תאריך המאזן.

תקנה 26 מורשה חתימה עצמאי

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 28 בנובמבר, 2012, בוטלה האפשרות לחתימת יחיד בחברה ללא הגבלה בסכום. בהתאם להחלטה הנ"ל נקבע (בין היתר), כי חתימתם המשותפת של בעלי השליטה בחברה - ה"ה עמי בר משיח ומריו זוזל או כל אחד מהם ביחד עם מנכ"ל החברה או מנהל הכספים של החברה, בצירוף חותמות החברה או שמה המודפס תחייב את החברה לכל דבר ועניין וללא הגבלת סכום.

תקנה 27 רואה החשבון של התאגיד

רואי החשבון של התאגיד הוא משרד רו"ח קוסט פורר גבאי את קסירר מרחוב פלים 2, חיפה. למיטב ידיעת החברה, רו"ח הנ"ל אינם בעלי עניין בחברה.

תקנה 28 שינוי בתזכיר או בתקנון

לאור כניסתו לתוקף של חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות לניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011 (להלן: "**חוק האכיפה המנהלית**") החליטה החברה לתקן את הוראות תקנון החברה העוסקות בפטור, שיפוי וביטוח של נושאי משרה, כך שיתאם את חוק האכיפה המנהלית.

בהתאמה, ביום 16 בפברואר, 2012 החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה לבטל את הוראות תקנות 72 עד 76 לתקנון החברה, ולהחליפן בהוראות כמפורט להלן:

פטור ושיפוי

72.

בכפוף להוראות הדין, החברה תהיה רשאית לשפות את נושא המשרה בה בדיעבד, בשל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, אשר הוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה:

72.1. חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט.

72.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי. בפסקה זו – "סיום הליך בלא כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו- "חבות כספית כחלופה להליך פלילי" – כמשמעותם בסעיף 260(א)(1) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

72.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

72.4. הוצאות שהוציא נושא משרה או שחויב בהן, בקשר עם הליך אכיפה מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

72.5. תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52(א)(1) (א) לחוק ניירות ערך, כפי שתוקן בחוק ייעול הליכי האכיפה (להלן – "**תשלום לנפגע הפרה**").

לעניין זה –

"**הליך אכיפה מנהלי**" – הליך אכיפה מנהלי בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה חוק ייעול הליכי האכיפה וחוק ניירות ערך, לרבות עתירה מנהלתית, ערר או ערעור בקשר עם הליך כאמור.

"**חוק ייעול הליכי אכיפה**" – חוק ייעול האכיפה ברשות לניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, כפי שיעודכן מעת לעת.

"**חוק ניירות ערך**" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיעודכן מעת לעת.

72.6. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי חוק החברות.

72א. בכפוף להוראות הדין, החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה המכהן או שכיחן מטעם החברה או על פי בקשתה כדיקטור או נושא משרה בחברה אחרת (לרבות חברה זרה) שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה (להלן: **"נושא משרה בחברה האחרת"**), בשל חבות שתוטל עליו או הוצאה שיוציא או שיחויב בה עקב מעשה או מחדל בתוקף היותו דירקטור או נושא משרה בחברה האחרת.

73. החברה רשאית לשפות באחת מהדרכים הבאות:

73.1. התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה בכל אחד מאלה (להלן: **"התחייבות לשיפוי"**):

73.2. כמפורט בסעיף 72.1 לעיל, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין;

73.3. כמפורט בתקנות 72.2 עד 72.3 לעיל.

73.4. לשפות נושא משרה בחברה לאחר קרות האירוע נושא השיפוי.

74. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה תהא רשאית לפטור מראש, נושא משרה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם עקב הפרת חובת זהירות. על אף האמור, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריות כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

ביטוח אחריות

75. בכפוף להוראות הדין, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בחברה, כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות, בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחת מאלה:

75.1. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

75.2. הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

75.3. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;

75.4. הוצאות שהוציא נושא משרה או שחויב בהן, בקשר עם הליך אכיפה מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין וזאת בהתאם לאמור לחוק ניירות ערך.

לעניין זה –

"הליך אכיפה מנהלי" – הליך אכיפה מנהלי בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה חוק ייעול הליכי האכיפה וחוק ניירות ערך, לרבות עתירה מנהלית, ערר או ערעור בקשר עם הליך כאמור.

"חוק ייעול הליכי אכיפה" – חוק ייעול האכיפה ברשות לניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, כפי שיעודכן מעת לעת.

"חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיעודכן מעת לעת.

75.5. תשלום לנפגע הפרה.

75.6. כל חבות נוספת שתותר על-פי דין.

75.7. בכל מקרה בו יכלול חוזה הביטוח כיסוי לחברה עצמה, תהא לנושאי המשרה זכות קדימה על פני החברה בקבלת תגמולי הביטוח.

75א. על אף האמור בפרק זה, לא תקבל החברה החלטה להתקשר בחוזה לביטוח אחריות נושא משרה בשל או לשפות נושא משרה בשל עיצום כספי שהוטל עליו כאמור בסעיף 56ח לחוק ניירות ערך.

76. אין בהוראות המפורטות בתקנות 72 עד 75א לתקנון זה, ולא יהיה בהן, כדי להגביל את החברה בכל דרך שהיא לעניין מתן פטור ו/או לעניין התקשרות בחוזה ביטוח ו/או לעניין הענקת שיפוי ו/או התחייבות לשיפוי, בקשר לנושאי המשרה בחברה ו/או בקשר למי שאינו נושא משרה בחברה, במידה והפטור מאחריות ו/או הביטוח ו/או השיפוי ו/או ההתחייבות לשיפוי אינם נוגדים את הוראות החוק.

תקנה 29 המלצות והחלטות הדירקטורים

החלטות הדירקטוריון -

ביום 16 בפברואר, 2012, החליט דירקטוריון החברה להביא לאישור אסיפת בעלי המניות את תיקון תקנון החברה. לפירוט נוסף ראו תקנה 28 לעיל.

לפירוט בדבר שינוי לוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר אושר ע"י הדירקטוריון בתקופת הדוח, ראו סעיף 17 בחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח תקופתי זה.

– החלטות אסיפה כללית מיוחדת –

ביום 16 בפברואר, 2012 קיבלה האסיפה הכללית החלטות כמפורט להלן:

א. תיקון הוראות תקנון החברה כמפורט בתקנה 28 לעיל.

ב. הענקת כתבי פטור ושיפוי מתוקנים לדירקטורים ונושאי משרה בחברה כמפורט בתקנה 22 לעיל.

ג. מינוי ה"ה ליאמה דוידוביץ וחיים פישלר לתפקיד דירקטורים חיצוניים בחברה ומינוי ה"ה יהודה כדורי ורווית בר משיח לתפקיד דירקטורים רגילים בחברה.

ד. לאשר, כי הגמול לדירקטורים, שאינם מועסקים בחברה, ובכללם הדירקטורים החיצוניים, יעמוד על הסכום המזערי הקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

ביום 6 בנובמבר, 2012 קיבלה האסיפה הכללית החלטה בכתב בדבר מינויה של הגב' אסתר לניר לדירקטוריות בחברה.

תקנה 29א: החלטות החברה

עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות ובלבד שמדובר בעסקה חריגה: לפירוט בקשר עם מתן כתבי שיפוי וביטוח לנושאי משרה בחברה ראו תקנה 22 לעיל.

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף בתאריך הדוח: ראו פירוט בתקנה 22, 28.

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקיד</u>	<u>חתימה</u>
מריו זוזל	יו"ר הדירקטוריון	_____
יצחק ענבר	מנכ"ל	_____

תאריך: 13 במרץ, 2013

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) בתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומיידיים, (התש"ל 1970)

ההנהלה, בפקוח ובאישור הדירקטוריון של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן – התאגיד), אחראיים לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יצחק ענבר, מנהל כללי;
2. איתי מרצקי, מנהל כספים.
3. יובל ברנוב, מנהל תפעול וייזום.
4. יעקב קרונזילבר, מנהל ביצוע.
5. אירנה שיאביץ', מנהלת שיווק ומכירות.
6. מרינה גוריאנוב, מנהלת שירות לקוחות ואדמיניסטרציה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כללה: (1) בקורות ברמת הארגון (Entity Level Controls); (2) בקורות על תהליך עריכת הדוחות וסגירתם; (3) בקורות כלליות על מערכות מידע (ITGC); (4) בקורות על תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי. התהליכים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי הינם: בקורות על תהליך ההכנסות ובקורות על תהליך הרכש ובקורות על שכ"ד מובטח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31/12/2012 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי

אני, יצחק ענבר מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2012 (להלן – הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

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

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

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

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

13 במרץ, 2013

יצחק ענבר – מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, איתי מרצקי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2012 (להלן – הדוחות);

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

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

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

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

13 במרץ, 2013

איתי מרצקי, מנהל כספים