אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2014

בחברה מתקיימים התנאים להגדרתה כ-"תאגיד קטן" על פי הוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תש"ל-1970 ("התקנות"). דירקטוריון החברה החליט ביום 30.3.2014 על אימוץ מלוא ההקלות הנכללות בתקנות.

חלק ראשון – תיאור עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014.

חלק שני – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

חלק שלישי – דוחות כספיים.

חלק רביעי – פרטים נוספים על התאגיד.

חלק ראשון – תיאור עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

תוכן עניינים:

סעיף		עמוד
חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה		**3**
1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	3
2	תחום הפעילות של החברה	7
3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	8
4	חלוקת דיבידנדים	8
חלק שני – מידע אחר		
5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	9
6	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	9
חלק שלישי – תיאור הפעילות		
7	מידע כללי על תחום הפעילות	11
8.1	פרויקט לוגאנו – יהוד	27
8.2	עתודת קרקע – מקרקעין לוד	26
8.3	מפלסים	27
8.4	בולוואר‏ד	27
9	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	27
10	לקוחות	27
11	שיווק והפצה	28
12	צבר הזמנות	28
13	תחרות	28
14	חומרי גלם וספקים	29
15	הון חוזר	29
16	השקעות	30
17	פעילות שהופסקה	31
18	רכוש קבוע ומתקנים	31
19	הון אנושי	31
20	מימון	31
21	מיסוי	32
22	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	32
23	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	33
24	הסכמים מהותיים	33
25	הליכים משפטיים	33
26	יעדים ואסטרטגיה עסקית	34
27	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	34
28	דיון בגורמי הסיכון	34

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

1.1.1. החברה התאגדה בחודש פברואר 1969 בשם מתתיהו ליפשיץ בע"מ. בחודש נובמבר 1982 הנפיקה החברה את מניותיה לציבור והחלה להיות חברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

1.1.2. החל ממועד השלמת ההסדר כמפורט בסעיף 1.2 להלן, בו מגנזי השקעות (כהגדרתה להלן) הפכה להיות בעלת השליטה בחברה המחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה, חדלה החברה להיות חברה ציבורית והחלה להיות חברת איגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.7 להלן.

1.1.3. למועד הדוח עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות ובאמצעות אחזקה בשותפויות מוגבלות, בתחום נדל"ן לבנייה למגורים בישראל הכולל ייזום, תכנון, פיתוח וביצוע פרויקטים של בנייה למגורים בישראל הממוקמים במרכז הארץ והמהווה את עיקר פעילות החברה.

1.1.4. עד לחודש מרץ 2014 פעלה החברה בתחום נכסים להשכרה באמצעות השכרת נכס באזור התעשייה באור עקיבא ("**הנכס באור עקיבא**"). לפרטים נוספים אודות הנכס באור עקיבא ונסיבות מכירתו ראו סעיפים 1.2.2 ו-17 להלן.

1.1.5. עד לשנת 2005 פעלה החברה בתחום המלונאות באמצעות חברה בת אשר נמכרה לצד שלישי. למועד הדוח החברה זכאית להחזר הלוואה הנושאת ריבית אשר הועמדה לחברת הבת הנ"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 24 להלן.

1.2. הסדר הנושים והעברת השליטה בחברה

לאחר שהחברה נקלעה לקשיים כלכליים ולא עמדה בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה ובנק הפועלים בע"מ ("**הנושים**"), גיבשו הנושים יחד עם החברה ועם בעלת השליטה הנוכחית בחברה, חברת מגנזי השקעות בע"מ שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה (בעקיפין) של מר גבריאל מגנזי ("**בעלת השליטה**" או "**מגנזי השקעות**"), הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות ("**ההסדר**" או "**הסדר הנושים**") אשר הושלם ביום 23 בנובמבר 2014 לאחר התקיימות כל התנאים המתלים שנקבעו ("**מועד השלמת ההסדר**") אשר עיקריו מפורטים להלן:

1.2.1. <u>העברת נכסים</u>

מגנזי השקעות העבירה לבעלותה ולקניינה של החברה באופן סופי ובלתי חוזר, ללא תמורה במזומן, את הנכסים המועברים (כהגדרתם להלן) בשווי שוק של 32,500 אלפי ש"ח נטו (לא כולל מע"מ), וזאת בתמורה לחילוט כל מניות החברה הקיימות והקצאת מניות חופשיות ונקיות של החברה למגנזי השקעות באופן שלאחר הקצאתן מחזיקה מגנזי השקעות במלוא הונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של החברה והפכה להיות בעלת המניות היחידה בחברה.

"**הנכסים המועברים**" –

1.2.1.1. זכויות בעלת השליטה בנכס מקרקעין בעיר לוד בשטח של 2,684 מ"ר בו ניתן לבנות 36 יחידות דיור ("**מקרקעי לוד**"). לפרטים אודות מקרקעי לוד ראו סעיף 8.2 להלן. למועד הדוח החברה קיבלה יפוי כוח בלתי חוזר מבעלת השליטה ביחס לזכויותיו במקרקעי לוד והחברה ובעלת השליטה פועלים להשלמת רישום הזכויות על שם החברה.

1.2.1.2. מלוא זכויותיה (40%) של בעלת השליטה במניות חברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ ("**חברת יהוד**")[1] ובפרויקט ייזום למגורים – פינוי בינוי – לבניית 266 יחידות דיור בעיר יהוד ו-5,310 מ"ר שטחי מסחר ("**פרויקט לוגאנו - יהוד**") המבוצע באמצעות חברת יהוד, לרבות זכויות בעלת השליטה הבאות: (א) זכות לקבלת דמי ניהול ודמי ייזום בגין פרויקט לוגאנו - יהוד בהתאם להסכם השותפים בפרויקט לוגאנו - יהוד המפורט בסעיף 8.1.3.2 להלן; (ב) זכות להחזר הלוואות בעלים שהעמידה בעלת השליטה לחברת יהוד בסכום (קרן) של 13,444 אלפי ש"ח, באופן הבא:

(א) סכומי הלוואה בסך של 11 מיליון ש"ח הומחו לחברה ונחשבים כהלוואת בעלים שהעמידה החברה לחברת יהוד ("**ההלוואה שהומחתה**"). קרן ההלוואה שהומחתה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6% החל ממועד העמדתה לשיעורין בפועל (החל משנת 2010 ובהתאם לצרכי חברת יהוד) ועד לפרעון מלוא סכומי קרן ההלוואה שהומחתה (בצירוף ריבית והפרשי הצמדה ממועד העמדת סכומי ההלוואה בפועל). בנוסף, החברה זכאית לקבל סכומים ריבית נוספים בשיעור של 26.67% מתוך רווחי פרויקט לוגאנו-יהוד ("**הריבית הנוספת**")[2]. כל הסכומים האמורים בס"ק זה ישולמו לחברה מיד עם סיום פרויקט לוגאנו – יהוד בכפוף לפרעון מלוא החובות ו/או התחייבויות חברת יהוד לבנק המלווה.

(ב) סכומי הלוואה נוספים שהועמדו על ידי בעלת השליטה לחברת יהוד מעבר לסכום ההלוואה שהומחתה, אשר למועד הדוח יתרת קרן הלוואת הבעלים הינה בסך של 2,454 אלפי ש"ח, יחשבו כהלוואת בעלים שהעמידה בעלת השליטה לטובת החברה ("**הלוואת הבעלים**"). הלוואת הבעלים תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע של חודש יוני 2014 ותישא ריבית שנתית (החל ממועד השלמת ההסדר) בשיעור של 6%. מועד פרעון קרן הלוואת הבעלים כולל הצמדה וריבית נקבע ליום 31.3.2016 ובלבד שקודם לכן נפרע מלוא החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וביחס לחוב הבנק לבנק הפועלים בע"מ הממן את פרויקט לוגאנו – יהוד. בעלת השליטה אינה זכאית לריבית הנוספת כהגדרתה בס"ק (א) לעיל.

החברה תישא בכל חבות ועלות מס מכל סוג שהוא, הנובעות מעצם העברת הזכויות במניות חברת יהוד והזכויות בהלוואה שהומחתה, אשר חלות עליה על פי הדין, ככל וחלות. העברת זכויות אלה נעשתה על פי סעיף 104 לפקודת מס הכנסה.

לפרטים נוספים אודות פרויקט לוגאנו - יהוד ואודות זכויות בעלת השליטה ראו סעיף 8.1 להלן.

1.2.2. <u>תיקון שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה ב')</u>

תוקן שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') לפיו אגרות החוב (סדרה ב') לא תחזורנה ו/או תחדלנה מלהיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והן תהפוכנה לאגרות חוב מסוג נון ריקורס (Non-Recourse), היינו - בין אם הגיע מועד פירעונן של אגרות החוב (סדרה ב') ובין אם טרם הגיע מועד פירעונן, המקור היחיד לקבלת תשלום בגין אגרות חוב (סדרה ב') הינו תמורת מימוש זכויות החברה

---

[1] 8 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת המהוות 40% מהונה המונפק והנפרע של חברת יהוד. חברת יהוד הוקמה לצורך ביצוע פרויקט לוגאנו – יהוד בלבד. מניות חברת יהוד הינן מניות רגילות המקנות למחזיקים בהן זכויות שוות בעבור כל מניה. לפרטים אודות הסכם השותפים בחברת יהוד ראו סעיף 8.1.3.2 להלן.

[2] "**רווחי פרויקט לוגאנו-יהוד**" משמעם, הרווח הנקי החיובי (אם וככל שיהיה) מכל הכנסות הפרויקט לרבות ממכירת ו/או השכרת יחידות הדיור ושטחי המסחר בפרויקט (לפני מס), כפי שיקבע בדוחות שיערכו בסיום הפרויקט על ידי המפקח מטעם הבנק המלווה לפרויקט כאשר מוסכם כי התחשיב רווחי הפרויקט יובאו בחשבון, בין היתר, גם הוצאות חברת יהוד בגין דמי הניהול ממכירות הפרויקט (כמפורט בסעיף 8.1.3.2 להלן) וכן יובאו בחשבון הוצאות הריבית (אך לא הריבית הנוספת) בגין הלוואות מהבנק המלווה והמלוות (בעלת השליטה ובעלת המניות הנוספת בחברת יהוד כמפורט בסעיף 8.1 להלן). במועד סיום הפרויקט יופחת מרווחי הפרויקט סכום שישמש לתקופת הבדק של עד 12 חודשים ממועד סיום הפרויקט ואשר ישמשו בתום התקופה לפרעון יתרת ההלוואות.

בנכס באור עקיבא[3] (כהגדרתו בסעיף 1.1.2 לעיל), אשר למועד תיקון שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') היה משועבד לטובת בנק הפועלים, וזאת לאחר שיפרע החוב לבנק הפועלים.

ביום 12 במרץ 2014 הושלמה מכירת זכויות החברה בנכס באור עקיבא בתמורה לסכום כולל של כ-16.5 מיליוני ש"ח ("**תמורת המכירה**"). בהתאם להסדר ולתיקון לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') כאמור לעיל, תמורת המכירה שימשה את החברה לפרעון חובותיה כמפורט להלן:

1.2.2.1. 4,232 אלפי ש"ח מתמורת המכירה שימשה את החברה לפרעון מלוא חובה כלפי בנק הפועלים בע"מ;

1.2.2.2. 11,606 אלפי ש"ח מתמורת המכירה הועברו לנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') ביום 23 בנובמבר 2014 לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של קרן[4], ריבית והפרשי הצמדה, המהווים פדיון סופי, מלא ומוחלט של אגרות החוב (סדרה ב') שלאחריו אגרות החוב (סדרה ב') פקעו ובוטלו.

1.2.3. <u>תוקן שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') ("**אג"ח ג'**")[5] כדלקמן</u>:

1.2.3.1. החברה התחייבה לשלם לכל המחזיקים החיצוניים[6] של אג"ח ג' בגין סכומי קרן, הפרשי ההצמדה וריבית שהיא חבה להם על פי שטר הנאמנות המקורי של אג"ח ג' ("**חוב אג"ח ג'**") באופן שלאחר תשלומם תחשב החברה כמי שסילקה את מלוא החוב בגין אג"ח ג', ובלבד שבכל מקרה הסכום הכולל שישולם למחזיקי אג"ח ג' בגין חוב אג"ח ג' לא יפחת מסך של 6,700,000 ש"ח, במועדים הבאים ("**לוח הסילוקין החדש של אגח ג'**"):

(א) סך שלא יפחת מ-4,500,000 ש"ח מתוך חוב אג"ח ג' שולם למחזיקים החיצוניים ביום 31 בדצמבר 2014.

(ב) סך שלא יפחת מ-2,200,000 מיליון ש"ח מתוך חוב אג"ח ג' ישולם למחזיקים החיצוניים לא יאוחר מיום 30 ביוני 2015.

1.2.3.2. חוב אג"ח ג' ישולם מהבאים:

(א) כל הסכומים שהתקבלו ו/או יתקבלו בחברה ו/או שהחברה תהא זכאית להם בגין או בקשר עם הנכסים המשועבדים כיום לטובת הנאמן למחזיקי אג"ח ג' ו/או הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אג"ח ג' על פי שטר הנאמנות המקורי, לרבות ובפרט בגין ו/או בקשר עם זכויות החברה בשותפויות בולוארד השקעות ובולוארד נדל"ן, כהגדרתן בשטר הנאמנות המקורי, והשותף הכללי בהן ("**שותפויות בולוארד**") ו/או כל נכס ו/או זכות של שותפויות בולוארד (כולל הסכום המופקד כיום בחשבון המשועבד לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 11.2.5 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה) ("**נכסי בולוארד המשועבדים לאג"ח ג'**"). לפרטים אודות שותפויות בולוארד ראו סעיף 16 להלן.

(ב) סך של 3,000,000 מיליון ש"ח ממקורותיה החופשיים, קרי, שמקורם אינו בנכסי בולוארד המשועבדים לאג"ח ג' ו/או בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות).

התחייבויות החברה למועדי התשלום וסכום חוב אג"ח ג' לתשלום הינן סופיות ומוחלטות ואינן

---

[3] לפרטים נוספים אודות התיקון לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות התחייבות החברה לשלם לצדדים שלישיים מתמורת המכירה כהגדרתה להלן וכספים שהושבו לחברה מתמורת המכירה, ראו את התיקון לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') אשר צורף למסמכי ההסדר שצורפו לדוח מיידי מיום 27 ביוני 2013 (אסמכתא: 2013-01-076050).

[4] 21,728,296 ש"ח ע.נ. אשר הונפקו על פי התשקיף שפורסם ביום 21.5.2007 ("**התשקיף**") ושטר הנאמנות מיום 20.5.2007.

[5] אשר הונפקו על פי התשקיף ושטר נאמנות מיום 20.5.2007 ("**התשקיף**" ו-"**שטר הנאמנות**", לפי העניין) עם משמרת חברה לנאמנויות בע"מ (לשעבר זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ) ("**הנאמן**" ו-"**שטר הנאמנות אג"ח ג'**", לפי העניין).

[6] בסמוך לפני מועד השלמת ההסדר, יתרת ערכן הנקוב של אג"ח ג' הסתכמה בסך של 11,199,841 שח ע.נ., מתוכם 5,382,620 ש"ח ע.נ. הוחזקו על ידי ליפסטאר בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("**החזקות ליפסטאר**") ואילו סך של 5,817,169 ש"ח ע.נ. הוחזקו על ידי צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או בבעל השליטה שיכונו להלן ("**המחזיקים החיצוניים**"). בהתאם להתחייבות החברה ביום 31 בדצמבר 2014 נמחקו החזקות ליפסטאר באג"ח ג'.

מותנות בקבלתם של סכומים כלשהם בגין נכסי בולווארד המשועבדים לאג"ח ג' או בתנאי אחר כלשהו.

אין באמור בסעיף 1.2.3.1 לעיל כדי לגרוע מזכות מחזיקי אג"ח ג' לקבל לידיהם את מלוא הכספים בגין נכסי בולווארד המשועבדים לאג"ח ג', לרבות במקרה שכספים אלו יגיעו לאחר המועד האמור בסעיף 1.2.3.1(ב) לעיל ("**מועד הפרעון**") ולמעט במקרה בו שילמה החברה למחזיקי אג"ח ג' את מלוא ערכן המתואם במועד הפרעון.

1.2.4. במועד השלמת ההסדר הסתיימה כהונתם של הדירקטורים שכיהנו בחברה למעט הדירקטורים החיצוניים והחלה כהונתם של ה"ה יוסי אקב, אורנה בן חיים וניר עפרוני כדירקטורים בחברה. יובהר כי במועד השלמת ההסדר הגב' אילנית שמואלי (אוסטרוביצקי), שהייתה בעלת השליטה בחברה עד למועד השלמת ההסדר, התפטרה מתפקידיה כדירקטורית וכמנכ"לית החברה. לפרטים אודות תנאי העסקתה עד להתפטרותה, ראו סעיף 5 בחלק הרביעי לדוח התקופתי.

1.2.5. החברה התקשרה בפוליסת ביטוח RUN OFF (פוליסה לביטוח תקופת גילוי מוארכת), לדירקטורים ונושאי משרה בחברה או מי מטעמם, שכיהנו בחברה, לרבות ביחס לדירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלי השליטה בחברה או מי מטעמם, אשר נכנסה לתוקפה במועד השלמת ההסדר. פוליסת הביטוח כאמור תקפה לתקופה של 7 שנים ממועד השלמת ההסדר ומתייחסת לפעולות שבוצעו טרם מועד השלמת ההסדר.

1.2.6. בתוקף ממועד השלמת ההסדר, ניתן פטור וויתור מלא ובלתי חוזר לטובת מקבלי הפטור מאת נותני הפטור בגין כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שעילתה קשורה בחברה או בחברות הקבוצה והכל אך ורק בגין התקופה הקודמת למועד השלמת הסדר. האמור לעיל לא יחול ביחס למקרים שעל פי דין לא ניתן לקבל פטור או וויתור בגינם ו\או על מקרים שעילתם אינה ידועה במועד השלמת ההסדר.

"**מקבלי הפטור**" – הינם כל אחד מבין: החברה וחברות הקבוצה, נושאי המשרה בחברה ועובדיה, בעלי המניות בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה טרם כניסתו לתוקף של ההסדר), יועצי החברה, בעלת השליטה לרבות בעלי השליטה בבעלת השליטה, מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג'), כל נאמן מהנאמנים למחזיקי אגרות החוב כאמור יועציו ועובדיו ובאי כוחו, ובעלי המניות בו, חברי הנציגות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב' ו-ג') והגופים מטעמם נשלחו חברי הנציגות נושאי המשרה בהם ויועציהם;

"**נותני הפטור**" – הינם כל אחד מבין בעלת השליטה ומי מטעמה, החברה וחברות הקבוצה, נושאי המשרה בחברה, בעלי המניות בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה טרם כניסתו לתוקף של ההסדר) וכן מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג'), כל נאמן מהנאמנים למחזיקי אגרות החוב כאמור יועציו ועובדיו ובאי כוחו, ובעלי המניות בו, חברי הנציגות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') והגופים מטעמם נשלחו חברי הנציגות נושאי המשרה בהם ויועציהם

ההתקשרויות המפורטות בסעיפים 1.2.5 ו-1.2.6 לעיל, אושרו באסיפת בעלי מניות מיום 30 ביוני 2013.

1.2.7. <u>השעיה ומחיקה ממסחר של ניירות הערך של החברה</u>

1.2.7.1. ביום 24 בינואר 2011 חדלו להיסחר מניות החברה ברשימה הראשית עקב אי עמידה בדרישת הבורסה לניירות ערך בתל אביב ("**הבורסה**") להון עצמי מזערי.

1.2.7.2. ביום 24 בינואר 2012 הושעה המסחר באגרות החוב (סדרה ג') של החברה עקב הגשת בקשה למתן צו פירוק לחברה על ידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה. לאור אי התקיימות התנאים לחידוש המסחר באגרות החוב (סדרה ג') של החברה, ביום 31 בדצמבר 2012 נמחקו מהמסחר בבורסה אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

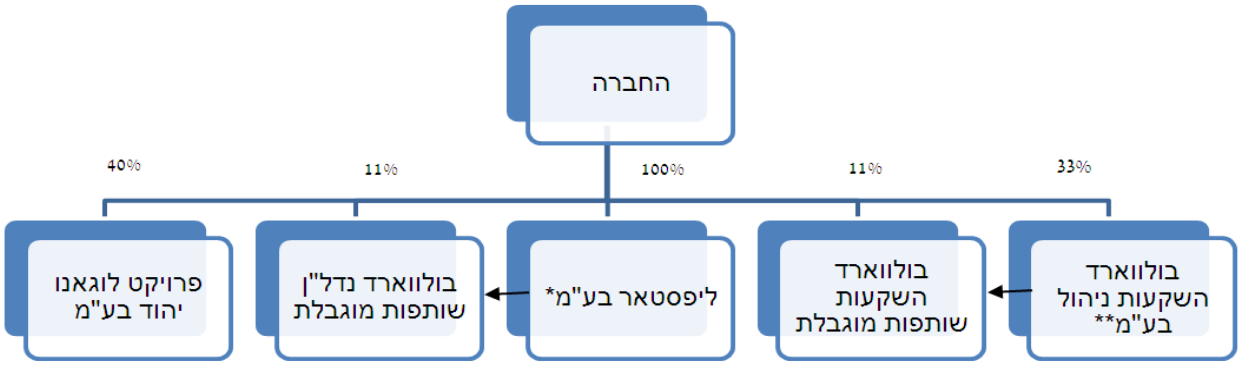
1.2.7.3. ביום 3 ביולי 2011 הושעה המסחר באגרות החוב (סדרה ב') של החברה עקב אי בהירות בנוגע להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי. לאור אי התקיימות התנאים לחידוש המסחר באגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ביום 10 ביולי 2013 נמחקו מהמסחר בבורסה אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

1.2.7.4. ביום 1 בפברואר 2013 נמחקו מניות החברה ממסחר בבורסה עקב אי עמידה בתנאים הנדרשים על פי תקנון הבורסה לחידוש המסחר במניות החברה במסגרת הרשימה הראשית.

1.2.7.5. לאחר מחיקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ביום 10 ביולי 2013, לחברה לא נותרו ני"ע הנסחרים בבורסה והחל ממועד זה החברה הינה תאגיד מדווח החייב בהגשת דו"חות ו/או הודעות לרשות לניירות ערך בלבד וזאת בהתאם להוראות סעיף 36 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.

1.2.7.6. החל ממועד השלמת ההסדר החברה חדלה להיות חברה ציבורית והחלה להיות חברת איגרות חוב כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות.

1.3. **<u>להלן תרשים מבנה האחזקות של החברה (למועד הדוח)</u>**:



* מהווה אחד משלושה שותפים כלליים בבולווארד נדל"ן, שותפות מוגבלת.

** השותף הכללי בבולווארד השקעות, שותפות מוגבלת.

2. **<u>תחומי הפעילות של החברה</u>**

למועד הדוח החברה עוסקת, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות ובאמצעות אחזקה בשותפויות מוגבלות, בתחום נדל"ן לבנייה למגורים בישראל הכולל ייזום, תכנון, פיתוח וביצוע פרויקטים של בנייה למגורים בישראל כאשר הקבוצה הינה היזמית ובעלת הנכסים ומתקשרת עם קבלני משנה בהסכם פאושלי לביצוע עבודות הבנייה.

למועד הדוח לקבוצה זכויות בפרויקטים הבאים:

- פרויקט לוגאנו – יהוד באמצעות החזקה ב-40% ממניות חברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ כמפורט בסעיף 8.1 להלן.
- החזקה בזכויות בעתודת קרקע למגורים בעיר לוד, כמפורט בסעיף 8.2 להלן.
- פרויקט רחוב מרכולת בתל –אביב באמצעות החזקות בשותפות המוגבלת בולווארד נדל"ן, כמפורט בסעיף 8.4 להלן.
- קבלן ביצוע בפרויקט קיבוץ מפלסים, כמפורט בסעיף 8.3 להלן.

3. <u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>

3.1. לפרטים אודות הקצאת המניות לבעלת השליטה במסגרת הסדר הנושים, ראו סעיף 1.2 לעיל.

3.2. המניות שהוקצו לבעלת השליטה הינן נפרעות במלואן נקיות וחופשיות, למעט מגבלות על מכירה הנובעות מתנאי סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

4. <u>חלוקת דיבידנדים</u>

4.1. החברה לא חילקה דיבידנדים בשנים 2013 ו- 2014.

4.2. ליום 31 בדצמבר 2014 (**"תאריך הדוח"**), לחברה אין עודפים ראויים לחלוקה כדיבידנד.

4.3. החברה התחייבה כלפי הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), כי כל עוד לא סולקו במלואן כל התחייבויותיה של החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לא תחלק החברה דיבידנד, במזומן או אחר, ולא תבצע כל פעולה אחרת המהווה חלוקה כמשמעות מונח זה בחוק החברות, אם חלוקה כאמור תגרום לכך שהונה העצמי של החברה, כפי שנרשם בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שאושרו טרם ביצועה בפועל של החלוקה, ירד אל מתחת לסך של 30 מיליוני ש"ח.

חלק שני- מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

			תחום בניינים למכירה
שנת 2014	הכנסות (מחיצוניים)		16,525
	עלות הכנסות	עלויות קבועות	8,659
		עלויות משתנות	-
	סך נכסים ליום 31.12.14		36,824
	סה"כ התחייבויות ליום 31.12.2014		10,659
שנת 2013	הכנסות (מחיצוניים)		136
	עלות הכנסות	-	-
		-	-
	סך נכסים ליום 31.12.2013		15,408
	סה"כ התחייבויות ליום 31.12.2013		38,030

להלן יובאו נתוני רווח (הפסד) מפעולות לשנים 2012 – 2014:

רווח מפעולות רגילות לשנת 2014	מיוחס לבעלים של החברה האם	19,290
	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-
רווח לשנת 2014		19,657
הפסד מפעולות רגילות לשנת 2013	מיוחס לבעלים של החברה האם	(3,729)
	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-
הפסד לשנת 2013		(2,990)
הפסד מפעולות רגילות לשנת 2012	לבעלים של החברה האם	(5,689)
	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-
הפסד לשנת 2012		(4,946)

לפרטים אודות התפתחויות שחלו במצב הכספי ובתוצאות הפעילות של החברה בתקופת הדוח, ראו חלק א' לדוח הדירקטוריון הכלול בחלק ב' לדוח תקופתי זה ("**דוח הדירקטוריון**").

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו - כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה, והשלכותיהם.

עיקר פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן בייזום והקמת פרויקטים לבניה למגורים בישראל. פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר מהגורמים כדלקמן:

6.1. הכלכלה הישראלית

מפרסומי בנק ישראל עולה כי בשנת 2014, המדד המשולב מלמד על המשך צמיחה יציבה (ממוצע שנתי) לעומת שנת 2013: המדד המשולב עלה ב-2.1% לאחר גידול של 3.4% בשנת 2013[7]. אומדני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ("**הלמ"ס**") מלמדים על האטת קצב הצמיחה של התוצר העסקי- 2.5% בשנת 2014 לעומת 3.4% בשנת 2013, כאשר התוצר והתוצר העסקי צמחו ברבעון הרביעי של שנת 2014 ב-7.2% וב-8.8% בהתאמה, לאחר צמיחה כמעט אפסית ברבעון השלישי של שנת 2014 עקב מבצע "צוק איתן" בחישוב שנתי עלה התוצר המקומי ב-2.6% בשנת 2014.

[7] לקוח מאתר http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/21-12-2014-CompIndexnov2014.aspx ומפרסומי בנק ישראל והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2014 חלה תפנית בשער החליפין של השקל הן ביחס לדולר (פיחות של 15%), הן במונחי שער החליפין הנומינלי האפקטיבי (פיחות של 7%), והן ביחס לאירו (פיחות של 4.5%). רוב הפיחות נובע מהתחזקות הדולר בעולם, התפתחות שמתרחשת על רקע ההתאוששות בכלכלה האמריקאית. שיעור המובטלים מסך כוח העבודה נכון לשנת 2014 עומד על כ-5.9%.

בעקבות המחאה החברתית שהתרחשה בחודש יולי 2011, החליטה הממשלה על הקמת וועדת טרכטנברג שתפקידה לבחון את יוקר המחייה בישראל בכלל ואת נושא הדיור בפרט. בחודש מרץ 2012 אישרה הממשלה את בנייתן של 187 אלף דירות חדשות ברחבי הארץ במהלך חמש השנים הקרובות. עוד עולה מן ההחלטה כי במטרה למנוע תופעה בה קבלנים זוכים במכרזים אך מתמהמהים בבנייה ושיווק של הדירות, יוטל היטל שיגיע עד ל-10% ממחיר הדירה, על כל קבלן שלא ישלים את בניית הפרויקט בתוך שנתיים מקבלת היתר הבנייה.

מבחינת סביבת המחירים, בשנת 2014 ירד מדד המחירים לצרכן בכ-0.2%. סעיף הדיור, אשר הינו חלק ממדד המחירים לצרכן רשם עליה של כ-3.1%, כפי שפרסמה הלמ"ס בחודש ינואר 2015[8]. במחירי הדירות, הנמדדים על פי סקר מחירי הדירות של הלמ"ס נרשמה במהלך 12 החודשים שהסתיימו באוקטובר 2014 עליה של 6.1%.

6.2. <u>המצב הביטחוני והמדיני בישראל</u>

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן. משברים ביטחוניים באים לידי ביטוי בירידה בביקושים ליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות הבניה. למצב הביטחוני ברצועת עזה עלולה להיות השפעה גם ביחס לכך שלחברה פרויקט באשקלון.

6.3. <u>שוק האשראי ותנאי המימון הבנקאיים</u>

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט.

החברה, בדומה לחברות נוספות בתחום, מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס בעיקרו על שוק ההון. 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. הקשחת מדיניות הבנקים במתן האשראי גורמת לקושי בקבלת ליווי בנקאי לפרויקטים והגדלת שיעור ההון העצמי הנדרש מהחברה למימון הפרויקט.

בנוסף לכך, גם מוסדות פיננסיים החלו להציב דרישות מחמירות להעלאת שיעור ההון העצמי שמועמד ע"י הלווים, זאת בעקבות דרישות בנק ישראל והמפקח על הבנקים.

במגזר העסקי, שאינו פיננסי, מתחילת 2014 עמד סך ההנפקות על כ-2.99 מיליארד ₪.

בשנת 2014 חלקו של סקטור הנדל"ן מכלל הגיוס התקרב לכ-34% בהשוואה לכ-50% בשנת 2013 ולכ-35% בשנת 2012.

6.4. <u>שיעורי הריבית במשק</u>

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה לאור השפעתה על ריבית המשכנתאות, על מחירי האשראי למימון פעילותה וכפועל יוצא מכך על כלל הביקושים הכללי לדירות בשוק.

---

[8] לקוח מאתר http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201510010.

החל מחודש אוקטובר 2011, חלו ירידות בשיעור הריבית, כאשר שיעור הריבית לחודש דצמבר 2014 עמד על 0.25% (ונכון למועד הדוח עומד על 0.10%). עם זאת, לסביבת הריבית הנמוכה השפעה חיובית על היקף הביקוש לדירות לאור הוזלת האשראי במשק וכנגזרת מכך ירידה בשיעור תעריפי המשכנתא. ירידת הריבית כאמור מעלה את כדאיות ההשקעה בדיור לנוכח האלטרנטיבות והיוותה זרז לרוכשי הדירות.

6.5. <u>ענף הבניה והשפעות על הביקוש לדיור</u>

מחירי הדירות- השנה עלו מחירי הדירות בשיעור ריאלי של 5.6% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. בחישוב שנתי, מאוקטובר 2013 עד ספטמבר 2014, הגיע קצב עליית מחירי הדירות הממוצע הריאלי ל-2.1%.

בנית דירות- בשלושת הרבעונים הראשונים של 2014, חלה ירידה של 7% בבניית דירות לעומת התקופה המקבילה אשתקד. רוב הבנייה ביוזמה הפרטית מתבצעת במרכז הארץ, ומאופיינת בדרך כלל בדירות בינוניות וגדולות (ארבעה חדרים ויותר).

שיעור ביצוע עסקאות בדירות- בחודשים ינואר–אוקטובר 2014, חלה ירידה של 15% ביצוע עסקאות לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הירידה העיקרית היא בדירות יד שנייה (כ-17%), בעוד שבדירות חדשות חלה ירידה של 7%. הירידה בביצוע עסקות בולטת מאז חודש אפריל (13% פחות לעומת חודשים קודמים), והיא הושפעה גם מהמתנת רוכשים לאור כוונות הממשלה להפעיל תכניות המעניקות הטבות לרוכשי דירות חדשות.

שטח התחלות הבניה- בשלושת הרבעונים הראשונים של 2014, חלה ירידה של 17% בשטח התחלות הבנייה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. שטח התחלות הבניה למגורים מהווה 81% מסך שטח התחלות הבניה ובו חלה ירידה של 6%; בשטח התחלות הבניה שלא למגורים חלה ירידה חדה של 45%.

הביקוש לדיור מושפע, בין היתר, מהגורמים שלהלן: המצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), היקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, שיעורי הריבית למשכנתאות ושיעור רוכשי הדירות להשקעה ביחס לכלל רוכשי הדירות.

6.6. <u>ענף המשכנתאות</u>

עם העלייה ברמת הביקושים לדירות מגורים, במקביל לעליה במחירי הדיור, הפך ענף המשכנתאות להיות דומיננטי בכל הקשור לענף הבניה למגורים, הן משום היקפי ההלוואות והן משום ההתייחסות של בנק ישראל לנושא.

לאחרונה שינה בנק ישראל את התנאים למתן הלוואה לדיור באופן המקל על רוכשי דירת מגורים (דירה ראשונה) לקבל מימון בנקאי בשיעור גבוה מזה הנדרש מרוכשי דירות להשקעה (דירה שאינה ראשונה) אך יחד עם זאת הקשה בנק ישראל את התנאים לרוכשי דירה להשקעה.

6.7. <u>השפעת הממשלה על היצע הקרקע לבניה</u>

מרבית הקרקעות בישראל הינן בבעלות ו/או בניהול מנהל מקרקעי ישראל (רוב קרקעות אלו אינן באזורי הביקוש ו/או באזורים בהם פועלת החברה), לפיכך לענף הבניה תלות בקצב הפשרות הקרקע לבניה ושיווקן על ידי המדינה ובמדיניות הממשלה בנושאים אלה.

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, מדיניות מיסוי וכיוצ"ב.

לאחרונה גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אם במתן תמריצים להתחלה ולסיום פרויקטים ואם בדרך של הגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור ההליכים הבירוקרטיים הנדרשים. למועד הדו"ח, אין בידי החברה להעריך את השפעות מעורבות הממשלה כאמור על תוצאות פעילותה של החברה.

החברה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של השינויים המתוארים לעיל הואיל והם מעצם טבעם כרוכים באי וודאות גבוהה אשר לא מאפשרת לחברה לאמוד או לכמת את השפעתם על החברה.

חלק שלישי – תיאור הפעילות

7. מידע כללי על תחום הפעילות

7.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

החברה עוסקת בעיקר בתחום יזום, פיתוח ובניה של נדל"ן למגורים. ליום 31 בדצמבר 2014 לחברה פרויקטים בה הינה פועלת בייזום, פיתוח ובניה (ביחד עם שותפים). לפרטים אודות השינויים החלים בתחום הפעילות ראו סעיף 5 לעיל. עד לחודש מרץ 2014 פעלה החברה בתחום נכסים להשכרה באמצעות השכרת נכס באזור התעשייה באור עקיבא ("**הנכס באור עקיבא**") וממועד זה לחברה תחום פעילות אחד הנזכר לעיל. לפרטים נוספים אודות הנכס באור עקיבא ונסיבות מכירתו ראו סעיף 1.2.2 לעיל וסעיף 17 לעיל.

7.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

7.2.1. ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

7.2.2. שנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת במתן תמריצים לסיים פרויקטים (כגון: הקטנת עלות הקרקע בכפוף לאכלוס בזמן קצוב) וכן, בפרסום של מכרזים לקרקעות של מינהל מקרקעי ישראל עם "מחירי מטרה". אין בידי החברה להעריך בשלב זה כיצד מעורבות זו תשפיע על תוצאות פעילות החברה

7.2.3. על ענף הבניה חלים חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים.

7.2.4. פעילות החברה בתחום הבנייה למגורים ובכלל זה בפעולות היזום, התכנון והפיתוח של קרקעות, מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("**חוק התכנון והבניה**") העוסק בהוראות ותקנות הקשורות לייעודי הבניה, זכויות בניה, היתרים ורישוי הבנייה אשר הינם בעלי השפעה על פעילותה של החברה. בין היתר החוק אוסר על ביצוע בניה ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות. בניה ללא היתר או סטייה מההיתר מהווה עבירה פלילית.

7.2.5. בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה לרבות פרטים בדבר המכירה והבטוחות

שניתנו לקונה. בהתאם לתיקון שחל בחוק האמור שנכנס לתוקף בשנת 2012, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

7.3. **<u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>**

ראו הפירוט בסעיף 5 לעיל.

7.4. **<u>גורמי הצלחה בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>**

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקט בו מעורבת החברה, לאור היקפו הכספי הגדול, וכן מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט; (3) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של החברה לנתח ולתכנן באופן יעיל את הפרויקט אותו היא מקימה ולהתאימו לצרכי השיווק המשתנים ולשווקו ולמוכרו בתנאים רווחיים; (4) מיקומם של המקרקעין- פרויקטים לבניה בעיקר באזורי ביקוש ולאחר בדיקה מקדמית של אנשי מקצוע; (5) ידע ומוניטין בתחום הקמת מבני מגורים הכוללים מערך בניה יעיל וידע נרחב בהיבטי תכנון ובניה; (6) קידום מכירות ופעולות פרסום ושיווק.

7.5. **<u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>**

7.5.1. **<u>חסמי כניסה</u>**

מספר הגורמים הפועלים בשוק הנדל"ן הינו רב ומגוון וזאת, בין היתר, בשל העדרם של חסמי כניסה משמעותיים לתחום.

להערכת החברה, חסם הכניסה הפורמאלי המרכזי בתחום הבניה בישראל הינו קבלת רישיון כקבלן מאושר על ידי רשם הקבלנים המסווג בהתאם לאופי עבודות הבניה.

מחסום הכניסה העיקרי הינו הצורך בהון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע, מוניטין חיובי, לניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור מהווים מחסומי כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי.

7.5.2. **<u>חסמי יציאה</u>**

מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת מימוש מלאי הקרקעות של החברה, פרויקטים גמורים ופרויקטים בשלבי בנייה. יכולת המימוש הינה פועל יוצא, בין היתר, בשל מיקום הפרויקטים, מצבם התכנוני, במצב הבנייה, ומצב השוק. בנוסף, להערכת החברה, מחסום יציאה נוסף העומד בפני חברה אשר בוחנת יציאה מתחום הפעילות הינו התחייבויות לאחריות כלפי רוכשי דירות לתקופות קצובות בהתאם להוראות חוק המכר, לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר) בגין ליקויי בניה וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון שעלולים להטיל קנסות כבדים.

7.6. **<u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>**

דירות יד שנייה מהוות מוצר חלופי למוצרי תחום הפעילות.

7.7. **<u>מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>**

לעניין מבנה התחרות ראה סעיף 13 להלן.

8. <u>**פרטים על פרויקטים בהקמה, בתכנון ועתודות קרקע**</u>

8.1 <u>**פרויקטים בהקמה (ליום 31.12.2014) - פרויקט לוגאנו – יהוד**</u>

8.1.1 <u>תיאור כללי</u>

למועד הדוח, עוסקת החברה באמצעות חברת יהוד המוחזקת יחד עם שותפים, בתכנון, ייזום ובניה של פרויקט לוגאנו - יהוד המבוצע כפרויקט במתכונת של פינוי-בינוי ובינוי-פינוי במגרשים 11-15 במרכז יהוד הוותיקה (הנמצא בשלבי ביצוע ותכנון שונים) לבניית כ-266 יחידות דיור[9] בשטח עיקרי עילי של כ-27,800 מ"ר וכן חנויות בשטח של כ-5,310 מ"ר, על מקרקעין בשטח כולל של כ-23,870 מ"ר ("**מתחם 11-15**" ו-"**המקרקעין**", לפי העניין). למועד הדוח החלה הקמתם של 10 בניינים משולבים למסחר ומגורים בני 4-6 קומות כל אחד במגרשים 14-15 הכוללים דירות של 3-5 חדרים ("**שלב א'**"). במגרשים 11-13 ("**שלב ב'**") טרם החלה הקמת הפרויקט.

הקמת פרויקט לוגאנו – יהוד נעשה בהתאם לזכיית חברת יהוד במכרז שפורסם בחודש יולי 2010 על ידי רשות מקרקעי ישראל ("**המכרז**" ו-"**הרמ"י**", לפי העניין) לחכירת שני מתחמים, מתחם 11-15 ומתחם 4-5, לביצוע פינוי והריסת מבנים ישנים הקיימים במתחמים אלו ומתן זכויות לבניית יחידות דיור ושטחי מסחר בהתאם לתב"ע החלה על מתחמים אלו[10].

מתחם 4-5 נמכר בחודש אוגוסט 2014, לפני המועד בו הועברו לחברה זכויות בעלת השליטה בחברת יהוד ובפרויקט לוגאנו – יהוד בהתאם להסדר הנושים. האמור בפרק זה מתייחס למתחם 11-15 בלבד אשר הועבר לחברה במסגרת ההסדר אלא אם כן צוין אחרת. לפרטים אודות ההסכם למכירת מתחם 4-5, ראו סעיף 8.1.3.5 להלן.

פרויקט זה הינו פרויקט של התחדשות עירונית, שמטרתו לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור באזורים מבונים, בשכונה ישנה ובבניינים ישנים שנבנו לפני עשרות שנים בעיר יהוד, וזאת על ידי הריסת הבניינים הישנים ובניית בניינים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שכונה חדשה המתוכננת על פי סטנדרטים מודרניים, וזאת באמצעות תוספת זכויות בנייה באזורים אלה. מאפייני פרויקט זה דומים במהותם לפרויקטים של עסקאות קומבינציה, בהן בתמורה לקרקע מוקצים יחידות דיור לבעליה.

במסגרת הפרויקט חברת יהוד פועלת ליצירת מסגרת חוזית עם דיירי המתחמים המפונים, לפיהם יפנו הדיירים את דירתם הישנה, ובתמורה מתחייבת החברה לממן להם שכירת דירה לתקופת הפינוי (ממועד הפינוי בפועל עד לאכלוס), להעמיד ערבות מכר, לשאת בעלות עו"ד ועלויות הובלת תכולת הנכס המפונה, ולאחר מכן יקבלו דירה חדשה בפרויקט שיוקם אשר תרשם בבעלות או בחכירה על שמם של הדיירים. בדרך כלל, בתמורה לפעילותו, זכאי היזם (ובכלל זה חברת יהוד), בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים לעיל, ליתרת זכויות הבנייה במתחם מעבר לזכויות הבנייה בגין יחידות הדיור החלופיות המיועדות למפונים.

מימושו של פרויקט לוגאנו –יהוד הותנה, בין היתר, באישור תב"ע (למועד הדוח קיימת תב"ע תקפה המאפשרת את ביצוע כל הפרויקט); בקבלת הסכמת כל הדיירים להתפנות מהמקרקעין ופינויים בפועל (הושלם בשלב א'); בהחלת הסדר מיסוי אשר יטפל בסוגיות המס הנובעות מהחלפת דירות המגורים הקיימות בדירות חלופיות ובין היתר בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה, מס מכירה ומס

---

[9] למועד הדוח החברה הגישה בקשה (אשר דיון בהתנגדויות לה צפוי בחודשים הקרובים) להוספת 14 יח"ד במתחם 11-15, מתוכם 9 בשלב א' והיתר בשלב ב' באופן שיהיה ניתן לבנות במתחם 11-15 כ-280 יח"ד.

[10] תוכנית בניין עיר יד/6156 ("**התוכנית**").

רכישה בגין החלפת הדירות, מהיטל השבחה וממס ערך מוסף; בפטור מתשלומים כלשהם למנהל מקרקעי ישראל וכד'.

לתאריך הדוח הוגשה והתקבלה בקשה להיתר בניה בשלב א' בהיקף של 86 יחידות דיור[11] כאשר מתוכן 13 יחידות דיור מיועדות למפונים (9 דירות למפוני 11-15 ו-4 דירות למפוני 4-5) ולגבי היתר נחתמו למועד פרסום הדוח, 54 חוזי מכר שהותנו בקבלת ההיתר שהתקבל כאמור כך שנותרו בשלב א' 19 יח"ד למכירה.

במסגרת הסכמי הפינוי עם מפונים במתחם 11-15 הזכאים לפיצוי ("**מפוני 11-15**") ועם מפונים במתחם 4-5 הזכאים לפיצוי ("**מפוני 4-5**"), התחייבה חברת יהוד כי בתמורה להתפנותם של מפוני 11-15 ומפוני 4-5, ישולם להם תשלום כספי או שתבנה עבורם יח"ד (דירות ו/או שטחי מסחר) במתחם 11-15 או ו/או במתחם 4-5, לפי בחירתם, וכן אפשרות לשדרג את הנכס תמורת תוספת תשלום.

למועד הדוח במתחם 11-15 קיימים 56 מחזיקים בנכס אחד (דירת מגורים ו/או שטחי מסחר) או יותר. למועד הדוח, נחתמו הסכמי פינוי עם 4 מחזיקים בדירות מגורים ועם 10 מחזיקים בשטחי מסחר, כנגד 19 מחזיקים בשטחי מסחר קיים פס"ד חלוט לפינוי ללא פיצוי, 10 מחזיקים בשטחי מסחר מצויים בהליך בוררות ו-13 מחזיקים מצויים בהליך משפטי ביחס לקבלת נכס בשלב ב'. ל-2 ממפוני 11-15 ניתן בהסכמה פיצוי כספי בלבד תמורת פינוי הנכס.

מתוך 32 מפוני מתחם 4-5, ל-11 ממפוני 4-5 ניתנו דירות במתחם 11-15, מתוכם 4 דירות בשלב א' ו-7 דירות בשלב ב' ובהתאם להסכם מכירת מתחם 4-5 הינם זכאים לקבלת הנכס מחברת יהוד והינם באחריותה הבלעדית לרבות תשלומי דמי שכירות ותשלומים נוספים להם התחייבה חברת יהוד בהתקשרותה עם המפונים הנ"ל. בהתאם להסכם מכירת מתחם 4-5 ליתרת מפוני 4-5 אשר זכאים לקבלת נכס במתחם 4-5 וכן ל-22 בעלי זכויות ממפוני 11-15 אשר ניתנו להם נכסים במתחם 4-5, הנכס יתקבל מהקונה והם באחריותו הבלעדית של הקונה, לרבות תשלומי דמי שכירות ותשלומים נוספים להם התחייבה חברת יהוד בהתקשרותה עם מפוני 4-5.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע (בטבלאות שבסעיפים 8.1.2.1 – 8.1.2.8 להלן) בדבר העלויות הצפויות, שיעור רווח גולמי צפוי ומועד סיום צפוי לפרויקט כולו, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה חברת יהוד, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות בפרויקטים מסוג פרויקט לוגאנו - יהוד באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; ו- (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון חברת יהוד. תחזיות חברת יהוד עשויות שלא להתממש במידה ויחולו מי מגורמי הסיכון להם היא חשופה, לרבות שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקט ו/או שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקט ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקט ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

8.1.2. **<u>מידע נוסף על הפרויקט</u>** - הנתונים המוצגים בסעיפים 8.1.2.1 – 8.1.2.8 להלן הינם לפי 100% מהפרויקט, כאשר חלק ההחברה בפרויקט הינו 40%. רוכשי דירות שאינם מפוני מתחם 11-15 או מפוני מתחם 11-15 אשר שילמו תוספת בגין שדרוג הדירה לה היו זכאים במסגרת הסכם הפינוי יקראו בטבלאות להלן "**חיצוניים**".

[11] לעניין בקשה לתוספת 9 יח"ד במגרשים 11-15, ראו הערת שוליים 9 לעיל.

8.1.2.1. **<u>הצגת הפרויקט</u>**

שם הפרויקט:	פרויקט לוגאנו יהוד
מיקום הפרויקט:	מתחם במרכז יהוד הוותיקה, הידוע כגוש 6692 חלקי חלקות: 11, 13 15, 26, 27 וגוש 6729 חלקי חלקות: 14, 19, 20, 46, 56, 57, 60, 66-72, 74, 75 (מגרשים 11- 15), הכלולים בתוכנית יד/6156, וממוקמים משני צידי רח' סעדיה חתוכה, בין רח' מרבד הקסמים מצפון ורח' ויינהאוז בדרום יהוד.
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט למגורים ומסחר
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	40%
מבנה האחזקה בפרויקט:	פרויקט לוגאנו יהוד החזקות בע"מ – 60% ("**יהוד החזקות**"), החברה – 40%
ציון שמות השותפים לפרויקט:	למיטב ידיעת החברה, אלמוג ים סוף החזקות בע"מ ("**אלמוג**"), אשר למיטב ידיעת החברה הינה מוחזקת (בשרשור מלא) על ידי ה"ה: אלי, אבנר ויואב פפושדו, מחזיקה בעקיפין ב- 100% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה ביהוד החזקות ובעקיפין ב- 60% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה בחברת יהוד.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	חשבון השקעה (אקוויטי)
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	18 בינואר 2011 (מועד חתימת הסכמי הפיתוח מול מנהל מקרקעי ישראל).
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ- 23,870 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	שלב א' - שנת 2016 (מועד צפוי), שלב ב' – ל.ר[12].
מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]	שלב א' – שנת 2011, שלב ב' – ל.ר[9].
מועד סיום שיווק בפרויקט [צפוי]	שלב א' – שנת 2016. שלב ב' – ל.ר[9].
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם פאושלי עם מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ לבניית שלב א' כולל בניית שטחי המסחר ברמת מעטפת וללא פיתוח כללי.
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	בשנת 2013 (שלב א' בלבד).
זכויות משפטיות בקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל/מפונים (עמידר)
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	רשות מקרקעי ישראל – ר' סעיף 8.1.3.1; הסכם ניהול עמידר – ר' סעיף 8.1.3.4; הסכמים עם הדיירים המפונים – ר' סעיף 8.1.1 לעיל.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח אין חשיפה משפטית מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט.
אומדן שווי מימוש נטו לפרויקט:	ל.ר.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	למיטב ידיעת החברה, לא קיים חוסר של תשתיות בקרבת הפרויקט (מקרקעי הפרויקט מצויים באזור מבנים בנוי).
נושאים מיוחדים:	ראו הסכם הפיתוח בסעיף 8.1.3.1 להלן.

[12] לפרטים ראו סעיף 8.1.3.2(ט).

8.1.2.2. **<u>מצבו התכנוני של הפרויקט (שלב א' + שלב ב')</u>**

ליום 31.12.2014			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת*			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	30,437 מ"ר (ללא מרפסות)	266	2,474 מ"ר מרפסות.
שטחי מסחר	מרתף – 2,770 מ"ר קומת קרקע – 3,955 מ"ר. גלריה – 1,922 מ"ר	ל.ר.	למועד הדוח, למעט שטחי מסחר של 64 מ"ר בשלב א' המיועדים למפונים ויחידות שטחי מסחר של 884 מ"ר לשותפות[13], טרם החלה מכירת שטחי המסחר ולכן טרם נקבעה חלוקה סופית של יחידות.
זכויות בניה בלתי מנוצלות	אין	אין	-
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן*			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	31,453 מ"ר (ללא מרפסות)	280	תוספת של 9 יח"ד במגרשים 14-15 ו-5 יח"ד במגרשים 11-13. 2,562 מ"ר מרפסות. הנתון ביחס למרפסות ושל סה"כ שטחים מתייחס רק לתוספת של 9 יח"ד בשלב א'.
שטחי מסחר	ללא שינוי	ללא שינוי	-
זכויות בניה בלתי מנוצלות	אין	אין	-

* יובהר כי הוועדות הרלוונטיות אישרו את הקמת הפרויקט. למועד הדוח התקבל היתר בנייה עבור מגרשים 14-15 בלבד. למיטב ידיעת החברה, קבלת היתר בניה למגרשים 11-13 מותנית בתנאים אשר יש להשלימם (הליך רגיל לבניה מסוג פינוי-בינוי) כמפורט בסעיף 8.1.3.1 להלן. כמו כן, ככל שתאושר התוספת ביח"ד , חברת יהוד לא תדרש לשלם סכומים נוספים לרמ"י בגינה.

8.1.2.3. **<u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (שלב א' + שלב ב')*</u>**

	שנת 2014	**שנת 2013**	**שנת 2012**
עלויות שהושקעו (במיליוני ש"ח)** :			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	38,103	37,997	37,997
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות (לא כולל פרסום)	40,697	30,533	8,083
עלויות מצטברות בגין בניה	39,529	14,832	521
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	21,452	22,622	10,575
סה"כ עלות מצטברת	139,781	105,984	57,176
סה"כ עלות מצטברת בספרים	139,781	105,984	57,176
עלויות שטרם הושקעו (במיליוני ש"ח)** :			
עלויות בגין קרקע	0	0	0
עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות (לא כולל פרסום)***	5,644	13,323	26,142
עלויות בגין בניה****	38,802	60,274	66,775
עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)*****	3,645	3,645	5,097
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	48,091	77,242	98,014
שיעור השלמה [הנדסי] (לא כולל קרקע)	47.2%	14.30%	0.00%
מועד השלמת בנייה צפוי של שלב א' – שנת 2016			

* הקמת פרויקט לוגאנו – יהוד נעשה בחברת יהוד אשר הינה חברה פרטית אשר החזקות החברה בה הועברו לידי החברה במסגרת הסדר הנושים שהושלם בחודש נובמבר 2014 ולכן אין ביכולת החברה להציג נתונים רבעוניים של שנת 2014. למיטב ידיעת החברה, אין שונות משמעותית בהתפלגות הנתונים על פני הרבעונים בשנת 2014.

** העלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט כוללות גם את עלויות בניית דירות המפונים במסגרת הליך ה"פינוי-בינוי".

*** ההנחות העומדות בבסיס חישוב העלויות בגין פיתוח הינן: (א) היטלי פיתוח – 350 ש"ח/מ"ר (בממוצע); (ב) חיבור חשמל – 15 ש"ח/מ"ר.

**** ההנחות העומדות בבסיס חישוב העלויות בגין בניה (ופיתוח חצר) הינן: (א) חנייה במרתף – 1,800 ש"ח/מ"ר; (ב) אחסנה ומדרגות במרתף – 2,300 ש"ח/מ"ר; (ג) קומת קרקע מסחרית – 4,500 ש"ח/מ"ר; (ד) קולונדה – 2,000 ש"ח/מ"ר; (ה) גלריה למסחר – 3,600 ש"ח/מ"ר; (ו) דירות – 3,600 ש"ח/מ"ר; (ז) מרפסות מקורות – 2,000

[13] ביום 29 באפריל 2013 נחתם חוזה מכר בין חברת יהוד לבין לוגאנו יהוד מסחר- שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי בעלת השליטה (40%) ובעלי מניות נוספים ("**השותפות**") לפיו תמכור חברת יהוד לשותפות את מלוא זכויות החכירה ב-8 יחידות מסחר בשטח של 884 מ"ר המצויות בקומת הקרקע של בניינים במגרש 14 ("**הממכר**").בתמורה לממכר, התחייבה השותפות לשלם לחברת יהוד סך של 9,063 אלפי ש"ח כולל מע"מ צמוד למדד חודש מרץ 2013 ("**התמורה**"). במעמד חתימת החוזה שילמה השותפות סך השווה ל-15% מהתמורה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה. יתרת התמורה בסך השווה ל-85% מהתמורה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה ישולם עד 14 ימים קודם למועד המסירה.

ש״ח/מ״ר ; (ח) מרפסות גג – 1,000 ש״ח/מ״ר ; (ט) קרקע לפיתוח – 500 ש״ח/מ״ר ; (י) ב.צ.מ. – 5% ; (יא) פיקוח וניהול האתר – 2.5% ו- (יב) תקורה וניהול הפרויקט – 9%.

***** ההנחות העומדות בבסיס חישוב העלויות בגין מימון הינן : (א) מימון והוצאות בנק (כללי) – 5% ; (ב) תשלום ריבית לתקופה של 4-5 שנים בריבית של 6%-5% לשנה ; (ג) ערבות חוק מכר – 0.75%/שנה על כל המכירות בפרויקט בשלמות ; עמלת ליווי בנקאי – 0.8% על עלות ההקמה במלואה.

8.1.2.4. **<u>שיווק הפרויקט – שלב א׳*</u>**

	שנת 2014					שנת 2013	שנת 2012
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דיור (כמות)	14	4	3	2	5	15	5
יחידות דיור (מ״ר)	1,574	474	335	202	563	1,808	515
שטחי מסחר (מ״ר)	-	-	-	-	-	884	-
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש״ח):							
יחידות דיור	14,105	13,546	14,997	14,277	13,982	12,851	13,402
שטחי מסחר	-	-	-	-	-	9,343	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
יחידות דיור (כמות)	48	48	44	41	39	34	19
יחידות דיור (מ״ר)	5,453	5,453	4,979	4,644	4,442	3,879	2,071
שטחי מסחר (מ״ר)	884	884	884	884	884	884	-
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש״ח):							
יחידות דיור	13,422	13,422	13,410	13,296	13,251	13,145	13,402
שטחי מסחר	9,343	9,343	9,343	9,343	9,343	9,343	-
שיעור השיווק של הפרויקט (%):							
סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש״ח)	134,067	134,067	133,835	133,545	133,461	133,138	132,738
סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש״ח)	81,450	81,450	75,029	70,005	67,121	59,249	27,755
שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה (%)*	61%	61%	56%	52%	50%	45%	21%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
יחידות דיור (כמות)	19	23	26	29	34	54	59
יחידות דיור (מ״ר)	3,066	3,066	3,540	3,875	4,077	4,640	6,448
שטחי מסחר (מ״ר)	4,362	4,362	4,362	4,362	4,362	4,362	5,246
*****	*****		*****	*****	*****	*****	*****
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח : כמות / מ״ר	6 חוזים בשטח של כ-684 מ״ר.						
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש״ח)	13,710						

* האמור בטבלה לא כולל 13 דירות ו-64 מ״ר שטחי מסחר המיועדות למפונים ומתייחס לבניית 86 יח״ד על פי היתר הבנייה הנוכחי.

8.1.2.5. **<u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל – שלב א׳</u>**

ליום 31.12.2014 (באלפי ש״ח) (לא כולל מע״מ)		
	סה״כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים מחיצוניים	סה״כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל
עד ליום 31.12.2014	-	42,391
שנת 2015	-	-
שנת 2016	81,450	-
שנת 2017	-	-
שנת 2018	-	-
2019 ואילך	-	-
סה״כ*	81,450	42,391

* התמורה בגין רכישת יחידות (למגורים ושטחי מסחר) משולמת באופן הבא : בדרך כלל 15% מהתמורה בסמוך למועד חתימת ההסכם (המשולמים והמופקדים בנאמנות אצל ב״כ הרוכש) מופקדים בבנק ; יתרת התשלומים משולמים בדרך כלל כל רבעון החל מקבלת היתר הבניה.

8.1.2.6. **<u>רווחיות גולמית – שלב א'</u>**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של הפרויקט (באלפי ש"ח)			
	שנת 2014	**שנת 2013**	**שנת 2012**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	134,067	133,138	132,738
עלויות פרויקט צפויות	123,660	123,660	123,660
סה"כ רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	10,407	9,478	
מתוכו סה"כ רווח גולמי שהוכר ברו"ה (במצטבר)	-	-	-
מתוכו סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (במצטבר)	10,407	9,478	9,078
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט*	כ-7.8%	כ-7.1%	כ-6.8%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים – כ- 15,000 ש"ח	מגורים – כ- 15,000 ש"ח	מגורים – כ- 15,000 ש"ח
	מסחרי – כ- 10,200 ש"ח**	מסחרי – כ- 10,200 ש"ח**	מסחרי – כ- 10,200 ש"ח**

* עלויות הפרויקט הצפויות כוללות עלויות של הקמת שלב ב' (בעיקר עבור הוצאות פינוי לכלל המפונים במתחם 15-11). בהתאם, החברה מעריכה כי אילו יושלם הפרויקט במלואו (כולל שלב ב') במתכונתו הנוכחית שיעור הרווח הגולמי צפוי להיות גבוה יותר משמעותית.

** בפרויקט נמכרים 3 סוגי שטחי מסחר (קומת קרקע, מרתפים וגלריות) המתומחרים באופן שונה.

8.1.2.7. **<u>ניתוחי רגישות לרווח גולמי הצפוי שטרם הוכר – שלב א'</u>** (במיליוני ש"ח, לפי רווח גולמי כולל)

	השפעת עליה של 10%	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכרו**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר של הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	15,066	13,037	10,407	7,777	5,148
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר של הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	6,161	8,284	10,407	12,530	14,653

8.1.2.8. **<u>מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט (שלב א' + שלב ב')</u>**

(א) **<u>רכישת מקרקעי הפרויקט(*)</u>**

הלוואה לצורך רכישת מקרקעי הפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2014	מוצג כהלוואה לזמן קצר	19,155
	31.12.2013	מוצג כהלוואה לזמן קצר	48,495
מוסד מלווה			בנק הפועלים בע"מ
תאריך אישור ההלוואה ונטילת ההלוואה			ינואר 2011
סכום ההלוואה			58 מיליון ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			עד אוגוסט 2014 פריים + 1% לשנה. למועד הדוח פריים + 1.5% לשנה.
מועדי פירעון קרן וריבית			ריבית רבעונית, הקרן תפרע בחודש אוגוסט 2015.
תניות פיננסיות מרכזיות ו/או תניות אחרות			קיימות עילות לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 8.1.2.10 להלן.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח			לא
האם מסוג Non Recourse			לא
בטחונות			כן, המקרקעין של הפרויקט ובנוסף הועמדו ערבויות על ידי בעלי המניות (קבוצת ים סוף ובעלת השליטה) בחברת יהוד לפי חלקם במניותיה. ראו סעיף 8.1.2.10 להלן.

* ההלוואה מוצגת בדוחותיה הכספיים של חברת יהוד ולא בספרי החברה.

(ב) **<u>השלמת הון עצמי ומימון שוטף (*), (**) (***)</u>**

הלוואה לצורך השלמת הון עצמי			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2014	מוצג כהלוואה לזמן קצר	53,261
	31.12.2013	מוצג כהלוואה לזמן קצר	6,120
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	60,583
זהות המלווים			בעלי המניות (קבוצת ים סוף והחברה) בחברת יהוד לפי חלקם בה
תאריך אישור ההלוואה ונטילת ההלוואה			החל מינואר 2011 ולפי הצורך
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			ההלוואה ניתנה לתקופה של שלושה חודשים ותוארך במידת הצורך, בכפוף להסכמת המלווים כאמור, לתקופות נוספות בנות שלושה חודשים כל אחת. האשראי צמוד למדד ונושא ריבית בשיעור של 6% לשנה. בגין מימון ההון העצמי צפוי כי המלווים (קבוצת ים סוף והחברה) יהיו זכאים גם לריבית בגין רווחי הפרויקט כמפורט בסעיף 1.2.1.2 לעיל.
מועדי פירעון קרן וריבית			
תניות פיננסיות מרכזיות ו/או תניות אחרות			אין
האם מסוג Non Recourse			כן
בטחונות			לא

* ההלוואה מוצגת בדוחותיה הכספיים של חברת יהוד ולא בספרי החברה.
** ההלוואה אושרה על ידי הבנק המלווה והועמדה לצורכי הפרויקט.
*** סכום יתרת ההלוואה כולל ריבית שנתית, הצמדה, הריבית הנוספת כהגדרתה בסעיף 1.2.1.2(א) לעיל.

(ג) **<u>ליווי פיננסי (*), (**)</u>**

הלוואת ליווי פיננסי לבניה			
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2014	מוצג כהלוואה לזמן קצר	20,972 אלפי ש"ח
	31.12.2013	מוצג כהלוואה לזמן קצר	4,706 אלפי ש"ח
מוסד מלווה			בנק הפועלים בע"מ
תאריך אישור ההלוואה ונטילת ההלוואה			ינואר 2011
סה"כ מסגרת			153,000 אלפי ש"ח כולל ערבויות חוק מכר, מתוכם עד 40,000 אלפי ש"ח מסגרת כספית.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			19,028 אלפי ש"ח מסגרת כספית.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			עד אוגוסט 2014 פריים + 1% לשנה. למועד הדוח פריים + 1.5% לשנה.
מועדי פירעון קרן וריבית			ריבית רבעונית, הקרן תפרע במועד השלמת הפרויקט
תניות פיננסיות מרכזיות ו/או תניות אחרות			קיימות עילות לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 8.1.2.10 להלן.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח			לא
האם מסוג Non Recourse			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים			עודפים בחשבון הליווי בהשלמת שלב א'. טרם התקיימו התנאים.
בטחונות			כן, המקרקעין של הפרויקט ובנוסף הועמדו ערבויות על ידי בעלי המניות (קבוצת ים סוף ובעלת השליטה) בחברת יהוד לפי חלקם במניותיה. ראו סעיף 8.1.2.10 להלן.

* ההלוואה מוצגת בדוחותיה הכספיים של חברת יהוד ולא בספרי החברה.

** ההלוואה אושרה על ידי הבנק המלווה והועמדה לצורכי הפרויקט.

8.1.2.9. **<u>התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה</u>**

רווח גולמי צפוי:	8,446 אלפי ש"ח
התאמות לעודפים:	
הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט	19,201 אלפי ש"ח
הוספה: התאמות בגין הוצאות המהוונות למלאי והמוכרות בעת גריעתו כעלות המכר ואשר אינן משולמות מחשבון הליווי (כגון: היוון אשראי בלתי ספציפי או עלויות שהוונו למלאי שלא שולמו מתוך חשבון העודפים ושלא הוכרו על ידי הבנק כהון עצמי)	12,312 אלפי ש"ח
הפחתה: התאמות בגין הוצאות המשולמות מחשבון הליווי ואינן מסווגות במסגרת עלות המכר (כגון עלויות שיווק או תשלום תקורה לחברה)	(12,477) אלפי ש"ח
הפחתה: ביצוע קבלני על ידי החברה - הפחתת רווח גולמי מביצוע הנובע מפער בין משיכות מאושרות מחשבון הליווי בגין ביצוע לבין עלות הביצוע בפועל על ידי החברה	-
התאמה אחרת (קרקע, אגרות, תכנון ואחרות)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	27,491 אלפי ש"ח
מועד צפוי למשיכת עודפים:	2016
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	עודפים בחשבון הליווי בהשלמת שלב א'.

8.1.2.10. **<u>שעבודים, ערבויות ומגבלות משפטיות</u>**

(א) במסגרת הסכמי המימון מול הבנק המלווה, חתמה חברת יהוד ביום 18 בינואר 2011 על אגרת חוב לטובת הבנק המלווה ("**האיגרת**"), אשר עיקריה כדלקמן:

- חברת יהוד שעבדה בשעבוד ובמשכון מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובהמחאה על דרך השעבוד, בין היתר: (א) את כל זכויות חברת יהוד על פי הסכמי הפיתוח שנחתמו בינה לבין רמ"י כן כל הסכם נוסף ו/או תוספת להסכם שנחתמו/ייחתמו באותו ענין; **(ב)** את כל זכויות חברת יהוד לפטור ו/או להקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה כאמור בין מספר נכסים של חברת יהוד, אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת המקרקעין; **(ג)** את כל זכויות חברת יהוד לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס בעת מימוש הרכוש המשועבד (כהגדרתו באיגרת) אם ובמידה וימומש; **(ד)** שעבוד צף על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, שיש לחברת יהוד כעת ושיהיו לה בעתיד בזמן כלשהו בכל אופן ודרך; שעבוד קבוע על הון המניות של חברת יהוד שטרם נדרש ו/או שטרם נפרע, על המוניטין וכן על זכויות חברת יהוד לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס על פי כל דין; שעבוד קבוע על כל ניירות הערך, המסמכים והשטרות אשר בידי הבנק; **(ה)** שעבוד קבוע על כל זכויות חברת יהוד בחשבון בנק ועל כל הכספים ו/או הנכסים המופקדים ו/או הנמצאים בחשבונות כאמור באגרות חוב; שעבוד צף על כל הכספים ו/או הנכסים שיופקדו ו/או יימצאו בחשבונות ו/או שייזקפו לזכותם כאמור באגרת החוב; **(ו)** כל הזכויות על פי הסכם ניהול שנחתם עם "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ בקשר עם הפרויקט.
- הסכמי המימון כוללים עילות להעמדה לפירעון מיידי על פי האיגרת (כולם או מקצתם) הכוללים, בין היתר: **(א)** אם חברת יהוד תקבל החלטה ביחס לשינוי מבנה שלה או בכוונתה לעשות כן; **(ב)** אם חברת יהוד תקבל החלטת פירוק מרצון ו/או אם תוגש נגד חברת יהוד בקשה לפירוק ו/או יינתן נגד חברת יהוד צו פירוק ו/או אם ימונה לחברת יהוד מפרק זמני; **(ג)** אם תוגש בקשה לכינוס נכסים על רכוש חברת יהוד או על חלקו ו/או אם יינתן צו לכינוס נכסים כאמור; **(ה)** אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצל"פ דומה או יינקט הליך גבייה אחר כלשהו על רכוש חברת

יהוד, כולו או חלקו, בסכום מצטבר במהלך שנה ו/או עבור הליך בודד, העולה על 500,000 ש"ח; ו- **(ו)** אם חל שינוי בשליטה על חברת יהוד, ביחס למצב ביום חתימת האיגרת.

(ב) בעלי מניות חברת יהוד העמידו לטובת הבנק המלווה ערבויות ללא הגבלה בסכום.

8.1.3. **<u>מערכי ההסכמים של פרויקט לוגאנו – יהוד וחברת יהוד</u>**

8.1.3.1. **<u>המכרז והסכם הפיתוח</u>**

להלן יובאו עיקרי תנאי המכרז והסכם פיתוח מהוון אשר נחתם ביום 18 בינואר 2011 בין חברת יהוד לבין רמ"י ("**הסכם הפיתוח**"):

(א) <u>התמורה</u> – חברת יהוד שילמה לרמ"י בגין הזכויות כאמור במתחם 15-11 סך כולל של כ- 36,000 אלפי ש"ח. בנוסף שילמה חברת יהוד לעיריית יהוד סך של כ- 518 אלפי ש"ח בגין חידוש תשתיות ומסי רכישה בסך של כ- 1,800 אלפי ש"ח.

(ב) תקופת הפיתוח נקבעה לתקופה של 7 שנים לביצוע פינויים ובנייה (נקבעו מועדים להגשת תוכניות, תחילת בניה, סיום יציקת היסודות, השלמת השלד והשלמת הבניה), שעם השלמתם ומילוי כל תנאי המכרז והסכם הפיתוח, יחתמו חוזי חכירה ל- 98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים בקשר עם המקרקעין ("**אופציית ההארכה**"). למועד הדוח, חברת יהוד עומדת בתקופות הנקובות בהסכם הפיתוח.

(ג) המתחם מוגדר כמבנני פינוי ("**מבנני הפינוי**"), כאשר התוכנית מסמנת את גבולות מבנני הפינוי וקובעת הוראות בדבר ביצוע פינויים ובינוי בתוך מבנני הפינוי. הבנייה במתחם כפופה לביצוע פינויים במבנני הפינוי. כתנאי לקבלת היתר בניה על חברת יהוד לבצע על חשבונה את הפינויים הנדרשים ולהסיר את כל המטרדים לרבות מטרדים הנדסיים בכל המתחם לפי תשריט שצורף להסכם הפיתוח[14]. אחד התנאים למתן היתר בניה על פי התב"ע הנו הצגת לפחות 85% חוזי פינוי של הדיירים להנחת דעתה של הועדה המקומית. למועד הדוח כאמור לעיל בשלב א' פונו המבנים והחלה הקמת הפרויקט.

(ד) הנכסים המצויים בתחום מבנני הפינוי מנוהלים ומתוחזקים על ידי "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("**עמידר**"). בהתאם למכרז חברת יהוד התקשרה עם עמידר בהסכם ניהול, כמפורט בסעיף 8.1.3.4 להלן, לפיו האחריות לניהול ולתחזוקת מוטלת על הזוכה ועל חשבונו כאשר עמידר תנהל ותתחזק בשם ועבור הזוכה את הנכסים במבנני הפינוי. במבנני הפינוי ישנם מחזיקים שונים אשר אינם בעלי זכויות במקרקעין: דיירים מוגנים, שוכרים שהם צד לחוזה עם עמידר וכן פולשים ומחזיקים שלא על פי דין (כנגד חלק מהדיירים ו/או הפולשים תלויים ועומדים הליכים משפטיים בשלבים שונים, לרבות פסקי דין).

(ה) חלק מהמקרקעין נשוא המכרז הוכרז על ידי רשות העתיקות כאתר עתיקות והיקפי הפיקוח, חפירות הדיקה וההצלה, אם וככל שייערכו במקרקעין, ייערכו בהתאם להנחיות רשות העתיקות ויחולו על חברת יהוד.

(ו) חברת יהוד התחייבה כי תהא אחראית לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות שייבנו על המקרקעין על ידי חברת יהוד עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין.

---

[14] בהתאם להסכם הפיתוח יש לבצע את האמור תוך 4 שנים מיום 24.11.2010, מועד אישור ועדת המכרזים. למועד הדוח חברת יהוד הגישה בקשה לקבלת אורכה וטרם התקבל אישור בכתב בגינה.

8.1.3.2. **<u>מערכת ההסכמים בין בעלי המניות בחברת יהוד</u>**

ביום 11 בינואר 2011 נחתם הסכם עקרונות בין חברת יהוד ויהוד החזקות לבין מגנזי השקעות בע"מ ותוספות לו שנעשו ביום 19 בנובמבר 2014 במסגרת ההסדר והעברת הנכס לחברה ("**הסכם העקרונות**"). במסגרת ההסדר כאמור בסעיף 1.2 לעיל, העבירה בעלת השליטה לחברה את החזקותיה במניות חברת יהוד וכן המחתה והסבה לחברה, על דרך של המחאה מלאה ומוחלטת בלתי חוזרת ושאיננה ניתנת לביטול (לפי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969) את כל זכויותיה וחובותיה בהתאם להסכם העקרונות ונספחיו.

להלן עיקרי הסכם העקרונות:

(א) <u>פעילות חברת יהוד</u> – לחברת יהוד לא תהיה פעילות עסקית נוספת מעבר לביצוע פרויקט לוגאנו - יהוד, אלא בהסכמת כל הצדדים להסכם העקרונות.

(ב) <u>הפקדה על ידי הצדדים</u> – עובר לחתימת הסכם העקרונות, בעלת השליטה העביר סכום של כ- 640 אלפי ש"ח המהווה כ- 40% מהפקדון שנדרש להוצאת הערבויות הבנקאיות שצורפו להצעת חברת יהוד שהוגשה במסגרת המכרז ("**הפקדון**" ו- "**הערבויות הבנקאיות**", בהתאמה) ואילו אלמוג העמידה, באמצעות גוף קשור, את יתרת הסכום שנדרש לצורך הוצאת הערבויות הבנקאיות. הסכומים בפקדון כאמור הועמדו על חשבון וישמשו לצורך מימון חלקיהם של הצדדים בהון העצמי שיידרש לצורך קידום הפרויקט וביצועו ולמימון כל יתר פעילותה והוצאותיה של חברת יהוד כפי שיסכימו הצדדים.

(ג) <u>קבלת החלטות</u> – כל עוד פער האחזקות במניות חברת יהוד בין הצדדים אינו עולה על 20% (קרי, כל אחת מבין יהוד החזקות ובעלת השליטה תחזיק לא פחות מ- 40% ולא יותר מ- 60% ממניות חברת יהוד), תתקבלנה כל ההחלטות פה אחד ובמשותף, כאילו החזיקו הצדדים בחלקים שווים בזכויות הניהול והשליטה בחברת יהוד; במקרה של העדר הכרעה (Deadlock) יהיה כל צד זכאי להביא את הנושא להכרעתו המחייבת של פוסק אשר זהותו תיקבע בהסכמת הצדדים. בכל עת בה פער האחזקות בין הצדדים יעלה על 20% מהון המניות, הצד המחזיק במרבית המניות יהיה רשאי למנות דירקטור נוסף מטעמו. כמו כן, בעת האמורה ההחלטות בדירקטוריון חברת יהוד (על ועדותיו) ובאסיפות הכלליות תתקבלנה ברוב קולות, למעט נושאים בהם תידרש החלטה פה אחד. למועד הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה 2 דירקטורים מטעם יהוד החזקות ו-2 דירקטורים מטעם בעלת השליטה.

(ד) <u>מימון</u> – הצדדים יפעלו במשותף כדי לגייס את המימון שיידרש לחברת יהוד למימוש הזכייה במכרז, לצורך קידום הפרויקט וביצועו ולמימון כל יתר פעילותה והוצאותיה של חברת יהוד כפי שיסכימו הצדדים ("**המימון**"), וזאת מליווי בנקאי ו/או ממקורות אחרים. יהוד החזקות תעמיד לחברת יהוד 60% מכל הון עצמי ו/או הלוואות בעלים ו/או ערבויות בעלים (ביחד: "**הון עצמי**") שיידרשו לצורך המימון או במסגרתו ובעלת השליטה תעמיד לחברת יהוד 40% מכל הון עצמי כאמור. במקרה שבו אחד מבעלי המניות ("**הצד המפר**") לא העמיד את חלקו במימון הנדרש ובעל המניות השני ("**הצד המקיים**") הזרים את הכסף במקומו, ידוללו החזקותיו של הצד המפר במניות החברה באופן יחסי או, על פי בחירת הצד המקיים, כל ההלוואות שהעמיד ייפרעו בערכים נומינליים והוא יאבד את שאר זכויותיו בפרויקט.

(ה) <u>דמי ניהול ודמי פינוי</u> – חברת יהוד תשלם לאלמוג ולבעלת השליטה דמי ניהול ודמי פינוי בגין כל המטלות בהן הם נושאים על פי הסכם למתו שרותי ניהול שנחתם בין חברת יהוד לבין בעלת השליטה לבין אלמוג (בסעיף זה להלן: "**הסכם הניהול**" או "**הצדדים**", לפי העניין) שהינו חלק

מהסכם העקרונות בסך כולל של 3.5% מסך כל התקבולים (לפני מע"מ) שיתקבלו בפועל בחברת יהוד הנובעים ממכירתן ו/או מהשכרתן של יחידות בפרויקט ו/או ממכירת מקרקעי הפרויקט או חלק מהם ("**דמי הניהול**"), אשר יתחלקו כדלהלן: אלמוג תקבל 60% מדמי הניהול בתוספת 1 מיליון ש"ח ואילו בעלת השליטה תקבל 40% מדמי הניהול פחות 1 מיליון ש"ח. הסכם הניהול בתוקף עד ליום 31.12.2015 ומוארך אוטומטית לתקופות בנות 12 חודשים אלא אם הודיע מי מהצדדים לפחות 90 יום לפני תום תקופת ההסכם הרלוונטית. הסכם הניהול יגיע לסיומו במועד בו ימכרו ו/או ישכרו כל היחידות בפרויקט וכל התקבולים בגינן יתקבלו בפועל בידי חברת יהוד ו/או במועד בו ימומשו כל נכסי הפרויקט (לרבות המקרקעין) וכל התקבולים בגינם יתקבלו בחברת יהוד ו/או הפסקתו של הפרויקט ו/או במועד מתן צו לפירוק ו/או כינוס נכסי חברת יהוד.

(ו) <u>דמי ייזום</u> - חברת יהוד תשלם למועדון הים האדום[15] ולבעלת השליטה דמי ייזום בגין העמדת שירותי ייזום של פרויקט לוגאנו-יהוד, בסך כולל של 3% מסך כל התקבולים (לפני מע"מ) שתקבל חברת יהוד בפועל ממכירת יח"ד בפרויקט לוגאנו-יהוד ו/או מתמורה שתתקבל בפועל בגין מכירת המקרקעין[16] או חלק מהם ("**דמי הייזום**") אשר יתחלקו כדלהלן: מועדון הים האדום תקבל 60% מדמי הייזום ובעלת השליטה תקבל 40% מדמי הייזום.

(ז) <u>התמחרות</u> – אחרי שלושה מקרים שבהם נזקקו הצדדים להכרעה של פוסק במצבים של מבוי סתום (Deadlock) ביניהם, בתקופה של 6 חודשים רצופים, תהיה כל אחת מבין אלמוג ובעלת השליטה זכאית לדרוש קיום התמחרות מסוג BMBY בינה לבין הצד השני על רכישת מלוא החזקתו של הצד השני במניות חברת יהוד.

(ח) <u>המחאת מניות</u> – יהוד החזקות ובעלת השליטה אינן רשאיות להמחות או להעביר את מניות חברת יהוד שבבעלותן ו/או את זכויותיהן או חובותיהן על פי הסכם העקרונות, לגורם אחר כלשהו ללא הסכמת הצד השני בכתב, מלבד לחברה בת בשליטתן המלאה (לגבי יהוד החזקות – גם לחברה אחרת בקבוצת ים סוף[17], ולגבי בעלת השליטה – גם לחברה אחרת הנמצאת בשליטה מלאה של מר גבריאל מגנזי) וזאת בכפוף לכך שהגורם הנעבר יקבל על עצמו בכתב את כל חובותיו והתחייבויותיו של הצד המעביר.

(ט) בתוספת להסכם העקרונות (כהגדרתו לעיל) מיום 19 בנובמבר 2014 נקבע על ידי חברת יהוד, בעלת השליטה ויהוד החזקות שלא להוציא לפועל במשותף את פרויקט שלב ב' ועל העמדתו למכירה. למועד הדוח מתנהל מו"מ עם צד שלישי ("**הקונה הפוטנציאלי**") למכירת שלב ב'. עוד נקבע כי החל מיום 1.2.2015 ואילך, אם המו"מ עם הקונה הפוטנציאלי לא יבשיל לכדי עסקה, יפעלו הצדדים למציאת קונה אחר ובמקביל כל אחד משני בעלי המניות בחברת יהוד יהיה זכאי לדרוש קיום התמחרות מסוג BMBY בינו לבין בעל המניות השני על רכישת שלב ב' מהחברה. עוד נקבע כי לאחר מכירת שלב ב' לגורם כלשהו, תהיה לבעלת השליטה אופציה לרכוש כמיקשה אחת מחברת יהוד ומלוגאנו יהוד מסחר, שותפות מוגבלת[18], את כל שטחי המסחר המתוכננים להיבנות בשלב א' (למעט שטחים שחברת יהוד התחייבה לתת למפונים) תמורת מחיר שהוסכם בכפוף לזכות סירוב ראשון של רוכש שלב ב'.

---

[15] למיטב ידיעת חברת יהוד, החברה האם של אלמוג הינה כאמור, מועדון הים האדום בע"מ ("**מועדון הים האדום**"), חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מלונות ים סוף בע"מ, שאינו קשור לחברת יהוד ו/או לבעלת השליטה בה.

[16] בהתאם להחלטת השותפים בפרויקט לוגאנו-יהוד שלא להוציא לפועל במשותף את שלב ב' ועל העמדתו למכירה, קבלת דמי הייזום אפשרית רק במכירת מקרקעין שלב ב'. למועד הדוח כאמור בסעיף 8.1 לעיל, מגרשים 15-14 נמצאים בשלב ההקמה.

[17] "**קבוצת ים סוף**" – למיטב ידיעת חברת יהוד, חברה שהינה בעלת שליטה באלמוג או חברה הנשלטת על ידי אלמוג או חברה הנשלטת על ידי חברה שהינה בעלת שליטה באלמוג.

[18] לפרטים אודות רכישת שטחי מסחר על ידי השותפות ראו הערת שוליים 13 לעיל.

8.1.3.3. **<u>מימון רכישת מקרקעין הפרויקט וליווי פיננסי מבנק הפועלים בע"מ והעמדת הלוואות בעלים להשלמת הון עצמי מינימאלי</u>** – לפרטים ראו סעיף 8.1.2.8 לעיל.

8.1.3.4. **<u>הסכם הניהול - עמידר</u>**

ביום 9 בינואר 2011 התקשרה חברת יהוד בהסכם ניהול ("**הסכם הניהול**") עם עמידר, אשר עיקריו הינם כדלקמן:

(א) <u>תקופת הניהול</u> – תקופת ניהול הנכסים[19] על פי הסכם הניהול הינה בהתאם לתקופת הפיתוח כפי שתקבע במכרז, בהסכם הפיתוח שנחתם בעקבות הזכייה במכרז או בכל הסכם אחר בין חברת יהוד לבין רמ"י, לפי המאוחר מביניהם.

(ב) <u>ניהול הנכסים</u> – עמידר תנהל עבור חברת יהוד את הנכסים, ובכלל זה: גביית תשלומים ממחזיקי הנכסים; פיקוח וניהול הנדסי על ביצוע תיקונים ושיפוצים; טיפול בבקשות של המחזיקים להעברת הזכויות בהתאם לחוק הגנת הדייר; החלטה ופיקוח על ניהול הליכים משפטיים; התקשרות עם נותני שירותים; ניהול תקציב וחשבונות; ניהול מרשם של הנכסים והמחזיקים בנכסים; ניהול הפיקוח על הנכסים; ניהול טיפול בפולשים ובהפרות של הסכמי השכירות לרבות תוספות בניה; גמר חשבון ובו פירוט כל חובות המחזיק.

(ג) בנוסף, תדאג עמידר לביצוע פעולות באמצעות נותני שירותים ("**נותן השירותים**") מקצועיים ובמימון חברת יהוד, בהם: תחזוקת הנכסים באופן סביר; טיפול משפטי; פיקוח על הנכסים; פינוי פולשים טריים או מחזיקים שניתנו לגביהם פסקי דין לפינוי; ביטוח הנכסים באמצעות חברת ביטוח.

(ד) בגין השירות תשלם חברת יהוד לנותן השירותים שכ"ט על פי התעריפים הנהוגים בעמידר, כאשר לצורך מימון השירותים והפעולות המפורטים לעיל תפקיד חברת יהוד 250,000 ש"ח בחשבון בנק שייפתח על ידי עמידר ועל שמה (בו יופקדו כל התקבולים שיתקבלו בשל או בקשר לנכסים) ("**חשבון הבנק**") מייד לאחר הזכייה במכרז. עמידר תהא רשאית למשוך כספים מחשבון הבנק לצורך תשלום לנותני השירותים וזאת לאחר משלוח הודעה מראש לחברת יהוד.

(ה) <u>פינוי מחזיקים</u> – במידה וחברת יהוד תבקש מעמידר לטפל בפינוי המחזיקים בנכסים, תשלם חברת יהוד סך של 12,000 ש"ח בתוספת מע"מ בעבור כל פינוי. הסכום ישולם לעמידר כנגד הצגת הסכם פינוי חתום על ידי המחזיק.

(ו) <u>עמלות עמידר</u> – חברת יהוד תשלם לעמידר עמלת ניהול קבועה על סך 200 ש"ח ליחידה[20] לחודש. העמלה תשולם לפי מכפלת הנכסים כמפורט במכרז ותיוותר ללא שינוי לכל אורך ההתקשרות. העמלה תשולם לעמידר אחת לשישה חודשים מראש. בנוסף, תשלם חברת יהוד לעמידר עמלה בשיעור של 8% מההוצאות בגין הוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות המפורטות בס"ק ב' לעיל. למועד הדוח משלמת חברת יהוד לעמידר עמלה ממוצעת בסך של כ-15 אלפי ש"ח לחודש.

8.1.3.5. **<u>מכירת מגרשים 4-5 בפרויקט לוגאנו – יהוד ("מתחם 4-5")</u>**

ביום 7 באוגוסט 2014 הושלמה עסקת מכירת מתחם 4-5 לצד ג' (בסעיף זה: "**הקונה**", "**הממכר**" ו-"**הצדדים**", לפי העניין) במסגרתה הצדדים הסכימו, בין היתר, את הבאים:

---

[19] "**נכסים**" – מקרקעין כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אשר נכללו במבני הפינוי כהגדרתם במכרז ונחתם לגביהם הסכם פיתוח בין חברת יהוד לרמ"י כמפורט בסעיף 8.1.1 לעיל.

[20] "**יחידה**" – יחידת מגורים או נכס עסקי.

חברת יהוד תישאר אחראית כלפי מפוני 11-15 אשר חברת יהוד התחייבה לבנות עבורם יח״ד (דירות ו/או שטחי מסחר) במתחם 11-15 בהתאם להסכמי הפינוי שחתמה עימם ו/או כל הסכם אחר שחתמה עימם, כי הסכמים אלו אינם חלק מהממכר והאחריות לביצוע הסכמים אלה נשארת על חברת יהוד ואינה עוברת לקונה, לרבות ההתחייבות לבנות על חשבונה של חברת יהוד את יח״ד במתחם 11-15 עבור מפוני 4-5.

הקונה יהיה אחראי כלפי מפוני 11-15 אשר חברת יהוד התחייבה לבנות עבורם יח״ד (דירות ו/או שטחי מסחר) במתחם 4-5 בהתאם להסכמי הפינוי שחתמה עימם ו/או כל הסכם אחר שחתמה עימם והאחריות לביצוע הסכמי פינוי והסכמי מכר עם מפוני 4-5 תחול על הקונה, באופן שהקונה יבוא בנעלי חברת לגבי הסכמים אלה לכל דבר וענין לרבות ההתחייבות לבנות על חשבונו את יח״ד למעט פינוים של 2 מפוני מתחם 4-5 שהטיפול בפינויים וחלק מהעלויות בגינם יחולו על חברת יהוד. כאמור בסעיף 8.1.1 לעיל, חברת יהוד תישא בעלות מס שבח ו/או מס רכישה שיחלו על כלל מפוני 11-15.

לפרטים נוספים אודות פרויקט לוגאנו - יהוד, ראו הדוחות הכספיים של חברת יהוד ליום 31 בדצמבר 2014 וכן חוו״ד – שומת מקרקעין מקיפה ליום 31 בדצמבר 2014, המצורפים לדוח תקופתי זה.

8.2. **<u>עתודת קרקע</u>** – פרטים אודות קרקע שליום 31 בדצמבר 2014 מוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה ולא התקבל לגביה היתר בניה[21].

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	סוג הפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	עלות נוכחית בספרי החברה ליום 31.12.2014	שטח	מהות הזכויות בקרקע
לוד, רחוב יוספטל, 100%	מגורים	אוקטובר 2011	2,100 אלפי ש״ח	2,684 מ״ר[22]	זכות חוזית לחכירה מהוונת

8.2.1. ביום 28 באוקטובר 2011 התקשרה בעלת השליטה בהסכם עם המוכרים לרכישת המקרקעין (שהמוכרים היו זכאים להירשם כבעלי זכויות חכירה מהוונות בהם[23]) הידועים כמגרש מס׳ 4 לפי תוכנית מפורטת מס׳ לד/610 ו- תרש״צ 6/3 המהווים חלק מחלקה 107 בגוש 5382 ברחוב יוספטל 21 בעיר לוד, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ- 3,220 מ״ר (״**המקרקעין**״). בתמורה לרכישת המקרקעין שילמה בעלת השליטה סך של כ- 840 אלפי ש״ח בתוספת מע״מ.

8.2.2. זכויות בעלת השליטה בקרקע הומחו לחברה במסגרת הסדר הנושים כאמור בסעיף 1.2 לעיל. במועד העברת הקרקע, טרם נרשמה על שם בעלת השליטה הזכויות על המקרקעין. למועד הדוח בנוי על המקרקעין מבנה צמוד קרקע, בו מתגוררים שני דיירים מוגנים, בשטח כולל של כ- 250 מ״ר. למועד הדוח הוגשה תוכנית הכוללת בניית 36 יח״ד (בשטח ממוצע של 95 מ״ר ליח״ד) בשני בניינים בני 4 קומות כל אחד מעל קומת הקרקע, בוצע תכנון של המתחם והוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה אשר טרם נתקבל. בעלת השליטה הגישה לבית המשפט בקשות לפינוי הדיירים מהמתחם ודרישה לתשלום דמי שימוש בקרקע. למועד הדוח טרם נתקבלו החלטות בית המשפט.

8.2.3. למועד הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מועד קבלת היתר הבנייה ואת מועד קבלת החלטות בית המשפט ותוכנן.

8.3. **<u>פרויקט בקיבוץ מפלסים (כקבלן מבצע)</u>**

8.3.1. החברה התקשרה בהסכם בשנת 1998 עם קיבוץ מפלסים, במסגרתו אמורה החברה לבנות כקבלן מבצע שכונה קהילתית בת 138 יח״ד צמודות קרקע בתחום הקיבוץ, המיועדות למשתכנים שאינם

---

[21] הגדרה זו הינה בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל״ן היזמי שפורסמה בחודש יולי 2014 ע״י רשות ניירות ערך.

[22] כמפורט באישור זכויות מאת חברת עמידר מיום 17 בדצמבר 2009.

[23] בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 18 בדצמבר 2006 בין רשות הפיתוח באמצעות עמידר לבין המוכרים.

חברי הקיבוץ ("**פרויקט מפלסים**"). החוזים מותנים בחתימת הסכם בין המשתכנים לרמ"י. בהתאם להסכם של החברה עם הקיבוץ, החברה אחראית לקבלת היתרי בניה, לשיווק ומכירת המגרשים בפרויקט מפלסים. על פי ההסכם החברה אמורה לבצע את בניית כל הבתים בפרויקט מפלסים ולא יימסרו עבודות בנייה של השכונה או חלק ממנה, ע"י הקיבוץ, לגוף אחר. החברה סיימה עד למועד הדוח בניית 79 יח"ד.

8.3.2. במסגרת פרויקט מפלסים, לאחר שבשנת 2014 נחתם בין החברה לבין הקיבוץ הסכם לפיו 12 יח"ד יפותחו ויבנו על ידי צד שלישי, נותרו 47 יח"ד אשר למועד הדוח החברה איננה יכולה להעריך את מועד שיווקם ובנייתם, אם בכלל. בשנים 2012- 2014 החברה לא רשמה הכנסות מפרויקט זה.

8.4. **<u>פרויקט רחוב מרכולת 8 – תל אביב (באמצעות החזקה בבולוארד נדל"ן)</u>** - לפרטים ראו סעיף 16 להלן.

9. **<u>פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים</u>**

מוצרי החברה הינם הדירות בפרויקטים השונים אותן היא יוזמת באמצעות החזקותיה בחברות בת, חברות כלולות ושותפויות.

10. **<u>לקוחות</u>**

10.1. מכירת יחידות הדיור על ידי חברות הקבוצה נעשית, בדרך כלל, ישירות ללקוחות סופיים המתאפיינים בכך שאינם לקוחות קבועים. על כן, לא נוצרה ואף לא עשויה להיווצר תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות.

10.2. התקשרות עם רוכשי הדירות נעשית על בסיס חוזה בתנאים המקובלים לעסקאות מסוג זה. החוזה הבסיסי כולל חמישה נספחים עיקריים: (א) נספח בו מצוינים פרטי הדירה הנמכרת והבטוחות הניתנות על ידי חברת יהוד; (ב) התמורה; (ג) מפרט טכני המתייחס לדירה הנמכרת הכולל תכניות בהתאם לחוק המכר (דירות); (ד) ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום זכויות הרוכש בנכס, לרבות רישום הערת אזהרה, ומשכנתא לטובת הגורם הממן של הרוכשים; (ה) נספח ליווי בנקאי (ככל שחברת יהוד תתקשר בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי); ו- (ו) נספח שינויים פרטני לרוכשים.

10.3. במרבית המקרים נקובה התמורה החוזית בש"ח וצמודה למדד המחירים לצרכן, ובמקרים בודדים צמודה התמורה לשער היציג של דולר ארה"ב. התמורה משולמת לשיעורין בהתאם למועדים המפורטים בנספח להסכם, ומשולמת במלואה טרם מסירת החזקה בדירה לרוכש. כמו כן, במסגרת הסכם ההתקשרות עם רוכשי הדירות מתחייבות חברות הקבוצה בפיצוי כספי על איחור במסירת החזקה בגובה דמי השכירות החודשיים המקובלים באזור לדירה בסדר גודל דומה, או חלק יחסי מהסכום האמור בהתאם למניין ימי האיחור.

10.4. <u>הבטחת כספי רוכשי הדירות</u> - החברה מבטיחה את הכספים שישולמו על ידי רוכשי הדירות, על חשבון תמורת רכישת הדירה, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, וזאת בדרך של הוצאת ערבויות בנקאיות (בסעיף זה: "**הבטוחות**"). הבטוחות לרוכשי הדירות תתבטלנה עם השלמת בנית הדירות, מסירתן לרוכשיהן ורישום הערת אזהרה לטובת הרוכש או חתימת חוזה חכירה עם המינהל, לפי העניין. בנוסף, יינתנו לרוכשים (ככל שידרשו) מכתבי החרגה המוציאים את הדירה הספציפית מתחולת השעבוד לטובת הגופים העתידים לממן את הפרויקט, ככל ששעבוד כאמור יתקיים, בכפוף לתשלום מלוא התמורה. החברה נוהגת לגבות דמי הרשמה מרוכשים החותמים על הסכמי מכר דירות מולה. דמי ההרשמה מופקדים בנאמנות באופן המבטיח את השבתם לרוכשים במקרה של ביטול ההרשמה.

10.5. <u>רישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין</u> - במסגרת חוזה הרכישה מתחייבות חברות הקבוצה כלפי רוכשי הדירות, להעביר את הזכויות שירכשו בדירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין, ובמקביל מתחייבות כלפי בנקים למשכנתאות וגורמים אחרים שעתידים להלוות כסף לרוכשים לרשום

משכנתאות על הדירות שיירכשו. רישום הזכויות בקרקע בלשכת רישום המקרקעין מתבצע בדרך כלל בשלושה שלבים: (א) הליך איחוד וחלוקה (פרצלציה) של הקרקע וחלוקתה לחלקות רישום נפרדות באופן שכל בנין או מספר בניינים בפרויקט ימצאו על חלקת רישום נפרדת; (ב) רישום בית משותף; (ג) רישום בעלות או חכירה בדירות על שם רוכשיהן.

10.6. <u>בדק ואחריות</u>- עפ"י חוק המכר (דירות), מתחלקת האחריות לטיב הבניה לשתי תקופות: **(א)** תקופת הבדק - תחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, והיא נמשכת משנה עד לשבע שנים על פי מהות הליקוי; **(ב)** תקופת האחריות - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק. ההבדל בין התקופות הוא שבתקופת הבדק חובה על הקבלן לתקן את הליקוי אלא אם הוכיח שהליקוי נגרם באשמת בעל הדירה, ואילו בתקופת האחריות חובת ההוכחה היא על רוכש הדירה.

11. **<u>שיווק והפצה</u>**

למועד הדוח, לחברה אין מחלקת שיווק. פעולות השיווק שלה מבוצעות בפועל על ידי שותפים למיזמים ולפרויקטים של החברה וכן באמצעות מתווכים חיצוניים.

12. **<u>צבר הזמנות</u>**

לימים 31 בדצמבר 2014 ו-31 בדצמבר 2013 אין בחברה צבר הזמנות. לפרטים אודות צבר ההזמנות בפרויקט לוגאנו - יהוד, ראה סעיף 8.1 לעיל.

13. **<u>תחרות</u>**

החברה חשופה לתחרות בשני היבטים עיקריים כדלהלן:

13.1. בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים. על כן, שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים כחלק זניח מכלל שוק זה. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בשוק זה. לחברה קיימת תחרות מקומית במקומות בהן היא פועלת הנובעת מהקמת פרויקטים הסמוכים גיאוגרפית לפרויקטים אותם מבצעת החברה. אשר על כן, אין לחברה מתחרים קבועים בתחום פעילות זה, אלא מתחרים המשתנים בהתאם לפרויקטים הסמוכים גיאוגרפית לפרויקטים של החברה. הפרמטרים העיקריים המשפיעים על התחרות בין הפרויקטים הסמוכים הינם: גודל הדירה, תכנונה ומחירה.

13.2. בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הקבלנים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים.

14. **<u>חומרי גלם וספקים</u>**

14.1. החברה (והחברות הבנות או הכלולות) מבצעת את עבודות הבנייה באמצעות קבלני משנה עימם היא מתקשרת בהסכמים נפרדים לגבי כל פרויקט בנפרד, בדרך כלל לביצוע כלל עבודות ההקמה של הפרויקט, כמכלול בתמורה לסכום קבוע מראש (הסכם פאושלי). קבלן המשנה מתחייב לתקן את כל הליקויים בתקופת הבדק והאחריות ולשאת במלוא האחריות לתיקונים אלה גם לאחר סיום תקופת הבדק. החברה מעסיקה רק קבלנים בעלי רישיונות התקפים לעבודות שהם מבצעים.

14.2. כדי לוודא את טיב וקצב ביצוע הבנייה וכדי להימנע ולצמצם תביעות של דיירים ורוכשים, מפעילה החברה נהלים ואמצעים שונים, ביניהם קבלת ערבויות ביצוע ו/או טיב מקבלני הביצוע.

14.3. אין לחברה תלות מיוחדת בקבלן מסוים ולמיטב הערכתה קבלני הביצוע ניתנים להחלפה במקרה של הפרת או הפסקת חוזה, ללא סיכון ממשי לרווחיות החברה. לפרטים אודות קבלן המשנה עימו התקשרה החברה להקמת פרויקט לוגאנו – יהוד, ראו סעיף 8.1 לעיל.

14.4. לאור האמור, החברה אינה מחזיקה מלאי חומרי בנייה.

15. **<u>הון חוזר</u>**

15.1. <u>הרכב ההון החוזר של החברה הינו כדלקמן</u>: הנכסים כוללים מזומנים, שווה מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין. ההתחייבויות כוללות חלויות שוטפות של אגרות חוב, התחייבויות לספקים נותני שירותים וזכאים ויתרות זכות.

15.2. <u>הון חוזר של חברת יהוד (באלפי ש"ח)</u>

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2014	**התאמות (לתקופה של 12 חודשים)**	**סך הכל**
נכסים שוטפים	112,594	(107,242)	5,352
התחייבויות שוטפות	169,248	(110,321)	58,927
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	(56,654)	3,097	(53,575)

15.2.1. לחברת יהוד גרעון בהון החוזר אשר הסתכם ליום 31.12.2014 בסך של כ- 53,575 אלפי ש"ח.

15.2.2. **הנכסים השוטפים**- כוללים בעיקר מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ובפיתוח בסך של 107,242 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות- כוללות בעיקר אשראי מתאגיד בנקאי בסך של 40,126 אלפי ש"ח אשראי לזמן קצר מחברות קשורות בסך של 53,261 אלפי ש"ח, התחייבויות בגין מפונים לזמן קצר בסך של 14,942 אלפי ש"ח ומקדמות מלקוחות בסך של 43,440 אלפי ש"ח.

15.2.3. תקופת המחזור התפעולי הרגיל של חברת יהוד בהתייחס לעבודות בניה, יכולה להימשך עד שלוש שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

15.2.4. ההתאמה לתקופה של 12 חודשים נעשתה לגבי הנכסים השוטפים על ידי הפחתת מלאי בניינים בהקמה שמסירתם צפויה להתרחש בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן וכן ע"י הפחתת חוב שצפוי להיפרע בתקופה העולה על 12 חודשים. ההתאמה לתקופה של 12 חודשים נעשתה לגבי ההתחייבויות השוטפות על ידי הפחתת מקדמות מרוכשי דירות בפרויקט שמסירתם צפויה להתרחש בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן, ע"י הפחתה של יתרת זכות שצפויה להיפרע בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן וכן על ידי הפחתת חלויות שוטפות אשר מועד פירעונם עולה על 12 חודשים מתאריך המאזן.

15.2.5. מימון הבנייה נעשה במסגרת הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי כמפורט בסעיף 8.1.2.8 לעיל, ולהערכת חברת יהוד היא עומדת בתנאים של התאגיד הבנקאי להמשך ליווי הפרויקט ובמקביל האשראים של התאגיד הבנקאי יוארכו עד להשלמת שלב א' כהגדרתו לעיל.

16. **<u>השקעות</u>**

16.1. **<u>קרן בולווארד השקעות, שותפות מוגבלת ("בולווארד השקעות")</u>**

החברה מחזיקה בשליש מהון המניות של השותף הכללי בשותפות-המוגבלת וב-11.11% מהשותפות המוגבלת. בולווארד השקעות ביצעה השקעות בנדל"ן למגורים בת"א, בעיקר במרכז העיר, על דרך של רכישת זכויות במקרקעין, בניית בתי מגורים ומכירתם. בולווארד השקעות השלימה את בניית הפרויקטים ומסירתם בשנת 2011.

ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2012, 2013 ו-2014, יתרת השקעת החברה בבולווארד השקעות

הינה בסך של כ – (5) אלפי ש"ח כ- 2 אלפי ש"ח וכ-1 אלפי ש"ח, בהתאמה.

למועד הדוח בולווארד השקעות נושאת באחריות בהתאם להוראות הדין ביחס לפרויקטים שנמסרו בעבר בהתאם לחלקה היחסי.

16.2. **<u>קרן בולווארד נדל"ן, שותפות מוגבלת ("בולווארד נדל"ן")</u>**

בולווארד נדל"ן הוקמה לצורך ביצוע השקעות בנדל"ן למגורים בתל –אביב, על דרך של רכישת זכויות במקרקעין, בניית בתי מגורים ומכירתם. בולווארד נדל"ן זהה במרכיביה ובתנאיה לבולווארד השקעות (למעט בזהות השותף הכללי המורכב משלוש חברות שותף כללי שאחת מהן הינה ליפסטאר, חברה בת בבעלות מלאה של החברה). חלקה של החברה בבולווארד נדל"ן הינה 11.11%. ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2012, 2013 ו-2014, יתרת השקעת החברה בבולווארד נדל"ן הינה בסך של כ-2,871 אלפי ש"ח, סך של כ-2,867 אלפי ש"ח וסך של כ-2,721 אלפי ש"ח בהתאמה.

בולווארד נדל"ן התקשרה באוקטובר 2006 בהסכם קומבינציה[24] לבניית פרויקט בן 110 יח"ד ברחוב מרכולת בת"א הכולל שני בניינים (בנין א' - 45 יח"ד ובנין ב' - 65 יח"ד) וגן ילדים על שטח של כ-200 מ"ר. בשנת הדוח החברה השלימה את בניית ומסירת הדירות בבניין א' וגן הילדים. בניית בניין ב', בו למועד הדוח נמכרו 61 מתוך 65 דירות, הושלמה בשנת 2014 ומסירת הדירות כפופה לקבלת טופס אכלוס מהרשויות. בולווארד נדל"ן פועלת למכירת 4 היחידות (דופלקסים) הנותרים וקבלת טופס האכלוס. כמו כן, בשנת הדוח נמסרה הדירה האחרונה בפרויקט פלורנטין. כמו כן, לבולווארד נדל"ן יחידת דיור (דירת גן) אחת למכירה בפרויקט ברחוב סירקין בתל –אביב.

למועד הדוח בולווארד נדל"ן נטלה אשראי מתאגידים בנקאיים בסכום כולל של כ-1.5 מיליון ש"ח[25].

למועד הדוח, בהתאם להחלטת השותפים, הופסק ייזום של פרויקטים נוספים. התקבולים הצפויים להתקבל כהחזר הון ורווחים מהשותפות המוגבלת בולווארד נדל"ן (בהתאם להסכם השותפות) צפויים לשמש לפרעון יתרת התחייבות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים נוספים אודות שעבודים בגין בולווארד נדל"ן שנרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ראו סעיף 11 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים אודות הליכים משפטיים המתנהלים בקשר עם בולווארד נדל"ן, ראו סעיף 25 להלן.

17. **<u>פעילות שהופסקה</u>**

עד למכירתו בחודש מרץ 2014 לצד שלישי תמורת כ-16.5 מיליון ש"ח, החברה עסקה בהשכרה ובניהול של מבני תעשייה ואחסנה באתר אור עקיבא, באמצעות החזקה במחצית מזכויות מתחם בן כ-34 דונם בזכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל בסיווג של תעשיה ומלאכה בו בנויים כ- 16,000 מ"ר מבני תעשייה ומלאכה ברמה בסיסית. בשנת הדוח ועד למכירתו רשמה החברה הכנסות מנכס זה בסך של 367 אלפי ש"ח. לאחר מימוש זכויותיה במקרקעין באור עקיבא לחברה לא נותרה פעילות בתחום נכסים להשכרה. לפרטים אודות השימוש בתמורת המכירה במסגרת הסדר הנושים ראו סעיף 1.2 לעיל.

18. **<u>רכוש קבוע ומתקנים</u>**

לחברה רכוש קבוע הכולל ריהוט וציוד. החברה מנהלת את עסקיה ממשרדי בעלת השליטה הנמצאים באור-יהודה. בגין התקופה שעד דצמבר 2014 החברה אינה משלמת דמי שכירות. לפרטים נוספים ראו סעיף 7 לפרק הרביעי לדוח התקופתי.

19. **<u>הון אנושי</u>**

מדיניות החברה הינה לפעול כיזם המתבסס על מטה מצומצם, לאור זאת מעסיקה החברה 4 עובדים, מנכ"ל

---

[24] שיעור הקומבינציה לבעלי הקרקע הינו 32.15% לפחות והוא עשוי לעלות ככל שמחירי המכירה בפרויקט יעלו עד למקסימום של 39.35%.

[25] שכנגדה הועמדה כבטוחה הדירה האחרונה בפרויקט סירקין. ההלוואה תיפרע לאחר מכירתה.

החברה (אשר מונה בחודש מרץ 2015), סמנכ"ל כספים, יועצת משפטית ומנהלת חשבונות. בחברת יהוד מועסק עובד אחד.

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמי העסקה עם נושאי משרה בכירה בחברה, ראו תקנה 21 לפרק הרביעי (פרטים נוספים על התאגיד) המצורף לדוח זה.

לפרטים אודות התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ראו תקנה 29א' לפרק הרביעי (פרטים נוספים על התאגיד) המצורף לדוח זה.

20. **<u>מימון</u>**

20.1. למועד הדוח החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות אגרות חוב, מאשראי ספקים והלוואת בעלים. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראו סעיף 11 בדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות הלוואות הבעלים ראו סעיף 1.2 לעיל.

20.2. **שעבודים**

להבטחת התחייבויותיהן, רשמו החברה וחברות מאוחדות שעבודים לטובת תאגידים בנקאיים. כן נרשמו לטובת הנאמן לאג"ח (סדרה ג') שעבודים על זכויות החברה לקבלת עודפים משותפויות בולווארד ועל חשבון הנאמנות בו הופקדו כספי ההנפקה ועל חשבון העודפים. לפרטים נוספים אודות השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ראו סעיף 11 לדוח הדירקטוריון של החברה. לפרטים אודות השעבודים שנרשמו במסגרת מימון פרויקט לוגאנו – יהוד, ראו סעיף 8.1 לעיל.

20.3. **ערבויות**

למועד הדוח, הועמדו לטובת מפוני פרויקט לוגאנו – יהוד הזכאים ליח"ד או שטחי מסחר במגרשים 14-15 בסך של 1.9 מיליון ש"ח וערבויות בנקאיות לפי מכר חוק מכר (דירות) בסך של כ-49.9 מיליון ש"ח לרוכשים חיצוניים של יח"ד במגרשים 14-15. כמו כן, ניתנה ערבות להבטחת תשלומי שכר דירה בסך של כ- 60 אלפי ש"ח והועמדו ערבויות לטובת עיריית יהוד בסך של כ- 110 אלפי ש"ח.

21. **<u>מיסוי</u>**

לפרטים ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

22. **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

22.1. <u>סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה</u>

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים של החברה, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות. בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לבעיות אפשריות. החברה פועלת לשמירה על איכות הסביבה בהתאם לדרישות הרשות בתחומה היא פועלת.

22.2. <u>מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים</u> - החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון, הרישוי והן במהלך ההקמה של נכסיה השונים. לצורך כך, מתקשרת החברה בחוזה מסגרת עם קבלן מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה. כמו-כן, החברה פועלת בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, להגשת דוחות אקוסטיים ולפינוי אשפה של דיירים כאשר הבדיקות והפעולות הנ"ל נעשות בליווי יועצי איכות סביבה מומחים בתחום זה ותוך

שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים.

23. **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד</u>**

בתחומי פעילותה חלות על הקבוצה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם, והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות, כדלקמן:

23.1. <u>הליכי תכנון ובניה</u> - הקמת פרויקט על קרקע על ידי החברה תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר (להלן: "**תב"ע**") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים. החברה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה ואת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות).

23.2. <u>בניית הפרויקטים</u> - בנוסף להוראות חוק התכנון והבניה, כפופה הבניה בישראל למאות תקני בניה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה ("**משרד התמ"ת**"). בהליך לקבל היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה.

23.3. <u>רישוי קבלנים</u> - נושא זה מוסדר על ידי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 והתקנות אשר הותקנו על פיו. החברה כיזמית, אחריותה היא כי ההתקשרות תעשה עם קבלנים בעלי סיווג רשום מתאים מבחינת מהות הבניה והיקפה.

23.4. <u>התקשרות עם רוכשים</u> - בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה החברה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה וללקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם באחת הדרכים המנויות בחקיקה.

24. **<u>הסכמים מהותיים</u>**

בחודש נובמבר 2004 מכרה החברה לפתאל חברה לניהול ויזמות בע"מ (בסעיף זה: "**ההסכם**" ו- "**הרוכשת**") את מלוא אחזקותיה במלון נירוונה (1974) בע"מ ("**מלון נירוונה**"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה אשר הפעילה את מלונות נירוונה בחוף ים המלח ובכך הפסיקה החברה את פעילותה בתחום המלונאות.

עפ"י ההסכם שוחררה החברה מערבויותיה לחובות מלון נירוונה לבנק הפועלים בע"מ (בסעיף זה: "**הבנק**") והחברה התחייבה במסגרת ההסכם והסכמות אליהם הגיעה עם הבנק לשלם לבנק לכיסוי חלק מהתחייבויות מלון נירוונה באמצעות הלוואה שקיבלה מהבנק אשר נפרעה במלואה בחודש פברואר 2014. כמו כן, במסגרת ההסכם החברה ויתרה על חלק מהלוואות שהעמידה למלון נירוונה כך שלתאריך הדוח נותרה לפירעון יתרת קרן הלוואה של נירוונה לחברה בסך של כ-1,194 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין בחודש ספטמבר 2004) הנפרעת בתשלומים רבעוניים החל מתחילת שנת 2012 על פני חמש שנים[26].

25. **<u>הליכים משפטיים</u>**

לעניין הליכים משפטיים המתנהלים כנגד החברה ושותפויות בולווארד ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים של

[26] לעניין הצגת החוב של מלון נירוונה בספרי החברה ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים.

החברה וביאור 17 לדוחות הכספיים של חברת יהוד.

26. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

26.1. לבסס את מעמדה כחברה המתמקדת בעיקר בבניה במרכז הארץ ובאזורי ביקוש.

26.2. להרחיב את פעילות הבנייה גם לערים נוספות במרכז הארץ.

26.3. להמשיך ולהתמקד ביזמות פרויקטים של בניה למגורים תוך ביצוע של כל שלביה, לרבות בניה, תכנון, ביצוע ושיווק.

26.4. בכוונת החברה להיכנס לתחום של בנייה ציבורית ותשתיות ברחבי הארץ לרבות ניהול ופיקוח על פרויקטים בתחום פעילות זה.

27. **<u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>**

בכוונת החברה להמשיך ולפתח פעילות ייזום ובנייה למגורים בישראל תוך כדי התמקדות בפרויקטים הקיימים של החברה.

28. **<u>דיון בגורמי הסיכון</u>**

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

28.1. **<u>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</u>**

28.1.1. <u>המצב ביטחוני, פוליטי וכלכלי בישראל:</u>

למצב הפוליטי-בטחוני בישראל השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל ועובדה היא כי המתיחות הביטחונית והפוליטית בשנים האחרונות השפיעה לרעה על כלל הפעילות במשק הישראלי. פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן בו החלטות הרכישה וביצוע העסקות הינן מטבען בעלות אופי ארוך טווח גורמת לחברה לרגישות גבוהה למצב הפוליטי והביטחוני.

בהתאם, רוכשי דירות עשויים לדחות החלטות רכישה עקב מצב בטחוני מתוח ואי הודאות הכלכלית שהוא גורר. בשוק הנדל"ן המניב, עסקים נוטים בתקופות כאלו שלא להתחייב לזמן ארוך, לפעול להקטנת דמי השכירות או לצמצום השטח המושכר.

בנוסף, להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה על פעילות החברה, אשר מתבטאת למשל בירידה בביקושים לשטחי השכרה וליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה.

28.1.2. <u>האטה כלכלית במשק</u>

פעילות החברה תלויה, בין היתר, במצב המשק. האטה כלכלית במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקוש ליחידות דיור.

28.1.3. <u>מדיניות ממשלה</u>

ענף הבנייה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות, על הביקושים לדירות מגורים, מחירי הדירות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

בשנים האחרונות הכריזה הממשלה על פעולות להגדלת היצע הקרקעות לבניית דירות מגורים. בנוסף, נוקטים הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל. למועד הדוח, אין בידי החברה להעריך את ההשפעות של פעולות כאמור על התוצאות הכספיות של החברה.

בנוסף, מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס המדינתי והמוניציפאלי החל על נכסי נדל"ן. הגדלת

החבות במס של הקבוצה הנובעת מרכישת ו/או החזקת ו/או מכירת נכסים (עתידית), עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

28.2. **<u>גורמי סיכון ענפיים</u>**

28.2.1. <u>מחירי חומרי גלם</u>

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט ופלדה חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד.

28.2.2. <u>תנודות בשוק הנדל"ן</u>

נכסי החברה המשמשים או שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אלו. צמצום בביקוש לנדל"ן למגורים וצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבנייה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדיור.

28.2.3. <u>סיכוני יזמות</u>

פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים בהם נובעים מכך שפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות.

28.2.4. <u>פגמים באיכות הבנייה</u>

כאמור לעיל החברה מבצעת את עבודות הבנייה שלה באמצעות קבלני משנה. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבנייה המסופק ע"י קבלנים אילו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי.

28.2.5. <u>הליכי תכנון ורישוי</u>

תוכניות החברה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה ובטיפולה תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לבקשות החברה.

28.2.6. <u>מגבלות מימון</u>

ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. השפעות אילו ממותנות במקצת עם התפתחותו של שוק מימון לא בנקאי. במהלך השנים האחרונות, הוחמרו הקריטריונים לקבלת אשראי והתנאים לקבל ליווי בנקאי שמקשים על פיתוח וייזום פרויקטים חדשים.

28.2.7. <u>תלות בכוח אדם מיומן לבנייה</u>

חלק מכוח האדם המועסק על ידי קבלני המשנה של החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת קבלני המשנה להעסיק עובדים במספר הדרוש להם באופן אשר ישפיע על יכולת החברה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת.

28.2.8. <u>שינויים בשוק המשכנתאות למגורים</u>

לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והבטוחות שידרשו ע"י הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל.

28.3. **<u>גורמי סיכון מיוחדים לחברה</u>**

28.3.1. <u>תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית</u>

פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחיריהן מושפעים מהאינפלציה. בנוסף, לחברה נותרו אגרות חוב (סדרה ג') שטרם נפרעו והינן צמודות למדד ולפיכך חשופה בהיבט זה לעלייה במדד המחירים לצרכן.רוב חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שרותי הבנייה צמודי מדד מחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה או לדולר והם מספקים הגנה סבירה בגין שינויי מחירי תשומות הבנייה. שינויים בשיעורי הריבית הן הצמודה והן השקלית משפיעים על רווחיות החברה כצרכנית אשראי הן לטווח קצר והן לטווח ארוך.

בנוסף, הקבוצה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי מבנקים שונים הנושא ריבית משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". עלייה בשיעור ריבית "הפריים" אשר אינה מלווה בעלייה במחירי הדירות אותן מוכרת הקבוצה, עשויה להשפיע על תוצאות פעילותה.

28.3.2. <u>מינוף פיננסי</u>

המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר כמה מהפעילות של החברה נשענת על הון עצמי וכמה על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014 לחברה יחס הון למאזן בשיעור של כ-71%.

28.3.3. <u>שוק המגורים בעיר תל אביב</u>

החברה ממקדת חלק מפעילותה בבניית מגורים בעיר תל אביב באמצעות מגורי ת"א ובאמצעות השותפויות המוגבלות בולווארד השקעות ובולווארד נדל"ן. בהקשר זה חשופה החברה לתנודות המחירים של דירות וקרקעות למגורים בעיר תל אביב.

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

גורמי הסיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה		
	<u>גדולה</u>	**<u>בינונית</u>**	**<u>קטנה</u>**
<u>סיכונים מקרו-כלכליים</u>			
מצב פוליטי בטחוני וכלכלי בישראל		+	
האטה כלכלית במשק		+	
מדיניות ממשלה		+	
<u>סיכונים ענפיים</u>			
מחירי חומרי גלם		+	
תנודות בשוק הנדל"ן	+		
יזמות		+	
פגמים באיכות הבנייה		+	
הליכי תכנון ורישוי			+
מגבלות מימון	+		
תלות בכוח אדם מיומן לבנייה		+	
שינויים בשוק המשכנתאות למגורים		+	
<u>סיכונים מיוחדים לחברה</u>			
תנודות בשיעורי אינפלציה ושיעורי הריבית		+	
מינוף פיננסי		+	
שוק המגורים בעיר תל אביב			+

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

תוכן העניינים

1.	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה	2
2.	היבטי ממשל תאגידי	6
3	גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב	10

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2014

דירקטוריון אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש את דוח דירקטוריון על מצב עניני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 ("**תקופת הדוח**") הערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ("**התקנות**"), הסוקר את פעילות החברה, חברות בת, חברות מוחזקות והשקעות בשותפויות ("**הקבוצה**") בתקופת הדוח. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ("**הדוחות הכספיים**"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (כללי, תוצאות פעילות, הון עצמי ותזרימי מזומנים)

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

לאחר שהחברה נקלעה לקשיים כלכליים ולא עמדה בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה ובנק הפועלים בע"מ ("**הנושים**"), גיבשו הנושים יחד עם החברה ועם חברת מגנזי השקעות בע"מ ("**בעלת השליטה**"), חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר גבריאל מגנזי ("**המשקיע**"), הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999 ("**ההסדר**") אשר הושלם ביום 23 בנובמבר 2014.

במסגרת ההסדר העבירה בעלת השליטה לחברה נכסי נדל"ן וזכויות לפרעון הלוואות, קבלת דמי ניהול ודמי ייזום, בשווי שוק של 32,500 אלפי ש"ח נטו (לא כולל מע"מ), וזאת בתמורה לחילוט כל מניות החברה כפי שהיו באותה העת והקצאת מניות חופשיות ונקיות של החברה לבעלת השליטה באופן שלאחר הקצאתן מחזיקה בעלת השליטה במלוא הונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של החברה והפכה להיות בעלת המניות היחידה בחברה.

למועד הדוח הקבוצה עוסקת, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות ובאמצעות אחזקה בשותפויות מוגבלות, בתחום נדל"ן לבנייה למגורים בישראל הכולל ייזום, תכנון, פיתוח וביצוע פרויקטים של בנייה למגורים בישראל הממוקמים במרכז הארץ והמהווה את עיקר פעילות החברה.

עד ליום 12 במרץ 2014, פעלה החברה בתחום נכסים להשכרה באמצעות השכרת נכס באזור התעשייה באור עקיבא אשר נמכר לצד שלישי ואשר תמורת המכירה שימשה את החברה בהתאם להסדר לתשלום ופרעון מלוא חובותיה כלפי בנק הפועלים בע"מ ולפרעון אגרות החוב (סדרה ב') אשר היווה פדיון סופי, מלא ומוחלט של אגרות החוב (סדרה ב') שלאחריו אגרות החוב (סדרה ב') פקעו ובוטלו.

לפרטים נוספים אודות ההסדר ואודות עסקי החברה למועד הדוח, ראו פרק תיאור עסקי התאגיד.
למידע בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 27 בדוחות הכספיים.
למועד הדוח לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, הנובע בעיקרו ממצבה הכספי של החברה ערב הסדר הנושים שהושלם בחודש נובמבר 2014, ולפיכך מתקיים סימן האזהרה הרביעי המפורט בתקנה 10(ב)(14) לתקנות. יחד עם זאת דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.

2. <u>המצב הכספי</u>

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2014, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח):

סעיף מאזני	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2014	2013	
	(באלפי ש"ח)		
הון עצמי	26,165	(22,622)	התנועה בהון העצמי נובעת מהרווח הכולל בתקופת הדוח בסך של כ-19,657 אלפי ש"ח וכן מהקצאת מניות כנגד העברת נכסים לחברה במסגרת הסדר החוב בסך של כ-29,130 אלפי ש"ח.
נכסים שוטפים	4,062	11,239	הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים בסך של כ-7,177 אלפי ש"ח נובע בעיקר מקיטון בסך של כ-8,639 אלפי ש"ח במלאי מקרקעין לאור מכירת זכויות החברה באור עקיבא ומגידול בסך של כ-2,100 אלפי ש"ח לאור רישום זכויות החברה במקרקעין בלוד שהתקבלו במסגרת הסדר הנושים בחברה.
פרטים נוספים על הנכסים השוטפים			
מלאי מקרקעין	2,100	8,639	הקיטון נובע כאמור לעיל ממכירת זכויות החברה באור עקיבא ומרישום זכויות החברה במקרקעין שהתקבלו בלוד במסגרת יישום הסדר הנושים.
מלאי ביניינים למכירה ועבודות בביצוע בניכוי מקדמות	533	776	הקיטון נובע מתקבולים שהתקבלו מיישום הסכם בקיבוץ מפלסים להפסקה של פיתוח מיתחם בן 12 יח"ד בהרחבת הקיבוץ.
חייבים ויתרות חובה	930	915	---
השקעות לזמן קצר מוגבלות בשימוש	159	586	הירידה נובעת מתשלום למחזיקי אגרות חוב סדרה ג' מתוך חשבון שיעודו הוגבל עבורם.
מזומנים ושווי מזומנים	335	319	---
ההון החוזר (גרעון בהון החוזר)	691	(25,434)	---
חייבים לזמן ארוך	585	1,137	הירידה נובעת מהעברה לחייבים לזמן קצר
נכסי הטבה לעובדים	109	107	---
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי השווי המאזני	29,327	-	הגידול בהשקעות בחברות מוחזקות נובע מרישום זכויותיה של החברה בחברת פרויקט יהוד לוגאנו בע"מ אשר הועברו לחברה כנגד הקצאת מניות בהתאם להסדר הנושים ובהתאם להערכות שווי של מעריכים חיצוניים.
רכוש קבוע	20	56	התנועה ברכוש הקבוע נובעת מרכישות, גריעות והוצאות פחת בשנת הדוח.
השקעות בשותפויות מוגבלות	2,721	2,869	עיקר התנועה בתקופת הדוח נובעת מהפסדי אקויטי בשותפויות בולווארד.
התחייבויות שוטפות	3,371	36,673	הקיטון נובע בעיקר השלמת הסדר הנושים בחברה וירידה בהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב של החברה ולתאגידים בנקאיים.
פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות			
זכאים ויתרות זכות	1,003	3,682	הקיטון נובע בעיקר מירידה בסך הריבית לשלם למחזיקי אגרות החוב של החברה משתי הסדרות במסגרת השלמת הסדר הנושים בחברה.
התחייבות לספקים ונותני שירותים	168	1,166	הקיטון נובע בעיקר מתשלומים לנותני שירותים עם השלמת הסדר החוב בחברה.
אגרות חוב הניתנות להמרה במניות	-	22,183	הקיטון נובע מפירעון מלא של אגרות החוב בהתאם להסדר הנושים שאושר.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	2,200	7,017	הקיטון נובע מיישום הסדר הנושים ופירעון חלקי למחזיקי אגרות החוב סדרה ג' של החברה ששולם ביום 31.12.2014.

אשראי מתאגידים בנקאיים	-	2,625	ליום 31.12.2013 היתרה היא מתאגידים בנקאיים והיא נפרעה במלואה בשנת הדוח.
התחייבויות שאינן שוטפות	7,288	1,357	ליום 31.12.2014 מורכב מהלוואות שהועמדו לחברה מבעלת השליטה. היתרה ליום 31.12.2013 הינה בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים שנפרעו במלואן בשנת הדוח.

3. <u>תוצאות הפעילות</u>

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי דוח על הרווח או ההפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח) לעומת התקופות המקבילות:

הסעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים		הסברי החברה
	2014	2013	
	אלפי ש"ח		
הכנסות			הגידול במכירות בשנת הדוח נובע ממכירת זכויותיה של החברה במקרקעין באור עקיבא בחודש מרץ 2014.
מניהול פרויקטים	25	136	
ממכירת מלאי מקרקעין	16,500	-	
סך הכנסות	**16,525**	**136**	
עלויות			
עלות המקרקעין שנמכרו	(8,659)	-	
סך עלות ההכנסות	**(8,659)**	**-**	
רווח גולמי	**7,866**	**136**	
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות	(1,212)	(1,504)	הוצאות המכירה הנהלה וכלליות נזקפות באופן שוטף לדוח רווח והפסד. הירידה בהוצאות נובעת מהשלמת הסדר הנושים וקיטון בעלויות הייעוץ הנלוות לכך.
הכנסות אחרות	14,703	19	ההכנסות האחרות נובעות בעיקרן מהשלמת הסדר הנושים והפחתה בתשלומים למחזיקי אגרות החוב של הסדרה בהתאם לשטרי הנאמנות העדכניים שגובשו בהסדר הנושים.
הוצאות אחרות	(296)	(23)	ההוצאות נובעות בעיקר מחלקה של החברה בתוצאות השותף הכללי בשותפות בולווארד.
רווח (הפסד) תפעולי	**21,061**	**(1,372)**	
הוצאות מימון	(1,643)	(2,522)	הוצאות המימון בתקופת הדוח נבעו בעיקרן מעלויות המימון בגין אגרות החוב.
הכנסות מימון	100	128	הכנסות המימון כוללות בעיקר ריבית מהלוואה שניתנה למלונות פתאל.
רווחי (הפסדי) תאגידים כלולים	(228)	37	נובע מהכללת חלקה של החברה בתוצאות פרויקט לוגאנו יהוד ממועד הרכישה ומחלקה של החברה בתוצאות בולווארד
רווח מפעילות מופסקת	367	739	לאור מכירת המקרקעין באור עקיבא הופסקה פעילות ההשכרה בחברה
רווח (הפסד) לשנה	**19,657**	**(2,990)**	

לתוצאות הפעילות בחלוקה לרבעונים - ראו הטבלה בחלק הרביעי לדוח שלהלן - תקנה 10(א).

4. <u>נזילות ומקורות מימון</u>

4.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתזרים המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח) לעומת התקופות המקבילות:

תיאור תזרים המזומנים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2014	2013	
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(2,177)	(510)	השינוי בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת מוסבר בעיקרו מיישום הסדר הנושים בחברה.
מזומנים נטו שנבעו לפעילות השקעה	17,628	560	השינוי במזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה נובע בעיקרו מתמורת מימוש המקרקעין באור עקיבא.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(15,435)	(400)	השינוי במזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון נובע בעיקרו מפירעון אגרות החוב והלוואות מתאגידים בנקאיים במסגרת יישום הסדר החוב בחברה.

4.2. <u>מקורות המימון</u>

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	2,625
חלויות שוטפות של אגרות חוב	2,200	7,017
אגרות חוב ניתנות להמרה במניות	-	22,183
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	168	1,166
זכאים ויתרות זכות	1,003	3,682
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	1,357
הלוואות מצדדים קשורים	7,288	-

4.3. <u>יחסים וערכים פיננסים</u>

סעיף	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
הון חוזר באלפי ש"ח	691	(25,434)
יחס שוטף	1.2	0.3
הון עצמי (גרעון בהון) באלפי ש"ח	26,165	(22,622)

5. <u>גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה</u> –

בדוח הכספי המאוחד של החברה ובדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך כ-2,177 אלפי ש"ח ו-2,176 אלפי ש"ח, בהתאמה. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת עולה לכדי תזרים מזומנים שלילי מתמשך לאור העובדה כי גם בשנת 2014 ובשנת 2013 היה לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת. לאור זאת, מתקיים סימן האזהרה הרביעי המפורט בתקנה 10(ב)(14) לתקנות.

יחד עם זאת דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וזאת מהנימוקים הבאים:

5.1. תזרים המזומנים שלילי המתמשך מפעילות שוטפת נובע בעיקרו ממצבה הכספי של החברה ערב הסדר הנושים שהושלם בחודש נובמבר 2014 ואשר במסגרתו הועברו לחברה נכסי נדל"ן.

5.2. למועד הדוח לחברה זכויות בנכס מקרקעין בלוד בשווי של 2.1 מיליון ש"ח (לפי הערכת שווי כמפורט

בסעיף 12 להלן) הניתן למימוש או שניתן לקבל כנגדו הלוואה, תוך פרק זמן קצר, שתשמש לפרעון חוב החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

למועד זה חלה מגבלה מכוח תיקון לשטר הנאמנות לאג"ח ג' על שעבוד נכס המקרקעין בלוד שלא לצורך הקמת הפרויקט והתקשרות בהסכם ליווי בנקאי להקמתו כמפורט בסעיף 11.2.4 להלן. על אף האמור דירקטוריון החברה מעריך כי ככל שהמקרקעין בלוד ישועבדו כנגד הלוואה אשר תשמש את החברה לצורך פרעון סופי של אגרות החוב (סדרה ג') החברה תוכל לקבל את האישורים הנדרשים לצורך שעבוד המקרקעין, ככל שידרשו אישורים כאמור. לפרטים אודות הנכס ראו סעיף 8.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

5.3. ליום 31 בדצמבר 2014 בקופת החברה הצטברו מזומנים בסך של כ-335 אלפי ש"ח. כמו כן, בחברה מתקבל באופן שוטף ורבעוני תשלום קרן הנושאת ריבית והצמדה (כ-150 אלפי ש"ח לרבעון) בגין הלוואה שהועמדה למלון נירוונה אשר למועד הדוח מסתכמת בסך כולל של כ-1,150 אלפי ש"ח. לפרטים אודות ההלוואה, ראו סעיף 24 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

5.4. החברה צופה כי במהלך שנת 2015 יתקבלו בחברה דמי ניהול מפרויקט לוגאנו – יהוד אשר הועבר לחברה במסגרת הסדר הנושים. לפרטים אודות הנכס וזכויות החברה, ראו סעיף 8 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

5.5. החברה צופה כי במהלך שנת 2015 תושלם מסירת הבניין השני בפרויקט מרכולת של שותפות בולווארד נדל"ן באופן שיאפשר קבלת החזר ההון שהושקע בשותפות וקבלת העודפים שהצטברו בשותפות עם השלמת מכירת הדירות האחרונות בפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 16 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

6. **גילוי בדבר הליך אישור דוחות כספיים**

דירקטוריון החברה הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה ועל אישור הדוחות הכספיים שלה. דירקטוריון החברה מינה את ועדת הביקורת לשמש גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("**הוועדה**"), הדנה בדוחות הכספיים ומגישה את המלצותיה לדירקטוריון עובר לאישור הדוחות הכספיים בהתאם להוראת תקנות החברות (הוראת ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע - 2011.

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים מכהנת גם כוועדת הביקורת של החברה.

בוועדה חברים שלושה דירקטורים, כדלקמן:

שם	דח"צ/ בלתי תלוי	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כישוריו, השכלתו, ניסיונו והידע שלו לקרוא ולהבין דוחות כספיים	ניתנה הצהרה עובר למינוי
ששי שילה, יו"ר הועדה	דח"צ	כן	בהתאם לכישוריו, השכלתו, ניסיונו והידע שלו ובהתאם להצהרתו, החברה רואה אותו כמי שיש לו היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים	כן
אילן אברהמי	דח"צ	כן		כן
ניב זילברשטיין	בלתי תלוי	כן		כן

לפירוט כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע של חברי הוועדה, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

בישיבת הוועדה ביום 24 במרס 2015, דנה הוועדה בסוגיות הדיווח המהותיות בדוחות הכספיים ובגיבוש המלצותיה לדירקטוריון בעניין אישור הדוחות הכספיים. במהלך הישיבה סקר סמנכ"ל הכספים של החברה, באופן מפורט, את עיקרי הדוחות הכספיים וכן את הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, לרבות את ההערכות המהותיות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית שאומצה, לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, עליהן נסמכו נתונים בדוחות הכספיים. בישיבה, נכחו חברי הוועדה ששי שילה וניב זילברשטיין, רואי חשבון המבקרים, יועצים המשפטיים חיצוניים, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה.

המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון 2 ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון, זמן סביר לאור היקפן של המלצות הוועדה ומורכבותן. הדירקטוריון קבע כי פרק הזמן הסביר להעברת המלצות הוועדה תלוי בהיקף ובמורכבות ההמלצות ובכל מקרה לא יפחת משני ימי עסקים.

הוועדה המליצה לדירקטוריון לאשר את הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון לאישור הדוח התקופתי שנערכה ביום 29 במרס 2015, סקרה הנהלת החברה בפני חברי הדירקטוריון את הנתונים הכספיים העיקריים המוצגים בדוחות תוך התייחסות לאירועים מהותיים שאירעו במהלך התקופה וסוגיות מהותיות הקשורות לדיווח הכספי. במהלך הישיבה השיבה ההנהלה לשאלות שהופנו אליה מחברי הדירקטוריון וסיפקה הסברים והבהרות, ככל הנדרש. לאחר שדירקטוריון החברה דן בהמלצות הועדה, אישר הדירקטוריון פה אחד את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014. בישיבת הדירקטוריון השתתפו כל חברי הדירקטוריון.

7. <u>תגמולים לבעלי ענין ונושאי משרה</u>

בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 29 במרס 2015 דירקטוריון החברה בחן את תגמול נושאי המשרה ובעלי הענין המפורטים בתקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי ואישר כי תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה בחברה, תואמים את מדיניות התגמול של החברה אשר אושרה בדירקטוריון החברה (לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול) ביום 14 בינואר 2014. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול של החברה ראו דוח מיידי מיום 16 בינואר 2014 (אסמכתא: 2014-01-017422). חברי דירקטוריון החברה ביקשו להדגיש כי ליום 31 בדצמבר 2014 ולמועד הדוח, קיים נושא משרה אחד בלבד שזכאי לתגמול בגין עבודתו בחברה (למעט דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי הזכאים לתגמול על פי דין).

8. <u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>

בהתאם להוראות סעיף 92(א)12 לחוק החברות תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים וזאת בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות וסוגיות הבקרה החשבונאיות המתעוררת בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה לאור סדר הגודל והמורכבות של החברה וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי ניהולי ומקצועי המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטלות הדיווח.

להערכת דירקטוריון החברה ולאחר שהביא במכלול שיקוליו את הצהרות הדירקטורים שבהן פירטו הדירקטורים את השכלתם, ניסיונם וידיעותיהם בסוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאיות האופייניות לענף שבו פועלת החברה, בהבנת תפקידיו של רואה החשבון המבקר ובהכנת דוחות כספיים ואישורם לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 חברי הדירקטוריון של החברה אשר הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם יוסי אקב-יו"ר הדירקטוריון, ניר עפרוני, ששי שילה, אילן אברהמי וניב זילברשטיין (לפרטים אודות השכלתם וניסיונם, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 לפרק הרביעי של דוח תקופתי זה).

9. <u>גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד</u>

9.1. <u>שם המבקר הפנימי</u>: ברוקנר יואב , רו"ח.

9.2. <u>תאריך תחילת כהונתו</u>: 30.8.2006.

9.3. למיטב ידיעת החברה ועל בסיס הצהרתו, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) ובסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב 1992 ("**חוק הביקורת הפנימית**") ובהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות.

9.4. למיטב ידיעת החברה ועל בסיס הצהרתו, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליו, ואין לו קשרים עסקיים מהותיים מכל סוג שהוא עם החברה או גוף קשור אליה.

9.5. המבקר הפנימי מעניק שרותי ביקורת פנים במיקור חוץ באמצעות משרדו ברוקנר - אינגבר ייעוץ בקרה וניהול סיכונים, המעסיק עובדים בעלי מיומנויות לביצוע הביקורת.

9.6. <u>מועד המינוי והנימוקים לאישור המינוי</u>: מינוי המבקר הפנימי אושר ע"י ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 30.8.2006, וזאת לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו של המבקר הפנימי בעריכת ביקורות בחברות ציבוריות בהיקפים דומים וגדולים מהיקף הפעילות בחברה.
המבקר הפנימי הינו רו"ח מוסמך, בוגר חשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת ת"א, מוסמך במשפטים – אוניברסיטת בר אילן, ועוסק בביקורת פנימית משנת 1990. המבקר הפנימי בעל ניסיון בביצוע תפקידי ביקורת פנים בחברות ציבוריות שונות ומשמש כשותף במשרדו הנותן שירותים ישירים ונלווים למגוון לקוחות הכולל גופים ציבוריים, חברות ממשלתיות וחברות פרטיות בענפי המשק השונים, ובכלל זה חברות בתחום הנדל"ן, תעשייה, מסחר, תעשייה ביטחונית ועוד. בעקבות כל אלו נמצא מר ברוקנר מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר, בהתחשב בהיקף פעילותה של החברה ומורכבות פעילותה.

9.7. <u>זהות הממונה הארגוני</u>: הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר וועדת הביקורת.

9.8. <u>תוכנית הביקורת</u>: תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינה שנתית בדר"כ. השיקולים בקביעת תכנית הביקורת כוללים בין השאר הערכת חשיפות וסיכונים, נקודות תורפה הנראות לועדת הביקורת, מעקב על עסקאות עם בעלי עניין ותחומי הפעילות העיקריים בהם החברה פועלת, כך שמירב הנושאים המהותיים ייבדקו לאורך זמן. הואיל וחלק ניכר מפעילות החברה מתבצע באמצעות חברות בנות ומוחזקות, שותפויות ועסקאות משותפות נערכת ביקורת פנימית גם בהן.
בקביעת התוכנית מעורבים המבקר הפנימי, ועדת הביקורת, יו"ר הדירקטוריון ומנהל הכספים. תכנית הביקורת השנתית נדונה ומאושרת ע"י ועדת הביקורת. למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מתוכנית הביקורת מבחינת היקפה ונושאיה בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

9.9. <u>היקף העסקה</u>: היקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו בגין תוכנית הביקורת לשנת 2014 היה כ-20 שעות. היקף זה נקבע לאחר הערכת ועדת הביקורת והמבקר הפנימי שזהו היקף השעות המשקף את רמת ההשקעה הנדרשת לצורך ביצוע תוכנית הביקורת, לאור היקף פעילותה של החברה, היכרות של המבקר הפנימי את תהליכי העבודה העיקריים בה והמבנה הארגוני של החברה וכן בהתחשב בהסדר הנושים שגובש במהלך שנת 2014 ואשר הושלם בחודש נובמבר 2014. כל שעות העבודה הושקעו בתאגיד עצמו ולגבי פעילות בישראל בלבד.

9.10. <u>עריכת הביקורת</u>: על-פי הודעת המבקר הפנימי, הביקורת נערכת בהתאם לתקני הביקורת הפנימית המקובלים בארץ ובעולם, הנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית (כולל תקנים של ה-CIA), בהתאם לחוק הביקורת הפנימית (התשנ"ב-1992) וכאמור בחוק החברות. הדירקטוריון הניח את דעתו

לגבי העמידה בדרישות התקנים וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו הרב של המבקר הפנימי, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך ומגיש את ממצאי הביקורת.

9.11. גישה למידע: למבקר הפנימי ולצוותו ניתנת גישה מלאה ובלתי מוגבלת למערכות המידע ולנתונים כספיים לצורך ביצוע עבודתם והומצאו לו המסמכים והמידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

9.12. דוחות ביקורת פנים במהלך שנת 2014: המבקר הפנימי מגיש את דוחותיו בכתב ליו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל וליו"ר ועדת ביקורת. הדוחות מועברים לעיון חברי ועדת הביקורת ונדונים בוועדת הביקורת באופן שוטף. עד למועד הדוח הכספי נערכה ביקורת אחת על ידי המבקר בנושא דיווחים נדרשים בהתאם לחוק ניירות ערך. הדוח נדון בוועדת הביקורת ביום 24 במרס 2015.

9.13. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי: לדעת הדירקטוריון היקף עבודת הביקורת הפנימית, רציפות פעילותה ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. וועדת הביקורת והמבקר הפנימי בוחנים מידי שנה את ההיקף הנאות של עבודת הביקורת הפנימית בחברה

9.14. תגמול: שכ"ט המבקר מבוסס על שעות עבודתו בפועל בתעריף של 50 דולר לשעה. עד למועד פרסום הדוח הסתכמה עלות העסקת המבקר הפנימי וצוותו לסך של כ-3 אלפי ש"ח. החברה סבורה כי התגמול למבקר הפנימי הינו כמקובל בשוק ולפיכך אינו צפוי להשפיע על שיקול דעתו.

9.15. בחינת עסקאות מהותיות על-ידי המבקר הפנימי: תוכנית הביקורת שאושרה לשנת 2014 לא כללה ביקורת על עסקאות מהותיות, כהגדרתן בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.

10. גילוי בדבר רואה החשבון המבקר

10.1. שם רואה החשבון המבקר- שטיינמץ עמינח ושות', רואי חשבון.

10.2. להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה והחברות המאוחדות שלה בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

	מס' שעות עבודה		שכר טרחה בש"ח (בתוספת מע"מ)	
	2014	2013	2014	2013
השכר הכולל בעד שירותי ביקורת ושירותי מס	900	1,220	121	101

שכר טרחת רואה החשבון של החברה נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לכמות השעות המוערכת בעבודת הביקורת, ומובא לאישור דירקטוריון החברה, לאחר שוועדת הביקורת דנה בהיקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר ובדבר התאמת כשירותו של רואה החשבון המבקר לביצוע ביקורת בחברה, והעבירה את המלצותיה לדירקטוריון.

חלק ג' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

11. פרטים אודות תעודות ההתחייבות של החברה

11.1. פרטים אודות תעודות התחייבות של החברה שנפרעו במלואן בשנת הדיווח

11.1.1. במסגרת הסדר הנושים תוקן שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') לפיו אגרות החוב (סדרה ב') לא תחזורנה ו/או תחדלנה מלהיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והן תהפוכנה לאגרות חוב מסוג נון ריקורס (Non-Recourse), היינו - בין אם הגיע מועד פירעונן של אגרות החוב (סדרה ב') ובין אם טרם הגיע מועד פירעונן, המקור היחיד לקבלת תשלום בגין אגרות חוב (סדרה ב') הינו תמורת מימוש זכויות החברה בנכס באור עקיבא[1], אשר למועד תיקון שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') היה משועבד לטובת בנק הפועלים, וזאת לאחר שיפרע החוב לבנק הפועלים.

11.1.2. ביום 12 במרץ 2014 הושלמה מכירת זכויות החברה בנכס באור עקיבא בתמורה לסכום כולל של כ-16.5 מיליוני ש"ח ("**תמורת המכירה**"). בהתאם להסדר ולתיקון לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') כאמור לעיל, תמורת המכירה שימשה את החברה לפרעון חובותיה כמפורט להלן:

11.1.2.1. 4,232 אלפי ש"ח מתמורת המכירה שימשה את החברה לפרעון מלוא חובה כלפי בנק הפועלים בע"מ;

11.1.2.2. 11,606 אלפי ש"ח מתמורת המכירה הועברו לנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') ביום 23 בנובמבר 2014 לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של קרן[2], ריבית והפרשי הצמדה, המהווים פדיון סופי, מלא ומוחלט של אגרות החוב (סדרה ב') שלאחריו אגרות החוב (סדרה ב') פקעו ובוטלו.

11.2. פרטים אודות תעודות ההתחייבות של החברה המוחזקות בידי הציבור בתאריך הדוח

11.2.1. **פרטים לגבי אגרות חוב (סדרה ג')**

מועד הנפקה	21/5/2007
סך כל שווי הנקוב במועד ההנפקה	38,000,000 ש"ח ע.נ.
השווי הנקוב ליום 31/12/2014 בקיזוז אגרות החוב המוחזקות על ידי חברת הבת[3]	3,211 אלפי ש"ח ע.נ.
השווי הנקוב של הסדרה כשהוא מוערך מחדש על פי תנאי ההצמדה לתאריך הדוח 31/12/2014	2,200 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה	-
הערך של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים	2,200 אלפי ש"ח
השווי הבורסאי של תעודות הסדרה ליום 31/12/2014	המסחר בבורסה באגרות החוב הופסק ביום 31.12.2012
סוג הריבית קבועה	קבועה
שעור הריבית	7.5%
התחייבות לתשלום נוסף	אין

[1] לפרטים נוספים אודות התיקון לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות התחייבות החברה לשלם לצדדים שלישיים מתמורת המכירה ראו את התיקון לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') אשר צורף למסמכי ההסדר שצורפו לדוח מיידי מיום 27 ביוני 2013 (אסמכתא: 2013-01-076050). לפרטים אודות הנכס באור עקיבא ראו סעיף 17 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

[2] 21,728,296 ש"ח ע.נ. אשר הונפקו על פי התשקיף שפורסם ביום 21.5.2007 ("**התשקיף**") ושטר הנאמנות מיום 20.5.2007.

[3] בסמוך לפני מועד השלמת ההסדר, יתרת ערכן הנקוב של אג"ח ג' הסתכמה בסך של 11,199,841 ש"ח ע.נ., מתוכם 5,382,620 ש"ח ע.נ. הוחזקו על ידי ליפסטאר בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("**החזקות ליפסטאר**") ואילו סך של 5,817,169 ש"ח ע.נ. הוחזקו על ידי צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או בבעל השליטה. בהתאם להתחייבות החברה בסמוך לפני השלמת ההסדר נמחקו החזקות ליפסטאר באג"ח ג'.

מועדי תשלום קרן	ביום 30 ביוני, 2015.
תנאי הצמדה (קרן וריבית)	קרן וריבית צמודים למדד המחירים לצרכן, מדד בסיס בגין חודש 4/2007
האם המירים לני"ע אחרים	לא
האם אגרות החוב מהותיות	כן
האם אגרות החוב מדורגות	לא
האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה ותנאיהן	לא
שם הערב לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות	אין
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום שנת הדיווח ובמהלכה	לא
האם התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפרעון מיידי/מימוש בטוחות	כן
האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	כן

11.2.2. **<u>פרטים בדבר הנאמן אגרות חוב (סדרה ג')</u>**

שם חברת הנאמנות	משמרת חברה לנאמנויות בע"מ
שם האחראי על סדרת תעודות ההתחייבות בחברת הנאמנות	רמי סבטי
פרטי ההתקשות	טלפון 03-6374352 פקס 03-6374344
כתובת למשלוח מסמכים	דרך מנחם בגין 48-46, בית אמות ביטוח קומה 18, תל אביב
דוא"ל	trusts@bdo.co.il

11.2.3. **<u>דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן ושינוי בתנאי אגרות החוב (סדרה ג')</u>**

11.2.3.1. החל ממועד השלמת ההסדר ועד למועד הדוח, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של אגרות חוב אלו.

11.2.3.2. לפרטים אודות הסדר הנושים אשר אושר, בין היתר, באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מיום 11 בנובמבר 2014, ראו סעיף 1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

11.2.4. **<u>שינוי בתנאי אגרות החוב (סדרה ג')</u>**

11.2.4.1. לפרטים אודות שינויים בסכום במועדי תשלום אגרות החוב (סדרה ג') ובסכומים לתשלום, ראו סעיף 1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

11.2.4.2. המשקיע והחברה התחייבו כי קודם לפרעון מלוא החוב למחזיקי אג"ח ג' החברה לא תשלם סכומים כלשהם לבעלת השליטה בחברה ו/או לבעלי עניין בבעלת השליטה ו/או למי מטעמם, לרבות מכוח הלוואות בעלים שהעמיד ו/או תעמיד בעלת השליטה לחברה[4].

11.2.4.3. החברה התחייבה כי במקרה שבו תימכר הקרקע בלוד אזי יקבע בהסכם המכירה כי סכום שלא יפחת מ-2 מיליון ש"ח מתוך תמורת המכירה תופקד בחשבון הנאמן

[4] למעט נשיאה בעלות שכר של מנכ"ל בעלת השליטה אשר ינהל את החברה, כאשר החברה אינה מעסיקה בעצמה מנכ"ל או בעל תפקיד דומה, בסכום של יעלה על 900 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ לשנה ואחזקת רכב וטלפון. למועד הדוח החברה מינתה מנכ"ל מטעם בעל השליטה וטרם נקבעו תנאי העסקתו.

לאג"ח ג' מתוך הכספים הראשונים להם תהיה זכאית החברה בהתאם להסכם, על חשבון הסכום לתשלום. במקרה שבו תשעבד החברה את הקרקע בלוד לצורך קבלת מימון מבנק מלווה להקמת הפרויקט על הקרקע בלוד, הרי שהכספים אותם מחויבת החברה להעביר לנאמן על פי סעיף זה יועברו מתוך הכספים הראשונים אותם תהיה החברה רשאית למשוך מתוך חשבון הליווי ו/או לקבל לשימושה החופשי בהתאם להסכמות עם הבנק המלווה. בנוסף התחייבה החברה שלא להעניק לנושה כלשהו (מלבד בנק מלווה לפרויקט שיוקם על המקרקעין בלוד, אם וככל שייחתם הסכם ליווי) שעבוד ו/או זכויות אחרות כלשהן ביחס למקרקעין בלוד ו/או הפרויקט שייבנה עליהם.

11.2.4.4. לפרטים נוספים אודות השינוי בתנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ראו דוח מיידי מיום 15 במאי 2014 ומיום 23 באוקטובר 2014 (אסמכתאות: 2014-01-065133 ו-2014-01-180105, בהתאמה).

11.2.5. **<u>נכסים משועבדים לאגרות החוב (סדרה ג')</u>**

הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד	ערכו של הנכס המשועבד בדוחות הכספיים של החברה	שינויים שחלו בנכס המשועבד במהלך תקופת הדוח	הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות	תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה	תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך תקופת הדוח תתואר הדרך בה אושרו.
• שעבוד שוטף וקבוע ראשון בדרגה על חשבון החברה בבנק לאומי. "החשבון המשועבד" בהתאם לתשקיף החברה מיום 21/5/2007. • שעבוד שוטף וקבוע ראשון בדרגה על חשבון החברה בבנק לאומי. "חשבון העודפים" בהתאם לתשקיף החברה מיום 21/5/2007. • שעבוד על זכויות החברה לקבלת תשלומים מכח הוראה בלתי חוזרת של החברה לבולוואר נדל"ן, שותפות מוגבלת. • שעבוד על זכויות החברה לקבלת תשלומים מכח הוראה בלתי חוזרת של החברה לבולוואר השקעות, שותפות מוגבלת.	זכויות בשותפויות- 2,721 אלפי ש"ח. זכויות בחשבון בתאגיד בנקאי-83 אלפי ש"ח.	-	אין מגבלה על יצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה. אין מגבלה על הנפקת אגרות חוב מסדרות אחרות.	למיטב ידיעת החברה השעבודים תקפים	-

12. <u>פרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח– לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח:</u>

	זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
הערכות שווי מהותיות	קרקע בעיר לוד בה ניתן לבנות 36 יח"ד	28.12.2014	1,280 אלפי ש"ח (מחודש ספטמבר 2011)	2,100 אלפי ש"ח	ירון ספקטור	BA בכלכלה ו- MA המנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן. תואר בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל אביב. שמאי מוסמך ממועצת שמאי המקרקעין שבמשרד המשפטים	ביצוע הערכות שווי לחברות נדל"ן וחברות ביטוח לנכסים בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ש"ח	כן	לא	גישת ההשוואה	השוואת עסקאות דומות לפי 150 אלפי ש"ח קרקע ליח"ד. הפחתות בגין דחייה ופינוי דיירים מוגנים, תשלום היטל השבחה תשלום לרמ"י.
הערכות שווי מהותיות מאוד	קרקע של פרויקט לוגאנו – יהוד (מגרשים 11-15)	31.12.2014	68,850 אלפי ש"ח (מחודש ספטמבר 2011)	72,100 אלפי ש"ח					כן	גישת ההשוואה	השוואת עסקאות דומות לפי 500 אלפי ש"ח קרקע למגורים ו-6.5 אלפי ש"ח קרקע למ"ר מסחר ו-3.25 קרקע למ"ר מסחר גלריות. הפחתות בגין הוצאות פינוי דיירים ("**המפונים**"), עלות בניית דירות למפונים, דמי שכירות למפונים, עלות תשלום חודשי לעמידר לתקופה של 3 שנים (בהתאם להסכם עם עמידר לניהול המתחם עד להשלמת פינויו).

תאריך החתימה: 29 במרס 2015

יוסי אקב - יו"ר הדירקטוריון **אלון תמיר - מנכ"ל**

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014

תוכן

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים - דוחות כספיים שנתיים	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3
דוחות מאוחדים על הרווח וההפסד	4
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	5
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	6
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	7-32

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי - חשבון

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (להלן - "הקבוצה") לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, השינויים בהון והדוחות ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של התאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- (5,047) אלפי ש"ח וכ- 2,869 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהם (הפסדיהם) הינו כ- (228) אלפי ש"ח כ- 37 אלפי ש"ח וכ- (67) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014, 2013 ו- 2012, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותם תאגידים בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיה הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוח רואי חשבון אחרים.

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 ודוחות רואי חשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה וחברות המוחזקות שלה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך(דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, הרינו להפנות את תשומת הלב, לאמור בבאורים 1ג' מצבה הכספי של החברה ו- 1ד' הסדר הנושים והעברת השליטה בחברה לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014, בדבר יתרת אגרות החוב והלוואות בעלי השליטה בחברה ותכניות ההנהלה לגבי יתרות אלו.

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

תל אביב,
29 במרס 2015

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2014	2013
		אלפי ש"ח	
נכסים:			
מזומנים ושווי מזומנים	6	335	319
השקעות לזמן קצר מוגבלות בשימוש	7	159	586
חייבים ויתרות חובה	8	930	915
מסים לקבל		5	4
מלאי בנינים למכירה ועבודות בבצוע בנכוי מקדמות	9.ב	533	776
מלאי מקרקעין	9.א	2,100	8,639
סה"כ נכסים שוטפים		4,062	11,239
חייבים לזמן ארוך	10	585	1,137
נכסי הטבה לעובדים		109	107
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11	29,327	-
השקעות בשותפויות מוגבלות	12	2,721	2,869
רכוש קבוע	13	20	56
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		32,762	4,169
סה"כ נכסים		36,824	15,408
התחייבויות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים	14	-	2,625
חלויות שוטפות של אגרות חוב	17.א.	2,200	7,017
אגרות חוב הניתנות להמרה במניות	17.א.	-	22,183
התחייבויות לספקים ונותני שרותים	15	168	1,166
זכאים ויתרות זכות	16	1,003	3,682
סה"כ התחייבויות שוטפות		3,371	36,673
הלוואות מתאגידים בנקאיים	17.ד	-	1,357
הלוואות מצדדים קשורים	17.ו	7,288	-
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		7,288	1,357
סה"כ התחייבויות		10,659	38,030
הון:			
הון מניות	21	-	1,981
פרמיה על מניות		318,005	286,284
תקבולים בגין אופציית המרה		-	610
יתרת הפסד		(291,840)	(311,497)
סה"כ הון (גירעון בהון) המיוחס לבעלים של החברה		26,165	(22,622)
סה"כ התחייבויות והון		36,824	15,408

יוסי אקב	**אלון תמיר**	**יוסי לוי**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**	**סמנכ"ל כספים**

תאריך אישור הדוחות הכספים 29 במרץ 2015

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח וההפסד

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2014	2013	2012
		אלפי ש"ח		
הכנסות				
מניהול פרויקטים		25	136	48
ממכירת מלאי מקרקעין	22	16,500	-	-
סה"כ הכנסות		16,525	136	48
עלויות והוצאות				
עלות מקרקעין שנמכרו		(8,659)	-	-
סה"כ עלות ההכנסות		(8,659)	-	-
רווח גולמי		7,866	136	48
הכנסות אחרות	23.ב	14,703	19	34
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	23.א	(1,212)	(1,504)	(2,076)
הוצאות אחרות	23.ג	(296)	(23)	(286)
רווח (הפסד) תפעולי		21,061	(1,372)	(2,280)
הוצאות מימון	23.ד	(1,643)	(2,522)	(3,537)
הכנסות מימון	23.ה	100	128	195
הוצאות מימון, נטו		(1,543)	(2,394)	(5,622)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים כלולים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו		(228)	37	(67)
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת		19,290	(3,729)	(5,689)
רווח מפעילות שהופסקה	24	367	739	743
רווח (הפסד) לשנה		19,657	(2,990)	(4,946)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים בגין אופציית המרה	יתרת הפסד	סה"כ הון
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2012	1,981	286,284	610	(303,561)	(14,686)
תנועה בתקופה ינואר-דצמבר 2012 -					
הפסד לשנה	-	-	-	(4,946)	(4,946)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2012	1,981	286,284	610	(308,507)	(19,632)
תנועה בתקופה ינואר-דצמבר 2013:					
הפסד לשנה	-	-	-	(2,990)	(2,990)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	1,981	286,284	610	(311,497)	(22,622)
תנועה בתקופה ינואר-דצמבר 2014:					
חילוט מניות	(1,981)	1,981	-	-	-
פקיעת אגרות חוב להמרה	-	610	(610)	-	-
הקצאת מניות כנגד העברת נכסים	-	29,130	-	-	29,130
רווח לשנה	-	-	-	19,657	19,657
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	-	318,005	-	(291,840)	26,165
	====	======	====	======	=====

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2014	2013	2012
	באור	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת				
רווח (הפסד) לשנה		19,657	(2,990)	(4,946)
חלק החברה בהפסדי (רווחי) תאגידים כלולים המטופלים				
לפי שיטת השווי המאזני, נטו		228	(37)	67
פחת והפחתות		28	227	126
שערוך אגרות חוב		1,338	2,026	3,010
רווח ממכירת מקרקעין		(7,844)	-	-
הפסד משינויים בערך נכס פיננסי זמין למכירה		-	-	7
עלויות מימון אחרות, נטו		99	54	516
רווח כתוצאה מהסדר נושים	4.ד.2.1.	(14,682)	-	-
		(20,833)	2,270	3,726
שינוי בחייבים ויתרות חובה ומסים לקבל		(11)	27	783
שינוי במלאי בניינים למכירה ועבודות בבצוע		-	(48)	(414)
שינוי בהכנסות לקבל מרוכשי דירות ומזמיני עבודות		243	(25)	-
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שרותים		(998)	374	299
שינוי בזכאים ויתרות זכות		(168)	(42)	(407)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים		(2)	(2)	(8)
		(936)	284	253
ריבית ששולמה		(67)	(79)	(486)
ריבית שהתקבלה		2	5	22
		(65)	(74)	(464)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת		(2,177)	(510)	(1,431)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
גביית הלוואות לזמן ארוך, נטו		617	614	605
רכישת רכוש קבוע		(9)	(8)	-
תמורה ממכירת מלאי מקרקעין	2.ד.1	16,500	-	-
תמורה ממימוש נכס פיננסי זמין למכירה		-	-	1,460
גביית פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו		453	(80)	442
תקבולים מהשקעה בשותפויות מוגבלות		67	34	339
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה		17,628	560	2,846
תזרימי מזומנים לפעילות מימון				
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		(2,086)	(589)	(668)
פרעון אגרות חוב	17.ב.	(16,110)	-	(900)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים	17.ו.	4,834	-	-
הלוואות ואשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	14	(2,073)	189	(50)
מזומנים נטו ששמשו מפעילות מימון		(15,435)	(400)	(1,618)
סה"כ ירידה במזומנים ושווי מזומנים		16	(350)	(203)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה		319	669	872
יתרת המזומנים ושווי המזומנים לסוף התקופה		335	319	669
מידע נוסף בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:				
השקעה בחברה כלולה תמורת הקצאת מניות	1.ד.1.1.	29,474	-	-
השקעה במקרקעין תמורת הקצאת מניות	1.ד.1.1.	2,100	-	-
הלוואה בעלים	1.ד.1.1	(2,444)	-	-
סך הכל נכסים והתחייבויות שהועברו כנגד הנפקת מניות		29,130	-	-

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

1. <u>כללי</u>

א. <u>היישות המדווחת</u>

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ הינה חברה אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב יונתן נתניהו 1, אור יהודה.
הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה וכן את הזכויות בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת (להלן יחד - "הקבוצה").

ב. <u>הגדרות -</u>

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	אורן השקעות (א.א.א) בע"מ.
הקבוצה	-	אורן השקעות (א.א.א) בע"מ וחברות מאוחדות שלה.
חברות מאוחדות	-	חברות לרבות שותפות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
חברות מוחזקות	-	חברות, מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
בעלי ענין	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968.
צד קשור	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
תאריך הדוח	-	תאריך הדוח על המצב הכספי - 31 בדצמבר 2014.

ג. <u>מצבה הכספי של החברה</u> -

ליום 31 בדצמבר 2014 לחברה יתרת נכסים שוטפים בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח אשר כוללים מלאי מקרקעין ומלאי בנינים למכירה אשר המחזור התפעולי שלהם עולה על שנה. התחייבויות שוטפות בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח אשר מתוכן התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בסך של כ- 2.2 מיליוני ש"ח (הסכום הינו צמוד ונושא ריבית). כמו כן, לחברה התחייבות בגין הלוואות בעלים בסך של כ- 7.3 מיליוני ש"ח שמועד פרעונם לא יחול לפני ה- 31 במרס 2016, אלא במקרה בו לחברה יווצרו תזרימי מזומנים חיוביים מפעילות שוטפת, עד למועד הפרעון יהיו החזרי ההלוואה האמורים נדחים בפני כל התחייבות אחרת. החברה פועלת לגיוס מימון ומשיכת רווחים מחברות מוחזקות על מנת לפרוע התחייבויות אלו במועדן.

ד. <u>הסדר הנושים והעברת השליטה בחברה</u>

לאחר שהחברה נקלעה לקשיים כלכליים ולא עמדה בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') וכלפי בנק הפועלים בע"מ ("**הנושים**"), גיבשו הנושים יחד עם החברה ועם חברת מגנזי השקעות בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מגנזי תשתיות ב.ג.מ בע"מ שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר גבריאל מגנזי ("**המשקיע**" או "**מגנזי השקעות**"), הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**" ו-"**ההסדר**" או "**הסדר הנושים**", לפי העניין) אשר הושלם ביום 24 בנובמבר 2014 ("**מועד השלמת ההסדר**") אשר עיקריו מפורטים להלן:

(1) <u>העברת נכסים</u>

מגנזי השקעות העבירה לבעלותה ולקניינה של החברה באופן סופי ובלתי חוזר, ללא תמורה במזומן, את הנכסים המועברים כפי שהוערכו על ידי מעריך שווי חיצוני ובסמוך למועד ההתקשרות עם המשקיע בשווי של כ-30 מליון ש"ח נטו, וזאת בתמורה לחילוט כל מניות החברה הקיימות והקצאת מניות וחופשיות ונקיות של החברה למגנזי השקעות באופן שלאחר הקצאתן מחזיקה מגנזי השקעות במלוא הונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של החברה והפכה להיות בעלת המניות היחידה בחברה.
נכון למועד השלמת ההסדר רשמה החברה בדוחותיה הכספיים את ערך הנכסים המועברים בשווי כפי שהוערך על ידי מעריך השווי כאמור, כנגד סעיף פרמיה על מניות בהון העצמי של החברה.

1. <u>כללי</u> (המשך)

ד. <u>הסדר הנושים והעברת השליטה בחברה</u> (המשך)

(1) <u>העברת נכסים</u> (המשך)

"**הנכסים המועברים**" -

1.1 זכויות המשקיע בנכס מקרקעין בעיר לוד בו ניתן לבנות 36 יחידות דיור ("**פרויקט לוד**").

1.2 מלוא זכויותיו של המשקיע במניות חברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ ("**חברת יהוד**") ובפרויקט ייזום למגורים – פינוי בינוי – לבניית 266 יחידות דיור בעיר יהוד ו-5,310 מ"ר שטחי מסחר ("**פרויקט לוגאנו - יהוד**") המבוצע באמצעות חברת יהוד, לרבות זכויות המשקיע הבאות: (א) לקבלת דמי ניהול בגין פרויקט לוגאנו - יהוד בהתאם להסכם השותפים בפרויקט לוגאנו - יהוד (ב) להחזר הלוואות בעלים שהעמיד המשקיע לחברת יהוד בסכום (קרן) של 13,444 אלפי ש"ח, באופן הבא:

(א) סכומי הלוואה בסך של 11 מיליון ש"ח הומחו לחברה ונחשבים כהלוואות בעלים שהעמידה החברה לחברת יהוד ("**ההלוואה שהומחתה**").

(ב) סכומי הלוואה נוספים שהועמדו על ידי המשקיע לחברת יהוד מעבר לסכום ההלוואה שהומחתה, יחשבו כהלוואות בעלים שהעמיד המשקיע לטובת החברה ("**הלוואת הבעלים**"). הלוואת הבעלים תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית שנתית בשיעור של 6%. ההצמדה והריבית ישולמו למשקיע מידי שנה ביום 31 לדצמבר, וזאת בהתקיים התנאים כפי שמופיעים בסעיף 1.ד. להלן ובלבד שקודם לכן נפרע מלוא החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). למועד הדוח יתרת הלוואת הבעלים הינה בסך של 2,454 אלפי ש"ח.

(2) <u>תיקון שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה ב')</u>

תוקן שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') לפיו אגרות החוב (סדרה ב') לא תחזורנה ו/או תחדלנה מלהיסחר בבורסה לני"ע בת"א בע"מ והן תהפוכנה לאגרות חוב מסוג נון ריקורס (Non-Recourse), היינו - בין אם הגיע מועד פירעונן של אגרות החוב (סדרה ב') ובין אם טרם הגיע מועד פירעונן, המקור היחיד לקבלת תשלום בגין אגרות חוב (סדרה ב') הינו תמורת מימוש זכויות החברה בנכס באור עקיבא, אשר למועד תיקון שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') היה משועבד לטובת בנק הפועלים, וזאת לאחר שיפרע החוב לבנק הפועלים.

ביום 12 במרץ 2014 הושלמה מכירת זכויות החברה בנכס באור עקיבא בתמורה לסכום כולל של כ-16.5 מיליוני ש"ח ("**תמורת המכירה**"). בהתאם להסדר ולתיקון לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') כאמור לעיל, תמורת המכירה שימשה את החברה ביום 23 בנובמבר 2014 לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של קרן, ריבית והפרשי הצמדה, המהווים פדיון סופי, מלא ומוחלט של אגרות החוב (סדרה ב') שלאחריו אגרות החוב (סדרה ב') פקעו ובוטלו.

1. <u>כללי</u> (המשך)

ד. <u>הסדר הנושים והעברת השליטה בחברה</u> (המשך)

(3) <u>תוקן שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') ("אג"ח ג'") כדלקמן:</u>

3.1 החברה התחייבה לשלם לכל המחזיקים החיצוניים של אג"ח ג' בגין סכומי קרן, הפרשי ההצמדה וריבית שהיא חבה להם על פי שטר הנאמנות המקורי של אג"ח ג', ובלבד שבכל מקרה הסכום הכולל שישולם למחזיקי אג"ח ג' בגין חוב אג"ח ג' לא יפחת מסך של 6,700,000 ש"ח ("**חוב אג"ח ג'**"), במועדים הבאים ("**לוח הסילוקין החדש של אגח ג'**"):

(א) סך שלא יפחת מ-4,500,000 ש"ח מתוך חוב אג"ח ג' שולם למחזיקים החיצוניים ביום 31 בדצמבר 2014.

(ב) סך שלא יפחת מ-2,200,000 ש"ח מתוך חוב אג"ח ג' ישולם למחזיקים החיצוניים לא יאוחר מיום 30 ביוני 2015.

3.2 חוב אג"ח ג' ישולם מהבאים:

(א) כל הסכומים שהתקבלו ו/או יתקבלו בחברה ו/או שהחברה תהא זכאית להם בגין או בקשר עם הנכסים המשועבדים כיום לטובת הנאמן למחזיקי אג"ח ג' ו/או הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אג"ח ג' על פי שטר הנאמנות המקורי, לרבות ובפרט בגין ו/או בקשר עם זכויות החברה בשותפויות בולוואר השקעות ובולוואר נדל"ן, כהגדרתן בשטר הנאמנות המקורי, והשותף הכללי בהן ("**שותפויות בולוואר**") ו/או כל נכס ו/או זכות של שותפויות בולוואר (כולל הסכום המופקד כיום בחשבון המשועבד לטובת הנאמן) ("**נכסי בולוואר המשועבדים לאג"ח ג'**").

(ב) סך של 3,000,000 מיליון ש"ח ממקורותיה החופשיים, קרי, שמקורם אינו בנכסי בולוואר המשועבדים לאג"ח ג' ו/או בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות המקורי).

(4) בגין ביטול יתרת התחייבויות החברה בגין אג"ח ב' וג' מעבר לתשלום ע"פ התנאים בשטרי הנאמנות המתוקנים המפורטים לעיל רשמה החברה רווח הון בסך 14,682 אלפי ש"ח הנרשם כהכנסות אחרות.

ה. למועד הדוח נמחקו מהמסחר כל ניירות הערך של החברה.

2. <u>בסיס עריכת הדוחות הכספיים</u>

א. <u>הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים</u>

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").

דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 במרץ 2015.

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

ב. <u>מטבע פעילות ומטבע הצגה</u>

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של הקבוצה, ומעוגלים לאלף הקרוב.

השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה.

ג. <u>בסיס המדידה</u>

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- רכוש קבוע מוצג לפי הנמוך מבין עלות, בנכוי פחת והפחתות שנצברו לבין סכום בר השבה.
- אגרות חוב שהנפיקה החברה נמדדו לפי עלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הרבית האפקטיבית ליום ההנפקה.
- הפרשות.
- השקעות בתאגידים כלולים המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
- מלאי בניינים למכירה ועבודות בביצוע, אשר מוצגים לפי הנמוך מבין עלותם לבין השווי מימוש נטו.

2. <u>בסיס עריכת הדוחות הכספיים</u> (המשך)

ד. <u>תקופת המחזור התפעולי</u>

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות קבלניות בהן פועלת החברה כקבלן מבצע ובהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ויכול להימשך שלוש שנים (מתייחס למלאי מקרקעין ומלאי בנינים למכירה). בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו לשנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופה העולה על שנה.

ה. <u>שימוש באומדנים ושיקול דעת</u>

בעריכת הדוחות הכספים בהתאם לIFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.
בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה , נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת ההנהלה על נסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.
האומדנים וההנחות שבבסיסם הוכנו דוחות כספיים אלו נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.
מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה נכלל בביאורים הבאים:

* הערכת סיכויי התחייבויות תלויות - הנהלת החברה מעריכה האם יותר סביר מאשר לא כי יצאו משאבים כלכליים בגין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, בין השאר, בהסתמך על חוות דעת יועציהן המשפטיים. למידע נוסף בדבר חשיפת החברה לתביעות ראה ביאור 20א בדבר התחייבויות תלויות.
* החברה השתמשה בהערכות שווי על מנת לקבוע את שווים של שני נכסים- בהתייחס לזכויות שהתקבלו מהמשקיע במסגרת הסדר הנושים ומוצגות במסגרת השקעות בחברות מוחזקות ומלאי מקרקעין.

3. <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u>

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. <u>בסיס האיחוד</u>

(1) <u>חברות בנות</u>

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום הפסקת השליטה.
הדוחות הכספיים של החברה ושל חברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של חברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה וחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

(2) <u>פעילות משותפת</u>

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחוייבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

(3) <u>השקעה בחברות כלולות</u>

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה.
השקעות הקבוצה בחברות כלולות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטה זו ההשקעה בחברה כלולה מוצגת לפי עלות ובתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו לרבות רווח כולל אחר רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור האחזקה.
הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים, המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הכלולות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

(4) <u>עסקאות שבוטלו באיחוד</u>

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

3. **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ב. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בהלוואות, חייבים ובפקדונות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים הנרכשים בדרך הרגילה (regular way purchase), לרבות נכסים אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, מוכרים לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר, משמע המועד בו התחייבה הקבוצה לקנות או למכור את הנכס. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים כוללים לקוחות וחייבים אחרים, הלוואות שניתנו ומזומנים ושווי מזומנים.

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה.כל זכות בנכסים פיננסיים שהועברו אשר נוצרה או נשמרה על ידי הקבוצה מוכרת בנפרד כנכס או התחייבות.

מכירות נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה (regular way sale), מוכרות במועד קשירת העסקה (trade date), משמע, במועד בו התחייבה הקבוצה למכור את הנכס.

סיווג נכסים פיננסים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

הקבוצה מסווגת נכסים פיננסיים בקבוצות כלהלן:

הלוואות, פקדונות וחייבים

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה כוללים לקוחות, הלוואות שניתנו, פקדונות וחייבים אחרים - נכסים אלו הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. נכסים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן בעלויות עסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה הראשונה, הלוואות וחייבים נמדדים לפי עלות מופחתת, בניכוי הפסדים מירידת ערך, אם ישנה כזו.

מזומנים ושווי מזומנים

כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי.

משיכת יתר מתאגדים בנקאיים, אשר עומדת לפירעון לפי דרישה והמהווה חלק בלתי נפרד מניהול המזומנים של הקבוצה, נכללת כמרכיב של המזומנים ושווי המזומנים לצרכי הדוח על תזרימי מזומנים בלבד.

3. **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות הקבוצה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

קיזוז מכשירים פיננסים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר קיימת באופן מיידי זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו, אם זכות זו לא מותנית באירוע עתידי, וכן ניתנת לאכיפה במהלך העסקי הרגיל ו/או במקרה של חדלות פירעון או פשיטת רגיל של הישות ושל כל הצדדים שכנגד.

אגרות חוב

אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות שהונפקו על ידי החברה, הינן התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי העלות המופחתת, תוך שימוש בשיטת הרבית האפקטיבית ליום הנפקה.

(3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

(4) הון מניות

מניות רגילות

עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות, מוצגות כהפחתה מההון.

ג. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בנכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

(2) פחת

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע.

ד. נכסים חכורים

חכירות, לרבות חכירות של קרקעות ממינהל מקרקעי ישראל בהן נושאת הקבוצה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות. בעת ההכרה לראשונה נמדדים הנכסים החכורים בסכום השווה לנמוך מבין השווי ההוגן והערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים. תשלומים עתידים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות המתייחסת מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משוויה ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכם החכירה. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות, כאשר הנכסים החכורים אינם מוכרים בדוח על הרווח וההפסד של הקבוצה.

בחכירה של קרקע ומבנים, מרכיבי הקרקע והמבנים נבחנים בנפרד לצרכי סיווג החכירות, כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיב הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. נכסים חכורים

חכירות, לרבות חכירות של קרקעות ממינהל מקרקעי ישראל בהן נושאת הקבוצה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות. בעת ההכרה לראשונה נמדדים הנכסים החכורים בסכום השווה לנמוך מבין השווי ההוגן והערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים. תשלומים עתידים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות המתייחסת מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משוויה ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכם החכירה. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות, כאשר הנכסים החכורים אינם מוכרים בדוח על הרווח וההפסד של הקבוצה.

בחכירה של קרקע ומבנים, מרכיבי הקרקע והמבנים נבחנים בנפרד לצרכי סיווג החכירות, כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיב הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר.

ה. מלאי מקרקעין ודירות למגורים

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בניה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבניה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ו. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי המתייחסות באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריך פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח (מטבע הפעילות של החברה), מהוונים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

ז. נכסים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

ירידת ערך של נכס פיננסי שאינו מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד נבחנת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שאירוע הפסד התרחש לאחר מועד ההכרה לראשונה בנכס ואירוע הפסד זה השפיע באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס הניתן לאמידה מהימנה.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

הכרה בהפסד מירידת ערך

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד.

(3) ירידת ערך השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעה בחברה כלולה נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך .

ח. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות מספר תוכניות הטבה:

(1) הטבות לעובדים לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח מנהלים ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים.

(2) הטבות לאחר סיום העסקה

בהתאם לחוק פיצויי פיטורין, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. הפיצויים מחושבים לפי השכר החודשי האחרון של העובד במועד סיום העסקתו כפול מספר שנות עבודתו. החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלמם ישירות לקבוצה.

3. <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

ח. <u>התחייבויות בשל הטבות לעובדים</u> (המשך)

בקבוצה קיימות מספר תוכניות הטבה:

(3) <u>פיצויי פיטורין</u>

פיצויי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה, ללא אפשרות ממשית לביטול, לפיטורי עובדים לפני הגיעם למועד הפרישה המקובל על פי תוכניות פורמלית 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.

ט. <u>הפרשות</u>

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

(1) <u>אחריות</u>

הפרשה לאחריות מוכרת כאשר המוצרים או השרות, בגינם ניתנה האחריות, נמכרים. ההפרשה מבוססת על נתונים היסטוריים ועל שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות שלהן.

(2) <u>תביעות משפטיות</u>

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. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי. למידע בדבר תביעות משפטיות ראה ביאור 20א', בדבר התחייבויות תלויות.

י. <u>הכנסות</u>

(1) <u>מכירת מלאי מקרקעין ודירות למגורים</u>

ההכנסה ממכירת מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל. הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר הסיכונים המשמעותיים וההנאות מהבעלות על המלאי עוברים לקונה, קבלת התמורה צפויה, קיימת אפשרות להעריך באופן מהימן את אפשרות החזרת המלאי והעלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות לאמידה באופן מהימן, כאשר אין להנהלה מעורבות נמשכת עם המלאי וכן כאשר ההכנסה ניתנת למדידה באופן מהימן.

לגבי מכירת דירות למגורים בישראל, העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת, בדרך כלל, עם מסירת הדירה לרוכש.

(2) <u>הכנסות מדמי שכירות</u>

דמי שכירות מהשכרת נדל"ן מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת ההשכרה.

יא. <u>הכנסות והוצאות מימון</u>

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו (לרבות בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה), רווחים ממכירת נכסים פיננסיים זמינים למכירה, רווחים מהפרשי שער ורווחים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, הפסדים ממימוש נכסים המסווגים כזמינים למכירה, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות המוצגים במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות), והפסדים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד.

4. קביעת שווי הוגן

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בביאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

א. השקעות במכשירי חוב

השווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד, השקעות המוחזקות לפדיון ונכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה, נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה המצוטט שלהם (Quoted closing bid price) בסגירת המסחר, למועד המדידה. במידה ולא קיים מחיר מצוטט, השווי ההוגן נמדד תוך התחשבות מירבית בנתונים נצפים בשוק (כגון שימוש בעקום ריבית), ובאמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים, תוך שימוש בתזרימי מזומנים עתידיים חזויים ושיעור היוון המקובל בשוק.
למידע נוסף לגבי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים ראה באור 18, בדבר מכשירים פיננסיים.

ב. הלוואות וחייבים לרבות לקוחות וחייבים אחרים

השווי ההוגן של הלוואות וחייבים לזמן ארוך וחייבים אחרים, למעט בגין עבודות הקמה בתהליך, נקבע על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד המדידה.

ג. שווי מלאי בנינים למכירה ומלאי מקרקעין

המלאי מוצג על בסיס עלות או שווי מימוש נטו במידה ונמוך יותר. שווי שימוש נטו מתבסס על הסכום שהחברה צופה לקבל בגין מכירת המלאי ועל הסכום אותו צופה החברה לשלם בגין בניית המבנים במהלך עסקים רגיל. מלאי קרקעות כולל מקרקעין, אשר מוחזקים לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל.עלות מלאי המקרקעין כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש, חומרים ועבודת קבלני משנה. מלאי מקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העליות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. החברה בחנה את שווי המימוש נטו של המקרקעין שבבעלותה בהתאם להצעות שקיבלה החברה מרוכשים פוטנציאלים.

ד. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

השווי ההוגן, אשר נמדד לצורך מתן גילוי, נקבע תוך התייחסות למחיר הרכישה המצוטט שלהן (Quoted closing asking price) בסגירת המסחר, למועד הדיווח. במידה ולא קיים מחיר מצוטט, השווי ההוגן נמדד תוך התחשבות מירבית בנתונים נצפים בשוק (כגון שימוש בעקום ריבית), ובאמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח. שיעור ריבית השוק בגין המרכיב ההתחייבותי של אגרות חוב להמרה, נקבע תוך התייחסות לתנאים בשוק של התחייבויות דומות, ללא אופציית המרה למניות.

5. פעילות שהופסקה

החל מרבעון שני של שנת 2014 עקב מכירת הנכס באור אור עקיבא הופסקה הפעילות במגזר השכרת נכסים.
להלן נתונים על תוצאות הפעילויות המתייחסים לפעילות שהופסקה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
הכנסות	405	1,082	1,097
הוצאות	(38)	(343)	(354)
רווח מפעילות שהופסקה	367	739	743

להלן נתונים על תזרימי המזומנים המתייחסים לפעילות שהופסקה ושנבעו מפעילות(שמשו לפעילות):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2014	2013	2012	
שוטפת	408	959	1,082	1,082
השקעה	-	-	-	
מימון	-	-	-	

6. מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	
מזומנים ויתרות בבנקים	169	220
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים	166	99
	335	319

הפקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות בשיעור שנתי של 0.01%.

7. השקעות לזמן קצר מוגבלות בשימוש

הסעיף מייצג פקדונות בתאגידים בנקאיים. הפקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (0.01%).

נכון ליום 31 בדצמבר 2014 לחברה סכומים של 83 אלפי ש"ח (2013 - 586 אלפי ש"ח) שמקורם בכספי הנפקות ויעודם הוגבל בהתאם לתשקיפי ההנפקה ב- 2006 וב-2007.
וכן סכומים של 76 אלפי ש"ח שמקורם בתמורה שהתקבלה ממכירת המקרקעין באור עקיבא ויעודם הוגבל להשלמת ההתחשבנות בין הצדדים.
באשר לתנאי הצמדה של השקעות לזמן קצר ראה באור 18, בדבר מכשירים פיננסיים.

8. חייבים ויתרות חובה

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	
הכנסות לקבל מתאגידים מוחזקים	-	130
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך שניתנו (ראה באור 10 להלן)	609	604
מוסדות	214	16
מקדמות לספקים	-	3
הכנסות לקבל מעסקה משותפת	2	16
פקדונות אצל עורכי דין	36	16
הוצאות מראש	69	115
חייבים ויתרות חובה אחרים	-	15
	930	915

לענין תנאי הצמדה ראה באור 18, בדבר מכשירים פיננסיים.

9. מלאי מקרקעין, בניינים למכירה ועבודות בביצוע

א. הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
		אלפי ש"ח
מקרקעין באור עקיבא (1. להלן)	-	8,639
מקרקעין בלוד (2. להלן)	2,100	-

(1) המתחם מיועד לבניית 148 יח"ד (מתוך 384 יח"ד אשר אושרו בשכונה).
ביום 12 בינואר, 2014 נחתם הסכם בין החברה לצד ג' למכירת מלוא זכויות החברה במתחם באור עקיבא. בתמורה ל 16.5 מיליוני ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ אשר ישולמו במספר מועדים שנקבעו בהסכם בתוך תקופה בת 120 יום.
ביום 12 במרץ, 2014 דיווחה החברה כי קבלה את מלוא התמורה בגין המכירה .

(2) נכס מקרקעין בעיר לוד בו ניתן לבנות 36 יחידות דיור ("**פרויקט לוד**")שהתקבל במסגרת הסדר הנושים. למועד הדוח החברה קיבלה יפוי כוח בלתי חוזר מהמשקיע ביחס לזכויותיו בקרקע והחברה והמשקיע פועלים להשלמת רישום הזכויות על שם החברה.כמו כן נרשמה לטובת החברה הערת הזהרה בגין נכס זה בטאבו. אומדן שווי הקרקע על פיו נרשם נכס זה בדוחות הכספיים בוצע על ידי הנהלת החברה תוך שימוש בהערכת שווי של השמאי ירון ספקטור לצורך הערכת השווי המעריך השתמש במודל הערכה המבוסס על גישת ההשוואה ביחס לעסקאות דומות שנעשו באותו איזור.הנכס נרשם בדוחות כספיים אלו במועד הסדר הנושים על פי השווי בהערכת השווי כנגד סעיף פרמיה בדוח על השינויים בהון.

9. <u>מלאי מקרקעין, בניינים למכירה ועבודות בביצוע</u> (המשך)

ב. מלאי בנינים למכירה ועבודות בביצוע

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	
עבודות בביצוע	553	1,935
בנכוי - מקדמות על חשבון עבודות בביצוע	-	(1,159)
	553	776
<u>סה"כ מלאי בנינים למכירה ועבודות בביצוע</u>	533	9,415

לפרטים נוספים אודות ההתקשרות עם קיבוץ מפלסים ראה באור 20.ב.(2).

10. <u>חייבים לזמן ארוך</u>

א. הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	
הלוואות שניתנו (ב. להלן)	1,194	1,741
בנכוי - חלויות שוטפות	(609)	(604)
	585	1,137

ב. היתרה הינה בגין הלוואה שניתנה למלונות פתאל בע"מ (לשעבר מלון נירוונה (1974) בע"מ) (להלן - "המלון") במסגרת הסכם למכירת המלון בשלהי שנת 2004. יתרת קרן ההלוואה הנומינלית ליום 31 בדצמבר 2014 הינה בסך של 1,000 אלפי ש"ח, ההלוואה צמודה (צמוד למדד בגין חודש ספטמבר 2004) ונפרעת בתשלומים רבעוניים החל מתחילת שנת 2012 על פני חמש שנים.

11. <u>השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני</u>

א. חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	
חברות כלולות:		
עלות המניות	10	10
חלק החברה בהון, באשראי ויתרות זכות לחברות קשורות	17,221	661
הפרש מקורי המיוחס לזכויות במקרקעין	12,767	-
	29,998	671
בניכוי - ירידת ערך השקעה בחברה כלולה (ראה 1. להלן)	(671)	(671)
	29,327	-
חברה בשליטה משותפת:		
שטרי הון	-	937
הפסדים שנצברו ממועד הרכישה	-	(937)
	-	-

11. השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - הרכב: (המשך)

(1) ההפרשה לירידת ערך מייצגת השקעה בחברת א.ש. מגורי תל אביב בע"מ אשר נמחקה עקב ירידת ערך ומיוחסת לעלות המניות ולחלק החברה בהון.

(2) היתרה בשנת 2014 מייצגת השקעה בחברת פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ שהתקבלה במסגרת הסדר הנושים כאמור בבאור 1.ד'(1)1.2.

לצורך אומדן שווי זכויותיה בחברת פרויקט יהוד לוגאנו בע"מ השתמשה החברה בערכת שווי של המעריך ירון ספקטור ביחס לקרקע של פרויקט לוגאנו (מגרשים 11-15).

חלקה של החברה בעודף שווי המקרקעין כפי שנקבע בערכה הסתכם בסך של כ-12 מיליון ש"ח ויוחס למקרקעין של הפרויקט.

לצורך הערכת השווי המעריך השתמש במודל הערכה המבוסס על גישת ההשוואה ביחס לעסקאות דומות שנעשו באותו איזור.

ב. מידע נוסף בגין חברות מוחזקות

(1) רשימת חברות מאוחדות, מאוחדות בשליטה משותפת וכלולות:

	ליום 31 בדצמבר			
	2014		2013	
	אחוז ההחזקה			
	מניות המקנות זכויות הצבעה	מניות המקנות זכויות לרווחים	מניות המקנות זכויות הצבעה	מניות המקנות זכויות לרווחים
ליפסטאר בע"מ	100%	100%	100%	100%
בולווארד השקעות (ניהול) בע"מ	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%
פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ	40%	40%	-	-

(2) להלן פרטים בדבר חברות מאוחדות לא פעילות:

שם החברה	שנת פעילותה האחרונה
נווה רמות בע"מ	2007
א.ש. מגורי ת"א בע"מ	2012
צור הדסה בניה ופיתוח (1999) בע"מ	2011

ג. צירוף דוחות כספיים של חברות כלולות

החברה צירפה לדוחותיה הכספיים את הדוח הכספי של חברת פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ ליום 31 בדצמבר 2014.

ד. להלן מידע תמציתי בדבר חברת פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ:

הרכב:

	באלפי ש"ח				
	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	סך נכסים	התחייבויות שוטפות וסך התחייבויות	הון השותפים
ליום 31 בדצמבר 2014	112,594	40,648	153,242	172,664	(19,422)

להלן מידע תמציתי על תוצאות הפעילות	הכנסות	הפסד גולמי
	באלפי ש"ח	
לשנת 2014	62,720	(13,443)

12. <u>השקעה בשותפויות מוגבלות</u>

א. הרכב:

		חלק בניהול	זכויות ברווחים	ליום 31בדצמבר 2014	2013
				אלפי ש"ח	
בולאווארד השקעות (שותפות מוגבלת)	(ב.להלן)	33.33%	11%	(2)	2
בולאווארד נדל"ן (שותפות מוגבלת)	(ג. להלן)	33.33%	11%	2,723	2,867
				2,721	2,869

ב. השותפות עוסקת ביזום פרויקטים בנדל"ן ומנוהלת על ידי בולווארד השקעות (ניהול) בע"מ. השותפות עוסקת ביזום פרויקטים בנדל"ן ומנוהלת על ידי חברת בולווארד השקעות (ניהול) בע"מ המוחזקת בשיעור של 33% על ידי חברת ליפסטאר בע"מ (חברה מאוחדת).

ג. השותפות עוסקת ביזום פרויקטים בנדל"ן ע"י שלושה שותפים כלליים בחלקים שווים ביניהם חברת ליפסטאר בע"מ הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (ראה גם באור 11לעיל).

ד. להלן מידע תמציתי בדבר שותפות כלולה בולוארד נדל"ן - מידע תמציתי על המצב הכספי:

	באלפי ש"ח				
	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	סך נכסים	התחייבויות שוטפות וסך התחייבויות	הון השותפים
ליום 31 בדצמבר 2014	68,611	-	68,611	44,110	24,501
ליום 31 בדצמבר 2013	88,229	-	88,229	62,431	25,798

	הכנסות	רווח גולמי
	באלפי ש"ח	
<u>להלן מידע תמציתי על תוצאות הפעילות</u>		
לשנת 2014	26,588	962
לשנת 2013	827	680

13. <u>רכוש קבוע</u>

הרכוש הקבוע כולל ריהוט וציוד משרדי - להלן הרכב ותנועה:

	יתרה לתחילת שנה	תנועה	יתרה לסוף השנה
	אלפי ש"ח		
<u>שנת 2014</u>			
<u>עלות</u>	709	(40)	669
פחת והפחתות שנצברו	(653)	4	(649)
<u>יתרת עלות מופחתת</u>	56	(36)	20
<u>שנת 2013</u>			
<u>עלות</u>	701	8	709
פחת והפחתות שנצברו	(636)	(17)	(653)
<u>יתרת עלות מופחתת</u>	65	(9)	56

14. <u>אשראי מתאגידים בנקאיים</u>

א. ההרכב:

		31 בדצמבר 2014			31 בדצמבר 2013		
	שיעור ריבית משוקלל	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
<u>אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים</u>:							
משיכת יתר	8.2	-	-	-	-	103	103
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	8.2	-	-	-	-	1,970	1,970
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך		-	-	-	552	-	552
		-	-	-	552	2,073	2,625

ב. לחברה היו שיעבודים כאמור בבאור 20.ג. להלן. ולא הייתה קיימת דרישה מטעם נותני האשראי לעמידה באמות מידה פיננסיות.

ג. במהלך חודש פברואר 2014 פרעה החברה את התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים במלואן.

15. התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	21	88
שטרות לפרעון	1	18
הוצאות לשלם	146	1,060
	168	1,166

החובות לספקים אינם נושאים רבית.

לחשיפת הקבוצה לסיכוני מטבע ונזילות בגין זכות ספקים ונותני שירותים, ראה באור 18 בדבר מכשירים פיננסיים.

16. זכאים ויתרות זכות

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	201	2013
	אלפי ש"ח	
הפרשות לגמר עבודות	705	705
קיבוץ מפלסים	-	24
ריבית לשלם	-	2,789
תאגידים מוחזקים	135	-
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת	163	159
זכאים ויתרות זכות אחרים	-	5
	1,003	3,682

לחשיפת הקבוצה לסיכוני מטבע ונזילות בגין זכאים ויתרות זכות, ראה באור 18 בדבר מכשירים פיננסיים.

17. התחייבויות

התחייבויות שוטפות

א. הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	
אגרות חוב להמרה (סדרה ב')	-	22,183
בנכוי חלויות שוטפות (ראה ב להלן)	-	(22,183)
	-	-
אגרות חוב (סדרה ג')	2,200	7,017
בנכוי חלויות שוטפות (ראה ב. להלן)	(2,200)	(7,017)
	-	-

ב. התחייבויות בגין אגרות חוב -

(1) אגרות החוב (סדרה ב') היו צמודות למדד המחירים לצרכן ונשאו 4% ריבית שנתית המשולמת בתשלומים חצי שנתיים.
בשנת הדוח במסגרת הסדר נושים תוקן שטר הנאמנות החברה פרעה חלק מהתחייבויותיה לבעלי אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב פקעו. לפרטים נוספים בענין תנאי שטר הנאמנות המתוקן ראה באור 1 ד' 1.2.

(2) אגרות החוב (סדרה ג') צמודות קרן ורבית למדד המחירים לצרכן ונושאות רבית בשיעור 7.5% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים.
בשנת הדוח במסגרת הסדר נושים תוקן שטר הנאמנות והחברה פרעה חלק מהתחייבויותיה לבעלי אגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים נוספים בענין תנאי שטר הנאמנות המתוקן ראה באור 1 ד' 1.3.

ג. באשר לשיעבודים שניתנו לשם הבטחת אגרות החוב הנ"ל, ראה באור 20ג.

17. התחייבויות (המשך)

ד. הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים - הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2014	2013
אלפי ש"ח	
-	1,909
-	(552)
-	1,357

הלוואות מתאגידים בנקאיים
בנכוי - חלויות שוטפות (ראה באור 14 לעיל)

ה. באשר למועדי הפרעון ותנאי ההצמדה של התחייבויות לא שוטפות, ראה באור 18 בדבר מכשירים פיננסיים.

ו. הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים –הרכב:

(1)

ליום 31 בדצמבר	
2014	2013
אלפי ש"ח	
2,454	-
4,834	-
7,288	-

הלוואה מס' 1 (ראה 2 להלן)
הלוואה מס' 2 (ראה 3 להלן)

(2) ההלוואה התקבלה במסגרת הסדר הנושים מהמשקיע שהפך להיות בעל השליטה בחברה. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית שנתית בשיעור של 6%. לענין מועד הפרעון ראה באור 1 ג'.

(3) ההלוואה התקבלה מבעלי השליטה בחברה ביום 31.12.2014. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית על פי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה . לענין מועד הפרעון ראה באור 1 ד' 1.1.2 (ב).

18. מכשירים פיננסיים

א. אופן קביעת השווי ההוגן:

כללי

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. מדיניות ניהול סיכונים -

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים: סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון שוק.

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה, בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. מנהל הסיכונים אחראי על פיתוח ומעקב אחר מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה.

הקבוצה חשופה בשל פעילותה לסיכונים שונים אשר העיקריים בהם הם שינויים בשיעורי האינפלציה הן במונחי מדד המחירים לצרכן והן במדד תשומות הבנייה, בשיעורי הריבית ושינויים בשער החליפין של הדולר והאירו. הקבוצה מנהלת את עסקיה במגזר הנדל"ן בשוק המקומי ולכן חשופה לשינויים בהיצע ובביקוש בענף זה ואף שהמחירים בשוק נקובים בש"ח שינויים בשער הדולר משפיעים על מחירי הדירות או השכירות. מימון הקמת הנכסים או ליווי הבנייה למגורים נעשה באשראי בנקאי בהתאם לאופי הפרויקט.

18. מכשירים פיננסיים

ג. סיכוני שוק -

(1) סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני שוק כוללים שלושה סוגי סיכונים: סיכון מטבע, סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון ריבית כדלקמן

סיכון מדד ומטבע חוץ

א. להלן תנאי ההצמדה של נכסים והתחייבויות:

	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	יתרות לא פיננסיות	סה"כ ערך בספרים
	אלפי ש"ח			
ליום 31 בדצמבר 2014				
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים	-	335	-	335
השקעות לזמן קצר מוגבלות בשימוש	-	159	-	159
חייבים ויתרות חובה	609	321	-	930
מסים לקבל	5	-	-	5
מלאי בנינים למכירה ועבודות בבצוע בנכוי מקדמות מלקוחות	-	-	2,633	2,633
סה"כ נכסים שוטפים	614	815	2,633	4,062
נכסים לא שוטפים:				
חייבים לזמן ארוך	585	-	-	585
השקעה בחברה מוחזקת	21,304	-	8,023	29,327
נכסי הטבה לעובדים	-	109	-	109
השקעה בשותפויות מוגבלות	-	-	2,721	2,721
רכוש קבוע	-	-	20	20
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	21,889	109	10,764	32,762
סה"כ נכסים	22,503	924	13,397	36,824
התחייבויות שוטפות:				
חלויות שוטפות של אגרות חוב	-	2,200	-	2,200
התחייבויות לספקים ונותני שרותים	-	168	-	168
זכאים ויתרות זכות	-	298	705	1,003
סה"כ התחייבויות שוטפות	-	2,666	705	3,371
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הלוואות מצדדים קשורים	2,454	4,834	-	7,288
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	2,454	4,834	-	7,288
סה"כ התחייבויות	2,454	7,500	705	10,659
יתרה מאזנית נטו	20,049	(6,576)	12,692	26,165

18. <u>מכשירים פיננסיים</u> (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך):

(1) <u>סיכון מדד ומטבע חוץ</u> - (המשך);

א. להלן תנאי ההצמדה של נכסים והתחייבויות (המשך):

	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	יתרות לא פיננסיות	סה"כ ערך בספרים
	אלפי ש"ח			
<u>ליום 31 בדצמבר 2013</u>				
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים	-	319	-	319
השקעות לזמן קצר מוגבלות בשימוש	-	586	-	586
חייבים ויתרות חובה	604	311	-	915
מסים לקבל	4	-	-	4
מלאי בנינים למכירה ועבודות בבצוע בנכוי מקדמות מלקוחות	-	-	776	776
מלאי מקרקעין	-	-	8,639	8,639
סה"כ נכסים שוטפים	608	1,216	9,415	11,239
נכסים לא שוטפים:				
חייבים לזמן ארוך	1,137	-	-	1,137
נכסי הטבה לעובדים	-	107	-	107
השקעה בשותפויות מוגבלות	-	-	2,869	2,869
רכוש קבוע	-	-	56	56
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	1,137	107	2,925	4,169
סה"כ נכסים	1,745	1,323	12,340	15,408
התחייבויות שוטפות:				
אשראי מתאגידים בנקאיים	552	2,073	-	2,625
חלויות שוטפות של אגרות חוב	7,017	-	-	7,017
אגרות חוב ניתנות להמרה במניות	22,183	-	-	22,183
התחייבויות לספקים ונותני שרותים	-	1,166	-	1,166
זכאים ויתרות זכות	2,789	90	803	3,682
סה"כ התחייבויות שוטפות	32,541	3,329	803	36,673
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,357	-	-	1,357
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	1,357	-	-	1,357
סה"כ התחייבויות	33,898	3,329	803	38,030
יתרה מאזנית נטו	(32,153)	(2,006)	11,537	(22,622)

18. <u>מכשירים פיננסיים</u> (המשך)

ג. **סיכוני שוק (המשך):**

(1) **<u>סיכון מדד ומטבע חוץ</u> - (המשך):**

ב. להלן נתונים בדבר מדד המחירים לצרכן:

	מדד בישראל	
	מדד ידוע	מדד בגין
	נקודות	נקודות
תאריך הדוחות הכספיים:		
ליום 31 בדצמבר, 2014	102.1	102.1
ליום 31 בדצמבר, 2013	102.2	102.3
שיעור השינוי: (באחוזים)		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014	0.01	0.12
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013	3.13	3.22
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012	1.44	1.63

(2) **<u>ניתוח רגישות</u>**

עליה במדד המחירים לצרכן היתה מגדילה (מקטינה) את ההון העצמי ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שעורי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2014 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

	ליום 31 בדצמבר 2014			
	הון עצמי		רווח (הפסד)	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
	עליה	ירידה	עליה	ירידה
עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%	(13)	13	(13)	13

	ליום 31 בדצמבר 2013			
	הון עצמי		רווח (הפסד)	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
	עליה	ירידה	עליה	ירידה
עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%	(322)	322	(322)	322

ד. **סיכון שיעורי ריבית**

סיכון שיעור הרבית של הקבוצה נובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך. התחייבויות אלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. כמו כן, אשראי לזמן קצר של הקבוצה ופקדונות קצרי מועד נושאים ריבית משתנה. שינויים בשיעורי רבית משתנה בשוק משפיעים על הוצאות המימון הנכללות בדוחות הכספיים. ניתוח רגישות לשינויים בשיעורי הריבית אינו מהותי לחברה.

ה. **סיכון אשראי**

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח על המצב הכספי, היתה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	הערך בספרים - אלפי ש"ח	
חייבים והלוואות	1,449	1,772
מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר	494	905
	1,943	2,677

כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

18. מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. **סיכון נזילות** -

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הקשורות בהתחייבויות הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. בנוסף ראה באור 1ג.

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות:		
הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי	-	1,970
משיכת יתר מתאגיד בנקאי	-	103
חלויות שוטפות בגין הלוואה לזמן ארוך	-	552
חלויות שוטפות של אגרות חוב	2,200	7,017
אגרות חוב הניתנות להמרה במניות	-	22,183
התחייבויות לספקים ונותני שרותים	168	1,166
זכאים ויתרות זכות	298	3682
	2,666	36,673
התחייבויות לא שוטפות:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	1,357
הלוואה לזמן ארוך מצדדים קשורים	7,288	-
	7,288	1,357
	9,954	38,030

ו. **סיכון נזילות- (המשך)**

	ליום 31 בדצמבר 2014					
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים ומעלה
		אלפי ש"ח				
חלויות שוטפות של אגרות חוב	2,200	2,200	2,200	-	-	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	168	168	168	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	298	298	298	-	-	-
הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים	7,288	7,678	-	7,678	-	-
	9,954	10,253	2,666	7,678	-	-

	ליום 31 בדצמבר 2013					
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים ומעלה
		אלפי ש"ח				
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	2,073	2,119	2,119	-	-	-
חלויות שוטפות של אגרות חוב	7,017	7,724	7,724	-	-	-
אגרות חוב הניתנות להמרה במניות	22,183	23,326	23,326	-	-	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	1,166	1,166	1,166	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	2,879	3,061	3,061	-	-	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,909	2,149	666	665	545	273
	37,227	39,545	38,062	665	545	273

18. מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. **שווי הוגן**

החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. היררכיית השווי ההוגן הינה:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים במאזן, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר

	2014		2013	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים				
חייבים לזמן ארוך	585	585	1,137	1,137
התחייבויות שוטפות				
חלויות שוטפות של אגרות חוב	2,200	2,200	(7,017)	(7,017)*
אגרות חוב הניתנות להמרה למניות	-	-	(22,183)	(11,712)*
	2,200	2,200	(28,063)	(18,729)
התחייבויות לזמן ארוך				
הלוואה לזמן קצר מצדדים קשורים**	7,288	7,288	-	-

* השווי ההוגן חושב בהתאם להערכת מומחה להסדר החוב מחודש אפריל 2013.

** להערכת החברה אין הבדל מהותי בין השווי ההוגן לבין הערך שנכלל בספרים.

19. מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

(1) תיקונים לפקודת מס הכנסה

(א) שיעורי מס חברות - להלן שיעורי המס הרלוונטיים חברה בשנים 2012-2014:

2012 - 25%

2013 - 25%

2014 – 26.5%

ביום 5 באוגוסט 2013 עבר בכנסת החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013, אשר קבע, בין היתר, העלאת שיעורי מס החברות, החל משנת 2014 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 26.5%.

(ב) ביום 4 בפברואר 2010 פורסם ברשומות תיקון 174 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961 (להלן: "הפקודה") במסגרתו הוסף סעיף 87א לפקודה הקובע הוראת שעה שלפיה, תקן חשבונאות מס' 29 - "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" שפרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות לא יחול בקביעת ההכנסה החייבת לגבי שנות המס 2007, 2008, 2009, אף אם תקן זה הוחל בדוחות הכספיים (להלן: "הוראת השעה"). ביום 12 בינואר 2013 פורסם תיקון 188 לפקודה, אשר במסגרתו תוקנה הוראת השעה, כך שתקן 29 לא יחול גם בקביעת ההכנסה החייבת בשנות המס 2010 ו- 2011.

(2) רווחי/הפסדי הון

על פי הוראות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 132), התשס"ב-2003 (להלן - חוק הרפורמה), הפסדי הון מעוברים לצורכי מס יהיו ניתנים לניצול כנגד רווחי הון ללא מגבלת זמן.

ב. שומות מס סופיות

לקבוצה הוצאו שומות מס סופיות (לרבות שומות עצמיות הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2010. גם לחברות המאוחדות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2010.

19. מסים על ההכנסה (המשך)

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2014 לסך של כ-85 מיליוני ₪, ולסך של 54 מיליוני ₪ בהתאמה.

לא נכלל נכס מס נדחה בגין הפסדים עסקיים להעברה ובגין הפרשים זמניים אחרים בהיעדר צפי לניצולו בעתיד הנראה לעין.

ד. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
		אלפי ש"ח	
רווח לפני מסים על הכנסה	19,657	3,026	4,879
שיעור המס העיקרי של החברה	26.5%	25%	25%
מס תיאורטי	5,209	756	1,220
חסכון בחבות המס בגין:			
הפרשים זמניים וקבועים והפסדים לצרכי מס בגינם לא נזקפו מסים נדחים	(5,209)	(756)	(1,220)
סה"כ מסים על ההכנסה	-	-	-
שיעור מס אפקטיבי ממוצע	-	-	-

20. התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות

(1) כנגד עסקה משותפת של החברה (50%) הוגשו תביעות בגין ליקויי בנייה המוערכים בממוצע בכ-184 אלפי ש"ח. טרם הוגשו כתבי הגנה להודעת צד ג' וההליך נמצא בשלבים מקדמיים לפיכך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

(2) כנגד החברה הוגשה תביעה בגין הפרת הסכם וליקויי בניה המוערכים בכ-175 אלפי ש"ח. החברה הגישה כתב הגנה בצירוף חוו"ד מקצועית מטעמה, וכן, הגישה הודעת צד ג' כנגד דיירים אשר ביתם סמוך לבית התובעים. טרם התקבל כתב הגנה מטעם צד ג'.

(3) בתקופת הדוח הוגשה לבימ"ש המחוזי בירושלים תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה כנגד החברה אשר שימשה בזמנים הרלוונטיים לכתב התביעה כחברה משכנת של פרוייקט שטופל באמצעותה וכנגד צדדים נוספים בעניין ביצוע לא מתאים של רישום זכויות המשתכנים בלשכת רישום מקרקעין בפרויקט האמור. החברה שלחה הודעת צד ג' לצד נוסף שהיה קשור להליך רישום הזכויות המצוין לעיל.
בתאריך 27 באוקטובר, 2014 התקיימה ישיבת קדם משפט ונקבעו הליכים מקדמיים בתיק וכן נקבע קדם משפט מסכם ליום ה-6 ביולי, 2015.
בשל השלב המקדמי בו נמצא ההליך לא ניתן לאמוד את השפעתו על החברה, ככל שתהיה כזאת.

20. <u>התחייבויות תלויות והתקשרויות</u> (המשך)

א. <u>התחייבויות תלויות</u> (המשך)

(4) (א) נגד שותפות שהחברה מחזיקה בה הן כשותף כללי והן כשותף מוגבל, הוגשה תביעה כספית של כ-5 מיליוני ש"ח שעילותיה הינן ליקויי בניה בנכס, אי מתן זיכויים בגין עבודות שלא בוצעו בנכס, איחור במסירת הנכס, פיצויים מוסכמים בגין הפרה יסודית של הסכם בין הצדדים, עוגמת נפש והחזר הוצאות. הנהלת השותפות בהתבסס על יועציה המשפטיים, כללה בדוחותיה הפרשה נאותה להערכתה, בהתאם להערכותיה בדבר סיכויי התביעה להתקבל. במהלך חודש פברואר 2015 התקבל פס"ד בו נקבע כי על השותפות לשלם לתובע סך של כ-896 אלפי ש"חי בתוספת ריבית והפרשי הצמדה.

(ב) ביום 23 ביולי 2013 דיווחה החברה כי נגד שותפות בולוארד נדל"ן שותפות מוגבלת (להלן – "בולוארד") (בה לחברה חלק בשיעור 11.11% מזכויות השותף המוגבל וכ-33% מזכויות השותף הכללי), הוגשה תביעה על ידי הקבלן המבצע בפרויקט מרכולת כנגד בולוארד בסך של כ-12.2 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, שעניינה תשלום חשבונות חלקיים שהוגשו על ידי הקבלן וטרם שולמו על ידי בולוארד.
במסגרת התביעה אושרה על ידי בית המשפט הטלת עיקול זמני בסך של כ-5.6 מיליוני ש"ח כנגד בולוארד.
ביום 8 באוגוסט 2013 הפקידה בולוארד ערבות בנקאית על סכום העיקול וניתן צו ביטול לעיקולים שנרשמו.
ביום 22 בדצמבר, 2013 הוגש כתב הגנה מטעם בולוארד ובד בבד הוגש כתב תביעה שכנגד בסך של כ-5.1 מיליוני ש"ח נגד התובעת. להערכת יועציה המשפטיים של בולוארד בהסתמך על חוות דעת מומחה מטעמה ובהסתמך על טענות הגנה נוספות ,לא יהיה זה בלתי סביר להניח, כי בשלב זה בולוארד לא תחויב לשלם לתובעת סכומים נוספים בגין תביעה זו.

(ג) בתקופת הדוח הוגשה תביעה כנגד שותפות מוגבלת של החברה (להלן - "השותפות") בסך כ- 1.8 מיליוני ש"ח בבימ"ש השלום בת"א. התביעה הינה של רוכשת דירה בפרויקט של השותפות שעניינה הסרת עמודים ממרפסת דירתה של הרוכשת, ליקויי בניה, איחור במסירה ועגמת נפש. להערכת יועציה המשפטיים של השותפות לאור השלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה בתיק.

(5) בחודש מרץ, 2014 הוגשה תביעה כספית כנגד החברה בסך של כ- 194 אלפי ש"ח שעניינה תשלום עמלת תיווך וליווי בגין עיסקה למכירת זכויותיה של החברה במקרקעין באור עקיבא.
במהלך השנה הגיעו הצדדים להסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין והחברה שילמה הוצאות בסך של כ- 80 אלפי ש"ח.

(6) בתקופת הדוח הוגשה לבימ"ש המחוזי בירושלים תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה כנגד החברה אשר שימשה בזמנים הרלוונטיים לכתב התביעה כחברה משכנת של פרוייקט שטופל באמצעותה וכנגד צדדים נוספים בעניין ביצוע לא מתאים של רישום זכויות המשתכנים בלשכת רישום מקרקעין בפרויקט האמור. החברה שלחה הודעת צד ג' לצד נוסף שהיה קשור להליך רישום הזכויות המצוין לעיל.
בתאריך 27 באוקטובר, 2014 התקיימה ישיבת קדם משפט ונקבעו הליכים מקדמיים בתיק וכן נקבע קדם משפט מסכם ליום ה-6 ביולי, 2015.
בשל השלב המקדמי בו נמצא ההליך לא ניתן לאמוד את השפעתו על החברה, ככל שתהיה כזאת.

(7) בתקופת הדוח הוגשה לביהמ"ש השלום בתל אביב תביעה כספית על סך של כ-172 אלפי ש"ח בגין ליקויי בניה והפרת הסכם בקשר עם בית בהרחבת קיבוץ מפלסים, אשר נרכש ע"י התובעים מהחברה בשנת 2006 .
החברה הגישה כתב הגנה בצירוף חוו"ד הנדסית מטעמה וכן, הגישה הודעת צד ג' כנגד בעלי הבית אשר ביתם סמוך לבית התובעים.
ע"פ חוו"ד הנדסית מטעם החברה, ככל ותמצא החברה אחראית לנזקים, עלות תיקון הליקויים הנטענים בתביעה אינה מהותית. בשל השלב המקדמי בו נמצא ההליך לא ניתן לאמוד את השפעתו על החברה.

20. התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות

(1) החברה קשורה בהסכם להשקיע עד 1.2 מליון דולר ארה"ב ב"בולווארד נדל"ן" (שותפות מוגבלת). השותפות משקיעה בנדל"ן למגורים ובנינים לשימור בתל-אביב. חלק החברה בשותפות 11%, כמו כן, חברת ליפסטאר בע"מ שהיא בבעלות מלאה של החברה, היא אחת משלושה שותפים כלליים המנהלים את השותפות. תנאי השותפות זהים לבולווארד השקעות-שותפות מוגבלת (ראה (א) לעיל) גם ברווחי שותפות זו, זכאית מגור - חברה בעלת שליטה לשעבר - לקבל שליש מתוך דמי ההצלחה שינבעו לחברה עבור התקופה בה נתנה שרותי נהול חברה דהיינו עד ליום 31 באוגוסט 2008.

(2) במסגרת הסכם עם קיבוץ מפלסים (להלן - "הקיבוץ") התחייבה החברה לבנות כ"קבלן מבצע" 138 יחידות דיור עבור משתכנים שרכשו מקרקעין בשטח הקיבוץ. עד למועד הדוח, סיימה החברה במספר שלבים, בניית 47 יח"ד.
במסגרת הפרויקט, נותרו 47 יחידות דיור שהינן יחידות דיור צמודות קרקע אשר נבנות באופן שמיד לאחר כל חתימת חוזה לרכישת יחידת דיור כאמור, מתחילה בניית אותה יחידת דיור. בשנה 2012 נחתמו מול החברה 7 הסכמים עם המשתכנים החדשים לביצוע עבודות פיתוח ושרותי בנייה ובשנת הדוח בוטל הסכם אחד בהסכמת הצדדים. כמו כן נחתמו אשתקד 7 הסכמי פיתוח (ביחס למיתחם בן 12 מגרשים) בין המשתכנים ובין מינהל מקרקעי ישראל והחברה התקשרה בהסכם לביצוע פיתוח התשתיות במתחם. עבודות הפיתוח במתחם לא הושלמו והחברה בחנה אפשרות להתקשר עם המועצה המקומית שער הנגב אשר תפעל להשלים את עבודות הפיתוח במתחם, ביחד עם התקשרות בהסכמי פיתוח עם משתכנים ביחס ל-5 המגרשים הנותרים.
ביום 5 במרץ 2014 נחתם הסכם שנמצא בהליכי ביצוע בין המועצה האזורית, המשתכנים הקיבוץ והחברה לפיו החברה לא תשלים את פיתוח מיתחם 12 יח"ד האמור וכן יבוטלו בהסכמה ללא תביעות הדדיות הסכמי הבנייה ליח"ד המצוינות לעיל. (באשר לשעבודים, ראה 20ג. להלן.)
במסגרת פרויקט במפלסים אשר בשנת הדוח נחתם הסכם לביטול חלק מחוזי הפיתוח בפרויקט. עקב ההסכם גרעה החברה בדוחותיה את יתרת העבודות בניכוי מקדמות על החשבון המיוחסים להסכם זה. יתרת המלאי מייצגת את עלות העבודות ביחס ליתרת המגרשים כאמור לעיל.

ג. שעבודים

בשנת 2014 לחברה ישנם שעבודים קבועים ושוטפים על רכוש קבוע, פקדונות בתאגידים בנקאיים ומלאי בנינים למכירה.
בשנת 2013 להבטחת התחייבויות הקבוצה, מושכנו נכסי דלא ניידי ונרשמו שעבודים קבועים ושוטפים על רכוש קבוע ומלאי מקרקעין, מלאי בנינים למכירה ועבודות בביצוע, פקדונות בתאגידים בנקאיים ותקבולים מלקוחות.
יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	
הלוואות ואשראי לזמן קצר	-	2,073
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	2,200	29,200
הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)	-	1,909
	2,200	33,182

בדבר פרעון הלוואות לתאגידים בנקאיים ראה באור 14ג.
בדבר הסדר הנושים ראה באור 1.ד.1.

21. הון

א. הרכב הון המניות -

	ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 31 בדצמבר 2013	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	אלפי מניות			
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א	1,028,777	0.01	1,028,777	70,907

ב. זכויות הנלוות למניות
(1) זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.
(2) לעניין מחיקת מניות החברה מהמסחר בבורסה ראה ביאור 1.ה.

22. הכנסות ממכירת מקרקעין לבניה

הרכב -

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2013	2012
אלפי ש"ח		
16,500	-	-
16,500	-	-
=====	====	====

ממכירת מקרקעין באור עקיבא

23. פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד

הרכב:

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2013	2012
אלפי ש"ח		
721	749	813
215	455	615
34	40	224
97	155	178
38	42	48
7	17	15
1	1	10
99	45	173
1,212	1,504	2,076
====	====	====
14,682	-	-
-	-	12
21	19	22
14,703	19	34
====	====	====

א. **הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות**

שכר עבודה ונלוות
שכר מקצועי
שכר דירה ואחזקת משרד
גמול וביטוח דירקטורים
אגרות וביטוחים
פחת
כבודים, מתנות ותרומות
אחרות

ב. **הכנסות אחרות**

רווח מיישום הסדר נושים
רווח ממימוש יחידות דיור
שונות

ג. **הוצאות אחרות**

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2013	2012
אלפי ש"ח		
27	2	286
265	-	-
4	21	-
296	23	286
===	===	===

הוצאות נטו בגין עבודות שהסתיימו בעבר
ירידה בזכויות בשותפות נדל"ן
שונות

ד. **הוצאות מימון**

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2013	2012
אלפי ש"ח		
38	188	183
812	1,361	2,145
615	799	1,003
178	174	206
1,643	2,522	3,537
====	====	====

הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר
הוצאות מימון בגין אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
הוצאות מימון בגין אגרות חוב
הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך

ה. **הכנסות מימון**

26	7	17
71	121	142
3	-	35
100	128	194
====	====	====

פקדונות נושאים רבית בתאגידים בנקאיים
הכנסות רבית מהלוואה
שונות

23. <u>פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד</u> (המשך)

ו. הכנסות והוצאות מימון שפורטו לעיל כוללות הכנסות והוצאות ריבית בגין נכסים פיננסים והתחייבויות פיננסיות שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסכומים הבאים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
		אלפי ש"ח	
הכנסות ריבית	71	121	142
הוצאות ריבית	1,643	2,522	3,537

24. <u>מגזרים עסקיים ופעילות שהופסקה</u>

עד לשנת 2014 חברות הקבוצה עסקו בשני מגזרי פעילות עסקית:

מגזר בניינים למכירה - החברה בונה בישראל פרוייקטים של דירות ושטחי מסחר המיועדים למכירה, אשר בחלקם הינם בשלבי בניה סופיים וכמו כן מבצעת עבודות בניה מוזמנות.

מגזר נכסים להשכרה - הפעילות שרוכזה בישראל וכללה השכרת מבנה באזור תעשייה.

בחודש מרץ 2014 מכרה הקבוצה את מגזר ההשכרה שלה. אשר מוצג כפעילות שהופסקה. תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות שהופסקה מוצגות בנפרד ברווח או הפסד בכל התקופות המדווחות. לפיכך, למועד דוחות כספיים אלו פועלת הקבוצה במסגרת מגזר פעילות אחד , "מגזר בניינים למכירה".

25. <u>יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים</u>

א. <u>יתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים</u>

	31 בדצמבר 2014		31 בדצמבר 2013	
	תאגידים מוחזקים	בעלי השליטה	תאגידים מוחזקים	בעלי השליטה
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
חייבים ויתרות חובה	-	-	133	-
זכאים ויתרות זכות	(135)	-	-	-
הלוואות לחברה מוחזקת	21,304	-	-	-
השקעות בשותפויות מוחזקות	2,723	-	2,869	-
הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים	-	(7,288)	-	-
	23,892	(7,288)	3,002	

ב. <u>הטבות לצדדים קשורים ובעלי ענין</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
		אלפי ש"ח	
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה	97	141	153
<u>מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות</u>			
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	6	4	4

ג. <u>הטבות לנושאי משרה בכירים</u>

שכר עבודה ונלוות	402	444	405
מספר נושאי המשרה הבכירים אליהם מתייחסות ההטבות	2	2	2

25. <u>יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים</u> (המשך)

ד. <u>עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	אלפי ש"ח		
	2014	2013	2012
	תאגידים כלולים	תאגידים כלולים	תאגידים כלולים
הכנסות ממכירת בניינים ובצוע עבודות בניה	23	24	48
הוצאות ריבית על הלוואות לצדדים קשורים	10	-	-
	33	24	48

ה. **<u>גמול דירקטורים ושכר לבעלת שליטה</u>:**

ביום 22 בינואר 2012, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לסעיף 1ב לתקנות ההקלות, בתוקף מיום 1 בינואר 2012, תשלום שכר לגב' אילנית שמואלי (להלן - גב' שמואלי), בעלת השליטה בחברה, המכהנת כדירקטורית וכמנכ"ל החברה, שכר בגובה השכר הממוצע במשק (8,555 ש"ח לחודש). תשלום השכר האמור הינו עבור כהונתה כמנכ"ל החברה. עניינה האישי של גב' שמואלי נובע מהיותה מוטבת. גב' שמואלי זכאית לימי חופשה, בטוח מנהלים וקרן השתלמות.

במסגרת השלמת הסדר הנושים סיימה הגב' שמואלי את כהונתה ביום 23 בנובמבר 2014.

26. <u>אירועים לאחר תאריך המאזן</u>

א. ביום 5 במרץ 2015 דיווחה החברה על מינויו של מר תמיר אלון למנכ"ל החברה.

ב. ביום 29 במרץ, 2015 אישר דירקטוריון החברה טיוטת תשקיף לגיוס חוב.

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2014

לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ת ו כ ן

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	2
נתונים על המצב הכספי	3
נתונים על הרווח והפסד	4
נתונים על תזרימי המזומנים	5-6
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד	7-10

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי - חשבון

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

לכבוד : בעלי המניות של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של התאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- (5,047) אלפי ש"ח וכ- 2,869 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהם (הפסדיהם) הינו כ- (228) אלפי ש"ח כ- 37 אלפי ש"ח וכ- (67) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014, 2013 ו- 2012, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותם תאגידים בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיה הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוח רואי חשבון אחרים.

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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970 .

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, הרינו להפנות את תשומת הלב, לאמור בבאורים 1ג' מצבה הכספי של החברה ו- 1ד' הסדר הנושים והעברת השליטה בחברה לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014, בדבר יתרות אגרות החוב והלוואות בעלי השליטה בחברה ולתכניות ההנהלה בקשר ליתרות אלו.

שטיימנץ עמינח ושות'
רואי חשבון

תל אביב,
29 במרס, 2015

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר	
		2014	2013
		אלפי ש"ח	
נכסים:			
מזומנים ושווי מזומנים	2	323	311
השקעות לזמן קצר מוגבלות בשימוש		159	586
חייבים ויתרות חובה		928	782
מסים לקבל		5	4
מלאי בנינים למכירה ועבודות בבצוע, בניכוי מקדמות		533	776
מלאי מקרקעין		2,100	8,639
סה"כ נכסים שוטפים		4,048	11,098
חייבים לזמן ארוך		585	1,137
נכסי הטבה לעובדים		109	107
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		31,926	13,975
רכוש קבוע		20	56
סה"כ נכסים בלתי שוטפים		32,640	15,275
סה"כ נכסים		36,688	26,373
התחייבויות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים		-	2,625
חלויות שוטפות של אגרות חוב		2,200	13,509
אגרות חוב להמרה במניות		-	26,207
התחייבויות לספקים ונותני שרותים		168	1,166
זכאים ויתרות זכות		867	4,131
סה"כ התחייבויות שוטפות		3,235	47,638
התחייבויות לתאגידים בנקאיים		-	1,357
התחייבויות לצדדים קשורים		7,288	-
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		7,288	1,357
סה"כ התחייבויות		10,523	48,995
הון:			
הון מניות		-	1,981
פרמיה על מניות		318,005	286,284
תקבולים בגין אופציית המרה		-	610
יתרת הפסד		(291,840)	(311,497)
סה"כ הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי החברה		26,165	(22,622)
סה"כ התחייבויות והון		36,688	26,373

יוסי אקב	**אלון תמיר**	**יוסי לוי**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**	**סמנכ"ל כספים**

תאריך אישור הדוחות הכספיים 29 במרס 2015

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

נתונים על הרווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח		
הכנסות			
ממכירת מבנים ומבצוע עבודות בניה וניהולן	23	123	23
ממכירת מקרקעין לבניה	16,500	-	-
סה"כ הכנסות	16,523	123	23
עלויות והוצאות			
עלות מקרקעין לבניה שנמכרו	(8,659)	-	-
סה"כ עלות ההכנסות	(8,659)	-	-
רווח גולמי	7,864	123	23
הכנסות אחרות	25,671	19	4,034
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות	(1,212)	(1,504)	(2,052)
הוצאות אחרות	(31)	(23)	(1,215)
רווח (הפסד) תפעולי	32,292	(1,385)	790
הכנסות מימון	100	128	195
הוצאות מימון	(1,641)	(2,728)	(3,564)
הוצאות מימון, נטו	(1,541)	(2,600)	(3,369)
רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון נטו	30,751	(3,985)	(2,579)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(11,461)	256	(3,110)
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	19,290	(3,729)	(5,689)
רווח מפעילות מופסקת	367	739	743
רווח (הפסד) לשנה	19,657	(2,990)	(4,946)

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:			
רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה	19,657	(2,990)	(4,946)
התאמות:			
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות	11,461	(256)	3,110
פחת והפחתות	28	227	126
שערוך אגרות חוב	1,338	2,223	2,607
רווח ממכירת מלאי מקרקעין	(7,844)	-	-
הפסד משינויים בערך נכס פיננסי זמין למכירה	-	-	7
עלויות מימון אחרות, נטו	99	54	516
רווח כתוצאה הסדר נושים	(25,650)	-	-
	(20,568)	2,248	6,366
שינוי בחייבים ויתרות חובה ומסים לקבל	(142)	73	181
שינוי בהכנסות לקבל מרוכשי דירות וממזמיני עבודות	-	(25)	-
שינוי במלאי בניינים למכירה ובעבודות בביצוע	243	(48)	(414)
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שרותים	(998)	374	299
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים	(2)	(2)	(8)
שינוי בזכאים וביתרות זכות	(301)	(42)	(14)
	(1,200)	330	44
רבית ששולמה	(67)	(79)	(486)
רבית שהתקבלה	2	5	22
	(65)	(74)	(464)
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(2,176)	(486)	1,000

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
גביית הלוואות לזמן ארוך, נטו	617	614	605
רכישת רכוש קבוע	(9)	(8)	-
תמורה ממימוש נכס פיננסי זמין למכירה	-	-	1,460
גביית פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	453	(80)	442
תמורה ממכירת מלאי מקרקעין	16,500	-	-
שינוי בהשקעה בחברות מוחזקות, נטו	62	37	(2,117)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה	17,623	563	390
תזרימי מזומנים לפעילות מימון:			
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(2,086)	(589)	(668)
קבלת הלוואה לזמן ארוך מחברה קשורה	4,834	-	-
פרעון אגרות חוב	(16,110)	-	(900)
הלוואות ואשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(2,073)	189	(50)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון	(15,435)	(400)	(1,618)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	12	(323)	(228)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	311	634	862
יתרת המזומנים ושווי המזומנים לסוף השנה	323	311	634
מידע נוסף בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:			
השקעה בחברה כלולה תמורת הקצאת מניות	29,474	-	-
השקעה במקרקעין תמורת הקצאת מניות	2,100	-	-
הלוואת בעלים	(2,444)	-	-
סך הכל נכסים והתחייבויות שהועברו כנגד הנפקת מניות	29,130	-	-

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

1. כללי

א. להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.
יש לקרוא את המידע הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

מצבה הכספי של החברה -
ליום 31 בדצמבר 2014 לחברה יתרת נכסים שוטפים בסך של כ- 4 מיליוני ש"ח אשר כוללים מלאי מקרקעין ומלאי בנינים למכירה אשר המחזור התפעולי שלהם עולה על שנה. התחייבויות שוטפות בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח אשר מתוכן התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בסך של כ- 2.2 מיליוני ש"ח (כולל ריבית והצמדה). כמו כן, לחברה התחייבות בגין הלוואות בעלים בסך של כ- 7.3 מיליוני ש"ח שמועד פרעונם לא יחול לפני ה- 31 במרס 2016, אלא במקרה בו לחברה יווצרו תזרימי מזומנים חיוביים מפעילות שוטפת , עד למועד הפרעון יהיו החזרי ההלוואה האמורים נדחים בפני כל התחייבות אחרת. החברה פועלת לגיוס מימון ומשיכת רווחים מחברות מוחזקות על מנת לפרוע התחייבויות אלו במועדן.
הסדר נושים והעברת השליטה בחברה-
ביום 23 בנובמבר 2014, הושלם הסדר הנושים בחברה והעברת השליטה לידי חברת מגנזי השקעות בע"מ לפרטים נוספים ראה באור 1.ד' בדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הגדרות
במידע כספי נפרד זה -
<u>החברה</u> - אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ.
<u>חברות מאוחדות/חברות בנות</u> - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
<u>חברות מוחזקות</u> - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני וישויות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי.

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד
כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:
א. <u>הצגת הנתונים הכספיים</u>:
(1) **נתונים על המצב הכספי**
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות.

(2) **נתונים על הרווח והפסד**
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות וירידת ערך השקעה בחברה כלולה.

(3) **נתונים על תזרימי המזומנים**
נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.
ב. <u>עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות</u>:
(1) **הצגה**
יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות.
רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.
(2) **מדידה**
עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS").

2. מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר 2014	2013
	אלפי ש"ח	
מזומנים ויתרות בבנקים	157	212
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים	166	99
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים	323	311

3. מכשירים פיננסיים

א. להלן ניתוח תנאי ההצמדה של מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2014	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ הערך בספרים
		אלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים	-	323	323
השקעות לזמן קצר	-	159	159
חייבים ויתרות חובה	609	36	645
חייבים לזמן ארוך	585	-	585
	1,194	518	1,712
חלויות שוטפות של אגרות חוב	-	2,200	2,200
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	168	168
זכאים ויתרות זכות	-	162	162
הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים	2,454	4,834	7,288
	2,454	9,818	12,272

3. מכשירים פיננסיים (המשך)

א. להלן ניתוח תנאי ההצמדה של מכשירים פיננסיים: (המשך)

	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ הערך בספרים
		אלפי ש"ח	
ליום 31 בדצמבר 2013			
מזומנים ושווי מזומנים	-	311	311
השקעות לזמן קצר	-	586	586
חייבים ויתרות חובה	604	45	649
חייבים לזמן ארוך	1,137	-	1,137
	1,741	942	2,683
אשראי מתאגידים בנקאיים	552	2,073	2,625
חלויות שוטפות של אגרות חוב	13,509	-	13,509
אגרות חוב הניתנות להמרה במניות	26,207	-	26,207
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	1,166	1,166
זכאים ויתרות זכות	3,241	87	3,328
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,357	-	1,357
	44,866	3,326	48,192

ב. להלן ניתוח מועדי מימוש ופרעון החזויים של מכשירים פיננסיים:

31 בדצמבר 2014	הערך בספרים	תזרים חזוי	עד שנה	בין שנה ל-3 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	מעל 5 שנים
			אלפי ש"ח			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	2,200	2,200	2,200	-	-	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	168	168	168	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	162	162	162	-	-	-
הלוואה לזמן ארוך מצדדים קשורים	7,288	7,678	-	7,678	-	-
	9,818	10,117	2,530	7,678	-	-

3. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. להלן ניתוח מועדי מימוש ופרעון החזויים של מכשירים פיננסיים: (המשך)

31 בדצמבר 2013	הערך בספרים	תזרים חזוי	עד שנה	בין שנה ל-3 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים
			אלפי ש"ח		
אשראי מתאגידים בנקאיים	2,073	2,119	2,119	-	-
חלויות שוטפות של אגרות חוב	13,509	13,863	13,863	-	-
אגרות חוב ניתנות להמרה במניות	26,207	26,513	26,513	-	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	1,166	1,166	1,166	-	-
זכאים	3,328	3,547	3,547	-	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,909	666	666	1,210	273
	48,192	47,874	47,874	1,210	273

ג. למידע בדבר ריבית והצמדה על הלוואות ואשראי ראה ביאור 14 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014.

ד. למידע בדבר סיכון נזילות ראה באור 18ו' בדוחות הכספיים המאוחדים.

4. מסים על ההכנסה

לחברה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2014 לסך של כ-85 מיליוני ש"ח ו-54 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

לא נכלל נכס מס נדחה בגין הפסדים עסקיים להעברה ובגין הפרשים זמניים אחרים בהיעדר צפי לניצולו בעתיד הנראה לעין.

לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2010.

5. מכלול הקשרים, ההתקשרויות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לחברות המוחזקות:

א. חברת ליפסטאר בע"מ מקבלת שרותי ניהול מהחברה ומשלמת תמורתן דמי ניהול בשיעור 90% מהסכומים המתקבלים אצלה כהכנסות ניהול בולווארד השקעות (שותפות מוגבלת).

ב. החברה קשורה בהסכם להשקיע עד 1.2 מליון דולר ארה"ב ב"בולווארד נדל"ן" (שותפות מוגבלת). השותפות משקיעה בנדל"ן למגורים ובנינים לשימור בתל-אביב. חלק החברה בשותפות 11%, כמו כן, חברת ליפסטאר בע"מ שהיא בבעלות מלאה של החברה, היא אחת משלושה שותפים כלליים המנהלים את השותפות. תנאי השותפות זהים לבולווארד השקעות-שותפות מוגבלת (ראה (א) לעיל) גם ברווחי שותפות זו, זכאית מגור - חברה בעלת שליטה לשעבר - לקבל שליש מתוך דמי ההצלחה שינבעו לחברה עבור התקופה בה נתנה שרותי נהול חברה דהיינו עד ליום 31 באוגוסט 2008.

6. הלוואות ואשראי

בדבר הלוואות ואשראי ראה באור 14 בדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

7. התחייבויות לצדדים קשורים

בדבר התחייבויות לצדדים קשורים ראה באור 17ו. בדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

8. מחיקת מניה מהבורסה

ראה באור 1.ה' בדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

9. אירועים לאחר תאריך המאזן

בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראה באור 26 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2014

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2014

תוכן העניינים

.

	ע מ ו ד
דוח רואי החשבון המבקרים	2
הדוחות הכספיים:	
דוחות על המצב הכספי	3
דוחות על הרווח הכולל	4
דוחות על השינויים בגירעון בהון	5
דוחות על תזרימי המזומנים	6-7
ביאורים לדוחות הכספיים	8-26

Deloitte.
בריטמן אלמגור זהר

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

<u>פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ</u>

ביקרנו את הדוחות הכספיים המצורפים של פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ (להלן- "החברה") לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בגירעון בהון ותזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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 כספיים. 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, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בגרעון בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 29 במרץ, 2015

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון : 03-6085555 | פקס : 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד חיפה	משרד ירושלים	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד רמת-גן	טריגר פורסייט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ח. 45396 ירושלים, 9145101	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	הרקון 6 רמת-גן, 5252183	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfco.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח	2013 אלפי ש"ח
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		165	976 (*)
פיקדונות בתאגיד בנקאי	4	846	4 (*)
חייבים ויתרות חובה	5	4,341	2,988
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח	6	107,242	73,636
		112,594	77,604
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח לזמן ארוך	6	32,539	104,800
מיסים נדחים	7	6,530	2,286
רכוש קבוע	8	480	622
הוצאות נדחות	9	1,099	846
		40,648	108,554
סה"כ נכסים		153,242	186,158
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגיד בנקאי	10	40,126	53,201
אשראי לזמן קצר מחברות קשורות	11	53,261	6,120
ספקים ונותני שירותים	12	7,901	6,048
זכאים ויתרות זכות	13	9,578	3,753
התחייבויות בגין מפונים לזמן קצר	14	14,942	18,472 (*)
מקדמות מלקוחות	15	43,440	34,113
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד		2	-
		169,248	121,707
התחייבויות לא שוטפות			
אשראי לזמן ארוך מחברות קשורות	11	-	60,583
התחייבויות בגין מפונים לזמן ארוך	14	3,416	10,546 (*)
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד		-	10
		3,416	71,139
הון			
הון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	18		-
יתרת הפסד		(19,422)	(6,688)
גרעון בהון		(19,422)	(6,688)
סה"כ התחייבויות והון		153,242	186,158

(*) סווג מחדש.

29 במרץ 2015		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**צחי עומר - דירקטור**	**רועי הראל - דירקטור**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות על הרווח הכולל

	ביאור	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2014	2013
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממכירת דירות למגורים		-	-
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	6ו'	62,720	-
עלות הדירות למגורים שנמכרו		-	-
עלות מלאי מקרקעין שנמכר	6ב'	(76,163)	-
הפסד גולמי		(13,443)	-
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות	19	(3,531)	(2,776)
הפסד מפעולות רגילות		(16,974)	(2,776)
הוצאות מימון	20	-	-
הפסד מפעולות רגילות לאחר הוצאות מימון		(16,974)	(2,776)
הכנסות מיסים על ההכנסה	21	4,240	2,286
הפסד לשנה		(12,734)	(490)
סה"כ הפסד כולל לשנה		(12,734)	(490)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות על השינויים בגרעון בהון

	הון מניות	יתרת הפסד	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2013	-	(6,198)	(6,198)
הפסד לשנה	-	(490)	(490)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	-	(6,688)	(6,688)
הפסד לשנה	-	(12,734)	(12,734)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	-	(19,422)	(19,422)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת		
הפסד לשנה לפי דוח רווח והפסד	(12,734)	(490)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	47,199	(10,712)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	34,465	(11,202)
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה		
תנועה בפיקדונות לזמן קצר בתאגיד בנקאי	(842)	12,721 (*)
רכישת רכוש קבוע	-	(4)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(842)	12,717
תזרימי מזומנים - פעילות מימון		
פרעון אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו	(14,830)	(6,880)
קבלת אשראי מחברות קשורות	862	5,995
פרעון אשראי שנתקבל מחברות קשורות	(20,466)	-
מזומנים נטו - פעילות מימון	(34,434)	(885)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	(811)	630
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	976	346 (*)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה	165	976

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
פחת והפחתות	142	144
גידול (קיטון) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	(8)	10
ריבית בגין אשראי מתאגיד בנקאי	1,755	1,212
ריבית והפרשי הצמדה בגין אשראי מחברות קשורות	6,160	12,575
	8,049	13,941
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
עליה בחייבים ויתרות חובה	(1,353)	(1,032)
ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח	38,655	(74,755)
עליה במיסים נדחים	(4,244)	(2,286)
עליה בהוצאות נדחות	(253)	(845)
עליה בספקים ונותני שירותים	1,853	4,579
עליה בזכאים ויתרות זכות	5,825	1,333
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין מפונים	(10,660)	26,526
עליה במקדמות מלקוחות	9,327	21,827
	39,150	(24,653)
	47,199	(10,712)
נספח ב' - נתונים כספיים		
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית	6,195	2,787
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית	419	112
תשלומי מיסים	312	12

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ:

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ (להלן - החברה) נוסדה ביום 18 בנובמבר 2010. בעלי המניות בחברה הינם חברת פרוייקט לוגאנו יהוד החזקות בע"מ (60%) אשר בשליטת חברת אלמוג ים סוף החזקות בע"מ (100%) וחברת אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (40%) (ראה גם ביאור 18ד' להלן). החברה הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא הסדנאות 8, הרצליה.

החברה עוסקת בייזום פרויקט ביהוד לבניית דירות למגורים ושטחי מסחר למכירה.

ב. הגדרות:

צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24.

מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.

בעלי עניין - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.

בעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך, (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף טז' להלן.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה כארבע שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילויות אלה, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים של החברה מוצגים בש"ח שהוא מטבע הפעילות של החברה.

ד. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם או אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על שלושה חודשים ואינו עולה על שנה מסווגים במסגרת סעיף פיקדונות בתאגידים בנקאיים.

ה. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח:

עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה למינהל מקרקעי ישראל בגין חכירה לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכה ל- 98 שנים נוספות ששולמו מראש), חומרים, עבודת קבלני משנה, עלויות אשראי שהוונו כאמור בסעיף ז' להלן ועלות בגין התחייבויות למפונים. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ו. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות לפיו פריטי רכוש קבוע מוצגים במאזן לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי מהמועד בו הנכס מוכן לשימושו המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

	אורך חיים שימושיים	שיעורי פחת
מחשבים	3	33
משרד מכירות	7	14

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע, נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לדוח רווח והפסד.

ז. עלויות אשראי:

עלויות אשראי המתייחסות באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריך פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח (מטבע הפעילות של החברה), מהוונים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

ח. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינם תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו החברה התחייבה לרכוש או למכור נכס).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. נכסים פיננסיים: (המשך)

(1) כללי: (המשך)

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, למעט נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד (שווי מזומנים, פקדונות וניירות ערך סחירים), אשר עלויות הנלוות לרכישתם נזקפות לדוח הרווח והפסד.

(2) הלוואות וחייבים:

לקוחות, פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

(3) ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים, נבחנים בכל תאריך מאזן לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית בנכס הפיננסי, הושפעו לרעה תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של ההשקעה.

סימנים לירידת ערך עשויים לכלול:

- קשיים פיננסיים משמעותיים של המנפיק או החייב;
- אי עמידה בתשלומים שוטפים של קרן או ריבית;
- צפי כי החייב ייקלע לפשיטת רגל או רה-ארגון של חובות;

לגבי נכסים פיננסיים המוצגים לפי העלות המופחתת, ירידת ערך מוכרת בגובה ההפרש בין ערכו הפנקסני של הנכס הפיננסי לבין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים ממנו, כשהם מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי שלו.

אם בתקופה עוקבת סכום ההפסד מירידת ערך של נכס פיננסי קטן, ואותו קיטון קשור אובייקטיבית לאירוע שהתרחש לאחר שירידת הערך הוכרה, אזי במקרה זה מבוטל ההפסד מירידת ערך שהוכר בעבר, במלואו או בחלקו, דרך דוח רווח והפסד. ביטול כאמור מוגבל בסכום, באופן שהערך הפנקסני של ההשקעה בנכס במועד בו מבוטל ההפסד מירידת ערך לא יעלה על הסכום של העלות המופחתת של הנכס שהיה קיים לאותו מועד אילו לא הוכרה בעבר ירידת הערך.

ההפסד מירידת ערך לגבי כל הנכסים הפיננסיים מוקטן מהערך הפנקסני של הנכס פיננסי באופן ישיר, למעט הפסד מירידת ערך של לקוחות וחייבים מסחריים אשר נזקף לחשבון הפרשה. מחיקת חובות לקוחות אשר אינם ברי-גבייה נזקפות לחשבון ההפרשה. גבייה בתקופות עוקבות של סכומים שנמחקו בעבר מזוכים כנגד חשבון ההפרשה. השינויים בערך הפנקסני של חשבון ההפרשה נזקפים לרווח והפסד.

(4) נכסים פיננסיים צמודי מדד:

שיעור הריבית האפקטיבי של קבוצת נכסים פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד") שאינם נמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד נקבע כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. התחייבויות פיננסיות:

(1) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות אחרות, התחייבויות למפונים, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות אחרות הצמודות למדד המחירים לצרכן ראה סעיף (2) להלן.

(2) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן:

באשר להתחייבויות פיננסיות הצמודות למדד שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד קובעת החברה את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

י. הכרה בהכנסה:

מכירת מלאי מקרקעין ודירות למגורים:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהחברה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת דירות או ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל.

ההכנסה ממכירת דירות מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:

- החברה העבירה לקונה את הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הדירות. העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת עם מסירת הדירה לרוכש;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הדירות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

לעניין פרסום תקן חדש בנושא הכרה בהכנסה IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות", ראה סעיף יז' להלן.

הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית, נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיעור הריבית האפקטיבית.

יא. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינן צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד המאזן תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הפרשות: (המשך)

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה החברה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

לעניין פרסום IFRIC 21 "היטלים", ראה סעיף טז' להלן.

יב. הפרשה לאחריות ובדק:

ההפרשה לאחריות ובדק בגין בניינים שנמכרו ובגין עבודות שבוצעו נקבעת בעיקר בהתבסס על שיעור מעלויות הבניה שנקבע בהתאם לאומדן הטוב ביותר של ההנהלה על בסיס ניסיון העבר. קיימת אי ודאות באשר לתוצאותיהן של הפרשות אלה, אשר עשויה להשפיע על תוצאותיה של החברה.

יג. מיסים על הכנסה:

מיסים נדחים:

החברה יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

לעניין פרסום תיקון IAS 32, ראה סעיף טז' להלן.

יד. טיפול בהתחייבויות פיננסיות:

הטיפול החשבונאי בהלוואות שהריבית בגינן מחושבת על בסיס רווחי הפרוייקט, לפי ערך נוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בהתאם ל- IAS39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (AG8), כאשר בתקופות דיווח עוקבות, תימדד ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד והמהוונים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה. השינויים בערך המהוון של ההתחייבות הפיננסית יזקפו לרווח והפסד מדי תקופה.

טו. בסיס ההצמדה:

(1) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן.

(2) להלן נתונים על המדד:

	מדד בישראל **מדד ידוע**
תאריך הדוחות הכספיים:	
ליום 31 בדצמבר 2014	119.77
ליום 31 בדצמבר 2013	119.89
שיעורי השינוי:	
לשנה שהסתיימה:	
ביום 31 בדצמבר 2014	(0.10)
ביום 31 בדצמבר 2013	1.91

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. תקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

תיקון IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה" (בדבר קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)

במסגרת התיקון נקבע, כי על מנת לעמוד בתנאי קיזוז נכס פיננסי והתחייבות פיננסית, זכות הקיזוז אינה יכולה להיות תלוית אירוע עתידי ועליה להיות ניתנת לאכיפה במהלך העסקים הרגיל, במקרה של פשיטת רגל, חדלות פירעון או כשל אשראי. כמו כן, תנאי הקיזוז עשויים להתקיים גם כאשר בפועל הסילוק מתבצע בברוטו, אך באופן שאינו משאיר סיכוני אשראי או נזילות משמעותיים, כאשר הסכומים לקבל והסכומים לשלם הם חלק מתהליך סילוק יחיד. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014, או לאחריו.

IFRIC 21 "היטלים"

הפרשנות קובעת את מועד ההכרה בהתחייבות בגין היטל מכוח חקיקה (למעט מסים על ההכנסה או קנסות). התחייבות לתשלום היטל תוכר אך ורק בעת התרחשות "האירוע המחייב" בהתאם להוראות החקיקה הרלוונטית. "האירוע המחייב" הינו הפעילות אשר גורמת לתשלום ההיטל. כאשר האירוע המחייב מתרחש על פני תקופת זמן מסוימת, ההתחייבות תוכר בהדרגה לאורך אותה תקופה. הפרשנות מיושמת למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014.

יז. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף ולא אומצו באימוץ מוקדם על ידי החברה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותן סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:
1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.
בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. ככלל, התקן יישום למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

בשלב זה, לומדת החברה את השפעת הוראות התקן על החוזים שלה עם לקוחותיה ועל אופן ההכרה בהכנסה מהם. בחינה זו טרם נסתיימה.

IFRS 24 "גילויים בהקשר לצד קשור" (בדבר אנשי מפתח ניהוליים)

התיקון מבהיר כי חברת ניהול המספקת שירותי אנשי מפתח ניהוליים לישות מדווחת הינה "צד קשור" של הישות המדווחת. התיקון יישום למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 ביולי 2014, או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ביאור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של החברה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. שיקולי דעת קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות:

תקופת המחזור התפעולי:

עקב אופי פעילות החברה העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, תקופת המחזור התפעולי הרגיל עולה בדרך כלל על שנה ועשויה להימשך לרוב כארבע שנים. בהתחשב בכך, כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים הצפויים להתממש בתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

תקופת ההקמה של בניינים למכירה עשויה להשתנות, דבר העשוי להשפיע על תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

הערכת שווי מימוש נטו של יתרות מלאי בניינים למכירה:

לצורך קביעה האם יש להפחית לשווי מימוש נטו של יתרות מלאי בניינים למכירה, מבצעת ההנהלה אומדן של שווי המימוש הצפוי ליתרות מלאי בניינים למכירה בהתאם למחירי ותנאי שוק קיימים לתום תקופת הדיווח המתבססים על עסקאות שבוצעו לאחרונה באזור הרלבנטי שבו מצוי המלאי או למחירי שוק לתקופת הדיווח למלאי דומה בשוק, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

ביאור 4 - פיקדונות בתאגיד בנקאי

היתרה ליום 31 בדצמבר 2014 משקפת פיקדונות במטבע ישראלי, ללא הצמדה הנושאים ריבית בשיעור של בין 0.02 - 0.01 אחוזים לשנה.

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פקדונות בנאמנות אצל עורכי דין (1)	2,506	1,076
מוסדות ממשלתיים	1,184	1,288
הוצאות מראש	324	496
אחרים	327	128
	4,341	2,988

(1) היתרה ליום 31 בדצמבר 2014 משקפת פיקדון בנאמנות אצל עו"ד בגין מכירת מתחם 5-4 כאמור בביאור 16 להלן. היתרה ליום 31 בדצמבר 2013 שיקפה כספים בנאמנות אצל עו"ד בגין מקדמות מרוכשי דירות.

ביאור 6 - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלויות מצטברות שהושקעו (1)	139,781	178,436
בניכוי - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח לזמן ארוך	(32,539)	(104,800)
	107,242	73,636
(1) כוללת עלויות אשראי שהוונו	21,452	26,979

ב. הסכום שהוכר כהוצאה במהלך תקופת הדוח במסגרת סעיף עלות המכר כתוצאה ממכירת הזכויות במקרקעין במתחם 4-5 הינו 76,163 אלפי ש"ח. באשר למכירת מלאי מקרקעין, ראה סעיף ו' להלן.

ג. סך חוזי המכירה שנקשרו בשנת הדוח הינו כ- 23.3 מיליון ש"ח (2013 - 42.3 מיליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד ליום 31 בדצמבר 2014 הינו – 75.2 מיליון ש"ח (2013 - 78.5 מיליון ש"ח). באשר למכירת מלאי מקרקעין, ראה סעיף ו' להלן.

ד. הסכום המצטבר של חוזי המכירה עם בעלי עניין עד ליום 31 בדצמבר 2014 הינו כ- 0.8 מיליון ש"ח לפני מע"מ (31.12.2013 – 2.2 מיליון ש"ח).

ה. בחודש אפריל 2013 נמכרו שטחי מסחר בשלב הראשון שבמתחם הראשון בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח לשותפות אשר שותפים בה צדדים קשורים ואחרים.

ו. בחודש מרץ 2014 נחתם הסכם בין החברה לצד ג' למכירת הזכויות במקרקעין במתחם 4-5. ההסכם הושלם בתאריך 7 באוגוסט 2014. כתוצאה מהמכירה נרשמו הכנסות בסך של כ- 62,720 אלפי ש"ח. ראה גם ביאור 16.

ז. באשר להתקשרויות ראה ביאור 16. באשר להתחייבויות תלויות ראה ביאור 17. באשר לשעבודים וערבויות - ראה ביאור 26.

ביאור 7 - מיסים נדחים

היתרה ליום 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 משקפת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים על נכסים בניכוי התחייבויות הניתנים לניכוי והפסדים לצורכי מס הניתנים לקיזוז, ראה גם ביאור 21.

ביאור 8 - רכוש קבוע

ההרכב:

	משרד מכירות	מחשבים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:			
יתרה ליום 1 בינואר 2014 וליום 31 בדצמבר 2014	958	24	982
פחת שנצבר:			
יתרה ליום 1 בינואר 2014	343	17	360
תוספות	137	5	142
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	480	22	502
עלות מופחתת:			
ליום 31 בדצמבר 2014	478	2	480
ליום 31 בדצמבר 2013	615	7	622

ביאור 9 - הוצאות נדחות

הוצאות נדחות משקפות הוצאות תיווך ספציפיות עבור מכירת דירות בפרויקטים אשר יופחתו לרווח והפסד עם ההכרה בהכנסות בגין אותן דירות שנמכרו.

ביאור 10 - אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי

א. ההרכב:

	שיעור ריבית	ליום 31 בדצמבר	
	ליום 31 בדצמבר		
	2014	2014	2013
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עובר ושב - בשקלים חדשים	13.35	5	53
הלוואות לזמן קצר לא צמודות בשקלים חדשים	3.25-3.35	40,121	53,148
		40,126	53,201

ב. באשר להתקשרויות: ראה ביאור 16.

ביאור 11 - אשראי לזמן קצר מחברות קשורות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
צמוד למדד וזכאיות לריבית נוספת (1)	53,261	66,703
בניכוי - אשראי לזמן ארוך מחברות קשורות	-	60,583
	53,261	6,120

(1) היתרה לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 משקפת הלוואות הצמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 6% לשנה וריבית נוספת המחושבת על בסיס רווחי הפרויקט. ראה גם ביאור 16. בחודש נובמבר 2014 המחתה חברת מגנזי השקעות בע"מ את זכויותיה בהלוואה לחברת אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (ראה ביאור 18ד' להלן).

ביאור 12 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	3,264	1,934
המחאות לפירעון	62	773
הוצאות לשלם	4,575	3,341
	7,901	6,048

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

		ליום 31 בדצמבר	
		2014	2013
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חברות קשורות	(1)	8,955	3,499
עובדים ומוסדות בגין שכר	(2)	30	16
הוצאות הפרשה לתיקונים		593	238
		9,578	3,753

(1) היתרה ליום 31 בדצמבר 2014 משקפת הפרשות כלפי חברות קשורות בגין דמי ניהול ודמי יזום (31 בדצמבר 2013 - היתרה שיקפה הפרשה כלפי חברות קשורות בגין דמי ניהול). ראה ביאור 16.

(2) היתרה לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 כוללת הפרשה לחופשה בסך של כ- 2 אלפי ש"ח וכ- 5 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביאור 14 - התחייבויות בגין מפונים

היתרה לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 משקפת התחייבות כלפי מפונים בעיקר בגין פינויים מהקרקע. העלויות כוללות דמי שכירות למפונים, הובלה, שכ"ט עו"ד, שירותי בניה ותשלומים או תקבולים נוספים. ראה גם ביאור 2 ט(1).
ליום 31 בדצמבר 2014 סך ההתחייבות שנכללה במסגרת ההתחייבויות השוטפות הינה כ- 14,942 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013 - סך של כ- 18,472 אלפי ש"ח). סך ההתחייבות שנכללה במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות הינה כ- 3,416 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013 – סך של כ- 10,546 אלפי ש"ח).

ביאור 15 - מקדמות מלקוחות

היתרה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 משקפת מקדמות מרוכשי דירות בגין מכירת דירות אשר העברת הסיכונים והתשואות בגינם לרוכשי הדירות טרם הסתיימה.

ביאור 16 - התקשרויות

בחודש דצמבר 2010 הודיע מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") כי החברה זכתה, לגבי שני מתחמי מקרקעין ביהוד-מונוסון ("המקרקעין"), במכרז שהמינהל פרסם לחתימה על חוזי פיתוח ל- 7 שנים לביצוע פינויים של דיירים ופולשים ובניה, שבעקבותיהם ייחתמו חוזי חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים. המקרקעין הינם בשטח כולל של כ-35.5 דונם במרכז העיר יהוד ומצויים במסגרת גושים 6692 ו- 6729.

בתאריך 18 בינואר 2011 השלימה החברה את ההתקשרות עם המינהל לרכישת זכויות חכירה מהוונות לדורות במקרקעין. בתמורה לרכישת הזכויות כאמור שילמה החברה סך של כ-84 מיליון ש"ח כאשר מתוכם סך של כ-11.6 מיליון ש"ח בגין מע"מ. כמו כן שילמה החברה סך של כ-1 מיליון ש"ח לעיריית יהוד לצורך הסדרת תשלום בגין "ישן מול חדש" וכן הפקידה סך של 250 אלפי ש"ח בפיקדון על שם חברת עמידר למילוי תנאי הסכם הניהול שנכרת בין הצדדים ביחס למבנים המצויים כיום על המקרקעין.

מימון התשלומים הנ"ל על ידי החברה נעשה כדלקמן: הלוואה מבנק בסך 70 מיליון ש"ח בריבית של פריים + 1% לשנה לתשלום כל שלושה חודשים, מתוכם סך של 58 מיליון ש"ח הועמד לצורך רכישת המקרקעין לפירעון ביום 18 בינואר 2012 וסך של 12 מיליון ש"ח הועמד לצורך תשלום המע"מ אשר נפרע בשנת 2011. בחודש יולי 2012 נפרע חלק מההלוואה בסך של כ-10 מיליון ש"ח כנגד העמדת הלוואה בנקאית לשלב הראשון של הפרויקט. בחודש אוגוסט 2014 נפרע חלק מההלוואה בסך של 29 מיליון ש"ח תוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד מהתמורה שהתקבלה ממכירת המתחם השני (להלן גם: "מגרש 5-4"), ראה להלן. מועדי פירעונות ההלוואה הוארכו לתקופות נוספות כאשר לתאריך אישור הדוחות הכספיים הוארך מועד פירעון יתרת ההלוואה בסך של כ-19.1 מיליון ש"ח ליום 31 באוגוסט 2015 בריבית של פריים + 1.5% לשנה.

יתרת התשלום למינהל ותשלומים נוספים לספקים וזכאים הועמדה כהון עצמי באמצעות העמדת אשראי לטווח קצר מצדדים קשורים ("המלווים"). האשראי התחדש לתקופות של שלושה חודשים, בכפוף להסכמת המלווים. האשראי היה צמוד למדד ונשא ריבית בשיעור של 6% לשנה. בחודש פברואר 2013 נחתם הסכם במסגרתו הפכו ההלוואות הנ"ל מהמלווים להלוואות לטווח ארוך, ההלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 6% לשנה ובתוספת ריבית נוספת המחושבת על בסיס רווחי הפרויקט, בכפוף להעמדת החלק המוסכם בכל הון עצמי נוסף שיידרש לפרויקט על ידי המלווים. ההלוואות תיפרענה מיד עם סיום הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק המלווה. בכל מקרה שבו יאשר הבנק המלווה לשחרר כספים במהלך הפרויקט, ישמשו כספים אלה לפירעון ההלוואות. בחודש ספטמבר 2014 נפרעו חלק מההלוואות (קרן וריבית) בסך של כ- 20.5 מיליון ש"ח מהתמורה שהתקבלה ממכירת המתחם השני, ראה להלן. באשר לטיפול חשבונאי בהלוואות שהריבית בגינן מחושבת על בסיס רווחי הפרוייקט, ראה ביאור 2יד' לעיל.

בתאריך 12 ביוני 2012 חתמה החברה על הסכם עם הבנק למימון בניית השלב הראשון במתחם הראשון של הפרויקט בהיקף של 86 יחידות דיור, לפיו בהתקיים מספר תנאים עד ליום 31 בדצמבר 2012 והעמדת בטחונות כמפורט בהסכם, תועמד לחברה, בין היתר, מסגרת של ערבויות עד לסך של כ-153 מיליון ש"ח וכן מסגרת אשראי לזמן קצר עד לסך של כ-40 מיליון ש"ח. מסגרות אלה תהיינה חופפות והינן עד ליום 31 ביולי 2015. כמו כן, הועמדה מסגרת ערבויות חוק מכר למכירה מוקדמת בסך של עד 30 מיליון ש"ח. בשנת 2013 הוארכו מועדי קיומם של התנאים המתלים בתקופת נוספות כאשר עם התקיימות התנאים המתלים נפתחו מסגרות האשראי.

בחודש דצמבר 2013 הועמדה הלוואת ביניים בנקאית בסך של כ-1,894 אלפי ש"ח הנושאת ריבית של פריים +1.6% לשנה, שנפרעה בתשעה תשלומים עד חודש ספטמבר 2014. בתקופת הדוח הועמדו בנוסף להלוואות שלעיל הלוואות ביניים נוספות הנושאות ריבית של פריים +1.6% לשנה. חלק מהלוואות נפרעו עד לתאריך המאזן.

לטובת רוכשי דירות במתחם הראשון הועמדו ערבויות חוק מכר שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2014 הינה בסך של כ-49.9 מיליון ש"ח. כמו כן הועמדו לטובת עיריית יהוד ערבויות בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2014 הינה בסך של 100 אלפי ש"ח כמו כן נתנה החברה לטובת עירית יהוד שיק לביטחון להבטחת היתרי בניה בסך של 450 אלפי ש"ח.
על המקרקעין קיימים מבנים ישנים אשר מיועדים לפינוי בהם מחזיקים דיירים אשר אינם בעלי זכויות במקרקעין אלא חלקם דיירים מוגנים וחלקם פולשים. בהתאם לתנאי ההתקשרות עם המינהל קיימת מחויבות לפינוי המבנים.

בשנת 2011 הוגשו בקשות להיתרי בניה לשני המתחמים. בנוגע למתחם הראשון קיבלה החברה בשנת 2013 היתר בניה לשלב הראשון של הפרויקט באותו מתחם בהיקף של 86 יחידות דיור ומסחרי (מתוך 266 יח"ד שבמתחם), כאשר מתוכן, לתאריך אישור הדוחות הכספיים, 13 יחידות דיור מיועדות למפונים ולגבי היתר נחתמו 54 חוזים. כמו כן חנות אחת מיועדת למפונה ונמכרו שטחי מסחר בתמורה לסך של כ-8.3 מיליון ש"ח (ראה ביאור 6ה' לעיל). כמו כן, ביקשה החברה תוספת של 14 יחידות דיור במתחם הראשון כאשר מתוכן 9 יחידות דיור לשלב הראשון. לתאריך אישור הדוחות הכספיים התוכנית לסך כולל של 280 יח"ד ושטחי מסחר אושרה להפקדה להתנגדויות. בנוגע למתחם השני בוטלו ההסכמים עם רוכשי הדירות בשל אי התקיימות התנאים המתלים. באשר להסכם למכירת המתחם השני לצד ג', ראה להלן.

ביאור 16 - התקשרויות (המשך)

לטובת מפונים הועמדו ערבויות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2014 הינה בסך של כ- 15.7 מיליון ש"ח, ערבות להבטחת תשלומי שכר דירה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2014 הינה בסך של 60 אלפי ש"ח, שיקים לביטחון להבטחת תשלומי שכר דירה שיתרתם ליום 31 בדצמבר 2014 הינה בסך של כ- 560 אלפי ש"ח שנתנו בעלי המניות של החברה כאשר בעקבות מכירת המתחם השני כאמור להלן יוחלפו שיקים לביטחון בסך 476 אלפי ש"ח בשיקים לביטחון מהקונה, וכן שיקים לביטחון להבטחת תשלומי שכר דירה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2014 הינה בסך של 84 אלפי ש"ח.

כנגד קבלת המימון הבנקאי (על שלביו השונים כמתואר לעיל) שעבדה החברה לטובת הבנק המלווה, בין היתר, את כל הנכסים והכספים והזכויות שיש לחברה, הון המניות של החברה שטרם נדרש ו/או שנדרש וטרם נפרע, מוניטין, המקרקעין, חשבון הבנק, זכויות על פי הסכם ניהול שנחתם עם "עמידר", זכויות על פי הסכמי הפיתוח שנחתמו עם מינהל מקרקעי ישראל והתוספת להסכם בקשר למקרקעין, זכויות על פי חוזי מכר וזכויות בפרויקט שנבנה או/ו ייבנה. בנוסף הועמדו לבנק ערבויות של בעלת השליטה בחברת פרויקט לוגאנו יהוד החזקות בע"מ ושל חברת מגנזי השקעות בע"מ ובעלי השליטה בה.

בתאריך 18 במרץ 2014 נחתם הסכם בין החברה לבין צד ג' (להלן: הקונה) למכירת המתחם השני בתמורה לסך של כ- 56 מיליון ש"ח בתוספת בסך של 7 מיליון ש"ח בגין החזר הוצאות ובתוספת מע"מ כדין. הצדדים הסכימו, בין היתר, כי החברה תישאר אחראית כלפי המחזיקים בשני המתחמים הזכאים לקבל דירות או מסחר במתחם הראשון בהתאם להסכמי הפינוי שחתמה עימם ו/או כל הסכם אחר שחתמה עימם, וכי הסכמים אלו אינם חלק מהממכר, והאחריות לביצוע הסכמים אלה נשארת על החברה ואינה עוברת לקונה, לרבות ההתחייבות לבנות על חשבונה של החברה את דירות התמורה במתחם הראשון עבור מחזיקים אלה.

הצדדים הסכימו כי לגבי המחזיקים בשני המתחמים הזכאים לקבל דירות או מסחר במתחם השני תמחה החברה לקונה, במועד תשלום מלוא התמורה ושאר תשלומי הקונה על פי חוזה זה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה על פי הסכמי הפינוי והסכמי מכר מסחר עימם, והאחריות לביצוע הסכמי פינוי והסכמי מכר מסחר אלה תחול על הקונה, באופן שהקונה יבוא בנעלי החברה לגבי הסכמים אלה לכל דבר וענין לרבות ההתחייבות לבנות על חשבונו את דירות התמורה למעט פינוי של 2 מפונים שהטיפול בפינויים וחלק מהעלויות בגינם יחולו על החברה. העסקה הושלמה בתאריך 7 באוגוסט 2014. כבטוחה לפירעון הלוואה לרכישת המקרקעין שנטל הקונה מתאגיד בנקאי, ועד לרישום זכויותיו בממ"י, הוטל שיעבוד מדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על כל הזכויות החוזיות לפי חוזה הפיתוח והתוספת לחוזה הפיתוח ועל כל זכויות המשכנים כמפורט בשטר המשכון. על פי הסכם המכירה השעבודים ברשם החברות ורשם המשכונות לטובת הבנק המלווה, ימחקו ע"י הקונה תוך 14 ימים מרישום הקונה כבעל הזכויות בממ"י או בחלוף 14 חודשים מחתימת הסכם המכירה, לפי המוקדם. ביום 1 בדצמבר 2014 הושלם רישום הקונה כבעל הזכויות בממ"י. לתאריך אישור הדוחות הכספיים טרם הוסר השיעבוד.

בהסכם מיום 19 בנובמבר 2014 נקבע על ידי החברה ובעלי מניותיה, בין היתר, שלא להוציא לפועל במשותף את הפרויקט במגרשים 11-13 ועל העמדת מגרשים אלה למכירה. לתאריך אישור הדוחות הכספיים מתנהל מו"מ עם צד ג' למכירת מגרשים אלה. עוד נקבע באותו הסכם, כי החל מיום 1 בפברואר 2015 ואילך, אם המו"מ עם הקונה הפוטנציאלי לא יבשיל לכדי עסקה, יפעלו הצדדים למציאת קונה אחר ובמקביל כל אחד משני בעלי המניות של החברה יהיה זכאי לדרוש קיום התמחרות מסוג BMBY בינו לבין בעל המניות השני על רכישת מגרשים 11-13 מהחברה. עוד נקבע כי לאחר מכירת מגרשים 11-13 לגורם כלשהו, תהיה לחברת מגנזי (בעלת מניות של החברה) אופציה לרכוש כמיקשה אחת מהחברה ומשותפות אשר שותפים בה צדדים קשורים ואחרים את כל שטחי המסחר המתוכננים להיבנות במגרשים 14-15 (למעט שטחים שהחברה התחייבה לתת למפונים) תמורת מחיר שהוסכם בכפוף לזכות סירוב ראשון של הגורם שרכש את מגרשים 11-13.

בתאריך 19 בנובמבר 2014 נחתם הסכם למתן שירותי ניהול בין החברה לבין שני חברות קשורות במסגרתו העלו הצדדים על הכתב את הסכמותיהם בקשר לשירותי הייעוץ והניהול הניתנים לחברה. בהתאם להסכמות בין הצדדים החברה אמורה לשאת בהוצאות ניהול כלפי צדדים קשורים בשיעור של 3.5% מהתקבולים שיתקבלו ממכירת יחידות בפרויקט ו/או ממכירת המקרקעין או חלק מהם.

בתאריך 19 בנובמבר 2014 נחתם הסכם ייזום בין החברה לבין חברות קשורות לפיו בתמורה לשירותי ייזום המוענקים על ידי חברות הקשורות לחברה יהיו זכאיות החברות הקשורות ל-3% מסך כל התקבולים לפני מע"מ שתקבל החברה בפועל ממכירת יחידות בפרויקט ו/או ממכירת המקרקעין או חלק מהם.

ביאור 17 - התחייבויות תלויות

א. כנגד החברה הוגשה תביעה לתשלום פיצוי בסך של כ-2 מיליון ש"ח על ידי מפונה שביתו נהרס בהתאם לפס"ד חלוט. החברה הגישה בקשת דחייה על הסף. לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים סיכויי בקשת הדחייה על הסף להתקבל גבוהים. לפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

ב. החברה הגישה תביעה לפינוי מחזיק בנכס במתחם השני אשר נמכר לצד ג' כאמור בביאור 16 לעיל. על פי ההסכם עם הקונה התחייבה החברה לשאת בעלות פינוי המחזיק מעבר לסכום שאותו הקונה התחייב לשלם למחזיק. שמאי שמונה מטעם בית משפט השלום העריך את דמי הפינוי, על סמך מספר חוזים עם מפונים אחרים, בשתי חלופות בסך של כ-3.4 מליון ש"ח או סך של כ-4.5 מיליון ש"ח . נקבעה ישיבה להוכחות לחודש נובמבר 2015. כמו כן, בבית המשפט המחוזי תלויה ועומדת בקשת הנתבע לערער ולהציג בפני השמאי את כלל חוזי המתחם ולא חלק מהם. נקבעה ישיבה לשמיעת הבקשה לרשות ערעור לחודש אפריל 2015. בדוחות הכספיים נרשמה בגין האמור הפרשה מתאימה וזאת בהתבסס על חוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה ובהתחשב בסכום בו התחייבה לשאת הקונה כאמור לעיל.

ג. לבית המשפט הוגשה בקשה לביטול פסק דין לפינוי על ידי מפונה שפונה מהנכס. הבקשה טרם נדונה בבית המשפט. לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים קיים סיכוי נמוך שהבקשה לביטול פסק הדין לפינוי תתקבל. לפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

ד. כנגד החברה הוגשה תביעה לביטול הסכם פינוי שנחתם עם אחותה של התובעת. החברה הגישה כתב הגנה. לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים קיים סיכוי נמוך שהבקשה לביטול ההסכם תתקבל. לפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

ה. לחברה הוצאו שומות ביחס למכירת המתחם השני לצד ג' (ראה באור 16 לעיל). החברה הגישה השגות על השומות כאשר המחלוקת נסובה סביב שווי המכירה. לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים סיכויי ההשגה להתקבל גבוהים.

ו. למספר דיירים שפונו מנכסיהם הוצאו שומות מס שבח, כאשר לפי אותם הסכמי הפינוי בינוי, על החברה לשאת בחבויות המס של הדיירים. הוגשו השגות על השומות. לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים סיכויי ההשגות להתקבל גבוהים.

ביאור 18 - הון מניות

א. לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013:

	מספר מניות		
	ר ש ו ם	מונפק	נפרע
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000,000	20	-

ב. במועד ייסודה של החברה הסתכם ההון הרשום ב- 1,000,000 מניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

ג. למניות הרגילות הזכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברה המפורט בהסכם העקרונות כאמור בסעיף ד' להלן, הזכות להשתתף בחלוקת רווחים והזכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

ד. בתאריך 11 בינואר 2011 נחתם הסכם עקרונות לפיו הקצתה החברה 8 מ"ר בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א למגנזי השקעות בע"מ כך שחלקה של חברת פרויקט לוגאנו יהוד החזקות בע"מ, לאחר ההקצאה, במניותיה של החברה הינו בשיעור של 60% וחלקה של חברת מגנזי השקעות בע"מ הינו בשיעור של 40%. כמו כן, נקבע בהסכם העקרונות כי ההחלטות בחברה יתקבלו פה אחד ובמשותף. בחודש נובמבר 2014 העבירה חברת מגנזי השקעות בע"מ את החזקותיה במלוא המניות של החברה לחברת אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ לפי סעיף 104א' לפקודה. באשר להתקשרויות ראה ביאור 16 לעיל.

ביאור 19 - הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות

היתרה לשנת 2014 כוללת הוצאות מכירה, פרסום, פחת והוצאות תיווך שאינן ספציפיות עבור מכירת דירות בפרויקט בסך של כ- 1,051 אלפי ש"ח (שנת 2013 - 937 אלפי ש"ח). כמו כן, היתרה לשנת 2014 כוללת הוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 2,480 אלפי ש"ח (שנת 2013 - 1,839 אלפי ש"ח).

ביאור 20 - הוצאות מימון

היתרה לשנת 2014 הינה לאחר היוון הוצאות מימון, נטו לנכסים כשירים בסך של כ- 8,984 אלפי ש"ח בגין אשראי

מתאגיד בנקאי ואחרים בסך של כ- 2,825 אלפי ש"ח וכן בגין אשראי מחברות קשורות בסך של כ- 6,159 אלפי ש"ח.

היתרה לשנת 2013 הינה לאחר היוון הוצאות מימון, נטו לנכסים כשירים בסך של כ- 15,652 אלפי ש"ח בגין אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ- 3,076 אלפי ש"ח וכן בגין אשראי מחברות קשורות בסך של כ- 12,575 אלפי ש"ח.

ביאור 21 - מיסים על ההכנסה

א. לחברה הפסדים לצורך מס המועברים לשנים הבאות.

ב. מיסים נדחים - היתרה לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 משקפת מיסים נדחים בגין הפרש זמני על המלאי הניתן לניכוי והפסדים לצורכי מס הניתנים לניכוי. השינוי במיסים הנדחים נזקף לדוח רווח והפסד.

ג. בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק"), במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:

להלן עיקרי שינויי מס בולטים שנקבעו בחוק כדלקמן:

(1) העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).

(2) תיקון החוק לעידוד השקעות הון.

ד. המס האפקטיבי:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שיעור המס הסטטוטורי (ב-%)	26.5%	25%
הפסד לפני מיסים על ההכנסה, לפי דוח רווח והפסד	(16,974)	(2,776)
המס התיאורטי	(4,498)	(694)
סכומים אשר בגינם לא נרשמו מיסים נדחים	329	-
התאמות עקב שינויים בשיעורי המס	-	(129)
הפרשים נדחים זמניים שבגינן נרשמו מיסים נדחים	(71)	(1,463)
רווח בדוח רווח והפסד	(4,240)	(2,286)

ביאור 22 - עסקאות שאינן במזומן

שנת 2014:

המחאת הלוואות מחברה קשורה לחברה קשורה אחרת בסך של כ- 21,087 אלפי ש"ח (ראה ביאור 16).

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. עיקרי המדיניות החשבונאית:

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בביאור 2ח' ו-ט'.

ב. קבוצות מכשירים פיננסיים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים:		
מזומנים ופיקדונות בתאגיד בנקאי	1,011	980
חייבים	4,017	2,492
	5,028	3,472
התחייבויות פיננסיות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:		
אשראי מתאגיד בנקאי	40,126	53,201
אשראי מצדדים קשורים (כולל זכאים וספקים)	75,933	85,615
	116,059	138,816

ג. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

הנהלת החברה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות החברה ומנתחת את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכוני שוק (כוללים סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון מחיר וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

ד. סיכון שוק:

פעילות החברה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינוי בשיעורי ריבית (ראה סעיף ה' להלן) ושינויים במדד המחירים לצרכן (ראה סעיף ו' להלן).

ה. סיכון ריבית:

סיכון ריבית הינו הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית השוק. החברה חשופה לסיכון ריבית ביחס להתחייבויותיה. הלוואות שנלקחו בריבית משתנה חושפים את החברה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינוי בשיעור ריבית. הלוואות שנלקחו בריבית קבועה חושפים את החברה לסיכון שווי הוגן בגין שינוי בשיעור ריבית.

הטבלה להלן מפרטת את הרכב המכשירים הפיננסיים הנושאים ריבית:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים פיננסים בריבית קבועה:		
נכסים פיננסיים	1,173	1,209 (*)
התחייבויות פיננסיות	(53,261)	(66,703)
	(52,088)	(65,494)
מכשירים פיננסים בריבית משתנה:		
התחייבויות לתאגיד בנקאי	(40,126)	(53,201)
השפעה של תוספת של 1% למרווח על הריביות המשתנות לפני השפעת המס	(401)	(532)

(*) סווג מחדש.

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ו. חשיפה למדד המחירים לצרכן:

החברה חשופה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי במדד המחירים לצרכן וזאת בשל הלוואות שנטלה ו/או קיבלה החברה, אשר הינן צמודות למדד.

הערך הפנקסני של ההלוואות שהתקבלו, נטו החשופות לסיכון המדד ליום 31 בדצמבר 2014 הינו בסך של כ- 53,261 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013 - כ- 66,703 אלפי ש"ח).

השפעת שינוי בשיעור של 3% במדד על רווח והפסד לפני מס לשנת 2014 הינה קיטון בכ- 1,598 אלפי ש"ח (2013 - קיטון בכ- 2,001 אלפי ש"ח).

ז. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיס הצמדה וסוגי מטבע:

	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2014:		
הלוואות וחייבים (כולל פיקדונות בתאגיד בנקאי)	-	4,864
התחייבויות פיננסיות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	-	40,126
הלוואות מצדדים קשורים (כולל זכאים וספקים)	53,261	22,672
	53,261	62,798
ליום 31 בדצמבר 2013:		
הלוואות וחייבים (כולל פיקדונות בתאגיד בנקאי)	-	2,496 (*)
התחייבויות פיננסיות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	-	53,201
הלוואות מצדדים קשורים (כולל זכאים וספקים)	66,703	18,912
	66,703	72,113

(*) סווג מחדש.

ח. סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לחברה.

הערכים הפנקסניים של נכסים פיננסיים כמפורט בטבלה שלהלן שנרשמו בדוחות הכספיים, כשהם מוצגים נטו מירידות ערך, מייצגים את החשיפה המרבית של החברה לסיכון אשראי, זאת מבלי לקחת בחשבון את הערך של בטוחה כלשהיא שהושגה.

	סיכון אשראי מירבי	
	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פיקדונות בתאגידים בנקאיים	846	4 (*)
חייבים ויתרות חובה	4,018	2,492
	4,864	2,496

(*) סווג מחדש.

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ט. סיכון נזילות:

סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויותיה הפיננסיות. סיכון נזילות עולה כאשר קיימת אי התאמה בין מועדי ההבשלה של נכסים והתחייבויות. האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון.

(1) התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	1-3 חודשים	מעל 3 חודשים ועד שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ תזרים מזומנים חזוי
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2014:						
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	בעיקר 3.25-3.35	5	40,993	-	-	40,998
ספקים ונותני שירותים	-	7,901	-	-	-	7,901
זכאים ויתרות זכות	-	671	1,922	6,984	-	9,577
התחייבויות פיננסיות בגין מפונים	6	-	-	5,813	-	5,813
הלוואות מתאגידים קשורים	8	-	26,421	31,780	-	58,201
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד	-	2	-	-	-	2
		8,579	69,336	44,577	-	122,492
2013:						
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	בעיקר 4-4.1	687	53,874	-	-	54,561
ספקים ונותני שירותים	-	6,048	-	-	-	6,048
זכאים ויתרות זכות	-	11	5	3,737	-	3,753
התחייבויות פיננסיות בגין מפונים	6	-	-	10,193	-	10,193
הלוואות לזמן קצר מתאגידים קשורים	8	-	-	8,079	-	8,079
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים קשורים	8	-	-	-	99,383	99,383
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד	-	-	-	10	-	10
		6,746	53,879	22,019	99,383	182,027

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ט. סיכון נזילות:

(2) נכסים פיננסים לא נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפדיון הצפויים של החברה בגין נכסים פיננסיים לא נגזרים. הטבלאות נערכו בהתבסס על מועדי הפדיון החוזיים הבלתי מהוונים של הנכסים הפיננסים כולל ריבית שתצמח מנכסים אלו, פרט למקרים בהם החברה צופה כי תזרים המזומנים יתרחש בתקופה שונה.

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	1-3 חודשים	מעל 3 חודשים ועד שנה	1-5 שנים	סה"כ תזרים מזומנים חזוי
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2014:					
פיקדונות בתאגיד בנקאי	0.01-0.02	846	-	-	846
חייבים ויתרות חובה	-	1,186	2,506	326	4,018
		2,032	2,506	326	4,864
2013:					
פיקדונות בתאגיד בנקאי	1.5	4 (*)	-	-	4 (*)
חייבים ויתרות חובה		1,288	1,076	128	2,492
		1,292	1,076	128	2,496

(*) סווג מחדש.

י. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

הנהלת החברה סבורה כי שווים ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לערכם הפנקסני.

ביאור 24 - עסקאות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים:

	שיעור הריבית השנתית	ליום 31 בדצמבר	
	ליום 31 בדצמבר		
	2014	2014	2013
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ספקים ונותני שירותים:			
בשקלים ללא הצמדה		11	11
זכויות ויתרות זכות:			
בשקלים ללא הצמדה		8,956	3,499
אשראי לזמן קצר מתאגידים קשורים:			
בהצמדה למדד וזכאיות לריבית נוספת (ראה ביאור 11)	6	53,126	6,120
אשראי לזמן ארוך מתאגידים קשורים:			
בהצמדה למדד וזכאיות לריבית נוספת (ראה ביאור 11)		-	60,583

ביאור 24 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מימון והוצאות דמי ייזום שהוונו למלאי בניינים למכירה בהקמה ופיתוח	13,719	12,575
הוצאות הנהלה וכלליות	2,376	1,707
עלות המכר – הוצאות מימון והוצאות דמי יזום שנזקפו לעלות המכר	11,307	-

ג. הרכוש הקבוע לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 כולל סך של כ- 268 אלפי ש"ח בגין עבודות תשתית שבוצעו על ידי צד קשור.

ד. באשר להסכמים עם צדדים קשורים, ראה גם ביאור 16 ו- 18 ד'.

ביאור 25 - שעבודים וערבויות

באשר לשעבודים וערבויות בגין הפרויקט, ראה ביאור 16 לעיל.

ביאור 26 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

באשר לאירועים לאחר תום תקופת הדיווח ראה ביאור 16 לעיל.

ביאור 27 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו על-ידי הדירקטוריון ביום 29 במרץ 2015

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	**ירון ספקטור**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	**גיל סיטון**	-	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	**גולן וקראט**	-	מהנדס אזרחי
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	**רוני כהן**	-	שמאי מקרקעין
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	**ירון פריאנטי**	-	מהנדס אזרחי
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	**יניב כחלון**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	**גלעד גלבאום**	-	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	**יוסי אלמוזנינו**	-	הנדסאי בניין
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	**אורן שגיא**	-	שמאי מקרקעין
Alex Tushler	-	Economist	**אלכס טושלר**	-	כלכלן
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	**שמעון גרוניך**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	**ברוך ברשק**	-	כלכלן והנדסאי בניין
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	**רמי כהן**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Gila Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	**גילה אנגל**	-	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
Ido Jack	-	Economist & Real Estate Appraiser	**עידו ז'אק**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Hagay yosef	-	Economist	**חגי יוסף**	-	כלכלן
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	**אופיר רון**	-	כלכלן ובוגר מנהל עסקים
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	**גיל עטר**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	**דור לרון**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	**מיכאל זלצברג**	-	הנדסאי בניין
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	**מור בלומנפלד**	-	שמאית מקרקעין

29 במרץ, 2015

מספרנו : 15895A/15

לכבוד

חברת אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: זכויות ל- 266 יח"ד ושטחי מסחר בפרוייקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי)

מגרשים מספר 11 - 15 על פי תוכנית יד/6156

פרויקט לוגנו - יהוד, מרכז העיר יהוד

בהתאם לבקשתכם, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 - נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

<u>פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

<u>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:</u>

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים , הכשרת הישוב , הפניקס , גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות , ד.רוטשטיין , מעוז דניאל נכסים ובניין , מגדלי עסקים , גילץ , משהב , ברגוריאן , ישראלום , מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה , בית גיל הזהב , מלונות שרתון , קיסריה השקעות , בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

<u>מזמין חוות הדעת</u>	:	חברת אורן השקעות בע"מ (ע"י יוסי לוי, סמנכ"ל כספים)
<u>מועד הזמנת חוות הדעת:</u>		פברואר, 2015
<u>בעלי הזכויות בנכס</u>	:	פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ (להלן :"לוגאנו")
<u>המועד הקובע לשומה</u>	:	31 בדצמבר, 2014
<u>מועד הביקור בנכס</u>[1]	:	11 במרץ, 2015
הנסיבות בגינן בוצעה <u>ההתקשרות</u>	:	לצורך התקשרות מזמין חוות הדעת לרכישת הנכס מבעל שליטה.
<u>התחייבות לשיפוי</u>	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 21.11.2011 ע"י חברת אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
<u>שכר טרחה</u>	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] הביקור בנכס נערך על ידי שגיא קלישקובסקי שמאי מקרקעין.

פרטי הנכס

גושים מספר	:	6692	;	6729
חלק מחלקות מספר	:	11, 13, 15, 26, 27	;	14, 19, 20, 21, 46, 51, 56, 57, 60, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 53 (בשלמות) ו- 73 (בשלמות)
מגרשים מספר	:	11, 12, 13, 14, 15 (מתחם 11 - 15)		
שטח המגרשים הכולל	:	23,870 מ״ר[1]		
מיקום	:	רחוב חתוכה סעדיה, מרכז העיר יהוד		
זכויות בנכס	:	חוזה פיתוח מהוון בתקופת הבניה[2] (ראה פרק :״הזכויות בנכס״)		

[1] על פי תוכנית בניין עיר יד/6156 עולה כי שטח המגרשים הינו כדלקמן:

מגרש מספר	שטח מגרש	בניין מספר
11	5,339 מ״ר	11א׳ - 11ז׳
12	5,044 מ״ר	12א׳ - 12ח׳
13	4,713 מ״ר	13א׳ - 13ו׳
14	6,086 מ״ר	14א׳ - 14ח׳
15	2,688 מ״ר	15א׳ - 15ד׳
סה״כ	23,870 מ״ר	

[2] חברת ״לוגאנו״ זכתה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל וחתמה בתאריך 18.1.2011 על חוזה פיתוח מהוון, לתקופה של 84 חודשים עד ליום 24.11.2017, אשר לאחריו <u>בכפוף לעמידה בכל התנאים לחוזה</u> יחתם על ״לוגאנו״ חוזה חכירה מהוון לתקופה של 98 שנים.

תנאי החוזה כוללים, בין היתר, ביצוע פינויים במתחמי הקרקע תוך תקופה של 4 שנים ועד לתאריך 11.2014, כמו כן מועדים שונים להגשת תוכניות, התחלת בניה וסיום שלד הבניינים (ראה פרק :״הזכויות בנכס״).

<u>לתשומת לב:</u>

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרת שווי מקונה למוכר מרצון. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

הנתונים עליהם מושתתת, בין היתר, חוות דעת זו כגון: שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, זכויות קניניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.

בתאריך 18.03.2014 מכרה חברת לוגאנו את זכויותיה במגרשים 4 –ו 5 לחברת אאורה להקמת 250 יח"ד + 3,000 מ"ר עיקרי למסחר.

במסגרת ההסכם התחייבה חברת לוגאנו לשאת בהוצאות הפינוי של חלק מהמפונים במגרשים 4 ו- 5 נשוא חוות הדעת (ראה פירוט – "פרק זכויות בנכס").

זאת ועוד בתחום חלק מהנכס נשוא חוות הדעת (מגרשים 14 ו- 15) קיימים 10 בנייני מגורים המצויים בשלבי בניה (שלד עד קומה 3 – 4), כאשר בחלק מבניינים אלו נמכרו דירות לצד ג'.

לבקשת מזמין חוות הדעת נתבקשנו לקובע את שווי הנכס נכון למועד הקובע ללא עלויות הבינוי הקיים בתחום מגרשים (מצוי בשלבי בנייה), בהתעלם מהסכמי המכר שנמכרו לדירות לצד ג', קרי שווי הנכס הינו למלוא הזכויות בנכס (100%).

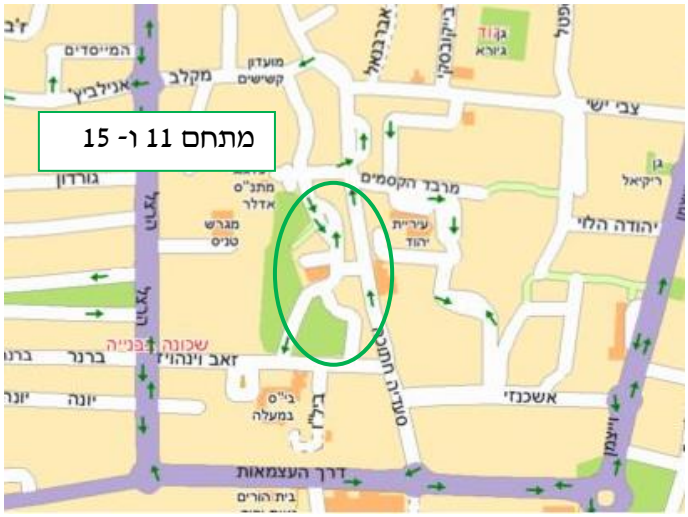
תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת, מתחם קרקע, הכולל זכויות בניה ל- 266 יחידות דיור ושטחי מסחר, במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית (פינוי - בינוי), במרכז העיר יהוד.

ניצול זכויות הבניה שבמתחם, כפוף לפינוי המבנים/דיירים מוגנים/פולשים הקיימים בתחום מתחמי הקרקע שבנדון, כאשר בפועל בוצעו חלק מהפינויים וקיימת בניה בפועל של 10 בניינים המצויים בשלבי בניה שלד ועתידים לכלול 84 יח״ד.

הנכס נשוא חוות הדעת, ידוע כמתחם 11 - 15, באופן כדלקמן:

מתחם	גוש מספר	חלק מחלקות	מגרשים מספר	סה״כ שטח מגרשים
15 - 11	6692 6729	11, 13, 15, 26, 27 14, 19, 20, 21, 46, 51, 56, 57, 60, 53 (בשלמות) ו- 73 (בשלמות)	11, 12, 13, 14, 15	23,870 מ״ר



מתחם 11 - 15, ממוקם במרכז העיר יהוד משני צידי רחוב סעדיה חתוכה ותחום מצפון - ברחוב מרבד הקסמים ומדרום - ברחוב זאב ויינהויז.

במתחם קיימים עשרות מבנים ישנים חד/דו קומתיים, ותיקים, ובחלקם אירעיים, המשמשים למטרת מגורים ומסחר ומיועדים במסגרת הפרוייקט שבנדון לפינוי והריסה לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה על פי תוכנית התחדשות עירונית.

המתחם שבנדון, ממוקם בסמוך למבנה עיריית יהוד - נווה מונוסון, וכן בסמוך לשטחים ציבוריים כגון: בתי ספר, מבנה מכבי אש, בית כנסת, מרכז פיס לנוער, מרכז מסחרי ותיק, בית דואר וכיוצ״ב

הפיתוח הסביבתי באזורים הבנויים מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ״ב, כאשר באזור המגרשים נשוא חוות הדעת הפיתוח הסביבתי חלקי וותיק.

בעת הביקור בנכס, עולה כי במתחם קיימים מבנים ישנים המשמשים למטרת מסחר ומגורים, וכן 10 בנייני מגורים המצויים בשלבי בניה (שלד עד קומה 3-4) בתחום מגרשים מספר 14א׳ - 14ז׳ -15א׳- 15ג׳, אשר לגביהם בוצעו בפועל פינויים והוצאו היתרי בניה לכל הבניינים שלעיל.

להלן תצלומי הנכס :

חלק מהמתחם הכולל את בנייני המגורים שלגביהם הוצא היתר בניה ומצויים בשלבי בניה









חלק מהמתחם הכולל את המבנים הותיקים המיועדים להריסה ופינוי הבעלים









הרקע התכנוני[1]

תוכניות מתאר מאושרות:

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר **יד/6156**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 5502 מתאריך 6.3.2006, עולה כי מטרות התוכנית הינן, בין היתר, קביעת עקרונות להתחדשות עירונית על ידי פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות והוראות לבניה חדשה כמפורט להלן:

- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- עריכת שינויים בייעודי הקרקע לייעודים כדלקמן:

  אזור מגורים מיוחד עד 15 קומות, אזור מגורים מיוחד 1 ובסה"כ 1,262 יח"ד.
- קביעת מגרשים לבנייה, קביעת מבנים לפינוי והריסה, הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים וכו'.
- עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התוכנית.



על פי תשריט התוכנית, סווגו המגרשים מספר 11 א'-11ז', 12א'-12 ח', 13א'-13ו', 14א'-14ח', 15א'-15ד', ביעוד "**אזור מגורים מיוחד 1**".

<u>להלן מיקום המגרשים</u>:



1 המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע שהתקבל בוועדה המקומית "יהוד מונוסון" בתאריך 11.3.2015. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

תוכנית בינוי מנחה (מגרשים 11 - 15) (ראה מסגרת אדומה)



<u>להלן הוראות הבניה במגרשים השונים</u>:

החזיתות המסחריות תהיינה עם מעבר מקורה שתרשם לגביו זכות הנאה לטובת הציבור.

תהיה הפרדת שימושים בין התכליות השונות, כך שיקבעו כניסות נפרדות, חניה נפרדת, מעלית נפרד, חדרי אפשה נפרדים וכו' למגורים ולמסחר.

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מספר בניין	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר			
						מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
11	5,339	מיוחד 1	11א'	14	6	מגורים 1,300	מגורים 235	-	חניה, טכני, מחסנים למסחר, מרחבים מוגנים למסחר
						מסחר 150	מסחר 120 + קולונדה 15	-	
			11ב'	6	4	מגורים 650	מגורים 160	-	
						מסחר 120	מסחר 120 + קולונדה 15	-	
			11ג'	8	5	מגורים 870	מגורים 200	-	
						מסחר 120	מסחר 120 + קולונדה 15	-	

מגרש מספר	שטח המגרש	יעוד	מספר בניין	יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר			
						מגורים	מגורים	-	חניה,
			11ד'	8	5	780	155		טכני,
						מסחר	מסחר	-	מחסנים
						150	120 + 15 קולונדה		למסחר,
						מגורים	מגורים	-	מרחבים
			11ה'	14	6	1,300	235		מוגנים
		מיוחד				מסחר	מסחר	-	למסחר
11	5,339	1				150	120 + 15 קולונדה		
						מגורים	מגורים	-	
			11ו'	8	5	870	200		
						מסחר	מסחר	-	
						120	100 + 15 קולונדה		
			11ז'	-	2	-	-	400	חניה ומחסנים
סה"כ למגרש			-	58	-	מגורים 5,770 מסחר 810	מגורים 1,185 מסחר 760 + קולונדה 660	400	5,468

מגרש מספר	שטח המגרש	יעוד	מספר בניין	מספר יח"ד	מספר קומות	שטח בניה במ"ר			
						מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
						מגורים	מגורים	-	
			12א'	10	6	1,090	240		
						מסחר	מסחר	-	
						120	100 + 15 קולונדה		
						מגורים	מגורים	-	
			12ב'	10	6	1,090	240		
						מסחר	מסחר	-	
						120	100 + 15 קולונדה		
						מגורים	מגורים	-	
			12ג'	10	6	1,090	240		
						מסחר	מסחר	-	
						120	100 + 15 קולונדה		
						מגורים	מגורים	-	
			12ד'	10	6	1,090	240		
		מיוחד				מסחר	מסחר	-	
12	5,044	1				120	100 + 15 קולונדה		
						מגורים	מגורים	-	
			12ה'	14	6	1,300	235		
						מסחר	מסחר	-	
						150	120 + 15 קולונדה		
						מגורים	מגורים	-	
			12ו'	10	6	1,090	240		
						מסחר	מסחר	-	
						120	100 + 15 קולונדה		
						מגורים	מגורים		
			12ז'	8	5	870	200		
						מסחר	מסחר		
						120	100 + 15 קולונדה		
			12ח'	-	2	-	-	400	חניה ומחסנים
סה"כ למגרש			-	72	-	מגורים 7620 מסחר 870	מגורים 1,635 מסחר 105 + קולונדה 720 מ"ר	400	3,000

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מספר בניין	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				
						מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
13	4,713	מיוחד 1	13א'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240	-	חניה, טכני, מחסנים למסחר, מרחבים מוגנים למסחר	
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			13ב'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			13ג'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			13ד'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
			13ה'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
			13ו'	-	2	-	-	400	חניה ומחסנים	
סה"כ למגרש			-	50	-	מגורים 5,450 מסחר 600	מגורים 1,200 מסחר 75 מ"ר + קולונדה 540 מ"ר	400	6,894	

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מספר בניין	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				
						מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
14	6,086	מיוחד 1	14א'	8	5	מגורים 870	מגורים 200	-	חניה, טכני, מחסנים למסחר, מרחבים מוגנים למסחר	
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			14ב'	6	4	מגורים 650	מגורים 160	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			14ג'	8	5	מגורים 870	מגורים 200	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			14ד'	11	5	מגורים 1,040	מגורים 195	-		
						מסחר 150	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
			14ה'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 120	-		

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מספר בניין	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר			
						מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
14	6,086	מיוחד 1	14ו'	8	5	מגורים 870	מגורים 200	-	חניה, טכני, מחסנים למסחר, מרחבים מוגנים למסחר
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-	
			14ז'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 120		
			14ח'	-		-	-	400	חניה ומחסנים
סה"כ למגרש			-	61	-	מגורים 6,480 מסחר 870	מגורים 1,435 מסחר 105 + קולונדה 760	400	5,438

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מספר בניין	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר			
						מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
15	2,688	מיוחד 1	15א'	6	4	מגורים 650	מגורים 160	-	חניה, טכני, מחסנים למסחר, מרחבים מוגנים למסחר
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-	
			15ב'	8	5	מגורים 870	מגורים 200	-	
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-	
			15ג'	11	5	מגורים 1,040	מגורים 195	-	
						מסחר 150	מסחר 15 + קולונדה 120	-	
			15ח'	-	2	-	-	400	חניה ומחסנים
סה"כ למגרש			-	25	-	מגורים 2,560 מסחר 390	מגורים 555 מסחר 45 מ"ר + קולונדה 320 מ"ר	400	2,564

במגרשים מספר 11 - 15, גובה קומה מסחרית 5.2 מטר נטו, תותר הקמת גלריה בשטח המסחרי שלא יעלה על 50% משטח הקומה ויהיה תוספת לשטח המסחר.

החזיתות המסחריות תהיינה עם מעבר מקורה שתרשם לגביו זכות הנאה לטובת הציבור.

השימושים המסחריים יהיו כאלה, שאין בהם לדעת הועדה המקומית כדי לגרום מטרד לדירות המגורים.

היתרי בניה:

לא יוצאו היתר בניה לתוכנית זו למעט היתר לביצוע הריסה, אלא לאחר מילוי כל התנאים להלן:

- אישור תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלאות איזון.
- אישור תוכנית פיתוח לאתר כולו או למתחמים בנפרד.
- התאמה לתוכנית הסדרי תנועה וחניה.
- תוכנית פיתוח תכלול פירוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים, פרוט חומיר הגמר, פתרונות אשפה, חניה, ביוב, מזגנים וכיוצ"ב.
- בכל מבנן פינוי ינתן היתר בניה רק כנגד הצגת לפחות 85% הסכמי פינוי של הדיירים להנחת דעתה של הועדה המקומית.
- לא ינתן היתר בניה למגרש מספר 4 לפני שיוצאו היתרי בניה למגרש 5, אלא אם כן פונו בפועל מבנים לפינוי מספר 17, 18, 21.
- הגשת תוכנית לסלילת מערכת הדרכים והתשתיות אל ובתוך המתחמים, כולל שלבי הבצוע, באופן שיבטיחו את השלמתן לפני אכלוס המבנים.
- לא יוצא היתר בניה, אלא אם יוצג פתרון להנחת דעתו של מהנדס העיר שיפריד את יציאות בעלי החנויות המחניון, שלא דרך חדר המדרגות והמעליות של בעלי הדירות במבנה המגורים.

הסדרי תנועה וחניה: הקצאת מקומות החניה תיהיה כדלקמן:

באזור מגורים מיוחד – 1.3 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש ולפחות 60% מסך החניות יהיו תת קרקעיות.

באזור מיוחד 1 – למגורים כמו באזור מגורים מיוחד ולמסחר בהתאם לתקנות התכנון והבניה

שלבי ביצוע: הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשלבים.

בניה בשלבים תהיה לכל הפחות במסגרת המתחמים, כאשר כל שלב בניה יהווה שלמות אדריכלית לשביעות רצון מהנדס הועדה . כל שלב בבניה יתן פתרון לנגישות, חניה, פריקה טעינה וכיוצ"ב.

<u>תוכנית מתאר מופקדת</u>:

ב. בהתאם לתוכנית מתאר מספר **411-0116277 - מתחם מגורים - לוגאנו יהודה מונוסון**, אשר פורסמה בעיתונות להפקדה בתאריך 18.12.2014[1] עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

במתחם בנייני מגורים בני 5 ו- 6 קומות, מרוכזים במספר מתחמים. כל מתחם מכיל מספר בניינים הסובבים פיאצה. בקומת הקרקע מסחר לחנויות, בתי קפה וכו'.

במרכז הפיאצות מתוכננים מספר דוכנים מסוגננים וניידים. כל הפיאצות מתחברות לכיכר העיר אשר במה ממוקמים בניין העירייה ובית התרבות.

בתוכנית המאושרת קיימות 266 יח"ד בבניינים בני 4, 5 ו- 6 קומות.

תוכנית זו מוסיפה 14 יח"ד ומניידת שטחים עיקריים ושירות בין המגרשים ללא תוספת זכויות בניה.

כמו כן מגביהה מספר בניינים לכדי 5 או 6 קומות.

כמו כן הגדלת שטח המרחב המוגן הדירתי ב- 4 מ"ר לכל יח"ד מגדילה את סך שטחי הדירות, באופן בו נוצר עודף שטחים עיקריים, כביכול היוצרים תוספת כוללת של 14 יח"ד וזאת מבלי להגדיל את זכויות הבניה המותרות על פי תוכנית יד/6156 התקפה.

מטרות התוכנית הינן כדלקמן:

1) איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת הבעלים.

2) עריכת שינויים במיקום יעודי הקרקע, עקב שינוי במיקום המגרשים למגורים ללא שינוי סך שטח המגרשים.

3) הגדלת מספר הקומות ומספר יח"ד בבניין במתחמים כדלקמן:

מתחם 11	:	תא שטח 102 (11ב') מ- 4 קומות ל- 5 קומות ומ- 6 יח"ד ל- 8 יח"ד
	:	תא שטח 104 (11ד) מ- 5 קומות ל- 6 קומות ומ- 8 יח"ד ל -11 יח"ד
מתחם 14	:	תא שטח 120 (14ב') מ- 4 קומות- 5 קומות ומ - 6 יח"ד ל- 8 יח"ד
		תא שטח 124 (14ו') מ- 5 קומות ל- 6 קומות ומ-8 יח"ד ל- 10 יח"ד
מתחם 15	:	תא שטח 126 (15א') מ- 4 קומות ל- 5 קומות ומ- 6 יח"ד ל- 8 יח"ד
		תא שטח 128 (15ג') מ- 5 קומות ל- 6 קומות ומ- 11 יח"ד ל- 14 יח"ד

וסה"כ הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 266 יח"ד ל- 280 יח"ד.

4) ניוד זכויות בניה עיקרי ממגרשים 12 ו- 13 למגרשים 11, 14 ו- 15

ניוד זכויות בניה לשירות ממגרשים 12 ו- 14 למגרשים 11, 13 ו-15

ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל של שטחי הבניה המותרים, למעט תוספת שטחי שרות ליחידות הדיור הקיימות והנוספות (שטחים לממ"דים) 5 מ"ר לכל יח"ד בעקבות שינוי תקנות התגוננות אזרחית.

---

[1] בבדיקה במשרדי הועדה המקומית יהוד מונוסון נמסר כי טרם התקבל י.פ של התוכנית המופקדת. כמו כן הוגשו 4 התנגדויות לתוכנית.

ההתנגדויות הינם של הועד של 4 בניינים סמוכים למתחם ודיון בעניינם צפוי בתקופה הקרובה.

<u>להלן תשריט התוכנית</u> :



להלן זכויות הבניה על פי התוכנית המופקדת:

תא שטח	מספר בניין	גודל מגרש כללי	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				סה"כ שטחי בניה
					מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
101	11א'	324	14	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,196 מסחר 142	מגורים 330 מסחר 15 + קולונדה 120	-	-	1,803
102	11ב'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830 מסחר 120	מגורים 224 מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-	-	1,273
103	11ג'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830 מסחר 120	מגורים 224 מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-	-	1,273
104	11ד'	324	11	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 985 מסחר 142	מגורים 269 מסחר 15 + קולונדה 120	-	-	1,531
105	11ה'	324	14	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,196 מסחר 142	מגורים 330 מסחר 15 + קולונדה 120	-	-	1,803
106	11ו'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830 מסחר 120	מגורים 224 מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-	-	1,273
501-502	11ז'	2588 1081	-	2 מתחת לכניסה	-	-	200 200	4689	5,089
סה"כ 101-106	**מגורים**	**1,782**	**63**	**-**	**5867**	**1601**	**-**	**-**	**[1]14,045**
	מסחר		**-**	**-**	**786**	**58**	**-**	**-**	
	קולונדה		**-**	**-**	**-**	**644**	**-**	**-**	

[1] סה"כ השטח כולל את הבינוי מעל (400 מ"ר) ומתחת (4689 מ"ר) לשצ"פ בשיעור של 5,089 מ"ר

תא שטח	מספר בניין	גודל מגרש כללי	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				סה"כ שטחי בניה
					מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
107	12א'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
108	12ב'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
109	12ג'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-	-	
110	12ד'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
111	12ה'	324	14	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,196	מגורים 330	-		1803
					מסחר 142	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
112	12ו'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
113	12ז'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224			1273
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5			
503	שפ"פ	2940	-	2	-	-	240	5,086	5,326
סה"כ 107-113	**מגורים**	**1944**	**72**	**-**	**7241**	**1899**	**-**	**-**	**[1]16,057**
	מסחר		**-**	**-**	**862**	**42**	**-**	**-**	
	קולונדה		**-**	**-**	**-**	**687**	**-**	**-**	

[1] סה"כ השטח כולל את הבינוי מעל (240 מ"ר) ומתחת (5086 מ"ר) לשצ"פ בשיעור של 5,326 מ"ר

תא שטח	מספר בניין	גודל מגרש כללי	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				סה"כ שטחי בניה
					מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
114	13א'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
115	13ב'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
116	13ג'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-	-	1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
117	13ד'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
118	13ה'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
504-505	שפ"פ	2151 1304	-	2	-	-	400	6073	6473
סה"כ 114-118	**מגורים**	**1350**	**50**	**-**	**5215**	**1346**	**-**	**-**	[1]**14,130**
	מסחר		**-**	**-**	**600**	**23**	**-**	**-**	
	קולונדה		**-**	**-**	**-**	**473**	**-**	**-**	

[1] סה"כ השטח כולל את הבינוי מעל (400 מ"ר) ומתחת (6073 מ"ר) לשצ"פ בשיעור של 6,473 מ"ר

תא שטח	מספר בניין	גודל מגרש כללי	מספר יח״ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ״ר				סה״כ שטחי בניה
					מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
119	14א׳	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-		1273
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
120	14ב׳	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-		1273
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
121	14ג׳	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-		1273
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
122	14ד׳	270	11	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-	-	1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
123	14ה׳	324	10	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 985	מגורים 269	-		1531
					מסחר 142	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
124	14ו׳	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
125	14ז׳	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
506	שפ״פ	4130	-		-	-	400	4845	5245
סה״כ 119-125	**מגורים**	**1944**	**65**	**-**	**6604**	**1749**	**-**	**-**	**[1]15,189**
	מסחר		**-**	**-**	**862**	**42**	**-**	**-**	
	קולונדה		**-**	**-**	**-**	**687**	**-**	**-**	

[1] סה״כ השטח כולל את הבינוי מעל (400 מ״ר) ומתחת (4845 מ״ר) לשצ״פ בשיעור של 5,245 מ״ר

תא שטח	מספר בניין	גודל מגרש כללי	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				סה"כ שטחי בניה
					מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
126	15א'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-		1273
					מסחר 120	מסחר 94.5 קולונדה +4.5	-		
127	15ב'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-	-	1273
					מסחר 120	מסחר 94.5 קולונדה +4.5	-		
128	15ג'	324	14	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1196	מגורים 330	-		1803
					מסחר 142	מסחר 120 קולונדה + 15	-		
	שפ"פ	1886	-	2	-	-	400	2358	2,758
סהכ 126-128	**מגורים**	**864**	**30**	**-**	**2856**	**778**	**-**	**-**	**[1]7,107**
	מסחר		**-**	**-**	**382**	**24**	**-**	**-**	
	קולונדה		**-**	**-**	**-**	**310**	**-**	**-**	

<u>סה"כ זכויות הבניה המוצעות על פי התוכנית המופקדת הינם כדלקמן</u>:

תא שטח	יעוד	גודל מגרש	מספר יח"ד	שטח בניה מעל הקרקע		שטח בניה מתחת הקרקע		סה"כ שטחי בניה
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
101 - 128	**מגורים**	**7,884 מ"ר (ללא שפפ)**	**280**	**27783**	**7372**			**[2]66,527**
	מסחר			**3492**	**189**			
	קולונדה			**-**	**2800**			

[1] סה"כ השטח כולל את הבינוי מעל (400 מ"ר) ומתחת (2,358 מ"ר) לשצ"פ בשיעור של 2,758 מ"ר

[2] סה"כ השטח כולל את הבינוי מעל (1,840 מ"ר) ומתחת (23,051 מ"ר) לשצ"פ בשיעור של 24,891 מ"ר

ג. <u>להלן טבלת השוואה בין המצב המאושר לתוכנית המוצעת במגרשים נשוא חוות הדעת</u>:

מגרש מספר	מספר בניין	מספר יח"ד על פי תוכנית מאושרת	מספר יח"ד על פי תכנית אושרה להפקדה (*)	שטח בניה עיקרי עילי (על פי תוכנית מאושרת)		שטח בניה עיקרי עילי (על פי תוכנית מופקדת)	
				מגורים	מסחר	מגורים	מסחר
11	11א' עד 11ז'	58	63	5,770 מ"ר	810 מ"ר	5,867 מ"ר	786 מ"ר
12	12א' עד 12ח'	72	72	7,620 מ"ר	870 מ"ר	7,241 מ"ר	862 מ"ר
13	13א' עד 13ו'	50	50	5,450 מ"ר	600 מ"ר	5,215 מ"ר	600 מ"ר
14	14א' עד 14ח'	61	65	6,480 מ"ר	870 מ"ר	6,604 מ"ר	862 מ"ר
15	15א'- 15ג' ו- 15ח'	25	30	2,560 מ"ר	390 מ"ר	2,856 מ"ר	382 מ"ר
סה"כ		**266 יח"ד**	**280 יח"ד**	**27,880 מ"ר (משקף שטח יח"ד ממוצע של 104.8 מ"ר)**	**3,540 מ"ר + גלריות**	**27,783 מ"ר (משקף שטח יח"ד ממוצע של 99 מ"ר)**	**3,492 מ"ר + גלריות**

בעת הביקור במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד- מונוסון, נמסר כי קיימות ההתנגדויות לתוכנית המופקדת של ועד הבית ב-4 בניינים סמוכים למתחם ודיון בעניינם צפוי בתקופה הקרובה.

רישוי

היתרי בניה:

א. בהתאם להיתר בניה מספר **20110261**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **14א'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 8 יח"ד.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **2011062**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **14ב'**, ביהוד, הקמת בניין 4 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 3 קומות מגורים סה"כ 6 יח"ד.

ג. בהתאם להיתר בניה מספר **20110263**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, גוש 6729 חלקה 56, מגרש מספר **14ג'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 8 יח"ד.

ד. בהתאם להיתר בניה מספר **20110264**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, גוש 6729 חלקה 56, מגרש מספר **14ד'**, ביהוד, הקמת בניין 6 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 5 קומות מגורים סה"כ 10 יח"ד.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20110265**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, גוש 6729, חלקה 57, מגרש מספר **14ה'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 11 יח"ד.

ו. בהתאם להיתר בניה מספר **20110266**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **14ו'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 8 יח"ד.

ז. בהתאם להיתר בניה מספר **20110267**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **14ז'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 8 יח"ד.

ח. בהתאם להיתר בניה מספר **20110268**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקות 11, 15 ו-26, מגרש מספר **15**, ביהוד, הקמת מרתף למגרשים 14 ו- 15.

ט. בהתאם להיתר בניה מספר **20110269**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **15א'**, ביהוד, הקמת בניין 4 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 3 קומות מגורים סה"כ 6 יח"ד.

י. בהתאם להיתר בניה מספר **20110270**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **15ב'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 8 יח"ד.

יא. בהתאם להיתר בניה מספר **2011071**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 11, ו- 26, מגרש מספר **15ג'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 11 יח"ד.

יב. <u>להלן מיקום 10 הבניינים שהוצא בגינם היתר בניה</u>:

סה"כ הוצאו במתחם 10 היתרי בניה הכוללים 84 יח"ד



יג. <u>בהתאם למכתב שנחתם על ידי רשות העתיקות בתאריך 7.8.2012 בעניין מתחם לוגאנו ביהוד, עולה כי הרשות ביצעה חפירת הצלה במקרקעין ועם הפעילות הארכיאולוגית הנזכרת לעיל הרשות אינה דורשת עריכת חפירה נוספת והיא מאשרת לכם לבצע את העבודות המתוארות במכתבכם.</u>

יש להדגיש כי היתר עבודה זה ניתן עד לעומק 3 מטרים בלבד מפני השטח הקיים, זאת על פי סיכומינו עם היזם שעבודות הפיתוח לא יעברו את העומק המצוין.

על פי תשריט המצורף, עולה כי מתחם הקרקע הינו בתחום מגרשים 14 - 15 אשר בגינם הוצאו היתר בניה וקיימת בניה בפועל.

הזכויות בנכס

חוזה פיתוח מגרשים 11, 12, 13, 14, 15:

א. בהתאם לחוזה פיתוח מהוון, אשר נחתם בתאריך 18.1.2011 בין "המינהל" לבין "לוגאנו" עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

המקום	:	יהוד
גוש/חלקה	:	גוש 6692 חלקות מספר: 11 בחלק, 13 בחלק, 15 בחלק, 26 בחלק, 27 בחלק גוש 6729 חלקות מספר: 14 בחלק, 19 בחלק, 20 בחלק, 46 בחלק, 56 בחלק, 57 בחלק, 60 בחלק, 66 בחלק, 67 בחלק, 68 בחלק, 69 בחלק, 70 בחלק, 71 בחלק, 72 בחלק, 74 בחלק, 75 בחלק
מגרשים	:	11, 12, 13, 14, 15 לפי תוכנית מפורטת יד/6156/
המבנים	:	ביצוע פיתוח ובניית 266 יח"ד ומסחר
יום אישור העסקה	:	24.11.2010
תקופת פיתוח	:	84 חודשים עד יום 24.11.2017
תקופת חכירה	:	98 שנים החל מיום אישור העסקה
מטרת ההקצאה	:	ביצוע פיתוח ובניית 266 יח"ד ומסחר
יעוד	:	מגורים 1 מיוחד
שיעור הניצול	:	266 יחידות
התמורה	**:**	**36,000,036 ש"ח + מע"מ**
המועד להגשת התוכניות:		לא יאוחר מתום 57 חודשים מיום אישור העסקה
המועד להתחלת הבניה:		לא יאוחר מתום 66 חודשים מיום אישור העסקה

המועד לסיום יציקת היסודות: לא יאוחר 24.9.2016

המועד להשלמת השלד: לא יאוחר מ- 24.8.2017

<u>תנאים מיוחדים</u>:

1) **ידוע ליזם כי עליו לבצע על חשבונו את כל הפינויים ולהסיר את כל המטרדים לרבות מטרדים הנדסיים בכל תחום מתחם הפינויים לא יאוחר מתום 4 שנים מיום אישור העסקה.**
2) ידוע ליזם כי במתחם הפינויים ישנם דיירים מוגנים, שוכרים ומחזיקים שלא על פי דין.
3) ידוע ליזם כי כנגד חלק מהחזיקים הוגשו תביעות שונות, מתנהלים הליכים משפטיים וקיימים פסקי דין.
4) ידוע ליזם כי מתחם הפינויים כולל מבנני פינוי, וכי אחד התנאים למתן היתר בניה על פי התב"ע הינו כי בכל מבנן פינוי ינתן היתר בניה רק כנגד המצאת לפחות 85% הסכמי פינוי של הדיירים להנחת דעת של הועדה המקומית, לפינוי עם כל המחזיקים בבניינים המיועדים לפינוי אל מול אותו מבנן פינוי.
5) היזם מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לתחזוקה של המבנים שבמקרקעי המכרז באופן שיהיו ראויים לשימוש כל זמן שלא פונו על ידי דייריהם ונהרסו על ידו.

6) היזם מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות שייבנו על המקרקעין על ידי היזם עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין.

7) ידוע ליזם כי העברת זכויות במקרקעין נשוא מכרז זה תוך תקופת ביצוע הפינויים ו/או הבנייה תאושר בכפוף לנוהלי המינהל, אך ורק לגבי מלוא הזכויות בכל המקרקעין נשוא מכרז זה כמקשה אחת. לא תאושר העברת זכויות בחלקים מהקרקעין, בין מסויימים ובין בלתי מסויימים, לפני סיום הבניה במקרקעין.

8) ידוע ליזם כי חלק מהמקרקעין נשוא מכרז זה הוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות והיזם ישא בכל הוצאות הבדיקות וחפירות ההצלה באם ידרשו.

9) תנאים מיוחדים – הרשאה לביצוע פינויים:

חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.

המינהל מוסר בזאת הרשאה ליזם לבצע את כל הפינויים במתחם הפינויים המסומן על גבי התשריט.

10) בנוסף לאמור לעיל מתחייב בזאת היזם לבצע בעצמו ועל חשבונו את כל הפינויים במתחם, דהיינו הן הפינויים כמפורט לעיל והן הפינויים אשר יידרשו מיום חתימת הסכם הפיתוח והן פינויים שעיניינם פינוי פולשי ו/או מחזיקים ו/או משיגי גבול ו/או שוכרים אשר לא היתה למינהל ידיעה בדבר הימצאותם במתחם ולפיכך לא פורטו בתשריט המצורף.

<u>חוברת המכרז</u>:

ב. בהתאם לחוברת מכרז מספר **מר/158/2010** - לחכירת 3 מתחמים, כולם או חלקם לביצוע ולבניית 774 יחידות דיור ושטחי מסחר – ביהוד מונוסון עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:
המכרז הינו בגין חתימה על חוזי פיתוח ל- 7 שנים לביצוע פינויים ובניה, שבעקבותיהם יחתמו חוזי חכירה ל- 98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים בגין המקרקעין שבנדון.

<u>להלן טבלת המתחמים המתייחסת למתחם המהווה את נשוא חוות הדעת</u>:

מתחם	מספר גוש	מספר חלקה בחלק	מספר חלקות בשלמות	מספרי המגרשים	שטח מגרשי ההקצאה	מספר יח"ד
15 - 11	6692 6729	11, 13, 15, 26-27 14, 19-21, 46, 51, 56-57, 60, 66-72, 74-75	53, 73	11-15	23,870 מ"ר	266 יח"ד + מסחר

על המתחם שלעיל חלה תוכנית בניין עיר יד/6156, אשר מטרתה הינה קביעת עקרונות להתחדשות עירונית על ידי פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה.
המתם מוגדר כמבנני פינוי (להלן:"מבנני הפינוי"). התוכנית מסמנת את גבולות "מבנני הפינוי" וקובעת הוראות בדבר ביצוע פינויים ובינוי בתוך "מבנני הפינוי".

<u>פינוי המתחמים מדיירים, פולשים ו/או מבנים</u>:
הנכסים המצויים כיום בתחום "מבנני הפינוי" מנוהלים ומתוחזקים על ידי חברת עמידר.
הזוכה במכרז יתקשר עם חברת עמידר בהסכם ניהול, כאשר האחריות לניהול ולתחזוקת הנכסים מוטלת על הזוכה ועל חשבונו, כאשר עמידר תנהל ותתחזק בשם ועבור הזוכה את הנכסים "במבנני הפינוי"

מובע לידיעת המציע כי "במבנני הפינוי" ישנם מחזיקים שונים, דיירים מוגנים, שוכרים שהם צד לחוזה עם חברת עמידר, וכן פולשים ומחזיקים שלא על פי דין וכנגד חלק מהדיירים ו/או הפולשים תלויים ועומדים הליכים משפטיים בשלבים שונים, לרבות פסקי דין.

בניה במתחם כפופה לביצוע פינויים ב"מבנני הפינוי" ועל הזכוה יהיה לבצע את הפינויים, כתנאי לקבלת היתר בניה.

על פי תנאי מכרז זה ועל פי התנאים המיוחדים לחוזה הפיתוח, אשר יחתם עם הזוכה במכרז, פינויים של כל הפולשים ו/או המחזיקים ו/או הדיירים המוגנים ו/או הנכסים ו/או המטרדים, לרבות מטרדים הנדסיים בכל מבנן פינוי, יהיו באחריותו ועל חשבונות של הזוכה במרכז ויהא עליו לעשות זאת תוך 4 שנים ממועד אישור ועדת המכרזים.

<u>עתיקות</u>:

מובהר בזאת כי חלק מהמקרקעין נשוא מכרז זה הוכרז על ידי רשות העתיקות, כאתר עתיקות והיקפי הפיקוח, חפירות הדיקה וההצלה אם וככל שיערכו במקרקעין ייערכו בהתאם להנחיות רשות העתיקות יחולו על הזוכה.

<u>תשלומי אגרות והיטלי פיתוח לעירייה</u>:

בנוסף לסכום שיוצע עבור הקרקע, ישלם הזוכה במכרז, אגרות והיטלי פיתוח ותשלומי חוברה בהתאם לחוק העזר העירוני.

באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית כל נתון רלוונטי בעניין אגרות והיטל פיתוח לרבות קיומם של חובות קודמים, אשר יחול על הזוכה.

בנוסף לאמור לעיל, היזם ישלם לעיירה תשלום נוסף בגין חידוש תשתיות באופן כדלקמן:

למתחם 4 ו- 5 סך נוסף של 486,500 ש"ח

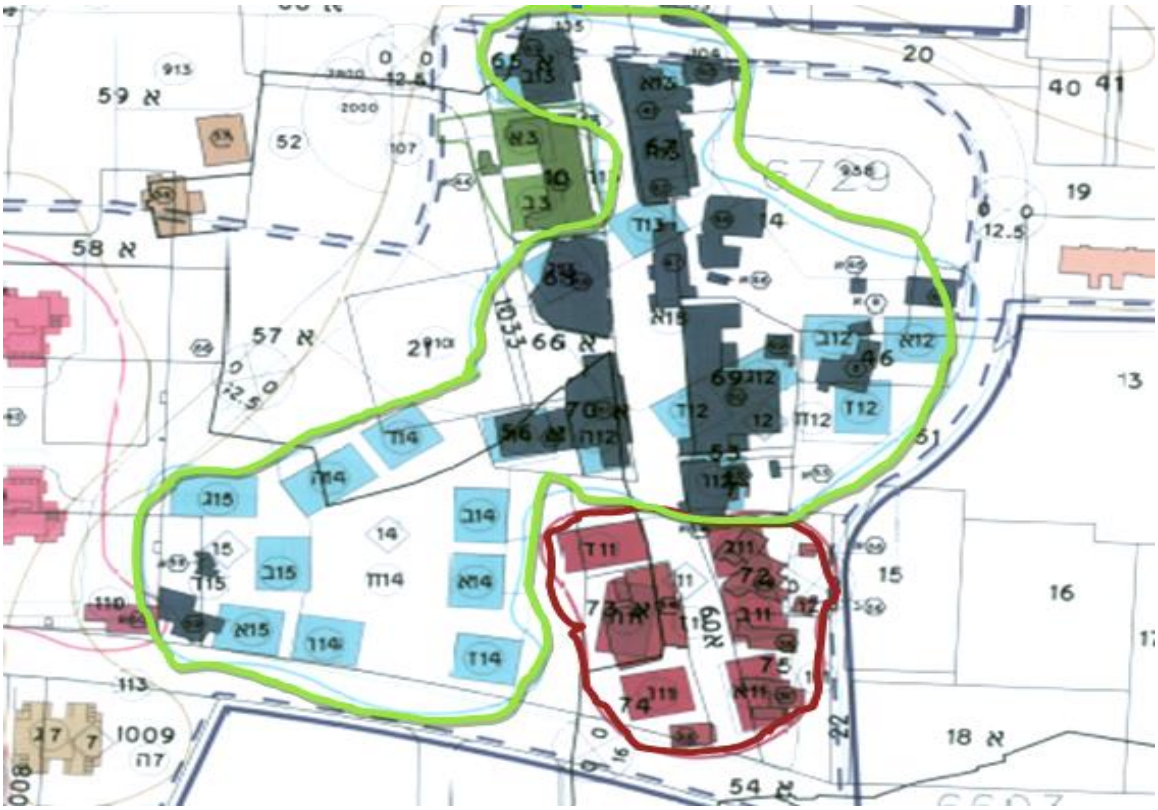
למתחם 11 - 15 סך נוסף של 517,636 ₪ (על פי דווח החברה סכום זה שולם

<u>להלן תשריט הפינויים המצורף לחוברת המכרז</u>:

<u>מתחם 11 עד 15</u>

מתחם 11 : מבנים 54, 54א', 55 - 58, 56א', 56ב' (מתוחם בצבע בורדו)

מתחם 12 עד 15 : מבנים 45 - 47, 45א', 46א', 8, 8א', 49 – 53, 53א', 59, 59א', 40 - 43, 48 (מתוחם בצבע ירוק)



<u>הסכם ניהול</u>:

ג. בהתאם להסכם ניהול, אשר נחתם בתאריך 9.1.2011 בין "לוגאנו" לבין עמידר חברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר"), עולה כי "עמידר" תנהל עבור "לוגאנו" את הנכסים אשר נכללו "במבנני הפינוי" במכרז ובכלל זה גביית תשלומים ממחזיקי הנכסים, לרבות שכר דירה ו/או דמי שימוש ראויים, פיקוח וניהול הנדסי על ביצוע תיקונים ושיפוצים על פי חוק, טיפול בבקשות של המחזיקים להעברת הזכויות , החלטה ופיקוח על ניהול הליכים משפטיים, ניהול מרשם הנכסים והמחזיקים בנכסים, ניהול וטיפול בפולשים ובהפרות של הסכמי השכירות וכיוצ"ב.

בנוסף תדאג "עמידר" לביצוע פעולות, באמצעות נותני שירותים מקצועיים ובמימון "לוגאנו" כגון: תחזוקת הנכסים באופן סביר, טיפול משפטי, פיקוח על הנכסים על ידי חברת פיקוח, פינוי פולשים טריים, ביטול הנכסים על ידי חברת ביטוח וכיוצ"ב.

תקופת הניהול על פי הסכם הינה בהתאם לתקופת הפיתוח שתקבע במכרז.

במידה ו"לוגאנו" יבקש "מעמידר" לטפל בפינוי המחזיקים בנכסים, ישלם "לוגנו" סך של 12,000 ש"ח + מע"מ בעבור כל פינוי.

"לוגאנו" ישלם לעמידר עמלת ניהול קבועה על סך של 200 ש"ח ליחידה בחודש + 8% מהוצאות המשפטיות הכרוכות בביצוע הפעולות שלעיל.

כפי שנמסר על ידי "לוגאנו" בפועל התשלום חודשי לעמידר הינו בסך של כ- 15,000 ₪/חודש.

<u>הסכם מכירת חלק מהזכויות (מגרשים 4א', 5א', 5ב', 5ג' ו- 5ד')</u>

ד. בהתאם לחוזה מכר שנחתם בתאריך 18.3.2014 בין פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ (להלן: "לוגאנו") לבין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "אאורה") עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

"לוגאנו" מצהיר כי ביום 24.11.2010 אישור מינהל מקרקעי ישראל את זכייתו במכרז מספר מר/158/2010 לגבי חטיבת קרקע בשטח של כ- 11,810 מ"ר הידוע כמגרשים 4א', 5א', 5ב', 5ג' ו- 5ד לפי תוכנית מפורטת יד/6156, בגוש 6692, חלק מחלקות 4, 5, 9, 10, 57 וגוש 6729 חלק מחלקות 60, 61, 62 המצויים בשטחה המוניציפאלי של יהוד מונוסון (להלן: "המקרקעין").

"לוגאנו" מצהיר כי הינו בעל מלוא הזכויות "במקרקעין" על פי חוזה פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 18.1.2011 עם "המינהל" והתוספת לו מיום 26.7.2011.

"לוגאנו" מצהיר כי לא הפר את חוזה הפיתוח וכי קיים את כל התחייבויותיו בחוזה הפיתוח, אשר מועד ביצוען.

"לוגאנו" הינו המחזיק הבלעדי "במקרקעין" למעט מחזיקים שונים "במקרקעין" כמפורט בנספח (להלן: "המחזיקים במקרקעין"). עם חלק מ"המחזיקים במקרקעין" התחייב "לוגאנו" לבנות עבורם דירות ו/או שטחי מסחר "במקרקעין", וכן נחתמו עם חלק "מהמחזיקים במקרקעין" הסכמי מכר לפיהם הם רכשו שטחי מסחר "במקרקעין" (להלן: "הסכמי מכר מסחר") (להלן ביחד: "המחזיקים הזכאים ב- 4 ו-5").

"לוגאנו" חתם על הסכמי פינוי עם מחזיקים במגרשים 11-15 לפי תב"ע יד/6156 לפיהם בתמורה להתפנותם ממגרשים 11 - 15 התחייב "לוגאנו" לבנות עבורם דירות ו/או שטחי מסחר "במקרקעין", וכן נחתמו עם חלק ממחזיקים אלו הסכמי מכר לפיהם הם רכשו שטחי מסחר במקרקעין (להלן: "מפוני 11-15").

עם חלק מ"המחזיקים במקרקעין" נחתמו הסכמי פינוי לפיהם בתמורה להתפנותם מ"המקרקעין" התחייב "לוגאנו" לבנות עבורם דירות ו/או שטחי מסחר "במגרשים 11-15 לפי תב"ע יד/6156.

"לוגאנו" מצהיר כי "המקרקעין" הוכרזו במתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי על פי החלטת ממשלה מיום 18.12.2013 לפי סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין וכי הכרזה זו הינה בתוקף למשך 6 שנים. הכרזה זה הינה הכרזה שלישית על המתחם כמתחם לפינוי בינוי וזאת בהמשך לשתי החלטות קודמות בהן הוכרז המתחם כמתחם לפינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית.

ועל פי התב"ע ניתן לבנות על "המקרקעין" 250 יח"ד, וכן שטח מסחרי של 3,000 מ"ר עיקרי ו- 1,050 מ"ר שטחי שירות והכל על פי תב"ע.

ו"המקרקעין" הוכרזו כאתר עתיקות ותנאי לבניה עליהם הוא קבלת אישור רשות העתיקות ולגבי מתחם 5 ניתן אישור כאמור.

"לוגאנו" מצהיר כי הוא קיים את התנאי המפורט בסעיף 21 (1)(ו) לתב"ע ו/או כל דרישה אחרת שהתבקשה על ידי הועדה המקומית בעניין המחזיקים במתחם 5 לצורך קבלת היתרי בניה לבניית הבניינים במגרשים 5א', 5ב' ו-5ג' ובכלל זה כי חתם על הסכמי פינוי ביחס ל- 85% מהמחזיקים במתחם 5.

"לוגאנו" מצהיר כי הגיש בקשה לקבלת היתר בניה בקשר למגרשים 5ב' ו- 5 ג' על פי תב"ע וכי קיבל מאת הועדה המקומית החלטה למתן היתר בניה בתנאים.

"אאורה" מצהיר כי ידוע לו שחלפו למעלה משנתיים מאז מתן ההחלטה לתת היתר בניה בתנאים ולפיכך יתכן והועדה המקומית תדרוש הארכת תוקף ההחלטה, בכפוף לקיומם של תנאים נוספים.

"לוגאנו" מצהיר כי הגיש בקשה לאישור תב"ע יד/מק/6156/ד' בסמכות ועדה מקומית, אולם טרם הופקדה וטרם אושרה.

"לוגאנו" חתם על הסכמי מכר מותנים למכירת דירות "במקרקעין" לרוכשים שונים.

ברצון "לוגאנו" למכור ל"אאורה" את מלוא הזכויות "במקרקעין" לרבות זכויות בניה קיימות ועתידיות, בכפוף לזכויות המחזיקים במקרקעין, ככל שישנן, שלא נחתמו עימם הסכמי פינוי ובכפוף לזכויות המחזיקים הזכאים ב- 4 - 5 וזכויות מפוני 11-15 על פי הסכמי הפינוי והסכמי "המכר מסחר" עימם (להלן: "הממכר") ולמסור את החזקה במקרקעין ל"אאורה" כאמור בחוזה זה וליטול על עצמו את כל זכויות והתחייבויות "לוגאנו" על פי הסכמי הפינוי והסכמי "המכר מסחר" עם המחזיקים הזכאים ב- 4 -5 ומפוני 11 - 15 ועל פי חוזה הפיתוח על נספחיו.

"לוגאנו" מצהיר כי חתם על הסכמי פינוי ביחס לכל המחזיקים במתחם 5 למעט: 2 משפחות המתגוררות במקרקעין ומפונה נוספת.

"לוגאנו" ימשיך לנהל את ההליכים המשפטיים בעניין פינוי המחזיקים ו"אאורה" יישא בפיצוי לאחד מהמשפחות בגין דירה בגודל של 125 מ"ר עד לשווי כספי של 1,900,000 ₪.

ככל שבסופו של דבר יקבע כי לתמורה העולה על דירה בגודל 125 מ"ר בשווי כספי של 1,900,000 ₪ אזי התמורה שמעל לשווי זה תחול ותשלום על ידי "לוגאנו".

ככל שבסופו של דבר יקבע כי אחד מהמשפחות זכאים לתמורה העולה על דירה בגודל 125 מ"ר, בשווי כספי של 1,900,000 ₪ תועמד על ידי ועל חשבון "אאורה" ועל ידי ועל חשבון "לוגאנו" ערבות בנקאית עד להכרעה סופית בהליך.

מוסכם בזאת כי האחריות לפינויה של משפחה נוספת מהמקרקעין תחול על "אאורה" ועל חשבונו לרבות תשלום כל פיצוי שיקבע לו בין בהסכם פינוי ובין בפסק דין חלוט.

"לוגאנו מצהיר כי חתום עם מפונה על הסכם פינוי ומתחייב לקבל את אישור בית המשפט להסכם פינוי זה. מוסכם כי המפונה מהמקרקעין ותשלום כל פיצוי שיקבע למפונה יחול על "לוגאנו ועל חשבונו.

הצדדים מסכימים כי "לוגאנו" ישאר אחראי כלפי המחזיקים הזכאים ב- 11 – 15 בהתאם להסכמי הפינוי שחתם עימם ו/או כל הסכם אחר שחתם עימם וכי הסכמים אלו אינם חלק מ"הממכר" ואחריות לביצוע הסכמים אלה נשארת על "לוגאנו" ואינה עוברת ל"אאורה" בשום דרך או צורה שהם לרבות ההתחייבות לבנות על חשבונות של "לוגאנו" את דירות התמורה במגרשים 11-15 עבור המחזיקים הזכאים ב- 11-15.

הצדדים מסכימים כי לגבי המחזיקים הזכאים ב- 4-5 ימחה "לוגאנו" ל"אאורה" במועד תשלום מלוא התמורה את כל זכויותיו והתחייבויותיו של "לוגאנו" על פי חוזה זה, את כל זכויותיו והתחייבויותיו של "לוגאנו" על פי הסכמי הפינוי והסכמי מכר מסחר עימם, והאחריות לביצוע הסכמי פינוי והסכמי מכר מסחר אלה תחול על "אאורה", באופן ש"אאורה" יבוא בנעלי "לוגאנו" לגבי הסכמים אלה לכל דבר ועניין.

הצדדים מסכימים כי לגבי מפוני 11-15 ימחה "לוגאנו" ל"אאורה" במועד תשלום מלוא התמורה ושאר תשלומי "אאורה" על פי חוזה זה את כל זכויותיו והתחייבויותיו של "לוגאנו" על פי הסכמי הפינוי והסכמי מכר מסחר עימם, והאחריות לביצוע הסכמי פינוי והסכמי מכר מסחר אלה תחול על "אאורה" באופן ש"אאורה" יבוא בנעלי "לוגאנו" לגבי הסכמים אלה לכל דבר ועניין.

"לוגאנו" מצהיר כי פנה לרשויות מיסוי מקרקעין וקיבל פרה רולינג בעניין מיסוי עסקת הסכמי הפינוי בינו ובין המחזיקים.

"לוגאנו" מצהיר כי למיטב ידיעתו המחזיקים במקרקעין ומפוני 11-15, זכאים לפטור ממס שבח ומס רכישה, בגין הסכמי הפינוי שנחתמו עימם וזאת עד לתקרת הפטור, ככל שיחול מס שבח/מס רכישה החלק על המפונים לפי חוק מיסוי מקרקעין הוא ישולם על ידי "לוגאנו".

"לוגאנו" מצהיר כי הוא מנהל הליכי משפטיים כנגד חלק מהמחזיקים "במקרקעין" וכי לאחר קבלת מלוא התמורה ושאר תשלומי "אאורה" על פי הסכם זה "לוגאנו" ו"אאורה" יבקשו מבית המשפט לתקן את כתבי הטענות באופן בו "אאורה" יהיה התובע בתביעות הנ"ל והאחריות לניהול ההליכים ותוצאותיהם יחולו על "אאורה".

תמורת "הממכר" וביצוע על התחייבויות "לוגאנו" מתחייב "אאורה" לשלם ל"לוגאנו" סך של 55,720,000 ₪ + מע"מ.

מס שבח או מס הכנסה בגין מכירה לפי חוזה זה, ומס רכוש בגין "המקרקעין" ככל שיחולו יחולו על "לוגאנו" וישולמו על ידו.

מס רכישה יחול על "אאורה".

היטל השבחה בגין "המקרקעין", שחל בגין תוכנית ו/או הקלה, שיאושרו למתן תוקף עד למועד חתימת חוזה זה, יחול על "לוגאנו" והיטל השבחה שיחול בגין תוכנית/הקלה שיאושרו לאחר מועד חתימת חוזה זה, יחול על "אאורה".

הצדדים מסכימים בזאת כי במעמד תשלום יתרת התמורה ובנוסף לה, "אאורה" ישלם ל"לוגאנו" סך של 7,000,000 ₪ + מע"מ כהחזר חלק מההוצאות שהוצאו על ידי "לוגאנו" עד למועד חתימת חוזה זה בקשר עם "המקרקעין".

החל ממועד תשלום מלוא התמורה ושאר תשלומי "אאורה", ממחה בזאת "לוגאנו" ל"אאורה" את כל זכויותיו וחובותיו כלפי הגופים להם שילם את ההוצאות לרבות כלפי רשות העתיקות, עיריית יהוד מונוסון, ועדה מקומית יהוד מונוסון ועמידר בגין "המקרקעין".

ה. בהתאם לאישור עו"ד, אבי בבג'נוב מיום 26.03.2015 עולה כדלקמן" "כעורך הדין שמטפל בפרויקטים במגרשים 11-15 הריני לאשר כי לא חלה דיספוזיציה במגרשים 11-15 בכל הנוגע לבעל הזכויות בו שהיה ועודנו **חברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ".**

<u>דוח חוזים</u>:

ו. בהתאם לדוח חוזים, שהוצג על ידי "לוגאנו" נכון לתאריך 31.12.2014 עולה כי נמכרו 48 דירות מגורים במגרשים מספר 14 ו- 15 מתוך 84 יח"ד במגרשים מספר 14 ו- 15 שלגבם הוצא היתר בניה, כאשר יתרת הדירות שטרם נמכרו במגרשים 14 ו- 15 הינם 36 יח"ד.

<u>סטטוס פינויים:</u>

א. בהתאם לטבלת פינויים מעודכנת לתאריך 31.12.2014 שהוכנה ע"י אורן השקעות (א.א.א) בע"מ, עולה כי מספר המחזיקים במתחם הפינוי מספר 11 - 15 שבנדון הינו כדלקמן:

1) במבנן קיימים 56 מחזיקים, כאשר 52 מחזיקים בשטחי מסחר ו- 4 מחזיקים בדירות מגורים.
מתוכם 19 מהמחזיקים בשטחי מסחר קיים פס"ד חלוט לפינוי השטחים ללא פיצוי, באופן בו סה"כ השטחים המפונים, על פי שטחי ארנונה הינם כדלקמן:

פירוט	סה"כ מפונים	מפונים שבגינם קיים פס"ד חלוט לפינוי	הסכמי הפינוי שנחתמו	יתרת המפונים שטרם נחתם עימם הסכם וקיים משא ומתן/בוררות/תביעה	שטח בנוי על פי ארנונה למפונים, שטרם נחתם הסכם עימם (שטח נותר לפינוי)
שטחי מסחר	52		10	23	1,125 מ"ר
שטחי מגורים	4		4	-	
סה"כ	**56**[1]	**19**	**14** [1]	**23**	**1,125 מ"ר**

2) <u>שטחי התמורה בגין הפינויים</u>:

במסגרת הסכמי הפינוי השונים ניתנו למפונים דירות מגורים/שטחי מסחר, וכן לחלקם תשלום כספי ו/או קבלת תשלום כספי מהמפונים "ללוגאנו" בגין שדרוג דירות התמורה:

<u>להלן סיכום שטחי התמורה (דירות המגורים/שטחי המסחר) ל- 14 המפונים</u>:

מספר דירות	תאור	שטח הדירה	סה"כ שטח דירות התמורה
4	דירת 3 חדרים	59 מ"ר	236 מ"ר
9	דירת 4 חדרים	114 מ"ר	1,026 מ"ר
2	חנויות	80 מ"ר + 50 מ"ר גלריה	80 מ"ר + 50 מ"ר גלריה
13 דירות + 2 חנויות	**-**	**-**	**1,262 מ"ר מגורים + 80 מ"ר חנות + 50 מ"ר גלריה**

תשלומים בגין פינוי המחזיקים או קבלת תשלומים על ידי המפונה, בגין שדרוג דירות:

תאור	סה"כ תשלום
תשלום לוגאנו למפונה	3,671,000 ₪
תשלום המפונה ללוגאנו	1,980,000 ₪

[1] לא כולל 22 מפונים מקבלים במתחם 4 ו- 5 (אינו נכלל במסגרת חוות הדעת).

3) להלן שטחי התמורה, בגין פינויים מוסכמים המצויים בהליך בוררות וטרם אושרו[1]:

מספר מפונים המצויים בהליך בוררות	שטח לפינוי על פי ארנונה	תמורה צפויה	שטח תמורה	סה"כ שטח תמורה
10	367 מ"ר - מסחר	5 דירות בנות 4 חדרים	114 מ"ר	570 מ"ר
		5 דירות בנות 5 חדרים	129 מ"ר	645 מ"ר
סה"כ	367 מ"ר מסחר	-		1,215 מ"ר

4) להלן שטחי התמורה בגין בקשות לפינוי המצויות בהליך משפטי (טרם הוסכם):

מספר מפונים המצויים בהליך בוררות	שטח לפינוי על פי ארנונה	תמורה צפויה	שטח תמורה	סה"כ שטח תמורה
13	758 מ"ר - מסחר	8 דירות בנות 3 חדרים	59 מ"ר	472 מ"ר
		5 דירות בנות 4 חדרים	114 מ"ר	570 מ"ר
סה"כ	758 מ"ר מסחר	-		1,042 מ"ר

5) **לסיכום:**

מהות	מספר מפונים	סוג נכס תמורה	מספר דירות למפונים	שטח דירה	סה"כ שטח כולל
פיצוי למפונים במסגרת הסכם	14	דירות	4	59 מ"ר	236 מ"ר
			9	114 מ"ר	1,026 מ"ר
		מסחר	2	80 מ"ר + 50 מ"ר גלריה	80 מ"ר + 50 מ"ר גלריה
פיצוי למפונים המצויים בהליך בוררות	10	דירות	5	114 מ"ר	570 מ"ר
			5	129 מ"ר	645 מ"ר
פיצוי למפונים המצויים בהליך משפטי לפינוי	13	דירות	8	59 מ"ר	472 מ"ר
			5	114 מ"ר	570 מ"ר
פיצוי למפונים עם פס"ד חלוט	19	-	-	-	-
סה"כ	**56**		**36 דירות + 2 חנויות**	**-**	**3,519 מ"ר + 80 מ"ר חנות + 50 מ"ר גלריה**

תשלומים בגין פינוי המחזיקים או קבלת תשלומים על ידי המפונה, בגין שדרוג דירות:

תאור	סה"כ תשלום
תשלום לוגאנו למפונה	₪ 3,671,000
תשלום המפונה ללוגאנו	₪ 1,980,000

[1] לאור הנתון כי המפונה הינו ראש העיר לשעבר של העיר יהוד לפיכך אישור הפינוי וקבלת התמורה בגינו כפופה לבדיקה באמצעות הליך בוררות.

דירות תמורה למפונים ממגרשים 4 - 5 למגרשים 11 - 15:

6) נחתמו 11 חוזים עם מפונים ממגרשים 4-5 (אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת) שמקבלים דירות מגורים במגרשים 11 - 15:

סה"כ דירות שמקבלים המפונים הינם כדלקמן:

מספר דירות	סוג דירה	שטח דירת תמורה	סה"כ שטח דירות תמורה
5	3 חדרים	59 מ"ר	295 מ"ר
3	4 חדרים	116 מ"ר	348 מ"ר
1	פנטהאוז 4 חדרים	117 מ"ר	117 מ"ר
2	פנטהאוז 5 חדרים	135 מ"ר	270 מ"ר
11	-		1,030 מ"ר

בנוסף דירה נוספת מעבר ל- 11 דירות למפונה בגין הסכם אאורה (אומדן):

מספר דירות	סוג דירה	שטח דירת תמורה	סה"כ שטח דירות תמורה
1[1]	4 חדרים	116 מ"ר	116 מ"ר

תשלומים בגין פינוי המחזיקים או קבלת תשלומים על ידי המפונה, בגין שדרוג דירות:

תאור	**סה"כ תשלום**
תשלום לוגאנו למפונה	₪ 2,370,000
תשלום המפונה ללוגאנו	₪ 1,680,000

דמי שכירות חודשים למפונים בתקופת הבנייה:

7) בהתאם לנתוני החברה, קיימים 65 מפונים בחלוקה ל- 56 מפונים במתחם 11-15 ו- 9 מפונים במתחמים 4-5 (התחייבות עפ"י הסכם אאורה, שזכאים לקבל דמי שכירות עד לקבלת דיור חלוף) הזכאים לקבל דיור חלוף והחברה צפויה לשלם דמי שכירות עד לקבלת מפתח, בנוסף קיימים 19 מפונים נוספים עם פס"ד חלוט שעל פי נתוני החברה אינם זכאי לתשלום דמי שכירות.

ברם מאחר ובמתחם 11-15 החלו בעבודות בנייה 10 בניינים להקמת 84 יח"ד (המצויים בשלבי בנייה שונים), חלק מהמפונים יקבלו דירה בשלב זה של הפרוייקט באופן בו לא יידרש תשלום דמי שכירות.

להלן טבלת מרכזת שהוצגה על ידי חברת "לוגאנו", ממנה עולה כי נחתמו עם חלק מהמפונים חוזים הכוללים את דמי השכירות להם המפונים זכאים לקבל ויתרת המפונים אשר טרם נחתם עימם הסכם.

[1] דירה במסגרת התחייבות לוגאנו לאאורה על פי הסכם המכר הינה במסגרת הערכה מטעמי שמרנות.

להלן טבלה מרכזת כולל 23 מפונים (דמי השכירות עפ"י אומדן החי"מ) " :

מספר מפונים במתחם (ללא החלוטים)	דמי שכירות למפונים	דמי שכירות שנתיים	מקדם לתקופה (3 שנים ; 8%)	סה"כ עלות דמי שכירות עבור דירות המפונים, במעוגל	הערות
9	₪ 40,000	₪ 480,000	2.58	₪ 1,237,007	על פי חוזים חתומים (מפונים ממתחם 4 -5 למתחם 11 - 15) ממוצע כ- 4,450 ₪/מפונה
כאשר רק)33 לחלק ישולם דמי שכירת)	₪ 47,000	₪ 564,000		₪ 1,453,483	על פי חוזים חתומים (מפונים ממתחם 11 - 15) 3,000 ₪/חודש
23	₪ 103,500	₪ 1,242,000		₪ 3,200,754	על פי אומדן של 4,500 ₪ למפונה **<u>טרם נחתמו חוזים</u>**
סה"כ 65 מפונים				**₪ 5,890,000**	

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת, מהווה מתחם קרקע, הכוללים יחדיו זכויות בניה ל- 266 יחידות דיור ושטחי מסחר, במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית (פינוי - בינוי), במרכז העיר יהוד.

- הנתון כי הנכס נשוא חוות הדעת, ידוע כדלקמן:

מתחם	גוש מספר	חלק מחלקות	מגרשים מספר	סה"כ שטח מגרשים
11 - 15	6692 6729	11, 13, 15, 26, 27 14, 19, 20, 21, 46, 51, 56, 57, 60, 53 (בשלמות) ו- 73 (בשלמות)	11, 12, 13, 14, 15	23,870 מ"ר

- הנתון כי בתחום המתחם שבנדון, קיימים מבנים ישנים חד/דו קומתיים, ותיקים, ובחלקם אירעיים, המשמשים למטרת מגורים ומסחר, אשר מיועדים לפינוי והריסה במסגרת תוכנית התחדשות עירונית, לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה על פי תוכנית התחדשות עירונית.

- הנתון כי המתחמים שבנדון כלולים בתחום תוכנית מתאר מקומית מספר יד/6156, אשר קובעת, בין היתר, עקרונות להתחדשות עירונית על ידי פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות והוראות לבניה חדשה, באופן בו סה"כ זכויות הבניה במתחם שבנדון הינם כדלקמן:

מגרשים מספר	מספר יח"ד	שטח בניה עיקרי עילי	
		מגורים	מסחר
11, 12, 13, 14, 15	**266**	**27,880 מ"ר**	**3,540 מ"ר + גלריות**

- הנתון כי הוצאו היתרי בניה ל- 10 בנייני מגורים בתחום חלק מהמתחם (מגרשים 14 ו- 15), כאשר עבודות הבניה הינם בביצוע וכוללים שלד של הבניינים עד לקומה 3 - 4.

- הנתון כי במתחמים שבנדון קיימים מבנים, אשר נדרש פינויים והריסתם. בהתאם לטבלה פינויים שהוכנה ע"י חברת לוגאנו, עולה כי בתחום המגרשים שבנדון קיימים 56 מחזיקים שונים המיועדים לפינוי במתחם הפינוי שבנדון, כדלקמן:

מהות	מספר מפונים	סוג נכס תמורה	מספר דירות למפונים	שטח דירה	סה"כ שטח כולל
פיצוי למפונים במסגרת הסכם	14	דירות	4	59 מ"ר	236 מ"ר
			9	114 מ"ר	1,026 מ"ר
		מסחר	2	80 מ"ר + 50 מ"ר גלריה	80 מ"ר + 50 מ"ר גלריה
פיצוי למפונים המצויים בהליך בוררות	10	דירות	5	114 מ"ר	570 מ"ר
			5	129 מ"ר	645 מ"ר
פיצוי למפונים המצויים בהליך משפטי לפינוי	13	דירות	8	59 מ"ר	472 מ"ר
			5	114 מ"ר	570 מ"ר
פיצוי למפונים עם פס"ד חלוט	19	-	-	-	-
סה"כ	**56**		**36 דירות + 2 חנויות**	**-**	**3,519 מ"ר + 80 מ"ר חנות + 50 מ"ר גלריה**

- הנתון כי קיימים עלויות פינוי הכוללות תשלום כספי למפונים ו/או קבלת תשלום מהמפונים לצורך שידרוג דירותיהם.

- הנתון כי קיימת תוכנית מתאר שאושרה להפקדה (טרם הופקדה) המצויה בשלבי התנגדות ומטרתה הגדלת מספר יח״ד ללא שינוי מהותי בשטחי הבנייה ברוטו. באומדן השווי הובא בחשבון השטחים ומספר יח״ד על פי התוכנית המאושרת.

- באומדן השווי הובא בחשבון מטעמי שמרנות עלויות פינוי ובניית המבנים החדשים למפונים בשיעור של 5% לבלתי צפוי מראש ובתוספת תשלום שכ״ד לתקופת הבנייה.

- הנתון כי הזכויות בנכס שבנדון הינם זכויות על פי חוזה פיתוח מהוון, לתקופה של 84 חודשים עד ליום 24.11.2017, אשר לאחריו בכפוף לעמידה בכל התנאים לחוזה יחתם עם ״לוגאנו״ חוזה חכירה מהוון לתקופה של 98 שנים.

- הנתון כי במסגרת מכירת זכויות במגרשים 4 ו- 5 לצד ג׳, התחייב לוגאנו לקחת על עצמו את כל ההתחייבויות של המפונים במגרשים 4 ו -5 , אשר עברו למגרשים 11 - 15, קרי לבנות על חשבונו את יחידות התמורה למפונים במגרשים 11-15.

- באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה לגודל המתחם, מספר יח״ד ושטחי המסחר וכן הפחתה בגין אתר עתיקות המחייב בדיקה לפני כל הליך בניה, כאשר בחלק מהמתחם אשר מצוי בבניה התקבל אישור מרשות העתיקות.

– הנתון כי הנכס מוערך במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים וחופשי מכל חוב ושעבוד.

– מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

– לבקשת מזמין חוות הדעת נתבקשנו לקובע את שווי הנכס נכון למועד הקובע בהתעלם מהבינוי הקיים בתחום מגרשים (מצוי בשלבי בנייה) ובהתעלם מהסכמי המכר שנמכרו לצד ג׳, קרי שווי הנכס הינו למלוא הזכויות בנכס (100%).

נתוני השוואה:

מאחר ולא נמצאו נתוני השוואה לקרקעות זמינות לבנייה למגורים בסביבת הנכס שבנדון הובאו בחשבון נתוני השוואה מקרקעות לבניה רוויה בפתח תקוה ודרום מזרח ראשל"צ אשר בהן יחידות גמורות משווקות במחיר ממוצע דומה:

פתח תקוה - מרכז העיר:

כתובת	שטח במ"ר/ תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
רחוב גוטמן 2, ברון הירש 15	מתחם קרקע בשטח של 1,952 מ"ר נטו המיועד להקמת שטח עיקרי למסחר ולמגורים בהיקף של כ- 2,626 מ"ר עיקרי למגורים + כ- 151 מ"ר עיקרי למסחר, קיימים 4 דיירים מוגנים בנכס, כפוף להריסה ופינוי של המבנים הקיימים.	13,500,000 ₪ (משקף כ- 4,860 ש"ח למ"ר עיקרי)	הסכם אופציה וטיוטת הסכם מכר 7/2014
רחוב גוטמן מספר 6 ורחוב מקס ברוד מספר 4	מתחם קרקע בשטח של 1,338 מ"ר המיועד להקמת שטח עיקרי למסחר ומגורים בהיקף של 1,905 מ"ר, קיימים 2 דיירים מוגנים בנכס, בנוסף הקונה נושא על עצמו חבות בגין היטל השבחה	6,000,000 ₪ (משקף כ- 3,150 ₪ למ"ר עיקרי)	טיוטת הסכם מכר מחודש מאי 2011
רחוב רפפורט נתן 5 ו- 7	מתחם קרקע בשטח של 1,834 מ"ר, זכויות הבנייה לפי תוכנות בניין עיר בתוקף הנן 120% עיקרי ב- 4 קומות, קיימת תוכנית מופקדת מספר 410011187 להקמת 36 יח"ד בבניין בן 9 קומות וסה"כ זכויות בנייה בשיעור של כ- 131%	13,000,000 ₪ (משקף כ- 361,000 ש"ח קרקע ליח"ד בשטח ממוצע של כ- 66.7 מ"ר)	עסקה מיום 26.2.2014

<u>פתח תקוה רמת ורבר</u>:

תיאור	זכויות בניה		סכום הזכייה	סכום ליח״ד/מ״ר מבונה
מכרז מס׳ מר/112/2014 **מיום – 10.11.2014** גוש 6373 חלקה 335 רחוב הפלמ״ח 13 שכונת רמת ורבר פתח תקווה	יעוד מגורים ב׳ שטח נטו, 485 מ״ר זכויות בניה 120% + 23 מ״ר חדרים על הגג + ש״ש,4 קומות, 6 יח״ד למגרש	כ- 700 מ״ר פלדלת כ- 116 מ״ר פלדלת ליח״ד	סכום הזכייה ₪ 3,025,000 ממוצע הצעות ₪ 2,091,109 (הוצאות פיתוח ישולמו לוועדה המקומית)	כ- 505,000 ₪ ליח״ד ללא פיתוח וללא מע״מ (כ- 4,350 ₪ למ״ר מבונה)
מכרז מס׳ מר/112/2014 **מיום – 10.11.2014** גוש 6373 חלקה 329 רחוב הפלמ״ח 24 שכונת רמת ורבר פתח תקווה	יעוד מגורים ב׳ שטח נטו, 429 מ״ר זכויות בניה 120% + 23 מ״ר חדרים על הגג + ש״ש,4 קומות, 5 יח״ד למגרש	כ- 600 מ״ר פלדלת כ- 120 מ״ר פלדלת ליח״ד	סכום הזכייה ₪ 2,376,100 ממוצע הצעות ₪ 1,511,014 (הוצאות פיתוח ישולמו לוועדה המקומית)	כ- 475,000 ₪ ליח״ד ללא פיתוח וללא מע״מ (כ- 3,950 ₪ למ״ר מבונה)
מכרז מס׳ מר/112/2014 **מיום – 10.11.2014** גוש 6373 חלקה 327 רחוב בצרי יוסף 1 שכונת רמת ורבר פתח תקווה	יעוד מגורים ב׳ שטח נטו, 452 מ״ר זכויות בניה 120% + 23 מ״ר חדרים על הגג + ש״ש,4 קומות, 6 יח״ד למגרש	כ- 660 מ״ר פלדלת כ- 110 מ״ר פלדלת ליח״ד	סכום הזכייה ₪ 3,192,000 ממוצע הצעות ₪ 1,973,803 (הוצאות פיתוח ישולמו לוועדה המקומית)	כ- 532,000 ₪ ליח״ד ללא פיתוח וללא מע״מ (כ- 4,835 ₪ למ״ר מבונה)
מכרז מס׳ מר/112/2014 **מיום – 10.11.2014** גוש 6373 חלקה 302 רחוב בצרי יוסף 2 שכונת רמת ורבר פתח תקווה	יעוד מגורים ב׳ שטח נטו, 452 מ״ר זכויות בניה 120% + 23 מ״ר חדרים על הגג + ש״ש,4 קומות, 6 יח״ד למגרש	כ- 660 מ״ר פלדלת כ- 110 מ״ר פלדלת ליח״ד	סכום הזכייה ₪ 2,627,777 ממוצע הצעות ₪ 1,875,171 (הוצאות פיתוח ישולמו לוועדה המקומית)	כ- 438,000 ₪ ליח״ד ללא פיתוח וללא מע״מ (כ- 3,980 ₪ למ״ר מבונה)
מכרז מס׳ מר/112/2014 **מיום – 10.11.2014** גוש 6373 חלקה 302 רחוב מ״ג 1 שכונת רמת ורבר פתח תקווה	יעוד מגורים ב׳ שטח נטו, 473 מ״ר זכויות בניה 120% + 23 מ״ר חדרים על הגג + ש״ש,4 קומות, 6 יח״ד למגרש	כ- 685 מ״ר פלדלת כ- 114 מ״ר פלדלת ליח״ד	סכום הזכייה ₪ 3,510,000 ממוצע הצעות ₪ 2,028,400 (הוצאות פיתוח ישולמו לוועדה המקומית)	כ- 585,000 ₪ ליח״ד ללא פיתוח וללא מע״מ (כ- 5,130 ₪ למ״ר מבונה)

<u>אם המושבות – פתח תקוה:</u>

מיקום	תיאור	מחיר בש"ח	מקור
צפון העיר פתח תקוה, רחוב פנחס המאירי, בין שכונת נוה גן לשכונת אם המושבות	חברת פרץ בוני הנגב רכשה קרקע בשטח של 2.5 דונם ל- 65 יח"ד בבניין בן 16 קומות	העסקה נחתמה לפי שווי קרקע של 24,700,000 ₪, משקף כ- 380,000 ₪ קרקע ליח"ד, במסגרת העסקה רכשה החברה 49 יח"ד במזומן לפי מפתח של 380,000 ₪ ליח"ד ועל יתרת 16 יח"ד חתמה על הסכם קומבינציה בשיעור של 39% לבעלי הקרקע	גלובס יולי 2013
גוש 6376, מגרש מספר 2003 עפ"י תב"ע פת/2003/28א', רחוב גיסין אם המושבות	מגרש ל- 84 יח"ד, 125 מ"ר עיקרי ליח"ד	34,500,000 ₪, משקף כ- 410,000 ₪ קרקע ליח"ד, משקף כ- 3,280 ₪ למ"ר עיקרי	עסקה מיום 12/8/2012

מניתוח עסקאות ההשוואה בשכונות אם המושבות, רמת ורבר ומרכז העיר, עולה כי שווי מ"ר נטו (עיקרי+ ממ"ד) נע בין 3,150 ₪/מ"ר ל- 5,130 ₪/מ"ר תלוי במיקום ותלוי בסוג הבינוי.

<u>ראשון לציון – שכונת נחלת יהודה: (מיקום עדיף)</u>

מיקום	תאור	מחיר ב - ₪	מקור
מגרש מספר 6, נחלת יהודה, ראשון לציון	מגרש מספר 6 אשר לפי תכנית רצ/3/59/1 ניתן להקים 64 יח"ד בשטח של 7,040 מ"ר עיקרי	סכום המכירה הינו 40,195,063 ₪ כולל מע"מ (כ – 34,060,000 ₪ לא כולל מע"מ) **משקף כ – 530,000 ₪/קרקע ליח"ד לא כולל מע"מ - לפי 64 יח"ד בשטח של 110 מ"ר עיקרי/ליח"ד). כאמור <u>היטל ההשבחה חל על הקונה.</u>**	**הסכם מכר ינואר 2014**
נחלת יהודה	חברת י.בירנבוים זכתה במכרז לבניית 23יח"ד במגרש מס 230 . שטח עקרי ליח"ד – 98 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד= 110.5 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד) + + 40 מ"ר חדרי יציאה לגג (2 חדרי יציאה לגג). בניין בן 10 קומות. סה"כ 2,544 מ"ר אקוו' (הוצאות פיתוח בסך – 125,461 ₪/ יח"ד)	סכום זכיה- 15,295,110 ₪ (משקף כ- 665,000 ₪ /קרקע ליחידת דיור , לא כולל פיתוח) כ- 6,000₪ /מ"ר אקוו' עיקרי + ממ"ד, לא כולל פיתוח	פרסום תוצאות מכרז מנהל מקרקעי ישראל מר/155/2013 06/10/2013

<u>ראשון לציון – מערב העיר:</u>

מיקום	תיאור	מחיר	מקור
קרית הלאום, מערב ראשון לציון	חברת גינדי החזקות מערב ראשון בע"מ זכתה במכרז למגרש מס' 6 להקמת 108 יחידות דיור ב- 2 בניינים בני 14 קומות – 12,096 מ"ר, שטח עיקרי ליחידת דיור בממוצע- 112 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד= 124.5 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד). (הוצאות פיתוח בסך- 8,823,237 ₪)	סכום זכיה – 61,079,940 ₪ משקף **כ- 565,555 ₪ /קרקע ליחידת דיור** , לא כולל פיתוח (כ- <u>4,542 ₪ /מ"ר עיקרי + ממ"ד</u> לא כולל פיתוח)	פרסום תוצאות מכרז מנהל מקרקעי ישראל מר/294/2012 30/01/2013

ראשון לציון – מרכז העיר:

מיקום	תאור	מחיר ב - ₪	מקור
רוטשילד 72 , ראשל"צ	גוש 3945 חלקה 639 : מגורים: 20 יח"ד - 1,579.5 מ"ר כולל חדרי יציאה לגג (78.975 מ"ר עיקרי + 12.5 מ"ר ממ"ד = 91.475 מ"ר עיקרי+ ממ"ד) ב- 6 קומות מעל קומת מסחר 266 מ"ר, סה"כ 2,361.5 מ"ר אקוו'[1].	עסקה – 15,590,000 ₪ לא כולל מע"מ, משקף: 6,600 ₪/מ"ר אקוו' לא כולל פיתוח.	עסקה- מס שבח 16/09/2013

מניתוח עסקאות ההשוואה בעיר ראשון לציון עולה כי שווי מ"ר נטו (עיקרי+ ממ"ד) נע בין 4,500 ₪/מ"ר ל- 6,600 ₪/מ"ר.

[1] ניתן מקדם 2 למסחר.

<u>נתוני עסקאות בקריית אונו וגני תקווה (מיקום עדיף)</u>:

מיקום	גוש/חלקה	שטח	תיאור	תמורה	מקור
גני תקווה ,	6717 חלקה 53	33,084	נרכשו 67% חלקים מחלקה המהווים זכויות ל- 153 יח״ד , ממוצע 120 מ״ר עיקרי	התמורה 114,750,000 ₪ + מע״מ משקף כ- 750,000 ₪ קרקע ליח״ד כ- 6,250 ₪/מ״ר עיקרי **משקף כ- 5,680 ₪ למ״ר נטו (עיקרי + ממ״ד)**	מידע שוק מאי 2013
כללי- גני תקווה,	עסקאות קרקע ליחידת דיור במתחמי תכניות מאושרות נעות בטווח של **כ- 700,000 ₪ - 800,000 ₪ קרקע ליחידה** בשטח עיקרי של 120 מ״ר (משקף כ – **5,830 ₪ /מ״ר עיקרי- 6,660 ₪ /מ״ר עיקרי**, ובממוצע סביב 6,245 ₪ /מ״ר , **משקף כ- 5,680 ₪ למ״ר נטו (עיקרי + ממ״ד))**				תיווך גביש יניב עטרה 054-4508681 07/2014
שכונת שער הקרייה, קרית אונו	חלקה 454 בגוש 6490 (מגרש מס׳ 203)	2,378 מ״ר	מגרש בייעוד מגורים מיוחד (2), להקמת 38 יח״ד תב״עיות (בשטח ממוצע של 104 מ״ר ליח״ד)	נרכש חלק של כ- 73% במהלך שנת 2011 המשקף כ- **630,000 ₪/ קרקע יח״ד (במושעא)** משקף כ – 6,060 ₪ /מ״ר עיקרי **משקף כ- 5,430 ₪ למ״ר נטו (עיקרי + ממ״ד)**	מס שבח 01-07/2011

מניתוח עסקאות ההשוואה בעיר ראשון לציון עולה כי שווי מ״ר נטו (עיקרי+ ממ״ד) נע בין 5,400 ₪/מ״ר ל- 5,680 ₪/מ״ר.

<u>נתוני קרקע – למרכזים מסחריים שכונתיים ברחבי הארץ:</u> לא נמצאו עסקאות / נתוני השוואה לקרקע למסחר בסמוך לנשוא חוות הדעת.

להלן יוצגו מספר נתוני השוואה לקרקע למסחר במרכזים מסחריים שכונתיים:

מקום	תיאור	מקור
שכונה בדרום מזרח, כפר-יונה	מגרש מסחרי בשטח של 801 מ״ר עם זכויות בניה של 40% עיקרי ב- 2 קומות (כ- 320 מ״ר עיקרי) נמכר תמורת 1,631,717 ₪ המהווים סך של **כ-** 5,100 ₪/ מ״ר עיקרי **בממוצע** לא כולל הוצאות פיתוח של 856,515 ₪, במגרש זה קיימת מגבלת תכסית של 30% בקומת הקרקע, דהיינו בקומת הקרקע ניתן לבנות כ- 240 מ״ר ואילו יתרת 80 מ״ר ניתנים למימוש בקומה א׳. הובא בחשבון כי שווי מ״ר מבונה בקומה א׳ הנו כ- 60% משווי מ״ר מבונה בקומת הקרקע, דהיינו שווי מ״ר מבונה בקומת הקרקע הנו **כ- 5,700** ₪ למ״ר ואילו שווי מ״ר מבונה בקומה א׳ הנו כ- 3,400 ₪ למ״ר מבונה.	מכרז מנהל 13.3.2013
שכונה דרום מערבית לשכונת חב״ד – לוד	מגרש מסחרי בשטח של 3000 מ״ר עם זכויות בניה של 1500 מ״ר עיקרי ב- 3 קומות נמכר תמורת 7,770,770 ₪ המהווים סך של **כ- 5,200 ₪/ מ״ר עיקרי** לא כולל הוצאות פיתוח.	מכרז מנהל 30.1.2013
שכונת בוכמן, מודיעין, (שכונה הנמצאת בהליך של הקמה באזור הכולל שטחי מסחר רבים)	מגרש בשטח של 10,053 מ״ר ביעוד מסחרי ומשרדים לבניית שטח עיקרי של 2,200 מ״ר מסחרי + 1,500 מ״ר משרדים, בבינוי של 3 קומות מעל מרתפי חניה, נמכר תמורת 12,088,888 ₪, הובא בחשבון בחוות הדעת כי שווי מ״ר מבונה משרדים מהווה כ- 30% משווי מ״ר מבונה מסחרי, דהיינו שווי מ״ר מבונה **מסחרי** הנו בסך של כ- **4,560 ₪/מ״ר עיקרי** ושווי מ״ר מבונה משרדים הנו בסך של כ- 1,370 ₪, לא כולל הוצאות פיתוח של 12,354,788 ₪	מכרז מנהל 31.7.2013
מדרום ובסמוך לשכונת נחלת יהודה בראשון לציון	מגרש מסחרי בשטח קרקע של 1 דונם עם זכויות בניה בשיעור של 70% עיקרי ב – 2 קומות נמכר תמורת 5,555,618 ש״ח המהווים סך של כ- **7,940 ש״ח/מ״ר עיקרי** לא כולל פיתוח ומע״מ	מכרז מנהל 16.3.2011
שכונת בוכמן, מודיעין גוש 5818 חלקה 29	חברת סופר פלא 2005 בע״מ זכתה במכרז מנהל מקרקעי ישראל למגרש בשטח של 5.711 דונם ועליו זכויות בניה של כ-1,500 מ״ר עיקרי מעל הקרקע + 100 מ״ר עיקרי מתחת לקרקע בייעוד למרכז מסחרי תמורת 12,000,000 ₪ לא כולל הוצאות פיתוח המהווים . כ- **7,750** ₪/**מ״ר עיקרי אקוו׳ מעל ומתחת לקרקע**.	מכרז מנהל 14.7.2010

מקום	תיאור	מקור
שדרות הנשיאים ליד רחוב החומש, סמוך למתחם 200 בצפון מזרח הוד השרון	מגרש בשטח של כ-6.6 דונם בייעוד למרכז מסחרי בשטח של כ- 3,500 מ״ר נמכר תמורת 28,000,000 ₪ לא כולל מע״מ. המהווים כ- **8,000** ₪/**מ״ר** במושע (העסקה כוללת 96% מהזכויות במגרש)	גלובס 15.3.2011
שכונת גן ראובן, יבנה	חברת קרסו נדל״ן רכשה ממשה ויגאל גינדי מגרש בשטח של כ-3.7 דונם בייעוד למרכז מסחרי בשטח של כ-3,600 מ״ר ברוטו תמורת מחיר של כ-22,000,000 ₪ + 2,000,000 ₪ הוצאות פיתוח. המהווים כ- **6,100** ₪/**מ״ר מבונה ברוטו (כ- 7,350** ₪/ **מ״ר עיקרי)**	מידע שוק 08/2011
רחוב בן דרור מרדכי, פתח תקוה גוש 6355	נמכר מגרש בשטח של כ-3.5 דונם עם זכויות בניה של כ-2,500 מ״ר עיקרי תמורת 18,500,000 ₪. כ- **7,400** ₪/**מ״ר מבונה עיקרי**	חוזה מכר 11.7.2011

<u>סיכום</u>:

עסקאות קרקע למרכזים מסחריים שכונתיים נעים בטווח של 4,500 ₪ /מ״ר עיקרי - 8,000 ₪ /מ״ר עיקרי ובממוצע סביב 6,500 ₪ /מ״ר עיקרי.

תחשיבים באומדן השווי

מנתוני ההשוואה לעסקאות בהתאם למיקום חטיבת הקרקע נראה סביר לאמוד את שווי הקרקע בנכס שבנדון כדלקמן:

למגורים - סביב 4,300 ₪/מ״ר (במעוגל) זכויות נטו (עיקרי + ממ״ד) למגורים (מתקבל שווי קרקע ליח״ד ממוצעת של כ- 500,000 ₪ ליחידה (במעוגל) של כ- 116.8 מ״ר נטו (עיקרי + ממ״ד

מסחר - סביב 6,500 ₪/מ״ר עיקרי

מתחם 15-11 :

א. שווי קרקע כזמינה לבנייה מתחם 15-11:

שימוש	מספר יח"ד	שטח יח"ד ממוצע במ"ר עיקרי+ ממ"ד	שווי קרקע/מ"ר ליח"ד	סה"כ שווי לא כולל מע"מ
מגורים	266	116.8	₪ 500,000	₪ 133,000,000
מסחר	3540	-	₪ 6,500	₪ 23,010,000
מסחר- גלריות	1770	-	₪ 3,250	₪ 5,752,500
סה"כ שווי קרקע כזמינה				**₪ 161,762,500**

ב. הוצאות פינוי צפויות על פי אומדן החתום ועל פי הסכמים בפועל (קרקע + בנייה + דמי שכירות):

שימוש	שטח בנוי למפונים	שווי קרקע למ"ר מבונה נטו (עיקרי + ממ"ד)	סה"כ שווי קרקע יחידות התמורה למפונים
מסחר (11-15)	130	₪ 5,417	₪ 704,200
מגורים (4-5)	1146	₪ 4,280	₪ 4,905,300
מגורים (11-15)	3519	₪ 4,280	₪ 15,062,700
סה"כ			**₪ 20,672,200**

ג. עלות בניית דירות המגורים:

שימוש	סה"כ שטח לבינוי למפונים	בתוספת שטחי שירות 15%	עלות בניה למ"ר כולל אגרות ועלות פיתוח	סה"כ עלות בניה למפונים
מסחר (11-15)	130	150	₪ 4,500	**₪ 672,750**
מגורים (11-15)	3519	4,047	₪ 5,500	**₪ 22,257,675**
מגורים (4-5)	1146	1,318	₪ 5,500	**₪ 7,248,450**
סה"כ				**₪ 30,180,000**

ד. <u>אומדן עלויות דמי שכירות למפונים:</u>

מספר מפונים במתחם (ללא החלוטים)	דמי שכירות למפונים	דמי שכירות שנתיים	מקדם לתקופה (3 שנים ; 8%)	סה"כ עלות דמי שכירות עבור דירות המפונים, במעוגל	הערות
9	₪ 40,000	₪ 480,000	2.58	₪ 1,237,007	על פי חוזים חתומים (מפונים ממתחם 4 -5 למתחם 11 - 15) ממוצע כ- 4,450 ₪/מפונה
כאשר רק)33 לחלק ישולם דמי (שכירת	₪ 47,000	₪ 564,000		₪ 1,453,483	על פי חוזים חתומים (מפונים ממתחם 11 - 15) 3,000 ₪/חודש
23	₪ 103,500	₪ 1,242,000		₪ 3,200,754	על פי אומדן של 4,500 ₪ למפונה **<u>טרם נחתמו חוזים</u>**
סה"כ 65 מפונים				**₪ 5,890,000**	

ה. <u>סה״כ עלויות (קרקע + בנייה + דמי שכירות):</u>

שווי קרקע יחידות המפונים	₪ 20,672,200
עלות בנייה דירות המפונים	₪ 30,180,000
עלות דמי שכירות עבור דירות המפונים	₪ 5,890,000
עלות תשלום חודשי לעמידר (15,000 ₪ לחודש) לתקופה של 3 שנים	₪ 463,877
סה"כ עלויות קרקע + בנייה + דמי שכירות	₪ 57,206,077
בתוספת מקדם (5%) בלתי צפוי מראש	₪ 2,860,000
סה"כ עלות צפויה בתוספת בצ"מ	**₪ 60,066,077**

ו. <u>סה״כ שווי מתחם 15-11 במצבו הנוכחי בכפוף לפינויים:</u>

סה״כ שווי קרקע כזמינה במתחמים 15-11	₪ 161,762,500
בניכוי עלות צפויה (קרקע+ בנייה+ בתוספת בצ״מ)	₪ -60,066,077
בניכוי עלויות פינוי שישולמו למפונים	₪ -6,041,000
סה״כ שווי קרקע כזמינה בניכוי עלות צפויה	**₪ 95,655,423**
מקדם דחייה לתקופה (3 שנים , 8% שיעור היוון)	0.794
סה״כ	**₪ 75,930,000**
הפחתה לגודל, בדיקה של רשות העתיקות ומטרדים הנדסיים (5%)	**₪ -3,796,500**
שווי קרקע (מתחם 15-11) לאחר ובכפוף לפינויים, במעוגל	**₪ 72,130,000**

במעוגל: 72,100,000 ₪ לא כולל מע״מ

<u>הערכות שמאיות קודמות</u>:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	אחוז השינוי מהערכה הנוכחית
30.9.2011	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 68,850,000 (מתחם 11 -15 בלבד)	4.7%

<u>הערכה שמאית נוכחית</u>:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2014	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**₪ 72,100,000** **לא כולל מע"מ**

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, ומיקומו (מגרשים מספר, 11 - 15 על פי תוכנית יד/6156, בעיר יהוד) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה סביר לאמוד שווי הנכס (בהתעלם מהבינוי הקיים ובהתעלם ממכירת הזכויות לצד ג') סביב **72,100,000 ש"ח (שבעים ושנים מיליון ומאה אלף שקלים חדשים)** לא כולל מע"מ

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2014.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי : לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:
מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.
הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	**ירון ספקטור** - כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	**גיל סיטון** - מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	**גולן וקראט** - מהנדס אזרחי
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	**רוני כהן** - שמאי מקרקעין
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	**ירון פריאנטי** - מהנדס אזרחי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	**יניב כחלון** - כלכלן ושמאי מקרקעין
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	**גלעד גלבאום** - שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	**יוסי אלמוזנינו** - הנדסאי בניין
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	**אורן שגיא** - שמאי מקרקעין
Alex Tushler	- Economist	**אלכס טושלר** - כלכלן
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	**שמעון גרוניך** - כלכלן ושמאי מקרקעין
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	**ברוך ברשק** - כלכלן והנדסאי בניין
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	**רמי כהן** - כלכלן ושמאי מקרקעין
Gila Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	**גילה אנגל** - גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
Ido Jack	- Economist & Real Estate Appraiser	**עידו ז'אק** - כלכלן ושמאי מקרקעין
Hagay yosef	- Economist	**חגי יוסף** - כלכלן
Ofir Ron	- Economist & Business Management	**אופיר רון** - כלכלן ובוגר מנהל עסקים
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	**גיל עטר** - כלכלן ושמאי מקרקעין
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	**דור לרון** - כלכלן ושמאי מקרקעין
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	**מיכאל זלצברג** - הנדסאי בניין
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	**מור בלומנפלד** - שמאית מקרקעין

שומת מקרקעין מקיפה

בעניין

זכויות ל- 266 יח"ד ושטחי מסחר בפרוייקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי)

מגרשים מספר 11 - 15 על פי תוכנית יד/6156

פרויקט לוגנו - יהוד, מרכז העיר יהוד

חלק רביעי - פרטים נוספים על החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לשנת 2014 (באלפי ש"ח) (תקנה 10 א'):

	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2014
הכנסות ממכירת מבנים ומביצוע עבודות	7	17	12	(11)	25
ממכירת מקרקעין לבניה	16,500	-	-	-	16,500
סה"כ הכנסות	16,507	17	12	(11)	16,525
עלות מקרקעין לבניה שנמכרו	8,656	-	-	3	8,659
סה"כ עלות ההכנסות	8,656	-	-	3	8,659
רווח (הפסד) גולמי:	7,851	17	12	(14)	7,866
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות	(679)	(299)	(338)	104	(1,212)
הכנסות אחרות	7	114	24	14,558	14,703
הוצאות אחרות	(15)	(155)	(29)	(97)	(296)
אחרות נטו	(8)	(41)	(5)	14,461	14,407
רווח (הפסד) תפעולי	7,164	(323)	(331)	14,551	21,061
הוצאות מימון	(402)	(572)	(512)	(157)	(1,643)
הכנסות מימון	11	39	27	23	100
רווח (הפסד) לפני מיסים	6,773	(856)	(816)	14,417	19,518
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו	17	79	(22)	(302)	(228)
רווח מפעילות שהופסקה	162	3	-	202	367
רווח (הפסד) כולל לתקופה	6,952	(774)	(838)	14,317	19,657

2. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות* בתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) (תקנה 11):

שם החברה	סוג המניה	ע.נ.	מספר המניות	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון ובאחוזי הצבעה[1]	יתרת אגרות חוב, הלוואות ושטרי הון (באלפי ש"ח)
ליפסטאר בע"מ	יסוד ורגילות	0.0001	11988680000	5,603	100%	(641)
פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ	רגילות	1	8	8	40%	לפרטים אודות הלוואות שהומחו לחברה במסגרת הסדר הנושים, ראו סעיף 1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד

* כל חברות הבת והחברות הקשורות הינן חברות פרטיות ואין ניירות ערך שלהם שנסחרים בבורסה.

3. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדוח (תקנה 12):

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	עיקר תנאי העסקאות
23 בנובמבר 2014	קבלת 40% מהון המניות ומזכויות ההצבעה	פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ	לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לפרק תיאור עסקי החברה

4. הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות מהן (באלפי ש"ח) (תקנה 13):

שם החברה	(הפסד), כולל, לפני מס ונקי מתואם ליום 31.12.2014	(הפסד) כולל אחר	דיבידנד	דמי ניהול[2]	דיבידנד לתקופה שלאחר הדוח	דמי ניהול לתקופה שלאחר הדוח	ריבית (הוצאות) עבור תקופת הדוח ולתקופה שלאחר הדוח
ליפסטאר בע"מ	(5,268)	--	--	21	--	4	--
פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ	(13,316)	--	--	--	--	--	--

[1] שיעור ההחזקה זהה בהון, בזכויות ההצבעה, בסמכות למינוי דירקטורים וזכות להשתתפות ברווחים.

[2] לפרטים אודות דמי הניהול לה זכאית החברה מחברת יהוד, ראו סעיף 8.1.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

אורן השקעות
oren investments

5. **<u>תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21):</u>**

בטבלה שלהלן יפורטו התגמולים שניתנו בשנת הדיווח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה:

פרטי מקבלי התגמולים				תגמולים* עבור שירותים							תגמולים* אחרים	
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית, דמי שכירות, אחר	סה"כ שנתי
אילנית שמואלי (1)	מנכ"לית	מלאה	-	90	-	-	-	-	-	-	-	90
יוסי לוי (2)	סמנכ"ל כספים	מלאה	-	312	-	-	-	-	-	-	-	312

(*) הסכומים המפורטים בטבלה הינם באלפי ש"ח ובמונחי עלות לחברה, על בסיס שנתי.

5.1. <u>להלן תיאור הסכם העסקתם של נושאי המשרה הבכירה המופרטים בטבלה שלעיל:</u>

(1) <u>גב' אילנית שמואלי - מנכ"לית החברה ("**גב' שמואלי**")</u>

ביום 22 בינואר 2012, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לסעיף 1ב לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין) התש"ס-2000, בתוקף מיום 1 בינואר 2012, תשלום שכר לגב' שמואלי, אשר הייתה באותו מועד בעלת השליטה בחברה וכיהנה כדירקטורית וכמנכ"ל החברה, שכר בגובה השכר הממוצע במשק (8,555 ש"ח לחודש). תשלום השכר האמור היה עבור כהונתה של גב' שמואלי כמנכ"ל החברה. גב' שמואלי הייתה זכאית לימי חופשה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות. בהתאם לתנאי ההסדר, העסקת גב' שמואלי הסתיימה במועד השלמת ההסדר ביום 23 בנובמבר 2014.

(2) <u>מר יוסי לוי – סמנכ"ל הכספים ("**מר לוי**")</u>

מר לוי מועסק בחברה מחודש יולי 2008. תמורת עבודתו זכאי מר לוי למשכורת חודשית בסך 20 אלפי ש"ח. כמו כן זכאי מר לוי לימי חופשה, בטוח מנהלים, קרן השתלמות, שימוש בטלפון וכן רכב שמעמידה לרשותו החברה.

5.2. <u>גמול דירקטורים</u>

במהלך שנת 2014 שילמה החברה לדירקטורים החיצוניים ולשני הדירקטורים הנוספים (ה"ה דרור ליפשיץ וקרן מורשטיין) שכיהנו בחברה עד למועד השלמת ההסדר ושאינם נמנים על בעלת השליטה וקרובו עד למועד השלמת ההסדר (גב' שמואלי ואביה של גב' שמואלי הדירקטור יצחק אוסטרובסקי), גמול דירקטורים (גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות) בסך כולל של כ- 97 אלפי ש"ח. הדירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים אשר מונו במועד השלמת ההסדר לא היו זכאים ממועד מינויים (27 בנובמבר 2014) ועד למועד הדוח לגמול דירקטורים.

בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 18 בספטמבר 2008 (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 29 ביולי 2008) שולם לדירקטורים כאמור לעיל גמול שנתי בסך של כ-20,000 ש"ח וגמול השתתפות בסך של כ-1,500 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2008 שהינם כ-23,370 ש"ח וכ-1,750 ש"ח לדצמבר 2014 (סכומים אלו הם בין הסכום ה-"מזערי" לסכום ה-"קבוע" כהגדרתם בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור

חיצוני), תש"ס-2000, על פי דרגת החברה (דרגה א').

תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה המפורטים לעיל, תואמים את מדיניות התגמול של נושאי המשרה של החברה אשר אושרה ביום 14 בינואר 2014. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול של נושאי המשרה של החברה ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 בינואר 2014 (אסמכתא: 2014-01-017422).

6. **<u>בעל השליטה בחברה (תקנה 21א)</u>**

למועד הדוח בעלת השליטה בחברה הינה חברת מגנזי השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה (בעקיפין) של מר גבריאל מגנזי.

7. **<u>עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי (תקנה 22)</u>**

7.1. בימים 24 ו-29 במרץ 2014, אישרו או אישררו, לפי העניין, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את העסקאות הבאות:

7.1.1. העמדת הלוואה לחברה על ידי בעלת השליטה, בסך של 4,834 אלפי ש"ח הנושאת ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה ("**ההלוואה**"). ההלוואה שימשה את החברה לתשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ביום 31.12.2014. ההלוואה תפרע לא לפני 31 במרץ 2016 אלא אם יהיה לחברה עודף תזרימי שינבע מפעילות שוטפת שיאפשרו לחברה את עמידתה בהתחייבויותיה האחרות ובכל מקרה לא לפני פרעון מלא של אגרות החוב (סדרה ג'). ההלוואה תהיה נחותה להתחייבויותיה האחרות של החברה.

7.1.2. דחיית פרעון מועד הלוואת הבעלים כהגדרתה בסעיף 1.2.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד, ליום 31 במרץ 2016 (במקום 31.12.2015), אלא אם יהיה לחברה עודף תזרימי שינבע מפעילות שוטפת שיאפשרו לחברה את עמידתה בהתחייבויותיה האחרות ובכל מקרה לא לפני פרעון מלא של אגרות החוב (סדרה ג'). ההלוואה תהיה נחותה להתחייבויותיה האחרות של החברה.

7.1.3. מתן זכות שימוש במשרדי בעלת השליטה (השוכרת את הנכס מצד שלישי ("**בעל הנכס**")) ללא תמורה עד ליום 30 ביוני 2015 (מועד פרעון תשלום אחרון למחזיקי אג"ח ג'). לאחר מועד זה תישא החברה בעלויות השכירות כפי שיהיו בפועל ואשר יקבעו בהתקשרות של החברה עם בעל הנכס.

7.1.4. להכליל את בעל השליטה בחברה וקרוביו המכהנים כנושאי משרה בה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ("**הפוליסה**") הקיימת בחברה (לרבות בחברות הבת ובחברות קשורות) עבור יתר נושאי המשרה שאינם מבעלי השליטה, כפי שיהיו בה מעת לעת. תנאי ההתקשרות בפוליסה אושרו במסגרת מדיניות התגמול של החברה באסיפה הכללית ביום 7 בינואר 2014, לפיה גבול האחריות של הפוליסה יהיה עד 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה והפרמיה השנתית לא תעלה על 20,000 דולר ארה"ב.

7.2. ביום 29 במרץ 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) התחייבות למתן שיפוי לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או מי מטעמם המכהנים בחברה ובחברות הבת של החברה וכפי שיכהנו מעת לעת בחברה ובחברות הבת שלה בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בחברה, לפיה סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, לא יעלה על סכום מצטבר השווה לשיעור של 25% מההון

העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי. סכומי השיפוי שתשלם החברה כאמור הינם מעל, מעבר ובנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה.

7.3. לפרטים אודות ההתקשרויות עם בעלת השליטה הנוכחית (מגנזי השקעות בע"מ) ו/או בעלת השליטה הקודמת (גב' שמואלי) שאושרו במסגרת הסדר הנושים, קרי: (א) זכויות בעלת השליטה הנוכחית לפרעון הלוואה שהעמידה בעלת השליטה לחברת יהוד ואשר הומחו בחלקם לחברה במסגרת הסדר הנושים; (ב) התקשרות החברה בפוליסת ביטוח RUN OFF, לדירקטורים ונושאי משרה בחברה או מי מטעמם, שכיהנו בחברה, לרבות ביחס לדירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלת השליטה הקודמת בחברה או מי מטעמה, עד למועד השלמת הסדר הנושים; (ג) מתן פטור וויתור על תביעות בתוקף ממועד השלמת ההסדר, בין היתר, לבעלת השליטה הקודמת; ראו סעיף 1.2 לפרק תיאור עסקי החברה.

7.4. לפרטים אודות תנאי העסקת בעלת השליטה הקודמת ומנכ"לית החברה גב' שמואלי אשר הסתיימו במועד השלמת ההסדר ביום 23.11.2014, ראו סעיף 5.1 (תקנה 21) לעיל.

8. **<u>מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד בחברה ובחברה מוחזקת (תקנה 24)</u>**

לפרטים אודות החזקות בעלי הענין ונושאי המשרה הבכירה בניירות ערך של החברה ושל חברות מוחזקות, ראו דוח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-208293).

9. **<u>הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים(תקנה 24א)</u>**

לפרטים ראו ביאור 21 לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2014.

10. **<u>מרשם בעלי מניות של התאגיד (תקנה 24ב)</u>**

לפרטים אודות מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-000718).

11. **<u>מען רשום (תקנה 25 א')</u>**

המען הרשום של החברה הינו: רחוב יונתן נתניהו 1, אור יהודה

טלפון 03-5604433

פקס: 03-5271963

דואר אלקטרוני: yossi@orenaaa.com

12. **<u>הדירקטורים של החברה (תקנה 26)</u>**[3]

שם	יוסי אקב, יו"ר	אילן אברהמי	ששי שילה	אורנה בן חיים	ניר עפרוני	ניב זילברשטיין
מספר ת.ז.	022285563	07700713	59799790	58246000	023926132	028137883
תאריך לידה	12.2.1966	4.9.1970	16.5.1964	11.7.1968	27.9.1968	27.4.1971
מען להמצאת כתבי בית-דין	רחוב היין 46, בנימינה	מצדה 4, רמת-גן	רחוב היין 27, בנימינה	ת.ד. 5216 שוהם	בורוכוב 60 א הרצליה	דבורה הנביאה 4, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברותו בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	ועדת תגמול, ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת תגמול, ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	לא	לא	ועדת תגמול, ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	לא	לא	בלתי תלוי
האם הינו בעל כשירות מקצועית או מומחיות חשבונאית ופיננסית.	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן	כן	כן	לא	כן	כן
הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	נותן שירותי ייעוץ פיננסי לקבוצת מגנזי – בעלת השליטה בחברה ודירקטור באברות תעשיות בע"מ, חברה ציבורית בשליטת בעלת השליטה בחברה	לא	לא	דירקטור באברות תעשיות בע"מ, חברה ציבורית בשליטת בעלת השליטה בחברה	מנכ"ל מגנזי תשתיות בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה	לא

[3] ביום 1.4.2014 חדל לכהן הדירקטור החיצוני מר ברוך שרייבר. ביום 20.7.2014 חדל לכהן הדירקטור החיצוני רמון הראל. ביום 23.11.2014 חדלו לכהן הדירקטורים אילנית שמואלי, יצחק אוסטרוביצקי, דרור ליפשיץ וקרן מורשטיין.



שם	יוסי אקב, יו"ר	אילן אברהמי	ששי שילה	אורנה בן חיים	ניר עפרוני	ניב זילברשטיין
תחילת כהונה כדירקטור	27.11.2014	1.6.2014	21.10.2014	27.11.2014	27.11.2014	16.3.2015
השכלה	בוגר חשבונאות וייעוץ מס מהמכללה למינהל, מוסמך ראיית חשבון מאוניברסיטת תל-אביב	תואר במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות ומימון מאוניברסיטת ניו-יורק.	תואר ראשון בכלכלה התמחות במינהל עסקים ותואר שני בכלכלה מאוניברסיטת בן-גוריון.	בוגר קרימינולוגיה ופסיכולוגיה ומוסמך תקשורת מאוניברסיטת בר-אילן	בוגר הנדסה אזרחית מפוליטכניק ניו-יורק, מוסמך מנהל עסקים ומימון מקריה אקדמית מנצ'סטר	בוגר מדעי ההתנהגות מהמכללה למנהל ומוסמך במנהל עסקים מטעם אוניברסיטת בר אילן
עיסוק ב-5 השנים האחרונות ומשמש כדירקטור בחברות הבאות	מנכ"ל בלו צ'יפ ייעוץ פיננסי מתקדם בע"מ, ייעוץ פיננסי לקבוצת מגנזי. דירקטור בחברת אברות תעשיות בע"מ	שותף מנהל ודירקטור בחברת אתרוג א.ר. בע"מ, דירקטור בקפיטל 38 בע"מ	כיום: יועץ כלכלי, עסקי ואסטרטגי לחברות. בעבר: מנכ"ל חברת נתיבי היובל בע"מ, יו"ר דירקטוריון חברת דואר ישראל בע"מ	בעלת משרד יחסי ציבור וייעוץ תקשורתי ואסטרטגי, דירקטור באברות תעשיות בע"מ	מנכ"ל חטיבת התשתיות בחברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי, מנכ"ל רולידר בע"מ, מנכ"ל מגנזי תשתיות בע"מ	שותף ומשנה למנכ"ל בטבסקו בע"מ ומנהל תפעול ולוגיסטיקה בסלא מקבוצת טבע ישראל
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא	לא	לא	אחותו של מר גבריאל מגנזי -בעל השליטה בחברה	לא	לא

13. **נושאי משרה בכירה של החברה (תקנה 26 א')**[4]

שם:	**אלון תמיר**	**יוסי לוי**	**יואב ברוקנר**
תעודת זהות:	024682791	056690183	054212477
תאריך לידה:	1.2.1970	11.11.1960	24.6.1957
תאריך תחילת כהונה:	5.3.2015	13 באוגוסט 2008	30.8.2006
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"ל החברה	סמנכ"ל כספים	מבקר פנים
האם הוא בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא
השכלתו:	קורס קבלן רשום במרכז הכשרה טכנולוגי ממשלתי (מלט"ב)	בוגר בחשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת תל אביב ובעל רישיון ראיית חשבון בישראל	תואר ראשון בראיית חשבון וכלכלה – אוניברסיטת תל אביב, תואר שני במשפטים – אוניברסיטת בר אילן ובעל רישיון בראיית חשבון.
עיסוקים עיקריים במשך חמש השנים האחרונות:	מנכ"ל רמט טרום מבנים בע"מ, מנהל תחום בנייה ציבורית במגנזי תשתיות בע"מ	סמנכ"ל כספים בחברה	שותף במשרד רואי חשבון ברוקנר - אינגבר

14. **מורשי חתימה עצמאיים (תקנה 26ב)**

למועד הדו"ח, יו"ר הדירקטוריון מר יוסי אקב הינו מורשה החתימה הבלעדי בחברה.

15. **תקנה 27: רואה החשבון של החברה**

שטיינמץ עמינח ושות', רואי חשבון – רחוב יגאל אלון 88, תל-אביב.

16. **החלטות אסיפות מיוחדות (תקנה 29)**

באסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 20 באוקטובר 2014 אושר מינויו של הדירקטור החיצוני מר ששי שילה.

17. **החלטות החברה (תקנה 29 א'):**

לפרטים אודות ביטוח והתחייבות לשיפוי לנושאי המשרה בחברה, ראו סעיף 7 (תקנה 22) לעיל.

תאריך: 29 במרס, 2015

_____

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

שמות החותמים:	**תפקידם:**
(1) יוסי אקב	יו"ר הדירקטוריון
(2) אלון תמיר	מנכ"ל החברה

[4] ביום 23.11.2014 חדלה לכהן גב' אילנית שמואלי כמנכ"ל החברה.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אלון תמיר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2014 (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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

תאריך: 29 במרס, 2015

_____

אלון תמיר, המנהל הכללי

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יוסי לוי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2014 (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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

תאריך: 29 במרס, 2015 _____

יוסי לוי, סמנכ"ל הכספים

20\111\250

20\111\250