

## חלק שני - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה

### 1. תאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה לעסוק בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

- (1) השכרת מבנים.
- (2) הקמת מבנים.
- (3) מתן שירותי ארכיבאות.
- (4) פעילות נוספת, בעיקר השכרת ציוד בניה ובטיחות.

להלן ההתפתחויות העיקריות בתקופה בתחומים אלו:

#### **א. השכרת מבנים בארץ**

בשוק הנדל"ן המניב בישראל ניכרת התעוררות קלה בביקושים לנכסים מניבים. שיעור התפוסה של הקבוצה הינו כ- 97% מכלל השטחים להשכרה שבבעלותה.

בחודש אפריל 2006 רכשה חברה מאוחדת מבנה משרדים בשטח של כ- 5,500 מ"ר בפתח תקוה בתמורה לסך של 6,300 אלפי דולר. המבנה מושכר במלואו תמורת דמי שכירות שנתיים בסך כ- 600 אלפי דולר.

בחודש אפריל 2006 רכשה חברה מאוחדת זכויות ב- 157 יחידות דיור מתוך 168 יחידות דיור בבניין המשמש כ"מקבץ דיור" בבאר שבע, בתמורה לסך של 41,000 אלפי ש"ח. מקבץ הדיור מושכר לחברת עמידר לתקופה שיתרתה, למועד הרכישה, הייתה 40 חודשים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. להערכת מנהלי החברה דמי השכירות השנתיים בניכוי הוצאות אחזקה יסתכמו בכ- 4,200 אלפי ש"ח.

בחודש יוני 2006 מכרה חברה מאוחדת מבנה תעשייתי בשטח של כ- 10,000 מ"ר בנצרת עילית. הרווח, לפני מס, ממכירת המבנה הינו כ- 2.8 מליוני ש"ח.

בחודש פברואר 2007 חתמה חברה מאוחדת באיחוד יחסי (51%) על הסכם לרכישת מקרעין בשטח של כ-65 דונם ועליהם המבנים בתי הקירור והציוד להפעלת בתי הקירור בחצור הגלילית. באותו מועד שכרה המוכרת מהחברה המאוחדת באיחוד יחסי את המקרקעין, המבנים, בתי הקירור והציוד שנרכשו כאמור לתקופה של 12 שנים עם אפשרות להארכת תקופה עד 24 שנים ו-11 חודשים. התמורה שתשולם בגין העסקה הינה סך של כ-47.6 מליון ש"ח. דמי השכירות החודשיים יסתכמו בסך של כ-435 אלפי ש"ח. רכישת המקרקעין, המבנים והציוד כאמור וכניסת הסכם השכירות לתוקף מותנית במספר תנאים מתלים. בחודש מרס 2007 אושרה העסקה בועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. עד למועד הדוח טרם הושלמה העסקה.

## ב. השכרת מבנים בחוץ לארץ

בחודש פברואר 2006 מכרה חברה מאוחדת באיחוד יחסי ברומניה (50%) מבנה משרדים בשטח של 9,000 מ"ר בבוקרשט, רומניה. חלק החברה ברווח, לפני מס כ- 14 מליוני ש"ח.

בחודש ינואר 2007 לאחר השלמת הקמת מבנה משרדים בשטח של כ- 2,500 מ"ר בבוקרשט, רומניה, הושכר המבנה במלואו לשוכר יחיד, החל ממועד השלמתו, לתקופה של 12 שנים בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך כ- 480 אלפי אירו. לשוכר אופציה לרכוש את המבנה בתמורה לסך של כ- 5,650 אלפי אירו, וזאת עד ל- 15 בנובמבר 2007.

בחודש פברואר 2007 התקשרה חברה רומנית מאוחדת בהסכמים לרכישת קרקעות בשטח כולל של כ- 60,000 מ"ר בסאטו - מארה, רומניה בתמורה לסך כולל של כ- 2.7 מליון אירו. נכון למועד הדוח, העבירה החברה הרומנית מקדמה בסך כ- 500 אלפי אירו לחשבון נאמנות. להערכת החברה, השלמת העסקה, בכפוף לסיום בדיקות שעורכת החברה בקשר עם הקרקע, צפויה להסתיים בימים הקרובים.

בחודש מרס 2007 רכשה חברה מאוחדת (75%) ברומניה, קרקעות בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר, בפלויישט רומניה, בסך כולל של כ- 1.3 מליון אירו. למועד הדוח, ייעוד הקרקע הינו חקלאי, בכוננת החברה לשנות את הייעוד למסחרי.

## ג. בניה למגורים

1. בתקופת הדוח המשיכה החברה בביצוע פרוייקט הבניה העיקרי שלה בנהריה. מדיניות הממשלה בקשר למתן הטבות לרוכשי דירות באיזורי הפריפריה הורעה משמעותית בשנים האחרונות וכתוצאה מכך חלה ירידה ניכרת בקצב מכירת הדירות, תהליך שהשפיע על הכנסות החברה מבניה. להלן פרטים על פרוייקט זה:

היקף הכנסות אלפי ש"ח	ביצוע עד תום תקופת הדוח אלפי ש"ח	מקדמות בתקופת הדוח אלפי ש"ח	רווח שנזקק בתקופת הדוח אלפי ש"ח	סיום משוער תאריך
מבנן 11	16,399	20,054	402	הסתיים
מבנן 12	16,575	20,350	3,568	הסתיים
מבנן 13	9,688	24	-	9/2007

להלן פרטים נוספים:

במבנן 11, בו בנתה החברה 56 יחידות דיור, הגיעה החברה לכדי גמר של 100% ומכרה 55 יחידות דיור.

במבנן 12, בו בונה החברה 56 יחידות דיור, הגיעה החברה לכדי גמר של 100% ומכרה 54 יחידות דיור.

במבנן 13, בו בונה החברה 56 יחידות דיור, הגיעה החברה לכדי גמר של 64% ומכרה 7 יחידות דיור.

בתקופת הלחימה בלבנון הופסקה פעילות הבניה ומכירת הדירות בפרוייקט בנהריה. עם סיום הלחימה חודשה הפעילות בפרוייקט.

2. בתקופת הדוח המשיכה חברה מאוחדת בביצוע עבודות תשתית של פרוייקט הרחבה בקיבוץ חנתון במסגרתו מתוכננת בניית 115 יחידות דיור במטרה לקלוט משתכנים חדשים. לתאריך המאזן התקשרה החברה המאוחדת עם 104 משתכנים בהסכם לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות. בתקופת הדוח הסתכמו הכנסות הקבוצה מהפרוייקט בכ- 6 מליוני ש"ח. רווחיות הפרוייקט הינה שולית.

## ד. תשקיף מדף

בחודש אוגוסט 2006 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת מניות ו/או כתבי אופציה למניות ו/או אגרות חוב ו/או אגרות חוב הניתנות להמרה למניות ו/או כתבי אופציה לאגרות חוב. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא פירסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ניירות הערך.

הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם ביום 31.12.2006 ב- 112 מיליוני ש"ח לעומת 155 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2005. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מירידה במזומנים ושווי מזומנים בסך 34 מיליוני ש"ח וירידה בהשקעות לזמן קצר בסך 8 מיליוני ש"ח, כאמור להלן.

יתרת ההשקעות לזמן קצר של הקבוצה הסתכמה ביום 31.12.2006 ב- 14 מיליוני ש"ח לעומת 22 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2005. הירידה בתקופת הדוח נובעת מפרעון הלוואות שנתנה הקבוצה לבעל מניות של חברה מאוחדת באיחוד יחסי בסך 12 מיליוני ש"ח, המקוזזת ממתן הלוואות לאחרים בסך 3 מיליון ש"ח.

יתרת הלקוחות של הקבוצה הסתכמה ביום 31.12.2006 ב- 12 מיליוני ש"ח לעומת 11 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2005. ההפרשה לחובות מסופקים הסתכמה ביום 31.12.2006 ב- 4 מיליון ש"ח לעומת 3 מיליון ש"ח ביום 31.12.2005. ההפרשה נובעת בעיקרה מחובות שוכרים ומקצתה מחובות בגין השכרת ציוד. בגין כל החובות בפיגור משמעותי רשמה הקבוצה הפרשה מלאה לחובות מסופקים.

יתרת החייבים ויתרות חובה של הקבוצה הסתכמה ביום 31.12.2006 ב- 26 מיליוני ש"ח בדומה ליתרתם ביום 31.12.2005.

מלאי בניינים למכירה, שיתרתו לתאריך המאזן הסתכמה בסך- 13 מיליון ש"ח, מתייחס למלאי בניינים בפרוייקט העיקרי של החברה בנהריה ולעבודות בפרוייקט של הקבוצה בקיבוץ חנתון. היקף המלאי נגזר מעיתוי מכירת הדירות ומשיעור ההשלמה בפרוייקטים שמבצעת החברה.

השקעות והלוואות לזמן ארוך של הקבוצה הסתכמו ביום 31.12.2006 ב- 2 מיליוני ש"ח בדומה ליתרתם ביום 31.12.2005.

הרכוש הקבוע של הקבוצה הסתכם ביום 31.12.2006 ב- 419 מיליוני ש"ח לעומת 368 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2005. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהשקעה במבנים להשכרה בסך 94 מיליוני ש"ח ומהשקעה בציוד תפעולי בסך 6 מיליוני ש"ח, שקוזזה ממכירת מבנה ברומניה ובארץ בעלות מופחתת של כ- 37 מיליוני ש"ח ומפחת תקופתי בסך 13 מיליוני ש"ח.

הרכוש האחר של הקבוצה הסתכם ביום 31.12.2006 ב- 29 מיליוני ש"ח לעומת 25 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2005. העליה נובעת מרכישת זכויות בחוזי שכירות בסך 9 מיליוני ש"ח. הירידה בתקופת הדוח נובעת מסיווג הוצאות הנפקה בסך 1 מיליון ש"ח, בשל יישום הוראות תקן 22 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות לטיפול בהנפקת אגרות חוב וכן מהפחתה שוטפת בסך 4 מיליון ש"ח.

החברה בחנה לצורך יישום תקן חשבונאות מספר 15 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את הצורך בהפרשה לירידת ערך נכסיה. הקבוצה לא זיהתה סימנים לירידת ערך נכסים באופן מהותי עד כדי ששוויים יתברר כנמוך מהעלות המופחתת בדוחותיה הכספיים.

ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה הסתכמו ביום 31.12.2006 ב- 76 מיליוני ש"ח לעומת 93 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2005. השינויים העיקריים הינם גידול בחלות שוטפת של אגרות חוב למוסדיים ואגרות חוב להמרה בסך כולל של 18 מיליוני ש"ח, המקוזזת מירידה בזכאים ויתרות זכות בסך 19 מיליוני ש"ח, מירידה באשראי מתאגידים בנקאיים (הכולל ירידה בחלות השוטפת) בסך 8 מיליוני ש"ח ומירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 8 מיליוני ש"ח.

יתרת זכאים ויתרות זכות של הקבוצה הסתכמה ביום 31.12.2006 ב- 29 מיליוני ש"ח לעומת 48 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2005. הירידה בתקופת הדוח נובעת בעיקר בשל תשלומי מסים של הקבוצה לרשויות המס בסך 23 מיליוני ש"ח.

התחייבויותיה של הקבוצה לזמן ארוך הסתכמו ביום 31.12.2006 ב- 186 מיליוני ש"ח לעומת 197 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2005. השינויים העיקריים הינם הנפקת אגרות חוב בתמורה של 51 מיליוני ש"ח כאמור להלן, פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים בסך 25 מיליוני ש"ח, רישום חלות שוטפת של אגרות חוב בתקופה בסך 18 מיליוני ש"ח, פרעון אגרות חוב בסך 15 מיליוני ש"ח ורכישת אגרות חוב להמרה של החברה בידי חברה מאוחדת בסך 7 מיליוני ש"ח כמפורט להלן.

ביום 1.1.2006 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית אגרות חוב למשקיעים מוסדיים בדרך של הגדלת סדרה ג'. אגרות החוב, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א בע.ג. כולל של 50,000,000 ש"ח, נושאות ריבית שנתית בשיעור 4.8%, צמודות קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2005 ועומדות לפרעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים שווים ורצופים והחל מיום 3.4.2006 ועד 3.4.2012. אגרות החוב הונפקו בתמורה כוללת של 51 מיליוני ש"ח, בריבית אפקטיבית של 5.2%.

בחודש ינואר 2006 פנתה חברה מאוחדת בהצעת רכש רגילה, לרכישת עד 65,220,800 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה הניתנות להמרה למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה (להלן – "אגרות חוב (סדרה 2)") והמהוות כ- 66.71% מיתרת אגרות החוב (סדרה 2) של החברה שבמחזור, מכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה 2) למעט אגרות החוב (סדרה 2) המוחזקות על יד המציעה וזאת במחיר של 1.11 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) בתמורה כוללת של 72,395 אלפי ש"ח.

בהצעת רכש זו, רכשה החברה המאוחדת, 5,706,749 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה, במחיר של 1.11 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. נקוב אגרות חוב (סדרה 2) ובתמורה כוללת של כ-6,334 אלפי ש"ח.

בנוסף, בתקופת הדוח רכשה החברה המאוחדת 496,000 ע.ג. של אגרות חוב (סדרה 2) במסגרת המסחר בבורסה בתמורה כוללת של 537 אלפי ש"ח.

זכויות המיעוט בחברות מאוחדות הסתכמו ביום 31.12.2006 ב- 14 מיליוני ש"ח לעומת 13 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2005.

ההון העצמי של הקבוצה הסתכם ביום 31.12.2006 ב- 303 מיליוני ש"ח לעומת 268 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2005. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהרווח הנקי.

### **3. תוצאות הפעולות**

הכנסות הקבוצה נובעות בעיקר מהקמת מבנים, מהשכרת מבנים וממתן שירותי ארכיבאות.

הכנסות הקבוצה מהקמת מבנים הסתכמו בשנת 2006 בסך 28 מיליוני ש"ח לעומת 36 מיליוני ש"ח בשנת 2005 ו- 48 מיליוני ש"ח בשנת 2004.

הכנסות הקבוצה מהשכרת מבנים הסתכמו בשנת 2006 בסך 43 מיליוני ש"ח לעומת 45 מיליוני ש"ח בשנת 2005 ו- 37 מיליוני ש"ח בשנת 2004. הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר ממימוש נכסים ברומניה בסוף שנת 2005 ובתחילת שנת 2006, המקוזז מהכנסות מדמי שכירות מבנים הנובע ממבנים שנרכשו בישראל ברבעון השני של השנה.

הכנסות הקבוצה ממתן שירותי ארכיבאות הסתכמו בשנת 2006 בסך 42 מיליוני ש"ח לעומת 40 מיליוני ש"ח בשנת 2005 ו- 23 מיליוני ש"ח בשנת 2004. העליה כאמור נובעת מגידול בהיקפי התיבות המנוהלות ומרכישת חברה העוסקת בשירותי ארכיבאות בתחילת שנת 2005.

הכנסות אחרות של הקבוצה הינן בעיקר הכנסות מהשכרת ציוד. בשנת 2006 הסתכמו ההכנסות בסך 6 מיליוני ש"ח, לעומת הכנסות בסך 5 מיליוני ש"ח בשנת 2005 ו- 6 מיליוני ש"ח בשנת 2004.

להלן פירוט הרווח הגולמי של הקבוצה, כשהוא מחולק לפי מגזרי פעילותה, בסכומו באלפי ש"ח ובשיעורו מההכנסות:

	הקמת מבנים	השכרת מבנים	שירותי ארכיבאות	אחרים	סך הכל	
<u>בשנת 2006</u>	4,134	34,483	20,189	1,837	60,643	סכום שיעור
	15%	80%	48%	33%	51%	
<u>בשנת 2005</u>	4,564	33,261	18,073	1,272	57,170	סכום שיעור
	13%	74%	45%	28%	46%	
<u>בשנת 2004</u>	14,832	28,699	9,145	1,627	54,303	סכום שיעור
	31%	77%	39%	29%	47%	

הירידה בשיעור ברווח הגולמי בשנת 2005 מפעילות הקמת מבנים נובעת בעיקר מהכרה לראשונה בהכנסות מפרייקט שמבצעת חברה מאוחדת בחנתון בו לחברה רווח גולמי נמוך.

בפעילות השכרת מבנים הגידול ברווח הגולמי נובע ממכירת מבני משרדים בחו"ל בהם הוצאות הניהול גבוהות יותר בהשוואה למבני תעשייה המושכרים בארץ.

הוצאות המכירה הסתכמו בשנת 2006 בסך 1,557 אלפי ש"ח לעומת 2,936 אלפי ש"ח בשנת 2005 ו- 2,956 אלפי ש"ח בשנת 2004. הוצאות המכירה נובעות בעיקר בשל הוצאות שיווק בפרוייקט נהריה הירוקה, אשר היקפן נקבע מעת לעת על ידי החברה בהתאם לתנאי השוק השוררים באותה תקופה והוצאות שיווק בחברת הארכיבאים.

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בשנת 2006 בסך 18,550 אלפי ש"ח לעומת 23,297 אלפי ש"ח בשנת 2005 ו- 12,972 אלפי ש"ח בשנת 2004. הירידה בתקופת הדו"ח נובעת בעיקר מירידה בבנוס ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה הנגזר מהרווח. בשנת 2005 נכללו הוצאות הקשורות באכלוסו של מרכז מסחרי ברומניה.

הוצאות הקבוצה כללו בשנת 2006 תרומות למוסדות ללא כוונת רווח בסך 690 אלפי ש"ח לעומת 597 אלפי ש"ח בשנת 2005 ו- 354 אלפי ש"ח בשנת 2004. מדיניות החברה בשלב זה, הינה לשאוף לתרום עד כ- 1.3% מהרווח הנקי שלה למוסדות ללא כוונת רווח.

לקבוצה היו בשנת 2006 הוצאות מימון (נטו) בסך 5,353 אלפי ש"ח לעומת הוצאות (נטו) בסך 13,247 אלפי ש"ח בשנת 2005 ו- 5,506 אלפי ש"ח בשנת 2004. הוצאות המימון של הקבוצה תלויות במספר גורמים, שינוי במדד המחירים לצרכן אליו צמודות ההלוואות מהבנקים ואגרות החוב ושיעור השינוי בשערי מט"ח. לפרטים ראה ביאור 27 בדוחות הכספיים.

הכנסות אחרות, נטו הסתכמו בשנת 2006 בסך 15,026 אלפי ש"ח לעומת 85,171 אלפי ש"ח בשנת 2005 ו- 1,688 אלפי ש"ח בשנת 2004. הכנסות אחרות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מרווח ממימוש נכסי מקרקעין בסך 16,603 אלפי ש"ח, המקוזזות בהפרשה להפסד בגין מקדמה שניתנה בגין רכוש קבוע בסך 1,825 אלפי ש"ח, כמפורט להלן. בשנת 2005 ההכנסות האחרות של החברה נבעו בעיקר ממימוש מספר נכסי מקרקעין ברומניה.

בחודש מרס 2006 העבירה חברה מאוחדת סך של כ- 1,825 אלפי ש"ח כמקדמה לעסקת רכישה של מקבץ דירות להשכרה בגרמניה. עקב קשיים שנוצרו בקשר עם העסקה, מוטלת בספק התקימותה של העסקה, וכן מוטלת בספק האפשרות לקבל בחזרה את המקדמה. לפיכך, החברה המאוחדת רשמה הפרשה להפסד בגובה כל סכום המקדמה.

הוצאות המס של הקבוצה הסתכמו בשנת 2006 בסך 15,179 אלפי ש"ח לעומת 26,932 אלפי ש"ח בשנת 2005 ו- 8,825 אלפי ש"ח בשנת 2004. הוצאות המס הינן נגזרת של הרווח של הקבוצה, לרבות רווחי הון.

הרווח הנקי בשנת 2006 הסתכם ב- 33,036 אלפי ש"ח לעומת 73,810 אלפי ש"ח בשנת 2005 ו- 24,688 אלפי ש"ח בשנת 2004.

#### 4. תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשנת 2006 הסתכמו בסך 12 מיליוני ש"ח, לעומת 30 מיליוני ש"ח בשנת 2005 ו- 29 מיליוני ש"ח בשנת 2004. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מהרווח הנקי בניכוי רווח הון ממימוש רכוש קבוע, תשלומי מס בגין רווחים שנצברו משנים קודמות בחברות בחו"ל, בתוספת הפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים ובשינויים ביתרות מלאי, חייבים וזכאים.

בשנת 2006 שימשו לפעילות השקעה מזומנים בסך 47 מיליוני ש"ח לעומת מזומנים שנבעו לפעילות השקעה בסך 125 מיליוני ש"ח בשנת 2005 ולעומת מזומנים ששימשו לפעילות בסך 127 מיליוני ש"ח בשנת 2004. תזרים המזומנים מפעילות השקעה שימש בתקופת הדוח בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך של 100 מיליוני ש"ח לרכישת חוזה שכירות בסך 9 מיליוני ש"ח ומקוזז בעיקר מתמורה בגין מכירת רכוש קבוע בסך 52 מיליוני ש"ח ומפרעון הלוואות לזמן קצר שניתנו בסך 10 מיליוני ש"ח.

בשנת 2006 נבעו לקבוצה מזומנים בסך 2 מיליוני ש"ח מפעילות מימון לעומת מזומנים בסך 91 מיליוני ש"ח ששימשו את הקבוצה בשנת 2005 ומזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך 113 מיליוני ש"ח בשנת 2004. תזרים המזומנים בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב לגופים מוסדיים בסך 51 מיליוני ש"ח שקוזזו מפרעון הלוואות לזמן קצר וארוך בסך 28 מיליוני ש"ח, מרכישת אגרות חוב של החברה על ידי חברה מאוחדת בסך 7 מיליוני ש"ח ומפדיון אגרות חוב בסך 15 מיליוני ש"ח.

#### 5. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה בשנת 2006, פרט להונה העצמי, כללו איגרות חוב שיתרתן ליום 31.12.2006 הסתכמה לסך של 141 מיליוני ש"ח, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתו (כולל חלויות שוטפות) הסתכמה ביום 31.12.2006 ב- 11 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי חלויות שוטפות) שיתרתם ביום 31.12.2006 הסתכמה ב- 28 מיליוני ש"ח. כמו כן, עמד לרשות הקבוצה אשראי מספקים ונותני שירותים בסך כ- 10 מיליוני ש"ח ומקדמות מלקוחות בסך כ- 7 מיליוני ש"ח.

#### 6. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

- א. האחראי בקבוצה לניהול סיכוני השוק הוא סמנכ"ל הכספים של החברה, מר מוטי בן עמי. מר בן עמי מדווח ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר שלמה טיסר, על פעילותו בתחום זה.
- ב. הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן אליו צמודות עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות בעיקרן למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו.
- ג. לקבוצה חשיפה לשינויים בשערי החליפין של השקל הישראלי מול הדולר של ארה"ב, האירו והל"י הרומני החדש, לרבות חשיפה עקב המרת המטבע הזר בעת מימוש נכסים. מאחר והחברה מדווחת על תוצאותיה בש"ח, יש לפיחות השקל ביחס לכל אחד ממטבעות אלה השפעה חיובית על ההכנסות בש"ח ואילו לייסוף השקל השפעה שלילית.
- ד. ההתחייבויות הפיננסיות של החברה כוללות הלוואות הנושאות ריבית קבועה.

#### ה. מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק

מנהלי החברה בוחנים את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין באופן שוטף ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך וקצר, שינויים בהרכב תיק ההשקעות הנזיל.

#### ו. פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר שלמה טיסר, מקבל דיווחים שוטפים על הסיכונים הקיימים בקבוצה. החלטות בעניינים אלה מתקבלות בדרך כלל על ידי הנהלת החברה. דירקטוריון החברה לא קבע קריטריונים ומגבלות כמותיים להיקפי החשיפה השונים.

**7. מאזן לפי בסיסי הצמדה**

א. ליום 31.12.2006 (בלתי מבוקר)

בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

בסיס הצמדה								
סך הכל	נכסים לא כספיים	ליי רומני	אירו	דולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	ניירות ערך סחירים	
								<b>נכסים</b>
								<b>רכוש שוטף</b>
47,809	-	1,495	38,857	2,632	-	4,825	-	מזומנים ושווי מזומנים
13,534	-	1,545	3,068	104	-	8,780	37	השקעות לזמן קצר
11,746	-	1,220	-	-	-	10,526	-	לקוחות
25,539	6,050	3,847	5,564	-	9,330	748	-	חייבים ויתרות חובה
13,296	13,296	-	-	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
111,924	19,346	8,107	47,489	2,736	9,330	24,879	37	
								<b>זכויות במקרקעין המיועדים לבניה</b>
18,043	18,043	-	-	-	-	-	-	
1,834	-	-	-	730	-	1,104	-	השקעות והלוואות לזמן ארוך
419,091	419,091	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
28,813	28,813	-	-	-	-	-	-	רכוש אחר והוצאות נדחות
<u>579,705</u>	<u>485,293</u>	<u>8,107</u>	<u>47,489</u>	<u>3,466</u>	<u>9,330</u>	<u>25,983</u>	<u>37</u>	
								<b>התחייבויות והון עצמי</b>
								<b>התחייבויות שוטפות</b>
11,272	-	-	-	-	9,849	1,423	-	אשראי מתאגידים ומנותני שירותים אחרים
10,341	-	349	22	-	-	9,970	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
10,264	-	-	-	-	10,264	-	-	חלות שוטפת בגין אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
15,235	-	-	-	-	15,235	-	-	חלות שוטפת של אגרות חוב זכאים ויתרות זכות
28,994	2,738	1,478	277	55	9,729	14,717	-	
76,106	2,738	1,827	299	55	45,077	26,110	-	
								<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
27,532	-	-	1,669	-	25,863	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
48,270	-	-	-	-	48,270	-	-	אגרות חוב הניתנות להמרה
68,044	-	-	-	-	68,044	-	-	אגרות חוב מסים נדחים
21,368	21,368	-	-	-	-	-	-	התחייבויות לתתן שירותי בניה
18,043	18,043	-	-	-	-	-	-	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
3,050	3,050	-	-	-	-	-	-	זכויות המיעוט בחברות מאוחדות
14,156	14,156	-	-	-	-	-	-	
200,463	56,617	-	1,669	-	142,177	-	-	
<u>276,569</u>	<u>59,355</u>	<u>1,827</u>	<u>1,968</u>	<u>55</u>	<u>187,254</u>	<u>26,110</u>	-	<b>סך הכל התחייבויות</b>
<u>303,136</u>	<u>425,938</u>	<u>6,280</u>	<u>45,521</u>	<u>3,411</u>	<u>( 177,924 )</u>	<u>( 127 )</u>	<u>37</u>	<b>נכסים בניכוי התחייבויות</b>

7. מאזן לפי בסיסי הצמדה (המשך)

ב. ליום 31.12.2005 (מבוקר)

בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

בסיס הצמדה							
סך הכל	נכסים לא כספיים	ליי רומני	אירו	דולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד	ניירות ערך סחירים
<b>נכסים</b>							
<b>רכוש שוטף</b>							
81,572	-	69,896	3,248	2,517	-	5,911	-
22,457	-	1,494	5,174	7,007	6,260	2,500	22
10,867	-	2,009	124	-	-	8,734	-
25,662	6,386	8,002	817	-	8,253	2,204	-
14,105	14,105	-	-	-	-	-	-
154,663	20,491	81,401	9,363	9,524	14,513	19,349	22
<b>זכויות במקרקעין המיועדים לבניה</b>							
20,641	20,641	-	-	-	-	-	-
<b>השקעות והלוואות לזמן ארוך</b>							
2,320	325	-	-	909	1,086	-	-
368,398	368,398	-	-	-	-	-	-
25,217	25,217	-	-	-	-	-	-
<b>רכוש קבוע</b>							
<b>רכוש אחר והוצאות נדחות</b>							
571,239	435,072	81,401	9,363	10,433	15,599	19,349	22
<b>התחייבויות</b>							
<b>התחייבויות שוטפות</b>							
19,283	-	2,218	-	59	15,432	1,574	-
7,357	-	-	-	-	7,357	-	-
18,195	-	4,929	22	-	-	13,244	-
48,024	17,029	13,571	202	-	6,026	11,196	-
92,859	17,029	20,718	224	59	28,815	26,014	-
<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>							
<b>זכויות המיעוט</b>							
47,296	-	-	11,417	-	35,799	80	-
66,172	-	-	-	-	66,172	-	-
40,462	-	-	-	-	40,462	-	-
20,035	20,035	-	-	-	-	-	-
20,641	20,641	-	-	-	-	-	-
2,745	2,745	-	-	-	-	-	-
13,045	13,045	-	-	-	-	-	-
210,396	56,466	-	11,417	-	142,433	80	-
303,255	73,495	20,718	11,641	59	171,248	26,094	-
<b>סך הכל התחייבויות</b>							
267,984	361,577	60,683	(2,278)	10,374	(155,649)	(6,745)	22
<b>נכסים בניכוי התחייבויות</b>							

## 8. החזקה בנגזרים

הקבוצה אינה פועלת בנגזרים, למעט פעמים מועטות בשנה, לשם הגנה על עסקאות הקשורות בדולר.

ביום 31.12.2006 לא החזיקה הקבוצה בנגזרים. בתקופת הדוח לא ביצעה החברה עסקאות בנגזרים.

## 9. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2006

להלן מבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים (באלפי ש"ח):

### מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(702)	(349)	(62,847)	345	687	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות אגרות חוב הלוואות לזמן ארוך מבנקים סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה
(979)	(487)	(85,015)	482	958	
(322)	(160)	(35,763)	160	317	
<u>(2,003)</u>	<u>(996)</u>	<u>(183,625)</u>	<u>987</u>	<u>1,962</u>	

### מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של 0.2%	ירידה של 0.1%		עליה של 0.1%	עליה של 0.2%	
(19)	(9)	9,330	9	19	רכוש שוטף התחייבויות שוטפות אגרות חוב הניתנות להמרה למניות אגרות חוב הלוואות לזמן ארוך מבנקים סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה
19	10	(9,729)	(10)	(19)	
126	63	(62,847)	(63)	(126)	
170	85	(85,015)	(85)	(170)	
72	36	(35,763)	(36)	(72)	
<u>368</u>	<u>185</u>	<u>(184,024)</u>	<u>(185)</u>	<u>(368)</u>	

### מבחן רגישות לשינויים בשער האירו

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(4,749)	(2,374)	47,489	2,374	4,749	רכוש שוטף התחייבויות שוטפות התחייבויות לזמן ארוך סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה
30	15	(299)	(15)	(30)	
167	83	(1,669)	(83)	(167)	
<u>(4,552)</u>	<u>(2,276)</u>	<u>45,521</u>	<u>2,276</u>	<u>4,552</u>	

### מבחן רגישות לשינויים בשער הדולר

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(263)	(132)	2,632	132	263	המכשיר הרגיש
(83)	(42)	834	42	83	רכוש שוטף
6	3	(55)	(3)	(6)	הלוואות לזמן ארוך
<u>(340)</u>	<u>(171)</u>	<u>3,411</u>	<u>171</u>	<u>340</u>	התחייבויות לזמן ארוך
					סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

### מבחן רגישות לשינויים בשער הליי

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
(811)	(405)	8,107	405	811	המכשיר הרגיש
183	91	(1,827)	(91)	(183)	רכוש שוטף
<u>(628)</u>	<u>(314)</u>	<u>6,280</u>	<u>314</u>	<u>628</u>	התחייבויות שוטפות
					סך הכל מכשירים שלא למטרת הגנה

לפרטים נוספים בדבר השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים ראה באור 32 לדוחות הכספיים.

## **10. גילוי על המבקר הפנימי**

מר נפתלי פריד מכהן כמבקר הפנימי של וילאר החל משנת 2000. מינויו אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 20 בנובמבר 2000 לאחר בחינת השכלתו, כישוריו וניסיונו. מר נפתלי פריד, שותף במשרד רואה חשבון "קוסט, פורר, גבאי וקסירר", נציג ארנסט & יאנג בישראל, עומד בראש מחלקת ניהול סיכונים עסקיים. המחלקה מתמחה בשירותי ביקורת פנימית ומונה כיום כ-30 עובדים, ביניהם רואי חשבון, בעלי תואר מוסמך (M.A.) בביקורת, מבקרי פנים בעלי הסמכה אמריקאית (CIA) ומהנדסי תעשייה וניהול. מר נפתלי פריד איננו עובד החברה, אלא מעניק לחברה את שירותיו כספק חיצוני. המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

בשנת 2006 כללה תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי כ-120 שעות; הביקורת התמקדה במעקב אחר החלטות דירקטוריון והתקשרות עם שוכרים. שכרו של המבקר הפנימי לשנת 2006 הסתכם בכ-21 אלפי ש"ח.

תוכנית הביקורת השנתית נקבעת על ידי וועדת הביקורת אשר הינה הממונה על המבקר הפנימי. התוכנית לשנת 2006 בוצעה במלואה ודוחות הביקורת הוגשו בכתב להנהלת החברה, ליו"ר הדירקטוריון ולחברי ועדת הביקורת. הביקורת מבוצעת ביחס לפעילות החברה והחברות הבנות שלה, בהתאם לנושא הנבדק והרלוונטיות שלו לכל אחת מחברות הקבוצה.

השיקולים על פיהם נקבעה תוכנית הביקורת כוללים, בין היתר, התייחסות לתחומי הפעילות השונים של החברה וגורמי הסיכון הרלוונטיים, המבנה הארגוני ומבנה ההחזקות של החברות בקבוצה; כן נלקחים בחשבון תדירות הביקורת שבוצעה בפועל עד כה בתחומים השונים.

המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי תקני ונהלי ביקורת שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

בחודש מרס 2007 דנה וועדת הביקורת בדוחות המבקר הפנימי שהוגשו בחודשים פברואר ומרס 2007.

להערכת וועדת הביקורת, היקף העבודה והתגמול של המבקר הפנימי הינו סביר ויש בו כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה, ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר בבואו לערוך את הביקורת הפנימית של החברה. בעת עריכת הביקורת, המבקר נהנה מגישה חופשית למאגרי החברה כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992.

## **11. אומדנים חשבונאיים קריטיים**

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים המוצגים. בין אלו קיימים אומדנים המצריכים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

להלן יתוארו האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים מתבססת הנהלת החברה על נסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

באשר לכלל האומדנים החשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים המוצגים.

מכירת דירות - הנהלת החברה בוחנת אחת לרבעון את אומדני ההכנסות והעלויות ממכירת הדירות.

אומדני ההכנסות הצפויות מתבססים על מחירוני הדירות ועל צפי הנהלת החברה באשר למחירי המכירה של הדירות בהתבסס על נסיון העבר ומצב השוק. אומדני העלויות הצפויות מתבססים על תקציבים מאושרים שמוכנים על ידי הנהלת החברה לגבי עלות כל פרויקט ואשר נסמכים, בין היתר, על הסכמים שנחתמו עם קבלני ביצוע ונסיון העבר אותו צברה החברה בעת בניית פרויקטים דומים. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון ובמקרה של הפסד צפוי ההפסד נרשם לעלויות הבניה בתקופה הרלוונטית ומדווח בפועל בדיווחי החברה.

חייבים - הקבוצה בוחנת אחת לרבעון את מצבת החייבים שלה ואומדת את סיכויי הגביה של החובות. בגין חובות, אשר לדעת הנהלת החברה או הנהלת חברות מאוחדות, גבייתם מוטלת בספק (פיגור של שלושה חודשים), נרשמות הפרשות.

רכוש קבוע - החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. בהתאם לכך בחנה החברה בעבר את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך בגין הרכוש הקבוע שלה.

## **12. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומי IFRS**

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29 אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים IFRS (להלן – "התקן"). התקן קובע כי ישויות הכפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, יערכו את דוחותיהן הכספיים לפי תקני IFRS לתקופות המתחילות החל מיום 1 בינואר 2008. התקן מאפשר אימוץ מוקדם החל מהדוחות הכספיים אשר יפורסמו לאחר 31 ביולי 2006. האימוץ לראשונה של תקני IFRS יעשה תוך יישום הוראות תקן IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני IFRS", לצורך המעבר.

בהתאם לתקן, על החברה לכלול במסגרת הביאור לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2007 את נתוני המאזן ליום 31 בדצמבר 2007 ואת נתוני דוח רווח והפסד לשנה המסתיימת באותו תאריך, לאחר שיושמו לגביהם כללי ההכרה, המדידה וההצגה של תקני IFRS.

החברה בוחנת את השלכות המעבר לתקני IFRS, אך אין באפשרותה, בשלב זה, לאמוד את השפעת אימוץ תקני IFRS על דוחותיה הכספיים. אין בכוננת החברה ליישם את תקני IFRS באימוץ מוקדם.

הנהלת החברה מינתה את מר אסף סיריציאנו, חשב החברה, לאחראי על תהליך אימוץ תקני ה-IFRS בחברה.

להלן שלבי התהליך כפי שנקבעו על ידי הנהלת החברה:

### **הפעולות שבוצעו עד למועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2006:**

- סקירת כל תקני ה-IFRS.
- מיפוי של תקני ה-IFRS הרלוונטיים לחברה, שנדרשת בחינה מעמיקה של השלכותיהם על הדוחות הכספיים.
- בחינה איכותית של ההשלכות העיקריות אשר צפויות לנבוע לחברה מאימוץ תקני ה-IFRS.

### **הפעולות אשר יבוצעו עד לפרסום הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2007:**

- בחינה כמותית של ההשלכות העיקריות שצפויות לנבוע לחברה מאימוץ תקני ה-IFRS ליום 1.1.2007.
- זיהוי של חוזים, התקשרויות או הסכמים מהותיים אשר עתידים להיות מושפעים כתוצאה מאימוץ תקני ה-IFRS, בין אם ישונו הוראותיהם לאור המעבר, ובין אם מתבססים או מתייחסים לנתונים או מדדים כלשהם אשר יחול בהם שינוי כתוצאה מהמעבר.

### **הפעולות אשר יבוצעו עד לפרסום הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2007:**

- השלמה מבחינה איכותית וכמותית של ההשלכות הנוספות הצפויות מאימוץ תקני ה-IFRS.
- עריכת מאזן ליום 31 בדצמבר 2007 בהתאם לתקני ה-IFRS.
- עריכת דוח רווח והפסד לשנת 2007 בהתאם לתקני ה-IFRS.

להלן תיאור ההשפעות העיקריות הצפויות על הדוחות הכספיים של החברה כתוצאה מהמעבר לתקני ה-IFRS, לרבות שינויים שעשויים להתרחש במדיניות החשבונאית של החברה כתוצאה ממעבר זה:

**נכסים מניבים** - בהתאם ל-IFRS, החברה רשאית לבחור להציג נדל"ן להשקעה לפי עלותו המופחתת או לפי שווי ההוגן. שינויים בשווי ההוגן יזקפו לרווח והפסד בכל תקופת דיווח. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, עד ליום 31 בדצמבר 2006, נדל"ן להשקעה הוצג לפי עלותו המופחתת. החל מיום 1 בינואר 2007, חל תקן ישראלי (תקן חשבונאות מספר 16) המבוסס על ה-IFRS.

**הכרה בהכנסה ממכירת דירות** - בהתאם ל-IFRS, יש להכיר בהכנסה ממכירת בניינים שהוקמו על ידי החברה כאשר הבנייה הושלמה והועבר מלוא הסיכונים לרוכש. על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, הכנסה ממכירת בניינים הוכרה על בסיס שיטת שיעור ההשלמה.

**התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד** - בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל, התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד מוכרות על בסיס החבות המלאה, בהנחה שכל העובדים יפוטרו במועד המאזן בתנאים המזכים אותם בפיצויים מלאים ללא התחשבות בשיעור היוון, שיעורי עליות שכר בעתיד ועזיבות עתידיות. בהתאם ל-IFRS יש למדוד הטבות לאחר פרישה שהינן בגין תוכניות הטבה מוגדרות, בין היתר, בהתבסס על ומדנים אקטואריים וסכומים מהוונים.

**הפרשות** - בהתאם ל-IFRS, יש להכיר הפרשה, אם הסיכוי לקיום מחויבות לתאריך המאזן גבוה מהסיכוי לאי קיומה (more likely than not). על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, מכירה החברה בהפרשה אם צפוי (probable) שימוש במשאבים כלכליים לצורך סילוק המחויבות.

**דוחות מאוחדים** - בהתאם ל-IFRS ברכישת חברה מאוחדת יש לייחס את עודף העלות לפי שווי הוגן מלא במועד הרכישה וזכויות המיעוט יוצג בהתאם לחלקם בשווי ההוגן של החברה המאוחדת. לפי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, הרוכשת מייחסת עודף עלות לפי החלק הנרכש בלבד והמיעוט יוצג לפי חלקו בערך הספרים של הנכסים נטו. כמו כן, לפי IFRS יוצג חלק המיעוט במסגרת ההון העצמי של החברה.

בנוסף הוראת IFRS כוללת סיווגים שונים בסעיפי המאזן ודוח רווח והפסד של החברה.

## **13. סקר עמיתים**

בחודש יולי 2005 פורסמה הנחיית רשות ניירות ערך המחייבת גילוי בדבר מתן הסכמה לביצוע "סקר עמיתים" שמטרתו, כאמור בהנחייה, להניע תהליך בקרה לעבודת משרדי רואי החשבון המבקרים ובחינת קיום הנהלים הנדרשים במהלך עבודת הביקורת המבוצעת על ידי רואי החשבון המבקרים. החברה נתנה את הסכמתה לביצוע סקר עמיתים ונכונה לשתף פעולה לקידום התהליך.

## **14. שכר טרחה רואי חשבון**

שכר טרחה של רואי חשבון המבקרים של החברה ומרבית החברות המאוחדות ומאוחדות באיחוד יחסי, BDO זיו האפט רואי חשבון בגין שירותי ביקורת, שרותים הקשורים לביקורת וייעוץ מס בשנת 2006 הסתכם בסך 418 אלפי ש"ח (שנת 2005 - 343 אלפי ש"ח). השעות שהושקעו בגין השירותים האמורים הסתכמו בשנת 2006 בסך 2,967 שעות עבודה (שנת 2005 - 3,051 שעות עבודה).

בגין שירותים אחרים שכר הטרחה בשנת 2006 הסתכם בסך 132 אלפי ש"ח (שנת 2005 - 51 אלפי ש"ח). השירותים האחרים כללו בעיקר סיוע בהכנת תשקיף.

חלק החברה בשכר הטרחה רואי חשבון המבקרים של חברות מאוחדות ברומניה המבוקרות על ידי DFK Romania SRL הסתכם בשנת 2006 בסך 83 אלפי ש"ח (בשנת 2005 - 92 אלפי ש"ח). השעות שהושקעו בגין השירותים האמורים הסתכמו בשנת 2006 בסך 286 שעות עבודה (שנת 2005 - 342 שעות עבודה).

## 15. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיפים 240 ו-241 לחוק החברות, ובהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, דירקטוריון החברה החליט, בחודש מרס 2005 כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו דירקטור אחד לפחות.

להלן פרטים אודות דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

מר דוד מימון, רואה חשבון, מכהן בשנים האחרונות כמנהל כספים של חברה פרטית גדולה שהנה תשלובת חקלאית תעשייתית מהגדולות בישראל.

מר יהונתן קפלן, רואה חשבון, בוגר תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, מוסמך תואר שני במדעי המדינה ובטחון לאומי, מכהן בשנים האחרונות כיועץ וכמרצה באוניברסיטה, בעבר כיהן כנציב מס הכנסה.

מר רון פיש, רואה חשבון, בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, בעל משרד רואי-חשבון.

בשם הדירקטוריון:

---

מוטי בן עמי  
סמנכ"ל כספים

---

רון פיש  
חבר דירקטוריון

---

שלמה טיסר  
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך החתימה: 26 במרס 2007